

DOTT. ING. Alessandro Poli
VIA San Zeno, 35- 25124 BRESCIA
TEL (030) – FAX (030) 2452555 335-8379400
P.IVA: 03602040176 studioingpoli@libero.it
PEC alessandro.poli2@ingpec.eu

TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione Fallimentare

Concordato Preventivo n. 4/19

Giudice Delegato: dott. Stefano Franchioni

Commissario giudiziale: dott. Enrico Barezzani

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

Allegati (su supporto informatico, DVD)

Allegato A: relazione fotografica beni immobili.

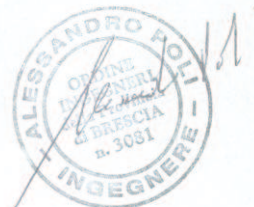
Allegato B: Visure catastali, mappe e planimetrie catastali.

Allegato C: pratiche edilizie reperite- APE

Allegato D: ipoteche ed atti. Preliminari compravendita, promesse di vendita.

Brescia, 9. maggio 2019.

ing. Alessandro Poli



Indice.

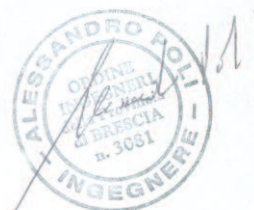
| | |
|---|----|
| PREMESSA E QUESITO | 2 |
| 1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE..... | 3 |
| Identificazione catastale immobili:..... | 3 |
| A) Immobili siti nel Comune di Monza [Appartamenti, autorimesse, cantine, ecc.]..... | 3 |
| B) Immobili siti nel Comune di Castelvati (Brescia) [Un appartamento, una autorimessa ed una cantina] ... | 17 |
| 2 CARICHI PREGIUDIZIEVOLI – ISCRIZIONI – IPOTECHE – ATTI DI PROVENIENZA..... | 19 |
| 3 Descrizione immobili, Pratiche edilizie, strumenti urbanistici, calcolo superfici commerciali e giudizio di stima: | 46 |
| 3.1 A) Immobili siti nel Comune di Monza. Immobili in Via Magenta 6/A (38 appartamenti, 108 autorimesse e due cantine)..... | 46 |
| 3.1.2 Autorizzazioni edilizie..... | 50 |
| 3.1.3 Certificazione energetica | 51 |
| 3.1.4 Giudizio di stima dell'immobile..... | 52 |
| 3.2 B) Immobili siti nel Comune di Castelvati [Brescia] (appartamento, autorimessa e due cantine). | 86 |
| 3.2.2 Autorizzazioni edilizie..... | 87 |
| 3.2.3 Certificazione energetica | 88 |
| 3.2.3 Giudizio di stima dell'immobile..... | 89 |
| 4 Conclusioni e giudizio riassuntivo di stima economica immobili. | 90 |

PREMESSA E QUESITO

Il sottoscritto ing. Alessandro Poli, con studio in Via S. Zeno n. 35, 25124 Brescia C.F. PLOLSN70B09B157S, nominato estimatore, stende la seguente relazione di stima.

A seguito dell'incarico il sottoscritto procedeva ad acquisire la documentazione necessaria, di tipo ipotecario, catastale e urbanistica; effettuava ispezione agli immobili e si procurava gli elementi documentali per la stima dei beni.

In seguito alle ricerche ipotecarie ed alle ricerche catastali risultano intestati immobili alla



1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Sono state effettuate ricerche catastali (visure, planimetrie, estratti mappa, ecc.) tramite la denominazione _____, ampliata per omocodice, tramite il codice fiscal. e tramite le visure dirette per immobile, per mappale, ecc. sia al catasto terreni che al catasto fabbricati.

Si sono effettuate ricerche catastali a livello nazionale, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati e ne è emerso che risultano catastalmente intestati i seguenti immobili:

Identificazione catastale immobili:

A) Immobili siti nel Comune di Monza [Appartamenti, autorimesse, cantine, ecc.]

Gli immobili sono catastalmente identificati al catasto Fabbricati, foglio 58:

[38 appartamenti]

- 1) mapp. 479 sub.5, graffato con mapp. 482 sub. 5, cat. A/2, Classe 4, consistenza 2 vani, sup. catastale Totale: 46 m² Totale escluse aree, scoperte: 42 m² rendita 377,01 euro;
- 2) mapp. 479 sub.7, graffato con mapp. 482 sub. 7, cat. A/2, Classe 4, consistenza 5 vani, sup. catastale Totale: 106 m² Totale escluse aree, scoperte: 103 m² rendita 942.53 euro;
- 3) mapp. 479 sub.8, graffato con mapp. 482 sub. 8, cat. A/2, Classe 4, consistenza 7 vani, sup. catastale Totale: 129 m² Totale escluse aree, scoperte: 121 m² rendita 1319.55 euro;
- 4) mapp. 479 sub.9, graffato con mapp. 482 sub. 9, cat. A/2, Classe 4, consistenza 5 vani, sup. catastale Totale: 107 m² Totale escluse aree, scoperte: 104 m² rendita 942.53 euro;



- 5) mapp. 479 sub.11, graffato con mapp. 482 sub. 11, cat. A/2, Classe 4, consistenza 7 vani, sup. catastale Totale: 143 m² Totale escluse aree, scoperte: 135 m² rendita 1319.55 euro;
- 6) mapp. 479 sub.13, graffato con mapp. 482 sub. 13, cat. A/2, Classe 4, consistenza 9.5 vani, sup. catastale Totale: 224 m² Totale escluse aree, scoperte: 213 m² rendita 1790.81 euro;
- 7) mapp. 479 sub.24, graffato con mapp. 482 sub. 24, cat. A/2, Classe 4, consistenza 3.5 vani, sup. catastale Totale: 76 m² Totale escluse aree, scoperte: 70 m² rendita 659.77 euro;
- 8) mapp. 479 sub.27, graffato con mapp. 482 sub. 27, cat. A/2, Classe 4, consistenza 3.5 vani, sup. catastale Totale: 77 m² Totale escluse aree, scoperte: 71 m² rendita 659.77 euro;
- 9) mapp. 479 sub.29, graffato con mapp. 482 sub. 29, cat. A/2, Classe 4, consistenza 5 vani, sup. catastale Totale: 105 m² Totale escluse aree, scoperte: 102 m² rendita 942.53 euro;
- 10) mapp. 479 sub.35, graffato con mapp. 482 sub. 35, cat. A/2, Classe 4, consistenza 5.5 vani, sup. catastale Totale: 105 m² Totale escluse aree, scoperte: 101 m² rendita 1036.79 euro;
- 11) mapp. 479 sub.37, graffato con mapp. 482 sub. 37, cat. A/2, Classe 4, consistenza 5.5 vani, sup. catastale Totale: 100 m² Totale escluse aree, scoperte: 98 m² rendita 1036.79 euro;
- 12) mapp. 479 sub.38, graffato con mapp. 482 sub. 38, cat. A/2, Classe 4, consistenza 5.5 vani, sup. catastale Totale: 105 m² Totale escluse aree, scoperte: 100 m² rendita 1036.79 euro;
- 13) mapp. 479 sub.43, graffato con mapp. 482 sub. 43, cat. A/2, Classe 4, consistenza 5.5 vani, sup. catastale Totale: 100 m² Totale escluse aree, scoperte: 98 m² rendita 1036.79 euro;
- 14) mapp. 479 sub.44, graffato con mapp. 482 sub. 44, cat. A/2, Classe 4, consistenza 4 vani, sup. catastale Totale: 74 m² Totale escluse aree, scoperte: 69 m² rendita 754.03 euro;



- 15) mapp. 479 sub.46, graffato con mapp. 482 sub. 46, cat. A/2, Classe 4, consistenza 5.5 vani, sup. catastale Totale: 101 m² Totale escluse aree, scoperte: 99 m² rendita 1036.79 euro;
- 16) mapp. 479 sub.48, graffato con mapp. 482 sub. 48, cat. A/2, Classe 4, consistenza 5 vani, sup. catastale Totale: 111 m² Totale escluse aree, scoperte: 107 m² rendita 942.53 euro;
- 17) mapp. 479 sub.53, graffato con mapp. 482 sub. 53, cat. A/2, Classe 4, consistenza 3.5 vani, sup. catastale Totale: 74 m² Totale escluse aree, scoperte: 70 m² rendita 659.77 euro;
- 18) mapp. 479 sub.56, graffato con mapp. 482 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, consistenza 6.5 vani, sup. catastale Totale: 140 m² Totale escluse aree, scoperte: 132 m² rendita 1225.29 euro;
- 19) mapp. 479 sub.60, graffato con mapp. 482 sub. 60, cat. A/2, Classe 4, consistenza 6.5 vani, sup. catastale Totale: 140 m² Totale escluse aree, scoperte: 132 m² rendita 1225.29 euro;
- 20) mapp. 479 sub.66, graffato con mapp. 482 sub. 66, cat. A/2, Classe 4, consistenza 4.5 vani, sup. catastale Totale: 89 m² Totale escluse aree, scoperte: 85 m² rendita 848.28 euro;
- 21) mapp. 479 sub.70, graffato con mapp. 482 sub. 70, cat. A/2, Classe 4, consistenza 4.5 vani, sup. catastale Totale: 88 m² Totale escluse aree, scoperte: 84 m² rendita 848.28 euro;
- 22) mapp. 479 sub.73, graffato con mapp. 482 sub. 73, cat. A/2, Classe 4, consistenza 2.5 vani, sup. catastale Totale: 49 m² Totale escluse aree, scoperte: 49 m² rendita 471.27 euro;
- 23) mapp. 479 sub.78, graffato con mapp. 482 sub. 78, cat. A/2, Classe 4, consistenza 3.5 vani, sup. catastale Totale: 85 m² Totale escluse aree, scoperte: 85 m² rendita 659.77 euro;
- 24) mapp. 479 sub.79, graffato con mapp. 482 sub. 79, cat. A/2, Classe 4, consistenza 3.5 vani, sup. catastale Totale: 78 m² Totale escluse aree, scoperte: 74 m² rendita 659.77 euro;



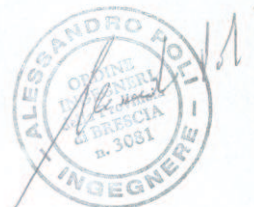
- 25) mapp. 479 sub.80, graffato con mapp. 482 sub. 80, cat. A/2, Classe 4, consistenza 6 vani, sup. catastale Totale: 149 m² Totale escluse aree, scoperte: 139 m² rendita 1131.04 euro;
- 26) mapp. 479 sub.81, graffato con mapp. 482 sub. 81, cat. A/2, Classe 4, consistenza 4 vani, sup. catastale Totale: 83 m² Totale escluse aree, scoperte: 80 m² rendita 754.03 euro;
- 27) mapp. 479 sub.83, graffato con mapp. 482 sub. 83, cat. A/2, Classe 4, consistenza 5.5 vani, sup. catastale Totale: 113 m² Totale escluse aree, scoperte: 107 m² rendita 1036.79 euro;
- 28) mapp. 479 sub.84, graffato con mapp. 482 sub. 84, cat. A/2, Classe 4, consistenza 2.5 vani, sup. catastale Totale: 53 m² Totale escluse aree, scoperte: 49 m² rendita 471.27 euro;
- 29) mapp. 479 sub.86, graffato con mapp. 482 sub. 86, cat. A/2, Classe 4, consistenza 3 vani, sup. catastale Totale: 61 m² Totale escluse aree, scoperte: 53 m² rendita 565.52 euro;
- 30) mapp. 479 sub.87, graffato con mapp. 482 sub. 87, cat. A/2, Classe 4, consistenza 4.5 vani, sup. catastale Totale: 88 m² Totale escluse aree, scoperte: 85 m² rendita 848.28 euro;
- 31) mapp. 479 sub.89, graffato con mapp. 482 sub. 89, cat. A/2, Classe 4, consistenza 5.5 vani, sup. catastale Totale: 114 m² Totale escluse aree, scoperte: 108 m² rendita 1036.79 euro;
- 32) mapp. 479 sub.92, graffato con mapp. 482 sub. 92, cat. A/2, Classe 4, consistenza 3 vani, sup. catastale Totale: 62 m² Totale escluse aree, scoperte: 54 m² rendita 565.52 euro;
- 33) mapp. 479 sub.95, graffato con mapp. 482 sub. 95, cat. A/2, Classe 4, consistenza 4.5 vani, sup. catastale Totale: 102 m² Totale escluse aree, scoperte: 96 m² rendita 848.28 euro;
- 34) mapp. 479 sub.96, graffato con mapp. 482 sub. 96, cat. A/2, Classe 4, consistenza 2.5 vani, sup. catastale Totale: 54 m² Totale escluse aree, scoperte: 50 m² rendita 471.27 euro;



- 35) mapp. 479 sub.98, graffato con mapp. 482 sub. 98, cat. A/2, Classe 4, consistenza 4 vani, sup. catastale Totale: 77 m² Totale escluse aree, scoperte: 74 m² rendita 754.03 euro;
- 36) mapp. 479 sub.99, graffato con mapp. 482 sub. 99, cat. A/2, Classe 4, consistenza 6.5 vani, sup. catastale Totale: 132 m² Totale escluse aree, scoperte: 129 m² rendita 1225.29 euro;
- 37) mapp. 479 sub.100, graffato con mapp. 482 sub. 100, cat. A/2, Classe 4, consistenza 4.5 vani, sup. catastale Totale: 102 m² Totale escluse aree, scoperte: 96 m² rendita 848.28 euro;
- 38) mapp. 479 sub.103, graffato con mapp. 482 sub. 103, cat. A/2, Classe 4, consistenza 9 vani, sup. catastale Totale: 223 m² Totale escluse aree, scoperte: 208 m² rendita 1696.56 euro;

[108 autorimesse e 2 cantine]

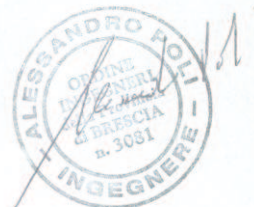
- 39) mapp. 482 sub.104, cat. C/6, Classe 4, consistenza 24 mq, sup. catastale 27 mq , rendita 156.18 euro;
- 40) mapp. 482 sub.105, cat. C/6, Classe 4, consistenza 19 mq, sup. catastale 21 mq , rendita 123.64 euro;
- 41) mapp. 482 sub.108, cat. C/6, Classe 4, consistenza 32 mq, sup. catastale 35 mq , rendita 208.24 euro;
- 42) mapp. 482 sub.110, cat. C/6, Classe 4, consistenza 17 mq, sup. catastale 19 mq , rendita 110.63 euro;
- 43) mapp. 482 sub.112, graffato con mapp. 483 sub. 2, cat. C/6, Classe 4, consistenza 25 mq, sup. catastale 27 mq , rendita 162.68 euro;
- 44) mapp. 482 sub.113, graffato con mapp. 483 sub. 3, cat. C/6, Classe 4, consistenza 33 mq, sup. catastale 36 mq , rendita 214.74 euro;
- 45) mapp. 482 sub.114, graffato con mapp. 483 sub. 4, cat. C/6, Classe 4, consistenza 20 mq, sup. catastale 22 mq , rendita 130.15 euro;



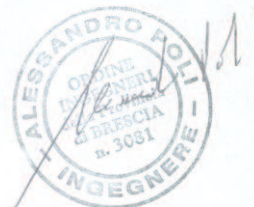
- 46) mapp. 482 sub.116, cat. C/6, Classe 4, consistenza 20 mq, sup. catastale 22 mq , rendita 130.15 euro;
- 47) mapp. 482 sub.117, cat. C/6, Classe 4, consistenza 30 mq, sup. catastale 32 mq , rendita 195.22 euro;
- 48) mapp. 482 sub.122, cat. C/6, Classe 4, consistenza 28 mq, sup. catastale 30 mq , rendita 182.21 euro;
- 49) mapp. 482 sub.127, cat. C/6, Classe 4, consistenza 16 mq, sup. catastale 18 mq , rendita 104.12 euro;
- 50) mapp. 482 sub.128, cat. C/6, Classe 4, consistenza 19 mq, sup. catastale 22 mq , rendita 123.64 euro;
- 51) mapp. 482 sub.129, cat. C/6, Classe 4, consistenza 15 mq, sup. catastale 16 mq , rendita 97.61 euro;
- 52) mapp. 482 sub.130, cat. C/6, Classe 4, consistenza 14 mq, sup. catastale 16 mq , rendita 91.10 euro;
- 53) mapp. 482 sub.134, cat. C/6, Classe 4, consistenza 38 mq, sup. catastale 41 mq , rendita 247.28 euro;
- 54) mapp. 482 sub.135, cat. C/6, Classe 4, consistenza 32 mq, sup. catastale 35 mq , rendita 208.24 euro;
- 55) mapp. 482 sub.136, cat. C/6, Classe 4, consistenza 28 mq, sup. catastale 31 mq , rendita 182.21 euro;
- 56) mapp. 482 sub.137, cat. C/6, Classe 4, consistenza 28 mq, sup. catastale 30 mq , rendita 182.21 euro;
- 57) mapp. 482 sub.138, cat. C/6, Classe 4, consistenza 19 mq, sup. catastale 21 mq , rendita 123.64 euro;
- 58) mapp. 482 sub.139, cat. C/6, Classe 4, consistenza 19 mq, sup. catastale 20 mq , rendita 123.64 euro;
- 59) mapp. 482 sub.140, cat. C/6, Classe 4, consistenza 19 mq, sup. catastale 21 mq , rendita 123.64 euro;



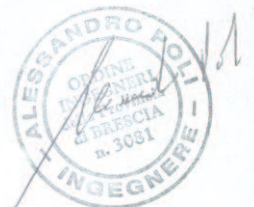
- 60) mapp. 482 sub.142, cat. C/6, Classe 4, consistenza 26 mq, sup. catastale 28 mq , rendita 169.19 euro;
- 61) mapp. 482 sub.143, cat. C/6, Classe 4, consistenza 33 mq, sup. catastale 35 mq , rendita 214.74 euro;
- 62) mapp. 482 sub.149, cat. C/6, Classe 4, consistenza 38 mq, sup. catastale 40 mq , rendita 247.28 euro;
- 63) mapp. 482 sub.150, cat. C/6, Classe 4, consistenza 32 mq, sup. catastale 34 mq , rendita 208.24 euro;
- 64) mapp. 482 sub.152, cat. C/6, Classe 4, consistenza 13 mq, sup. catastale 15 mq , rendita 84.60 euro;
- 65) mapp. 482 sub.153, cat. C/6, Classe 4, consistenza 23 mq, sup. catastale 25 mq , rendita 149.67 euro;
- 66) mapp. 482 sub.154, cat. C/6, Classe 4, consistenza 17 mq, sup. catastale 19 mq , rendita 110.63 euro;
- 67) mapp. 482 sub.155, cat. C/6, Classe 4, consistenza 22 mq, sup. catastale 24 mq , rendita 143.16 euro;
- 68) mapp. 482 sub.156, cat. C/6, Classe 4, consistenza 24 mq, sup. catastale 27 mq , rendita 156.18 euro;
- 69) mapp. 482 sub.157, cat. C/6, Classe 4, consistenza 16 mq, sup. catastale 19 mq , rendita 104.12 euro;
- 70) mapp. 482 sub.158, cat. C/6, Classe 4, consistenza 22 mq, sup. catastale 24 mq , rendita 143.16 euro;
- 71) mapp. 482 sub.159, cat. C/6, Classe 4, consistenza 36 mq, sup. catastale 39 mq , rendita 234.26 euro;
- 72) mapp. 482 sub.161, cat. C/6, Classe 4, consistenza 19 mq, sup. catastale 20 mq , rendita 123.64 euro;
- 73) mapp. 482 sub.162, cat. C/6, Classe 4, consistenza 18 mq, sup. catastale 19 mq , rendita 117.13 euro;



- 74) mapp. 482 sub.164, cat. C/6, Classe 4, consistenza 17 mq, sup. catastale 19 mq , rendita 110.63 euro;
- 75) mapp. 482 sub.166, cat. C/6, Classe 4, consistenza 15 mq, sup. catastale 16 mq , rendita 97.61 euro;
- 76) mapp. 482 sub.167, cat. C/6, Classe 4, consistenza 15 mq, sup. catastale 16 mq , rendita 97.61 euro;
- 77) mapp. 482 sub.168, cat. C/6, Classe 4, consistenza 15 mq, sup. catastale 16 mq , rendita 97.61 euro;
- 78) mapp. 482 sub.169, cat. C/6, Classe 4, consistenza 15 mq, sup. catastale 16 mq , rendita 97.61 euro;
- 79) mapp. 482 sub.170, cat. C/6, Classe 4, consistenza 16 mq, sup. catastale 18 mq , rendita 104.12 euro;
- 80) mapp. 482 sub.173, cat. C/6, Classe 4, consistenza 20 mq, sup. catastale 23 mq , rendita 130.15 euro;
- 81) mapp. 482 sub.174, cat. C/6, Classe 4, consistenza 22 mq, sup. catastale 24 mq , rendita 143.16 euro;
- 82) mapp. 482 sub.176, cat. C/6, Classe 4, consistenza 36 mq, sup. catastale 40 mq , rendita 234.26 euro;
- 83) mapp. 482 sub.182, cat. C/6, Classe 4, consistenza 24 mq, sup. catastale 27 mq , rendita 156.18 euro;
- 84) mapp. 482 sub.183, cat. C/6, Classe 4, consistenza 20 mq, sup. catastale 22 mq , rendita 130.15 euro;
- 85) mapp. 482 sub.184, cat. C/6, Classe 4, consistenza 17 mq, sup. catastale 19 mq , rendita 110.63 euro;
- 86) mapp. 482 sub.185, cat. C/6, Classe 4, consistenza 16 mq, sup. catastale 18 mq , rendita 104.12 euro;
- 87) mapp. 482 sub.186, cat. C/6, Classe 4, consistenza 15 mq, sup. catastale 17 mq , rendita 97.61 euro;



- 88) mapp. 482 sub.187, cat. C/6, Classe 4, consistenza 15 mq, sup. catastale 17 mq , rendita 97.61 euro;
- 89) mapp. 482 sub.188, cat. C/6, Classe 4, consistenza 15 mq, sup. catastale 17 mq , rendita 97.61 euro;
- 90) mapp. 482 sub.189, cat. C/6, Classe 4, consistenza 15 mq, sup. catastale 17 mq , rendita 97.61 euro;
- 91) mapp. 482 sub.190, cat. C/6, Classe 4, consistenza 15 mq, sup. catastale 17 mq , rendita 97.61 euro;
- 92) mapp. 482 sub.191, cat. C/6, Classe 4, consistenza 15 mq, sup. catastale 17 mq , rendita 97.61 euro;
- 93) mapp. 482 sub.192, cat. C/6, Classe 4, consistenza 15 mq, sup. catastale 17 mq , rendita 97.61 euro;
- 94) mapp. 482 sub.193, cat. C/6, Classe 4, consistenza 15 mq, sup. catastale 17 mq , rendita 97.61 euro;
- 95) mapp. 482 sub.196, graffato con mapp. 483 sub. 23, cat. C/6, Classe 4, consistenza 21 mq, sup. catastale 23 mq , rendita 99.78 euro;
- 96) mapp. 482 sub.198, graffato con mapp. 483 sub. 25, cat. C/6, Classe 4, consistenza 22 mq, sup. catastale 23 mq , rendita 104.53 euro;
- 97) mapp. 482 sub.199, cat. C/6, Classe 4, consistenza 26 mq, sup. catastale 29 mq , rendita 169.19 euro;
- 98) mapp. 482 sub.201, cat. C/6, Classe 4, consistenza 19 mq, sup. catastale 21 mq , rendita 123.64 euro;
- 99) mapp. 482 sub.207, cat. C/6, Classe 4, consistenza 23 mq, sup. catastale 25 mq , rendita 149.67 euro;
- 100) mapp. 482 sub.219, cat. C/6, Classe 4, consistenza 21 mq, sup. catastale 23 mq , rendita 136.65 euro;
- 101) mapp. 482 sub.220, cat. C/6, Classe 4, consistenza 26 mq, sup. catastale 29 mq , rendita 169.19 euro;



- 102) mapp. 482 sub.227, cat. C/6, Classe 4, consistenza 29 mq, sup. catastale 32 mq , rendita 188.71 euro;
- 103) mapp. 482 sub.229, cat. C/6, Classe 4, consistenza 22 mq, sup. catastale 24 mq , rendita 143.16 euro;
- 104) mapp. 482 sub.230, cat. C/6, Classe 4, consistenza 20 mq, sup. catastale 22 mq , rendita 130.15 euro;
- 105) mapp. 482 sub.231, cat. C/6, Classe 4, consistenza 18 mq, sup. catastale 19 mq , rendita 117.13 euro;
- 106) mapp. 482 sub.232, cat. C/6, Classe 4, consistenza 22 mq, sup. catastale 24 mq , rendita 143.16 euro;
- 107) mapp. 482 sub.234, cat. C/6, Classe 4, consistenza 25 mq, sup. catastale 27 mq , rendita 162.68 euro;
- 108) mapp. 482 sub.235, cat. C/6, Classe 4, consistenza 24 mq, sup. catastale 27 mq , rendita 156.18 euro;
- 109) mapp. 482 sub.237, cat. C/6, Classe 4, consistenza 36 mq, sup. catastale 39 mq , rendita 234.26 euro;
- 110) mapp. 482 sub.238, cat. C/6, Classe 4, consistenza 22 mq, sup. catastale 24 mq , rendita 143.16 euro;
- 111) mapp. 482 sub.239, cat. C/6, Classe 4, consistenza 17 mq, sup. catastale 19 mq , rendita 110.63 euro;
- 112) mapp. 482 sub.240, cat. C/6, Classe 4, consistenza 19 mq, sup. catastale 21 mq , rendita 123.64 euro;
- 113) mapp. 482 sub.241, cat. C/6, Classe 4, consistenza 28 mq, sup. catastale 30 mq , rendita 182.21 euro;
- 114) mapp. 482 sub.242, cat. C/6, Classe 4, consistenza 24 mq, sup. catastale 26 mq , rendita 156.18 euro;
- 115) mapp. 482 sub.243, cat. C/6, Classe 4, consistenza 24 mq, sup. catastale 26 mq , rendita 156.18 euro;



- 116) mapp. 482 sub.244, cat. C/6, Classe 4, consistenza 24 mq, sup. catastale 26 mq , rendita 156.18 euro;
- 117) mapp. 482 sub.246, cat. C/6, Classe 4, consistenza 22 mq, sup. catastale 24 mq , rendita 143.16 euro;
- 118) mapp. 482 sub.248, cat. C/6, Classe 4, consistenza 18 mq, sup. catastale 20 mq , rendita 117.13 euro;
- 119) mapp. 482 sub.251, cat. C/6, Classe 4, consistenza 27 mq, sup. catastale 30 mq , rendita 175.70 euro;
- 120) mapp. 482 sub.252, cat. C/6, Classe 4, consistenza 37 mq, sup. catastale 40 mq , rendita 240.77 euro;
- 121) mapp. 482 sub.264, cat. C/6, Classe 4, consistenza 16 mq, sup. catastale 18 mq , rendita 104.12 euro;
- 122) mapp. 482 sub.266, cat. C/6, Classe 4, consistenza 15 mq, sup. catastale 17 mq , rendita 97.61 euro;
- 123) mapp. 482 sub.267, cat. C/6, Classe 4, consistenza 18 mq, sup. catastale 20 mq , rendita 117.13 euro;
- 124) mapp. 482 sub.269, cat. C/6, Classe 4, consistenza 22 mq, sup. catastale 24 mq , rendita 143.16 euro;
- 125) mapp. 482 sub.270, cat. C/6, Classe 4, consistenza 31 mq, sup. catastale 34 mq , rendita 201.73 euro;
- 126) mapp. 482 sub.271, cat. C/6, Classe 4, consistenza 31 mq, sup. catastale 34 mq , rendita 201.73 euro;
- 127) mapp. 482 sub.277, cat. C/6, Classe 4, consistenza 19 mq, sup. catastale 21 mq , rendita 123.64 euro;
- 128) mapp. 482 sub.279, cat. C/6, Classe 4, consistenza 17 mq, sup. catastale 19 mq , rendita 110.63 euro;
- 129) mapp. 482 sub.289, cat. C/2, Classe 2, consistenza 3 mq, sup. catastale 4 mq , rendita 4.03 euro;



- 130) mapp. 482 sub.290, cat. C/2, Classe 2, consistenza 3 mq, sup. catastale 4 mq , rendita 4.03 euro;
- 131) mapp. 483 sub. 5, cat. C/6, Classe 4, consistenza 20 mq, sup. catastale 22 mq , rendita 130.15 euro;
- 132) mapp. 483 sub. 6, cat. C/6, Classe 4, consistenza 20 mq, sup. catastale 22 mq , rendita 130.15 euro;
- 133) mapp. 483 sub. 7, cat. C/6, Classe 4, consistenza 20 mq, sup. catastale 22 mq , rendita 130.15 euro;
- 134) mapp. 483 sub. 8, cat. C/6, Classe 4, consistenza 20 mq, sup. catastale 22 mq , rendita 130.15 euro;
- 135) mapp. 483 sub. 9, cat. C/6, Classe 4, consistenza 20 mq, sup. catastale 23 mq , rendita 130.15 euro;
- 136) mapp. 483 sub. 10, cat. C/6, Classe 4, consistenza 20 mq, sup. catastale 22 mq , rendita 130.15 euro;
- 137) mapp. 483 sub. 11, cat. C/6, Classe 4, consistenza 20 mq, sup. catastale 22 mq , rendita 130.15 euro;
- 138) mapp. 483 sub. 12, cat. C/6, Classe 4, consistenza 15 mq, sup. catastale 17 mq , rendita 97.61 euro;
- 139) mapp. 483 sub. 14, cat. C/6, Classe 4, consistenza 16 mq, sup. catastale 17 mq , rendita 104.12 euro;
- 140) mapp. 483 sub. 15, cat. C/6, Classe 4, consistenza 16 mq, sup. catastale 17 mq , rendita 104.12 euro;
- 141) mapp. 483 sub. 16, cat. C/6, Classe 4, consistenza 17 mq, sup. catastale 18 mq , rendita 110.63 euro;
- 142) mapp. 483 sub. 17, cat. C/6, Classe 4, consistenza 18 mq, sup. catastale 19 mq , rendita 117.13 euro;
- 143) mapp. 483 sub. 18, cat. C/6, Classe 4, consistenza 18 mq, sup. catastale 19 mq , rendita 117.13 euro;

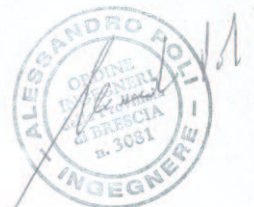


- 144) mapp. 483 sub. 19, cat. C/6, Classe 4, consistenza 17 mq, sup. catastale 19 mq , rendita 110.63 euro;
- 145) mapp. 483 sub. 29, cat. C/6, Classe 4, consistenza 22 mq, sup. catastale 23 mq , rendita 104.53 euro;
- 146) mapp. 483 sub. 33, cat. C/6, Classe 4, consistenza 15 mq, sup. catastale 16 mq , rendita 97.61 euro;
- 147) mapp. 483 sub. 37, cat. C/6, Classe 4, consistenza 15 mq, sup. catastale 17 mq , rendita 97.61 euro;
- 148) mapp. 483 sub. 38, cat. C/6, Classe 4, consistenza 22 mq, sup. catastale 25 mq , rendita 143.16 euro;

Oltre le parti comuni quali:

- fg. 58 mapp. 479 sub. 701: BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SOLI SUBALTERNI DEI MAPPALI 479-482-483 (RECINZIONE, AREA GIARDINO, PORTICATI, LOGGE, PASSAGGI COMUNI, RAMPA DI ACCESSO AI BOX, VANI SCALA, VANI ASCENSORE, VANI TECNICI, VANI CONDIZIONAMENTO, CORSELLI COMUNI, PIANEROTTOLI, INTERCAPEDINI, ECC.);
- fg. 58 mapp. 479 sub. 702: BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SOLI SUBALTERNI DEI MAPPALI 479-482-483 (AREA DI PASSAGGIO);
- fg. 58 mapp. 480 sub. 701: BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTE LE UNITA' FACENTI PARTE DEI MAPPALI 479,482 E 483 DEL FOGLIO 58 (AREA DI PARCHEGGIO DA ADIBIRSI AD USO PUBBLICO);
- fg. 58 mapp. 481: CABINA ELETTRICA;
- fg. 58 mapp. 482 SUB. 701;
- fg. 58 mapp. 483 SUB. 701;

Si precisa che tra le parti comuni condominiali sono comprese anche le porzioni di logge antistanti le unità immobiliari al piano terra, individuate con tratteggio rosso nella planimetria del piano terra allegata sotto la lettera A al regolamento di condominio che, ai sensi dell'articolo 7 lettera a) parte II



del regolamento di condominio e dell'articolo 1118 del c.c., che sono attribuite in uso esclusivo perpetuo al proprietario dell'unità immobiliare prospiciente.

Note ed osservazioni.

Nella "dimostrazione grafica subalterni" sono identificate due cantine con il sub. 102 (questo non oggetto di stima immobiliare), scala "F". Una a nord e l'altra più a sud. Quella più a sud, dal confronto con la planimetria catastale del sub. 103 (oggetto di stima), ove è riportata anche la cantina, è il sub. 103 e non il 102.

Le planimetrie catastali inerenti gli immobili di cui al mapp. 478 sub. 7, 9, 11, 73, 79, 81, 83, 84, 87, 89, 96, 98 e 103 riportano alcune porzioni di tramezze non presenti in loco. Ad esempio tramezza di separazione locale cucina-soggiorno, ripostiglio-cucina, ecc.

La planimetria catastali inerente l'immobile di cui al mapp. 478 sub. 13, riporta la scala interna non presente in loco.

Si fa presente che le unità immobiliari sopracitate (appartamenti) sono per la maggior parte da ultimare (ved. paragrafo relativo). In particolare manca la pavimentazione, sanitari, ecc.

Si considerano le tramezze, scale, mancanti, ecc. come parti delle finiture, i cui costi sono stati valutati per ogni singola unità immobiliare.

Il sub. 73 ed il sub. 98 sono ultimati nelle pavimentazioni, nei sanitari, ecc. Le spese per l'edificazione delle tramezze non presenti in loco è già inclusa nella valutazione degli immobili.

La planimetria catastale inerente l'immobile di cui al mapp. 478 sub. 80 non riporta la presenza di una porta presente in loco tra il locale corridoio ingresso e la cucina e riporta la presenza di tramezza non presenti in loco (separazione locale cucina-soggiorno). Il sub. 80 è ultimato nelle pavimentazioni, nei sanitari, ecc. Le spese per l'edificazione delle tramezze non presenti in loco e chiusura porta, è già inclusa nella valutazione degli immobili.

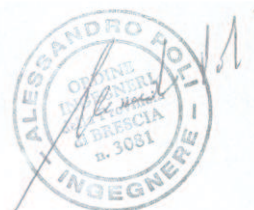
Le planimetrie catastali inerenti gli immobili di cui al mapp. 478 sub. 29 riporta, al piano sesto, la presenza di una tramezza direzione nord-sud tra il pilastro ed il vano tecnico condominiale in posizione differente rispetto all'edificato. In loco si è riscontrata la presenza di una tramezza edificata sull'area vano tecnico dell'edificazione. Si fa presente l'unità immobiliare sopracitata (appartamento) è da ultimare (ved. paragrafo relativo). In particolare manca la pavimentazione,



sanitari, ecc. Si considera la demolizione della tramezza al piano sesto e la sua edificazione in posizione corretta (non sull'area del vano tecnico bensì sulla proprietà del sub. 29), ecc. come parti delle finiture, i cui costi sono stati valutati per ogni singola unità immobiliare.

Si fa presente che la tramezza in oggetto non è conforme con il progetto depositato ed autorizzato dagli organi Competenti (Comune di Monza), pertanto risulta necessario il suo spostamento.

Si fa presente che, anche tramite delucidazioni con i tecnici comunali, è emerso che è possibile, in alcuni casi, omettere l'edificazione di alcune tramezze o porzioni di esse e/o la chiusura della porta (sub. 80), ecc. E' necessario presentare domanda di variante presso il Comune di Monza ed aggiornare la planimetria catastale, i cui costi sono paragonabili con i costi di edificazione delle tramezze, ecc. stesse.





2 CARICHI PREGIUDIZIEVOLI – ISCRIZIONI – IPOTECHE – ATTI DI PROVENIENZA

Ufficio dell’Agenzia del Territorio

Sono state effettuate ricerche presso l’Ufficio dell’Agenzia del Territorio, a livello Nazionale, servizio di pubblicità Immobiliare delle Ispezioni Ipotecarie, tramite la denominazione Habitat Uno, ampliata per omocodice, e tramite il codice fiscale.

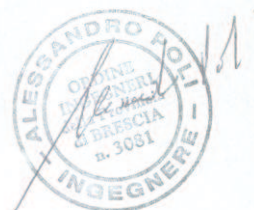
In allegato si riportano tutte le visure ipotecarie reperite.

Sono risultate formalità nella Conservatoria di Monza Direzione Provinciale di Milano 2, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e nella Conservatoria di Brescia Direzione Provinciale di BRESCIA, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare,

Si fa presente che sono state prelevate ed analizzate oltre 93 formalità (atti di acquisto, vendita, ipoteche, decreti, ecc.) relative agli immobili in Monza e circa 25 formalità relativamente all’immobile in Castelvovati.

La soc. _____ ha, in passato, acquistato aree in Monza ed in Castelvovati ed ha edificato gli immobili (complessi residenziali) oggetto della presente stima economica.

Si sono analizzati gli atti di vendita sia per determinare ed accertare gli immobili ad oggi di proprietà della _____ sia per determinare il valore economico in riferimento alla stima in oggetto.



Nel presente paragrafo si riportano le formalità più significative inerenti le ipoteche, gravami, servitù.
ecc.

L'analisi inerenti le formalità riferite alla vendite vengono analizzate nel paragrafo relativo alla determinazione prezzi di mercato.

Conservatoria di Milano 2 (Monza).

In allegato si riportano tutte le formalità reperite.

Il numero delle formalità fa riferimento all'elenco prelevato presso L'agenzia delle Entrate. (ved. allegato).

Formalità 1:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/04/2010 - Registro Particolare 30882 Registro Generale 50946

Pubblico ufficiale DIAFERIA FABIO Repertorio 19554/7885 del 22/04/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONZA(MI)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 17903 del 06/08/2010 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE RISOLUTIVA)
2. Annotazione n. 5185 del 28/04/2014 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE RISOLUTIVA)

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F704 - MONZA (MI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 58 Particella 115 Subalterno - Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI

PER ESIGENZE COMMERCIALI Consistenza - Indirizzo VIA MAGENTA N. civico 4 Piano T

Immobile n. 2



Comune F704 - MONZA (MI)

Catasto TERRENI Foglio 58 Particella 115 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 16 are 20 centiare

Immobile n. 3

Comune F704 - MONZA (MI) Catasto TERRENI Foglio 58 Particella 434 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 16 are 90 centiare

Immobile n. 4

Comune F704 - MONZA (MI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 58 Particella 444 Subalterno 701 Natura C7 - TETTOIE CHIUSE O APERTE Consistenza 157 metri quadri Indirizzo VIA MAGENTA N. civico 4 Piano T

Immobile n. 5

Comune F704 - MONZA (MI) Catasto TERRENI Foglio 58 Particella 444/PARTSubalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 43 are 90 centiare

Immobile n. 6

Comune F704 - MONZA (MI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 58 Particella 385 Subalterno 703 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 40 metri quadri Indirizzo VIA MAGENTA N. civico 4 Piano T

Immobile n. 7

Comune F704 - MONZA (MI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 58 Particella 445 Subalterno 701 Natura F - BENE FUTURO Consistenza - Indirizzo VIA MAGENTA N. civico 4 Piano T

Immobile n. 8

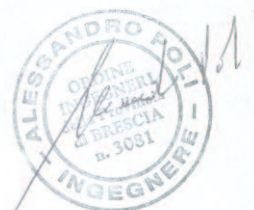
Comune F704 - MONZA (MI) Catasto TERRENI Foglio 58 Particella 385/PARTSubalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza -

Immobile n. 9

Comune F704 - MONZA (MI) Catasto TERRENI Foglio 58 Particella 445/PARTSubalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza -

Nell'atto è riportato che:

IN RELAZIONE ALL'AREA IDENTIFICATA AL N.C.T. CON IL MAPP. 444 DEL FOGLIO 58 SI PRECISA CHE LA PARTE ESCLUSA DALLA TRASCRIVENDA VENDITA E' QUELLA COLORATA IN VERDE NELLA PLANIMETRIA CHE SI E' ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "D". IN RELAZIONE ALL'AREA IDENTIFICATA AL N.C.T. CON IL MAPP. 385 DEL FOGLIO 58, SI PRECISA CHE OGGETTO DELLA TRASCRIVENDA VENDITA E' SOLO LA PARTE COLORATA IN ROSSO NELLA PLANIMETRIA CHE SI E' ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO



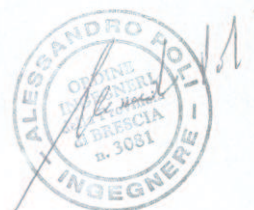
SOTTO LA LETTERA "D". IN RELAZIONE ALL'AREA IDENTIFICATA AL N.C.T. CON IL MAPP. 445 DEL FOGLIO 58, SI PRECISA CHE OGGETTO DELLA TRASCRIVENDA VENDITA E' SOLO LA PARTE COLORATA IN GIALLO NELLA PLANIMETRIA CHE SI E' ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "D". LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE GLI EFFETTI DEL TRASCRIVENDO ATTO SIANO SOTTOPOSTI ALLA CONDIZIONE RISOLUTIVA DEL MANCATO RILASCIO DA PARTE DEL COMUNE DI MONZA ENTRO IL GIORNO 30 SETTEMBRE 2010 DEL PERMESSO DI COSTRUIRE OGGETTO DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE N. 255/08. LE PARTI SI SONO OBBLIGATE RECIPROCAMENTE A STIPULARE UN ATTO DI ACCERTAMENTO DI MANCATO AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE RISOLUTIVA DI CUI AL COMMA PRECEDENTE ENTRO TRENTA GIORNI DAL RILASCIO DA PARTE DEL COMUNE DI MONZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE OGGETTO DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE N. 255/08. LE PARTI SI SONO OBBLIGATE RECIPROCAMENTE ALLA STIPULAZIONE DI UN ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE AREE COLORATE IN ROSSO, GIALLO E VERDE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "D" ENTRO QUINDICI GIORNI DALLA PRESENTAZIONE AL CATASTO TERRENI DEL TIPO MAPPALE CHE FACCIA CONSTARE DELL'AVVENUTO FRAZIONAMENTO DELLE AREE ATTUALMENTE IDENTIFICATE CON I MAPPALI 385, 445 E 444 DEL FOGLIO 58.

Osservazione:

I terreni acquistati dalla Habitat Uno S.r.l. sono quelli sui quali è stato edificato il complesso immobiliare nel quale sono ubicate le unità oggetto di perizia.

Si fa presente che ad oggi è variata l'identificazione catastale dei terreni.

Si riporta l'identificazione catastale vigente all'epoca dell'atto con indicate le porzioni colorate citate.





Identificazione catastale vigente all'epoca dell'atto di acquisto ed identificazione aree colorate oggetto di compravendita.

Formalità 2:

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 02/07/2010 - Registro Particolare 49092 Registro Generale 84008 Pubblico ufficiale DIAFERIA FABIO Repertorio 19722/8017 del 30/06/2010

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Immobili siti in MONZA(MI)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 79915 del 20/12/2013
2. Trascrizione n. 79915 del 20/12/2013

Osservazione:



Trattasi di convenzione edilizia relativa all'edificazione del complesso immobiliare in oggetto.
Si fa presente (ved. paragrafo relativo) che alcuni alloggi sono soggetti ad edilizia convenzionata.

Formalità 3:

ISCRIZIONE CONTRO del 05/08/2010 - Registro Particolare 25695 Registro Generale 104099

Pubblico ufficiale DIAFERIA FABIO Repertorio 19869/8130 del 29/07/2010

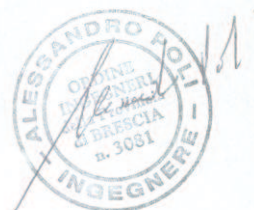
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Immobili siti in MONZA(MI)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

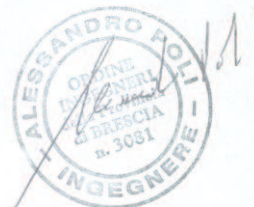
1. Annotazione n. 19023 del 13/09/2010 (QUIETANZA E CONFERMA)
2. Annotazione n. 12880 del 15/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 12881 del 15/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 12882 del 15/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 12883 del 15/10/2014 (RIDUZIONE DI SOMMA)
6. Annotazione n. 13994 del 04/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 13995 del 04/11/2014 (RIDUZIONE DI SOMMA)
8. Annotazione n. 14047 del 05/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 14789 del 19/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 15084 del 24/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 15565 del 01/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 15867 del 05/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 15927 del 09/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 16133 del 12/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
15. Annotazione n. 16651 del 23/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
16. Annotazione n. 314 del 13/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
17. Annotazione n. 4018 del 18/03/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)
18. Annotazione n. 4019 del 18/03/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
19. Annotazione n. 4020 del 18/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)



20. Annotazione n. 5143 del 07/04/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)
21. Annotazione n. 5144 del 07/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
22. Annotazione n. 5145 del 07/04/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)
23. Annotazione n. 5146 del 07/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
24. Annotazione n. 5715 del 15/04/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)
25. Annotazione n. 5716 del 15/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
26. Annotazione n. 5717 del 15/04/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)
27. Annotazione n. 5718 del 15/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
28. Annotazione n. 5980 del 17/04/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)
29. Annotazione n. 5981 del 17/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
30. Annotazione n. 6364 del 23/04/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)
31. Annotazione n. 6365 del 23/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
32. Annotazione n. 6586 del 28/04/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)
33. Annotazione n. 6587 del 28/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
34. Annotazione n. 6862 del 05/05/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)
35. Annotazione n. 6863 del 05/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
36. Annotazione n. 8080 del 25/05/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)
37. Annotazione n. 8081 del 25/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
38. Annotazione n. 12100 del 27/07/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
39. Annotazione n. 12101 del 27/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
40. Annotazione n. 12228 del 28/07/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)
41. Annotazione n. 12229 del 28/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
42. Annotazione n. 12230 del 28/07/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)
43. Annotazione n. 12231 del 28/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
44. Annotazione n. 12810 del 31/07/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)
45. Annotazione n. 17307 del 15/10/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)
46. Annotazione n. 17308 del 15/10/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
47. Annotazione n. 21889 del 17/12/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)
48. Annotazione n. 21890 del 17/12/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
49. Annotazione n. 21891 del 17/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
50. Annotazione n. 6176 del 24/03/2016 (RIDUZIONE DI SOMMA)
51. Annotazione n. 6177 del 24/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)



52. Annotazione n. 7327 del 08/04/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
53. Annotazione n. 9811 del 12/05/2016 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993)
54. Annotazione n. 9821 del 12/05/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
55. Annotazione n. 10349 del 18/05/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
56. Annotazione n. 10529 del 19/05/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
57. Annotazione n. 13304 del 22/06/2016 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D.LGS. 385/1993)
58. Annotazione n. 13411 del 22/06/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
59. Annotazione n. 22629 del 09/11/2016 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D.LGS. 385/1993)
60. Annotazione n. 1552 del 23/01/2017 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993)
61. Annotazione n. 11869 del 07/06/2017 (RIDUZIONE DI SOMMA)
62. Annotazione n. 11870 del 07/06/2017 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
63. Annotazione n. 24903 del 04/12/2017 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D.LGS. 385/1993)
64. Annotazione n. 2165 del 26/01/2018 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D.LGS. 385/1993)
65. Annotazione n. 15584 del 18/07/2018 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D.LGS. 385/1993)
66. Comunicazione n. 10264 del 08/06/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/05/2018.
Cancellazione parziale eseguita in data 02/07/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.



Lgs 385/1993)

67. Comunicazione n. 17706 del 12/10/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/09/2018.

Cancellazione parziale eseguita in data 15/10/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 33.000.000,00 Tasso interesse annuo 3,285% Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 66.000.000,00

Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI

Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale :

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

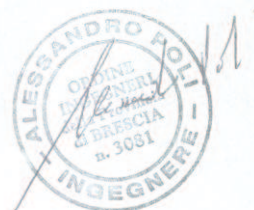
Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1



Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F704 - MONZA (MI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 58 Particella 115 Subalterno - Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI
PER ESIGENZE COMMERCIALI Consistenza - Indirizzo VIA MAGENTA N. civico 4 Piano T

Immobile n. 2

Comune F704 - MONZA (MI)

Catasto TERRENI Foglio 58 Particella 115 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza
16 are 20 centiare

Immobile n. 3

Comune F704 - MONZA (MI) Catasto TERRENI Foglio 58 Particella 434 Subalterno - Natura EU -
ENTE URBANO Consistenza 16 are 90 centiare

Immobile n. 4

Comune F704 - MONZA (MI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 58 Particella 444
Subalterno 701 Natura C7 - TETTOIE CHIUSE O APERTE Consistenza 157 metri quadri Indirizzo
VIA MAGENTA N. civico 4 Piano T

Immobile n. 5

Comune F704 - MONZA (MI) Catasto TERRENI Foglio 58 Particella 444/PARTSubalterno -Natura
EU - ENTE URBANO Consistenza 43 are 90 centiare

Immobile n. 6

Comune F704 - MONZA (MI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 58 Particella 385
Subalterno 703 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 40 metri quadri
Indirizzo VIA MAGENTA N. civico 4 Piano T

Immobile n. 7

Comune F704 - MONZA (MI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 58 Particella 445
Subalterno 701 Natura F - BENE FUTURO Consistenza - Indirizzo VIA MAGENTA N. civico 4
Piano T

Immobile n. 8

Comune F704 - MONZA (MI) Catasto TERRENI Foglio 58 Particella 385/PARTSubalterno -
Natura EU - ENTE URBANO Consistenza -



Immobile n. 9

Comune F704 - MONZA (MI) Catasto TERRENI Foglio 58 Particella 445/PARTSubalterno -
Natura EU - ENTE URBANO Consistenza –

Osservazione:

I terreni acquistati dalla Habitat Uno S.r.l. sono quelli sui quali è stato edificato il complesso immobiliare nel quale sono ubicate le unità oggetto di perizia.

Si fa presente che ad oggi è variata l'identificazione catastale dei terreni.

Formalità 5:

TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2013 - Registro Particolare 50275 Registro Generale 73422
Pubblico ufficiale DIAFERIA FABIO Repertorio 21688/9549 del 26/07/2013 ATTO TRA VIVI -
COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in MONZA(MI)

A favore ISTITUTO PAVONIANO ARTIGIANELLI con sede legale in Monza via Magenta n. 4

Osservazione: Trattasi di servitù per lastrico solare.

Nell'atto è riportato che:

La società come sopra rappresentata, costituisce a carico del fondo di sua proprietà, in comune di Monza, identificato al catasto terreni del comune di Monza, come segue: foglio 58 (cinquantotto) mappale 444 (quattrocentoquarantaquattro) di ettari 0.45.10 Confini: mappali 337, 435, 30, 450, 434, 419, 60 e a favore dei fondi in comune di Monza, identificati al catasto fabbricati del comune di Monza, come segue:

foglio 58 (cinquantotto) mappale 450 (quattrocentocinquanta) sub. 768 (settecentosessantotto), lastrico solare, mq. 92.

Confini: sub. 702, intercapedine comune sub. 767, area comune sub. 767, scale sub. 767, area comune sub. 767, di proprietà di "ISTITUTO PAVONIANO ARTIGIANELLI" che accetta e acquista

a) servitù perpetua di mantenimento del terrazzo al piano rialzato (fondo dominante) a distanza dal confine ovest inferiore a quella minima di metri 6,00 (sei virgola zero zero) prevista dalle norme tecniche del piano dei servizi del PGT vigente nel Comune di Monza. Si precisa che non sono applicabili le disposizioni di cui al comma 1-bis dell'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52 (introdotto dall'art. 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, come modificato in sede di conversione dalla legge 30 luglio 2010, n. 122) in quanto il fondo dominante ha natura di lastrico solare, privo di rendita catastale propria e senza obbligo di presentazione di planimetria.



Formalità 6:

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 20/12/2013 - Registro Particolare 79915 Registro Generale 115668 Pubblico ufficiale DIAFERIA FABIO Repertorio 21929/9714 del 19/12/2013
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in MONZA(MI)
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 49092 del 2010

Trattasi di modifiche alla convenzione edilizia (di cui al Registro Particolare 49092 Registro Generale 84008 Pubblico ufficiale DIAFERIA FABIO Repertorio 19722/8017 del 30/06/2010)

Formalità 7:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/04/2014 - Registro Particolare 22011 Registro Generale 31146
Pubblico ufficiale DIAFERIA FABIO Repertorio 22065/9801 del 04/04/2014 ATTO TRA VIVI - ATTO
DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE Immobili siti in MONZA(MI)

Trattasi di questioni inerenti aggiornamenti catastali.

Formalità 8:

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/07/2014 - Registro Particolare 47434 Registro Generale 68025.
Pubblico ufficiale TROTTA BRUNO LEONARDO Repertorio 101358/11447 del 16/07/2014 ATTO
TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in MONZA(MI).

Trattasi di servitù di elettrodotto per cabina elettrica e servitù di passaggio per accesso (fg. 58 mapp. 481 cat. D/1). Ved. atto allegato.

Nell'atto è riportato che Le linee in cavo interrato di media e bassa tensione gravano su porzione del terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 58, mappale 481 e al Catasto Fabbricati al foglio 58, mappale 480, per una percorrenza di circa metri 25 (venticinque) ed una fascia asservita larga metri 2 (due) [1 (uno)] per ciascun lato dell'asse della conduttura.



Formalità 9:

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/07/2014 - Registro Particolare 47435 Registro Generale 68026
Pubblico ufficiale TROTTA BRUNO LEONARDO Repertorio 101358/11447 del 16/07/2014 ATTO
TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in MONZA(MI)

Trattasi di servitù di passaggio per accedere alla cabina elettrica (fg. 58 mapp. 481 cat. D/1). Ved. atto allegato.

Nell'atto è riportato che 3) L'accesso alla cabina elettrica, riservato al personale di ENEL Distribuzione o da essa incaricato, e' costituito da una apertura di metri 1,20 (uno virgola venti) per metri 2,145 (due virgola centoquarantacinque), atta al passaggio delle persone, delle apparecchiature e dei trasformatori.

Tale accesso avra' luogo direttamente dalla via Magenta, attraverso il percorso evidenziato in giallo nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A".



Formalità 10:

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/09/2014 - Registro Particolare 58610 Registro Generale 85205
Pubblico ufficiale DIAFERIA FABIO Repertorio 22225/9915 del 26/09/2014 ATTO TRA VIVI -
COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in MONZA(MI)

Documenti successivi correlati:



1. Trascrizione n. 70342 del 17/11/2014

A favore ISTITUTO PAVONIANO ARTIGIANELLI con sede legale in Monza via Magenta n. 4
Osservazione: Trattasi di servitù di passaggio (a) servitù perpetua (per quanto riguarda il mappale 479 sub. 702 e fino al termine di cui al successivo art. 7 (per quanto riguarda il mappale 480) di passaggio pedonale e carraio.).

N.B. è stata successivamente cancellata-modificata (con Trascrizione n. 70342 del 17/11/2014)

Formalità 16:

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/11/2014 - Registro Particolare 70341 Registro Generale 102860
Pubblico ufficiale DIAFERIA FABIO Repertorio 22280/9953 del 13/11/2014 ATTO TRA VIVI -
COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Immobili siti in MONZA(MI)

Trattasi di servitù ad uso pubblico dei parcheggi esterni al lotto verso la strada pubblica.

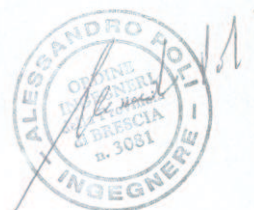
Nell'atto è riportato che: foglio 58 (cinquantotto) mappale 478 (quattrocentosettantotto) ente urbano di ettari 0.00.80; Confini: via Magenta, mappale 480, mappale 450, e a favore dell'intero territorio di proprietà del Comune di Monza, che accetta e acquista servitù di uso pubblico (parcheggio) sul fondo servente

Formalità 17:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/11/2014 - Registro Particolare 70342 Registro Generale 102861
Pubblico ufficiale DIAFERIA FABIO Repertorio 22280/9953 del 13/11/2014
ATTO TRA VIVI - ESTINZIONE DI SERVITU'
Immobili siti in MONZA(MI)

Formalità 78:

ISCRIZIONE CONTRO del 01/04/2016 - Registro Particolare 6038 Registro Generale 34719
Pubblico ufficiale SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI Repertorio 107236/1



del 11/03/2016 IPOTECA LEGALE derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR.
DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99. Immobili siti in MONZA(MI)
SOGGETTO DEBITORE

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 11/03/2016 Numero di repertorio 107236/1

Pubblico ufficiale SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE

ENTRATE E TRIBUTI

Codice fiscale 01807790686

Sede PESCARA (PE)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE

Derivante da 0300 ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL
26/2/99.

Capitale € 115.058,43 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale 4,2%

Interessi - Spese - Totale € 230.116,86

Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

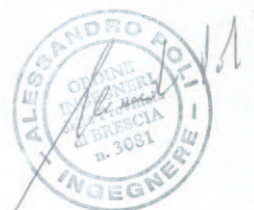
Richiedente SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI Indirizzo VIA VENEZIA
49 - 65121 PESCARA

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale SOGET SPA SOCIETA' DI
GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI Sede PESCARA (PE) Codice fiscale 01807790686 Domicilio
ipotecario eletto VIA SOLITO 49 – 74121 TARANTO Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il
diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale



Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F704 - MONZA (MI) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 58 Particella 479 Subalterno 78

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 3,5 vani

Immobile n. 2

Comune F704 - MONZA (MI) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 58 Particella 479 Subalterno 35

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5,5 vani

Immobile n. 3

Comune F704 - MONZA (MI) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 58 Particella 479 Subalterno 37

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

LA PRESENTE FORMALITA' ,SCATURISCE DA CREDITO RIVENIENTE DA RUOLO AFFIDATI IN
ESAZIONE ALLA SOGET, SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI

Formalità 85:

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 21/06/2016 - Registro Particolare 44850 Registro
Generale 70958

Pubblico ufficiale DIAFERIA FABIO Repertorio 23042/10576 del 24/05/2016

ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

Immobili siti in MONZA(MI)

Trattasi di trasferimento sede sociale.

N.B. sono citati tutti gli immobili oggetti di perizia (di proprietà) ad eccezione di alcuni immobili
alienati lo stesso giorno.

Formalità 86:

ISCRIZIONE CONTRO del 02/12/2016 - Registro Particolare 25866 Registro Generale 137690



Pubblico ufficiale SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI Repertorio 107415/1 del 07/11/2016 IPOTECA LEGALE derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99. Immobili siti in MONZA(MI) SOGGETTO DEBITORE

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 07/11/2016 Numero di repertorio 107415/1

Pubblico ufficiale SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE
ENTRATE E TRIBUTI

Codice fiscale 01807790686

Sede PESCARA (PE)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE

Derivante da 0300 ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99.

Capitale € 103.682,66 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale 4,2%

Interessi - Spese - Totale € 207.365,32

Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI

Indirizzo VIA VENEZIA 49 - 65121 PESCARA

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F704 - MONZA (MI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 58 Particella 479
Subalterno 35 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5,5 vani

Immobile n. 2

Comune F704 - MONZA (MI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 58 Particella 479
Subalterno 37 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5,5 vani

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI

Sede PESCARA (PE)



Codice fiscale 01807790686 Domicilio ipotecario eletto VIA SOLITO 49 – 74121 TARANTO

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Formalità 87:

ISCRIZIONE CONTRO del 20/04/2017 - Registro Particolare 8323 Registro Generale 46834

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 13702 del 27/12/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MONZA(MI)

SOGGETTO DEBITORE

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 27/12/2016 Numero di repertorio 13702

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Codice fiscale 85020470150

Sede MONZA (MI)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 20.000,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 30.000,00

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente AVV. CARLO CIPRIANI

Indirizzo VIA F. CONFALONIERI N. 1 - ROMA –

Unità negoziale n. 1



Immobile n. 1

Comune F704 - MONZA (MI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 58 Particella 479 Subalterno 5 Sezione urbana - Foglio 58 Particella 482 Subalterno 5 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza - Indirizzo VIA MAGENTA N. civico 6 Scala A Piano 1S2

Immobile n. 2

Comune F704 - MONZA (MI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 58 Particella 479 Subalterno 7 Sezione urbana - Foglio 58 Particella 482 Subalterno 7 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza - Indirizzo VIA MAGENTA N. civico 6 Scala A Piano 2S2

Comune F704 - MONZA (MI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 58 Particella 479 Subalterno 8 Sezione urbana - Foglio 58 Particella 482 Subalterno 8 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza - Indirizzo VIA MAGENTA N. civico 6 Scala A Piano 2S2

Immobile n. 4

Comune F704 - MONZA (MI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 58 Particella 479 Subalterno 9 Sezione urbana - Foglio 58 Particella 482 Subalterno 9 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza - Indirizzo VIA MAGENTA N. civico 6 Scala A Piano 3S2

Immobile n. 5

Comune F704 - MONZA (MI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 58 Particella 479 Subalterno 11 Sezione urbana - Foglio 58 Particella 482 Subalterno 11 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza - Indirizzo VIA MAGENTA N. civico 6 Scala A Piano 4S2

Immobile n. 6

Comune F704 - MONZA (MI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 58 Particella 479 Subalterno 13 Sezione urbana - Foglio 58 Particella 482 Subalterno 13 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza - Indirizzo VIA MAGENTA N. civico 6 Scala A Piano 5S2

Immobile n. 7

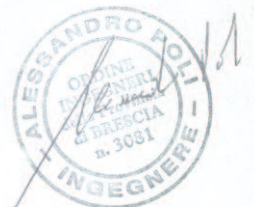
Comune F704 - MONZA (MI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 58 Particella 479 Subalterno 24 Sezione urbana - Foglio 58 Particella 482 Subalterno 24 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza - Indirizzo VIA MANGENTA N. civico 6 Scala B Piano 3S2

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1



Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Formalità 91:

TRASCRIZIONE CONTRO del 06/10/2017 - Registro Particolare 76535 Registro Generale 119332

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI MONZA Repertorio 11752 del 09/08/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MONZA(MI)

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 09/08/2017 Numero di repertorio 11752

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI MONZA Codice fiscale 85020470150

Sede MONZA (MI)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

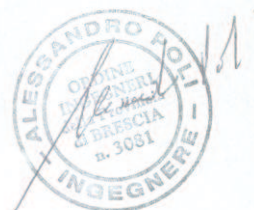
Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente AVV. CARLO CIPRIANI

Indirizzo ROMA

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE



Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F704 - MONZA (MI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 58 Particella 479 Subalterno 5 Sezione urbana - Foglio 58 Particella 482 Subalterno 5 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza - Indirizzo VIA MAGENTA N. civico 6 Scala A Piano 1S2

Immobile n. 2

Comune F704 - MONZA (MI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 58 Particella 479 Subalterno 7 Sezione urbana - Foglio 58 Particella 482 Subalterno 7 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza - Indirizzo VIA MAGENTA N. civico 6 Scala A Piano 2S2

Comune F704 - MONZA (MI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 58 Particella 479 Subalterno 8 Sezione urbana - Foglio 58 Particella 482 Subalterno 8 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza - Indirizzo VIA MAGENTA N. civico 6 Scala A Piano 2S2

Immobile n. 4

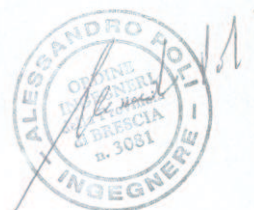
Comune F704 - MONZA (MI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 58 Particella 479 Subalterno 9 Sezione urbana - Foglio 58 Particella 482 Subalterno 9 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza - Indirizzo VIA MAGENTA N. civico 6 Scala A Piano 3S2

Immobile n. 5

Comune F704 - MONZA (MI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 58 Particella 479 Subalterno 11 Sezione urbana - Foglio 58 Particella 482 Subalterno 11 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza - Indirizzo VIA MAGENTA N. civico 6 Scala A Piano 4S2

Immobile n. 6

Comune F704 - MONZA (MI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 58 Particella 479 Subalterno 13 Sezione urbana - Foglio 58 Particella 482 Subalterno 13 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza - Indirizzo VIA MAGENTA N. civico 6 Scala A Piano 5S2



Immobile n. 7

Comune F704 - MONZA (MI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 58 Particella 479 Subalterno 24 Sezione urbana - Foglio 58 Particella 482 Subalterno 24 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza - Indirizzo VIA MANGENTA N. civico 6 Scala B Piano 3S2

Formalità 92:

TRASCRIZIONE CONTRO del 11/12/2017 - Registro Particolare 96534 Registro Generale 149932 Pubblico ufficiale RIVANI FAROLFI NICOLA Repertorio 199192/31894 del 28/11/2017 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA Immobili siti in MONZA(MI)

Trattasi di preliminare di compravendita inerente le seguenti unità:

* Foglio 58 (cinquantotto), Mappale 479 (quattrocentosettantanove), subalterno 99 (novantanove), Via Magenta n. 6, P. 4-S1, scala F, Z.C. U, Cat. A/2, cl. 4, vani 6,5, Superficie Catastale Totale: 132 mq., Totale escluse aree scoperte: 129 mq., R.C. Euro 1.225,29; Foglio 58 (cinquantotto), Mappale 482 (quattrocentoottantadue), subalterno 99 (novantanove), graffati, l'appartamento e la cantina;

* Foglio 58 (cinquantotto), Mappale 482 (quattrocentoottantadue), subalterno 173 (centosettantatre), Via Magenta n. 6A, P. S1, Z.C. U, Cat. C/6, cl. 4, metri quadri 20, Superficie Catastale Totale: 23 mq., R.C. Euro 130,15, un box;

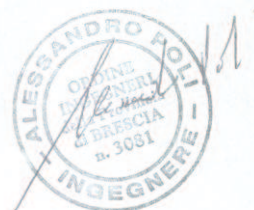
* Foglio 58 (cinquantotto), Mappale 482 (quattrocentoottantadue), subalterno 174 (centosettantaquattro), Via Magenta n. 6A, P. S1, Z.C. U, Cat. C/6, cl. 4, metri quadri 22, Superficie Catastale Totale: 24 mq., R.C. Euro 143,16, l'altro box.

Si fa presente che nel preliminare è riportato che l'atto di vendita deve essere stipulato entro il 28/2/2018. Lo si ritiene pertanto non attinente.

Formalità 93:

ISCRIZIONE CONTRO del 05/10/2018 - Registro Particolare 23104 Registro Generale 125638 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3477/2218 del 02/10/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO Immobili siti in MONZA(MI) SOGGETTO DEBITORE

(ved. allegato)



Formalità A):

- vincolo non aedificandi a favore del Comune di Monza costituito con scrittura privata autenticata dal notaio Carlo Mussi di Monza in data 25 gennaio 2010 numero 69582/16553 di repertorio, trascritta a Milano 2 il 9 febbraio 2010 con nota numero 14688/8610;

Formalità B):

- vincolo non aedificandi a favore del Comune di Monza costituito con scrittura privata autenticata dal notaio Carlo Mussi di Monza in data 18 febbraio 2010 numero 69639/16586 di repertorio, trascritta a Milano 2 il 25 febbraio 2010 con nota numero 23713/14565;

Formalità non trascritte:

Sono presenti alcune promesse di vendite ed alcuni contratti preliminari di compravendita. Essi sono sottoscritti dalla soc. _____ e dalla parte.

In particolare:

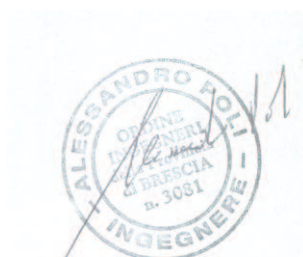
- Contratto preliminare di compravendita: _____ . Immobili:479/8 e 482/108.
Prezzo stabilito: 470'000 euro.

- Contratto preliminare di compravendita: _____ . Immobili:479/24 e 482/219.
Prezzo stabilito: 240'000 euro.

- Contratto preliminare di compravendita: sig. _____ Immobili:479/78 e 482/266.
Prezzo stabilito: 265210.06 euro. Si fa presente che il prezzo è stabilito dalla convenzione urbanistica. Gli immobili sono soggetti a tale convenzione.

- Promessa di vendita: _____ Immobili: 479/98 e 482/173. Prezzo stabilito:
320'000 euro.

- Promessa di vendita: _____ Immobili: 479/66 e 482/129. Prezzo stabilito:
320'000 euro.



- Promessa di vendita: sig. Gianturco. Immobili: 479/27, 482/176 e 482/201. Prezzo stabilito complessivo: $255'000 + 30'000 = 285'000$ euro.

Ulteriori Gravami:

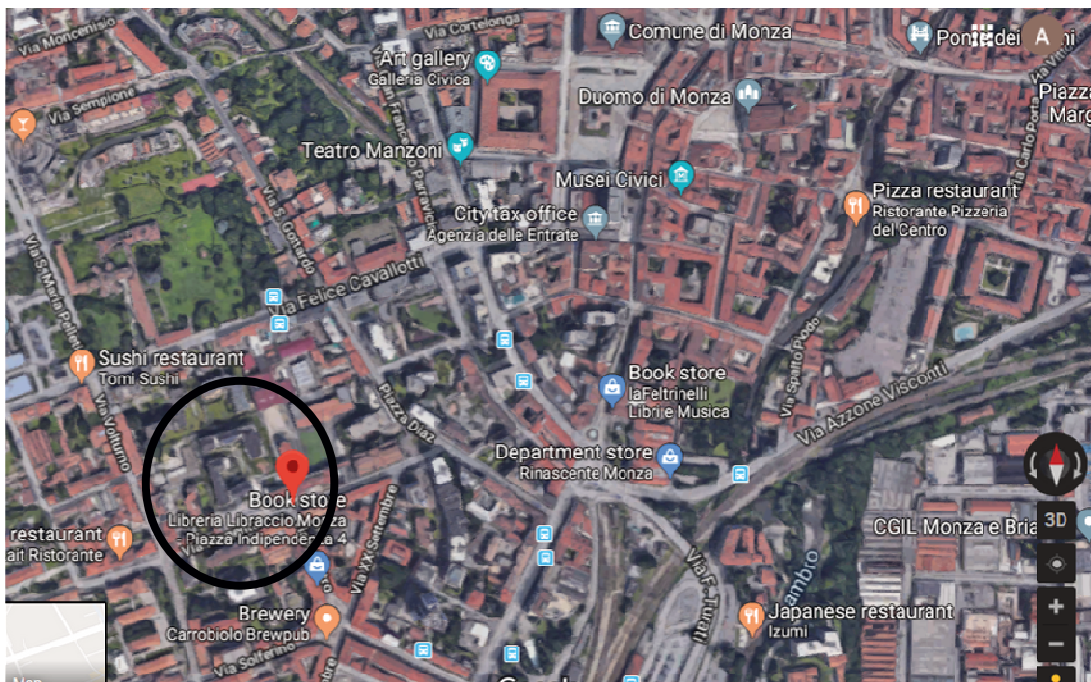
- Durante i sopralluoghi si è potuto rilevare che nell'appartamento di cui al mapp. 479/8 sono presenti mobili ed arredo, probabilmente della sig.ra Verghiani.
- Durante i sopralluoghi si è potuto rilevare che l'appartamento di cui al mapp. 479/24 e 482/219 è abitato dal sig. G. Vaccaro.



3 Descrizione immobili, Pratiche edilizie, strumenti urbanistici, calcolo superfici commerciali e giudizio di stima:

3.1 A) Immobili siti nel Comune di Monza. Immobili in Via Magenta 6/A (38 appartamenti, 108 autorimesse e due cantine).

Descrizione immobili:





Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un ampio complesso residenziale sito nel Comune di Monza in via Magenta n. 6, nelle vicinanze del centro storico.

La zona di ubicazione presenta carattere di residenza e sono presenti negozi e servizi primari.

In complesso residenziale è di recente edificazione.

Al complesso si accede dalla strada pubblica (Via Magenta) attraverso un cancello carrabile ed uno pedonale che immettono nell'ara cortiliva privata.

Antistante al complesso è presente un parcheggio di proprietà asfaltato ad uso pubblico.

L'area cortiliva è composta da vialetti di distribuzione, giardini ed area a verde, particolarmente curata e piantumata e mantenuta in ottime condizioni, laghetto (vasca a raso) con pesci, parco giochi per bambini, ecc.

Il complesso è costituito da due palazzine a cinque piani fuori terra più sottotetto (sesto piano), suddivise in più scale.

Sono presenti due piani interrati a destinazione autorimesse (box), cantine, posti auto coperti, oltre a corselli, rampe, ambienti (stanze) condominiali, ecc.



I piano interrati presentano pavimentazione in battuto di cemento. I locali box, cantine, ecc. sono dotati di illuminazione.

L'intero complesso è stato oggetto di pratica autorizzativa in materia di antincendio (CPI).

I piani sono collegati verticalmente da scale e da ascensori (uno per ogni scala).

Ogni singola scala è accessibile da ingresso indipendente dall'area cortiliva, oltre che dai piani interrati.

Il complesso presenta un sistema di isolamento termico di tipologia a cappotto e raggiunge una classe energetica A.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è a pavimento, con singoli contatori per ogni unità abitativa.

L'impianto condominiale è costituito, sostanzialmente, da generatori di pompe di calore che utilizzano fonti di energia primaria costituite da sonde geotermiche. Sono presenti anche pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria.

I serramenti sono in legno e dotati di vetrocamera.

L'impianto elettrico sottotraccia è di primo livello.

La struttura è prevalentemente in calcestruzzo armato.

Le pareti perimetrali sono in muratura.

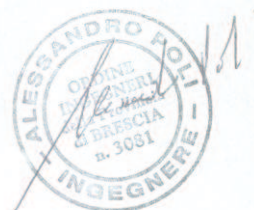
Il complesso è stato edificato anche tramite convenzione edilizia che prevede la vendita di appartamenti, e tre box, in edilizia convenzionata (prezzo di vendita stabilito), tre dei quali sono oggetto di stima economica.

Ogni appartamento è dotato di cantina propria (ved. planimetria catastale).

Le due cantine oggetto di stima sono immobili vendibili singolarmente.

Le finiture e la qualità costruttiva è di alto livello.

Come già accennato la posizione del complesso può ritenersi ottima.



Si fa presente che molti degli immobili oggetto di stima non sono stati ultimati.

Mancano, sostanzialmente, la pavimentazione, i serramenti interni, i sanitari e le placche dell'impianto elettrico.

In alcuni appartamenti non ultimati sono presenti solamente i sanitari, manca la pavimentazione, ecc.

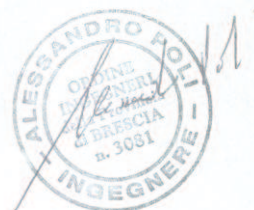
Come meglio riportato nel paragrafo relativo si sono stimati i costi per la loro ultimazione.

Come già accennato nel paragrafo catasto in alcuni appartamenti non sono presenti tramezze e/o parti di tramezze e/o scala interna, ecc. Si considerano tali mancanze come opere di finitura.

Si fa presente che, anche tramite delucidazioni con i tecnici comunali, è emerso che è possibile, in alcuni casi, omettere l'edificazione di alcune tramezze o porzioni di esse e/o la chiusura della porta (sub. 80), ecc. E' necessario presentare domanda di variante presso il Comune di Monza ed aggiornare la planimetria catastale, i cui costi sono paragonabili con i costi di edificazione delle tramezze, ecc. stesse.

Le planimetrie catastali inerenti gli immobili di cui al mapp. 478 sub. 29 riporta, al piano sesto, la presenza di una tramezza direzione nord-sud tra il pilastro ed il vano tecnico condominiale in posizione differente rispetto all'edificio. In loco si è riscontrata la presenza di una tramezza edificata sull'area vano tecnico dell'edificazione. Si fa presente l'unità immobiliare sopraccitata (appartamento) è da ultimare (ved. paragrafo relativo). In particolare manca la pavimentazione, sanitari, ecc. Si considera la demolizione della tramezza al piano sesto e la sua edificazione in posizione corretta (non sull'area del vano tecnico bensì sulla proprietà del sub. 29), ecc. come parti delle finiture, i cui costi sono stati valutati per ogni singola unità immobiliare.

Si fa presente che la tramezza in oggetto non è conforme con il progetto depositato ed autorizzato dagli organi Competenti (Comune di Monza), pertanto risulta necessario il suo spostamento.

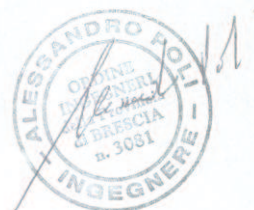


3.1.2 Autorizzazioni edilizie.

Il sottoscritto ha richiesto l'accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Monza.

E' stato possibile reperire le seguenti pratiche autorizzative:

-
- convenzione urbanistica stipulata con atto in data 30 giugno 2010 al numero 19722/8017 di repertorio, registrato a Milano 6 il giorno 1 luglio 2010 al numero 16632 serie 1T e trascritto a Milano 2 il data 2 luglio 2010 con nota numero 84008/49092 (modificata con atto da me ricevuto in data 19 dicembre 2013 al numero 21929/9714 di repertorio, registrato a Milano 6 il giorno 19 dicembre 2013 al numero 29465 serie 1T e trascritto a Milano 2 il data 20 dicembre 2013 con nota numero 115668/79915);
- permesso di costruire rilasciato dal Comune di Monza in data 8 luglio 2010 numero 203;
- permesso di costruire in variante rilasciato dal Comune di Monza in data 31 gennaio 2014 n. 28;
- della denuncia di inizio attività sostitutiva al permesso di costruire presentata al Comune di Monza in data 5 marzo 2014 prot. n. 2914 (per realizzazione di cabina elettrica) e della relativa presa d'atto del Comune di Monza in data 21 marzo 2014 n. 86 (protocollo n. 34354 del 24 marzo 2014). Fine lavori del 07/07/2014;
- denuncia di inizio attività sostitutiva al permesso di costruire presentata al Comune di Monza in data 30 maggio 2014 n. 81/14 e della relativa presa d'atto da parte del Comune di Monza in data 23 giugno 2014 n. 194 (protocollo n. 73276 del 25 giugno 2014);
- Domanda di permesso di costruire per opere di modifica al parcheggio (mappale 480 del foglio 58) presentata al Comune di Monza in data 4 agosto 2014 n. 148/14 in variante al permesso di costruire rilasciato dal Comune di Monza in data 8 luglio 2010 numero 203,
- denuncia di inizio attività sostitutiva al permesso di costruire n. 325 emesso dal Comune di



- Monza in data 30 ottobre 2014 (protocollo n. 122490 del 3 novembre 2014);
- denuncia di inizio attività sostitutiva al permesso di costruire presentata al Comune di Monza in data 22 giugno 2015 n. 87/15 e della relativa presa d'atto da parte del Comune di Monza n. 208 (protocollo n. 76540). N.B. inserente solamente i sub. 21 (questi non oggetto di stima) ed il sub. 13 (questi oggetto di stima);
 - denuncia di inizio attività sostitutiva di permesso di costruire presentata al Comune di Monza in data 17 giugno 2015 n. 87/15 cui ha fatto seguito in data 20 luglio 2015 la comunicazione di fine lavori;
 - Dichiarazione di agibilità di edifici destinate ad attività economiche rilasciato dal Comune di Monza in data 14/07/2014 prot. n. 0080993 n. 66/2014. Relativamente alla cabina elettrica;
 - Certificato di agibilità parziale, rilasciato dal Comune di Monza in data 10/12/2014;
 - Certificato di agibilità parziale, rilasciato dal Comune di Monza in data 28/01/2016.

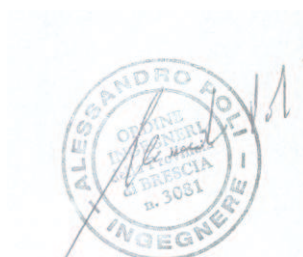
Si fa presente che tutti gli immobili oggetto di stima presentano in certificato di agibilità.

3.1.3 Certificazione energetica

Gli immobili da sub. 2 a 48 risultano in Classe A con Eph pari a 20.20 Kwh/mq annuo.

Gli immobili da sub. 49 a 103 risultano in Classe A con Eph pari a 18.84 Kwh/mq annuo.

Ved allegati.



3.1.4 Giudizio di stima dell'immobile.

Al fine della valutazione economica degli immobili sono state presi in considerazione molteplici aspetti ed adottati alcuni metodi comparativi.

Si fa presente che si è considerata un vendita non forzata in un arco temporale di circa 2-4anni.

- Si sono analizzati gli atti pregressi di compravendita inerenti le unità immobiliari facenti parte dello stesso complesso, ad esclusione, ovviamente, delle unità soggette a vendita convenzionata (prezzo imposto dalla convenzione).

Metodologia adottata:

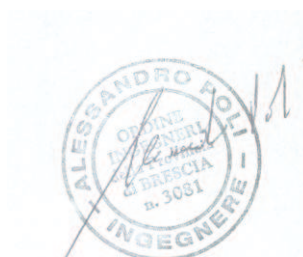
Negli atti di compravendita pregressa è riportato, nella maggior parte di essi, il prezzo finale (appartamento + box);

Sono presenti alcuni atti inerenti le vendite di singoli box o atti nei quali è specificato il prezzo relativo al box.

Si è ricavato un costo medio unitario (euro/mq) delle autorimesse da tali atti citati.

Si è calcolato, per differenza, rapporto, ecc. il prezzo medio unitario degli appartamenti, questo per singolo piano (dal primo al sesto).

Si riportano le tabelle riassuntive. Si fa presente che gli atti di compravendita sono riportati in allegato.



| | |
|-------------------------------------|--|
| Edilizia Libera | |
| Vendite pregresse: da atti notarili | |

| | | | | | |
|-------|------|--------------|--------------|--------|------------|
| Anno | 2014 | Tot. Vendita | = | € | 25'000.00 |
| Mapp. | 483 | Sub. | 41 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 17 | € | 25'000.00 |
| | | | | | € 1'470.00 |

| | | | | | |
|-------|------|--------------|--------------|--------|------------|
| Anno | 2014 | Tot. Vendita | = | € | 952'000.00 |
| Mapp. | 479 | Sub. | 47 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | Piano | 5-6 | | |
| | | App. | 188 | € | 903'222.48 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 107 | | € 4'804.00 |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 38 | € | 48'777.52 |
| | | | | | € 1'283.62 |

| | | | | | |
|-------|------|--------------|--------------|--------|------------|
| Anno | 2014 | Tot. Vendita | = | € | 37'000.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 276 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 29 | € | 37'000.00 |
| | | | | | € 1'275.00 |

| | | | | | |
|-------|------|--------------|--------------|--------|------------|
| Anno | 2014 | Tot. Vendita | = | € | 752'000.00 |
| Mapp. | 479 | Sub. | 97 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | Piano | 4 | | |



| | | | | | |
|-------|-----|--------------|--------------|--------------|------------|
| | | App. | 167 | € 691'222.48 | € 4'139.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 177 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 38 | € 48'777.52 | € 1'283.62 |
| Mapp. | 483 | Sub. | 27 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | P.Auto scop. | 22 | € 12'000.00 | € 545.00 |

| | | | | | |
|-------|------|----------------|--------------|--------------|------------|
| Anno | 2015 | Tot. Vendita = | | € 897'000.00 | |
| Mapp. | 479 | Sub. | 22 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | Piano | 2 | | |
| | | App. | 203 | € 809'713.90 | € 3'988.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 115 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 16 | € 20'537.90 | € 1'283.62 |
| Mapp. | 483 | Sub. | 21 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 17 | € 21'821.52 | € 1'283.62 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 211 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 35 | € 44'926.67 | € 1'283.62 |

| | | | | | |
|-------|------|----------------|--------------|--------------|---------|
| Anno | 2015 | Tot. Vendita = | | € 443'000.00 | |
| Mapp. | 479 | Sub. | 67 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | Piano | 2 | | |



| | | | | | |
|-------|-----|------|--------------|--------------|------------|
| | | App. | 109 | € 407'058.67 | € 3'734.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 275 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 28 | € 35'941.33 | € 1'283.62 |

| | | | | | |
|-------|------|----------------|--------------|--------------|------------|
| Anno | 2015 | Tot. Vendita = | | € 546'500.00 | |
| Mapp. | 479 | Sub. | 25 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | Piano | 3 | | |
| | | App. | 124 | € 482'506.10 | € 3'891.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 214 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 37 | € 47'493.90 | € 1'283.62 |
| Mapp. | 483 | Sub. | 31 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | P.Auto scop. | 22 | € 16'500.00 | € 750.00 |

| | | | | | |
|-------|------|----------------|--------------|--------------|------------|
| Anno | 2015 | Tot. Vendita = | | € 630'000.00 | |
| Mapp. | 479 | Sub. | 10 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | Piano | 3 | | |
| | | App. | 128 | € 570'953.52 | € 4'460.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 109 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 20 | € 25'672.38 | € 1'283.62 |
| Mapp. | 483 | Sub. | 203 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 26 | € 33'374.10 | € 1'283.62 |

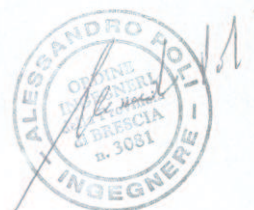


| | | | | | |
|-------|------|----------------|-----------|-------------|------------|
| Anno | 2015 | Tot. Vendita = | | € 20'000.00 | |
| Mapp. | 482 | Sub. | 259 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 17 | € 20'000.00 | € 1'176.00 |

| | | | | | |
|-------|------|----------------|-----------|--------------|------------|
| Anno | 2015 | Tot. Vendita = | | € 407'000.00 | |
| Mapp. | 479 | Sub. | 23 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | Piano | 3 | | |
| | | App. | 99 | € 373'178.48 | € 3'769.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 20 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 17 | € 21'821.52 | € 1'283.62 |
| Mapp. | 483 | Sub. | 28 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | P.Auto scop. | 22 | € 12'000.00 | € 545.00 |

| | | | | | |
|-------|------|----------------|-----------|-------------|----------|
| Anno | 2015 | Tot. Vendita = | | € 18'000.00 | |
| Mapp. | 482 | Sub. | 200 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 20 | € 18'000.00 | € 900.00 |

| | | | | | |
|-------|------|----------------|-----------|-------------|----------|
| Anno | 2015 | Tot. Vendita = | | € 10'000.00 | |
| Mapp. | 482 | Sub. | 197 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 22 | € 10'000.00 | € 454.00 |



| | | | | | |
|-------|------|--------------|--------------|-------------|------------|
| Anno | 2015 | Tot. Vendita | = | € | 100'000.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 284 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 15 | € 20'000.00 | € 1'333.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 285 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 15 | € 20'000.00 | € 1'333.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 286 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 15 | € 20'000.00 | € 1'333.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 287 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 15 | € 20'000.00 | € 1'333.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 288 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 15 | € 20'000.00 | € 1'333.00 |

| | | | | | |
|-------|------|--------------|--------------|-------------|------------|
| Anno | 2015 | Tot. Vendita | = | € | 100'000.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 260 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 15 | € 20'000.00 | € 1'333.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 261 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 15 | € 20'000.00 | € 1'333.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 262 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 15 | € 20'000.00 | € 1'333.00 |



| | | | | | |
|-------|-----|------|--------------|-------------|------------|
| Mapp. | 482 | Sub. | 263 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 15 | € 20'000.00 | € 1'333.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 283 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 15 | € 20'000.00 | € 1'333.00 |

| | | | | | |
|-------|------|--------------|--------------|--------------|------------|
| Anno | 2015 | Tot. Vendita | = | € 320'000.00 | |
| Mapp. | 479 | Sub. | 93 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | Piano | 3 | | |
| | | App. | 77 | € 299'462.10 | € 3'889.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 165 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 16 | € 20'537.90 | € 1'283.62 |

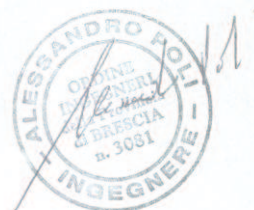
| | | | | | |
|-------|------|--------------|--------------|----------------|------------|
| Anno | 2015 | Tot. Vendita | = | € 1'060'000.00 | |
| Mapp. | 479 | Sub. | 72 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | Piano | 5 | | |
| | | App. | 214 | € 993'251.81 | € 4'641.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 181 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 24 | € 30'806.86 | € 1'283.62 |
| Mapp. | 483 | Sub. | 180 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 28 | € 35'941.33 | € 1'283.62 |



| | | | | | |
|-------|------|----------------|-----------|--------------|------------|
| Anno | 2015 | Tot. Vendita = | | € 600'000.00 | |
| Mapp. | 479 | Sub. | 101 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | Piano | 5 | | |
| | | App. | 129 | € 567'909.52 | € 4'402.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 160 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 25 | € 32'090.48 | € 1'283.62 |

| | | | | | |
|-------|------|----------------|-----------|--------------|------------|
| Anno | 2015 | Tot. Vendita = | | € 636'000.00 | |
| Mapp. | 479 | Sub. | 102 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | Piano | 6 | | |
| | | App. | 151 | € 557'699.24 | € 3'693.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 253 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 24 | € 30'806.86 | € 1'283.62 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 254 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | P.Auto scop. | 19 | € 24'388.76 | € 1'283.62 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 255 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 18 | € 23'105.14 | € 1'283.62 |

| | | | | | |
|-------|------|----------------|-----------|--------------|---------|
| Anno | 2015 | Tot. Vendita = | | € 480'000.00 | |
| Mapp. | 479 | Sub. | 71 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | Piano | 4 | | |



| | | | | | |
|-------|-----|------|--------------|--------------|------------|
| | | App. | 110 | € 447'909.52 | € 4'071.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 245 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 25 | € 32'090.48 | € 1'283.62 |

| | | | | | |
|-------|------|----------------|--------------|--------------|------------|
| Anno | 2015 | Tot. Vendita = | | € 456'600.00 | |
| Mapp. | 479 | Sub. | 12 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | Piano | 4 | | |
| | | App. | 93 | € 419'375.05 | € 4'509.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 106 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 29 | € 37'224.95 | € 1'283.62 |

| | | | | | |
|-------|------|----------------|--------------|--------------|------------|
| Anno | 2015 | Tot. Vendita = | | € 450'000.00 | |
| Mapp. | 479 | Sub. | 28 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | Piano | 4 | | |
| | | App. | 123 | € 416'625.90 | € 3'387.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 216 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 26 | € 33'374.10 | € 1'283.62 |

| | | | | | |
|-------|------|----------------|--------------|--------------|------------|
| Anno | 2015 | Tot. Vendita = | | € 385'000.00 | |
| Mapp. | 479 | Sub. | 57 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | Piano | 3 | | |
| | | App. | 96 | € 352'909.52 | € 3'676.00 |



| | | | | | |
|-------|-----|------|--------------|-------------|------------|
| Mapp. | 482 | Sub. | 151 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 25 | € 32'090.48 | € 1'283.62 |

| | | | | | |
|-------|------|--------------|--------------|-------------|------------|
| Anno | 2015 | Tot. Vendita | = | € 29'000.00 | |
| Mapp. | 482 | Sub. | 247 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 17 | € 29'000.00 | € 1'705.00 |

| | | | | | |
|-------|------|--------------|--------------|-------------|------------|
| Anno | 2015 | Tot. Vendita | = | € 35'000.00 | |
| Mapp. | 482 | Sub. | 221 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 16 | € 35'000.00 | € 2'187.00 |

| | | | | | |
|-------|------|--------------|--------------|--------------|------------|
| Anno | 2015 | Tot. Vendita | = | € 390'000.00 | |
| Mapp. | 479 | Sub. | 65 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | Piano | 1 | | |
| | | App. | 108 | € 338'655.24 | € 3'135.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 226 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 40 | € 51'344.76 | € 1'283.62 |

| | | | | | |
|-------|------|--------------|--------------|--------------|---------|
| Anno | 2015 | Tot. Vendita | = | € 395'000.00 | |
| Mapp. | 479 | Sub. | 55 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | Piano | 2 | | |

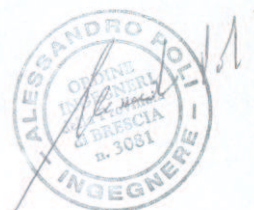


| | | | | | |
|-------|-----|------|--------------|--------------|------------|
| | | App. | 96 | € 341'088.00 | € 3'553.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 141 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 42 | € 53'912.00 | € 1'283.62 |

| | | | | | |
|-------|------|----------------|--------------|-------------|----------|
| Anno | 2015 | Tot. Vendita = | | € 12'000.00 | |
| Mapp. | 483 | Sub. | 30 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | Pos. Cop | 22 | € 12'000.00 | € 545.00 |

| | | | | | |
|-------|------|----------------|--------------|----------------|------------|
| Anno | 2015 | Tot. Vendita = | | € 1'080'000.00 | |
| Mapp. | 479 | Sub. | 61 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | Piano | 5-6 | | |
| | | App. | 226 | € 997'848.38 | € 4'415.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 145 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 36 | € 46'210.29 | € 1'283.62 |
| Mapp. | 483 | Sub. | 147 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 28 | € 35'941.33 | € 1'283.62 |

| | | | | | |
|-------|------|----------------|--------------|-------------|----------|
| Anno | 2015 | Tot. Vendita = | | € 70'000.00 | |
| Mapp. | 482 | Sub. | 111 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 34 | € 24'000.00 | € 705.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 146 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |

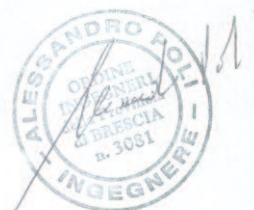


| | | | | | |
|-------|-----|------|--------------|-------------|------------|
| | | C/6 | 32 | € 27'000.00 | € 843.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 131 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 16 | € 19'000.00 | € 1'187.00 |

| | | | | | |
|-------|------|----------------|--------------|--------------|------------|
| Anno | 2015 | Tot. Vendita = | | € 460'000.00 | |
| Mapp. | 479 | Sub. | 21 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | Piano | 2 | | |
| | | App. | 100 | € 421'491.43 | € 4'214.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 202 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 30 | € 38'508.57 | € 1'283.62 |

| | | | | | |
|-------|------|----------------|--------------|--------------|------------|
| Anno | 2015 | Tot. Vendita = | | € 430'000.00 | |
| Mapp. | 479 | Sub. | 59 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | Piano | 4 | | |
| | | App. | 97 | € 381'222.48 | € 3'930.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 228 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 38 | € 48'777.52 | € 1'283.62 |

| | | | | | |
|-------|------|----------------|--------------|--------------|------------|
| Anno | 2015 | Tot. Vendita = | | € 390'000.00 | |
| Mapp. | 479 | Sub. | 85 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | Piano | 1 | | |
| | | App. | 106 | € 345'073.33 | € 3'255.00 |



| | | | | | |
|-------|-----|------|--------------|-------------|------------|
| Mapp. | 482 | Sub. | 274 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 35 | € 44'926.67 | € 1'283.62 |

| | | | | | |
|-------|------|--------------|--------------|--------------|------------|
| Anno | 2015 | Tot. Vendita | = | € 480'000.00 | |
| Mapp. | 479 | Sub. | 36 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | Piano | 1 | | |
| | | App. | 129 | € 437'640.57 | € 3'392.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 126 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 16 | € 20'537.90 | € 1'283.62 |
| Mapp. | 483 | Sub. | 123 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 17 | € 21'821.52 | € 1'283.62 |

| | | | | | |
|-------|------|--------------|--------------|--------------|------------|
| Anno | 2016 | Tot. Vendita | = | € 393'000.00 | |
| Mapp. | 479 | Sub. | 40 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | Piano | 2 | | |
| | | App. | 101 | € 367'327.62 | € 3'636.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 119 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 20 | € 25'672.38 | € 1'283.62 |

| | | | | | |
|-------|------|--------------|-----|-------------|--|
| Anno | 2016 | Tot. Vendita | = | € 27'500.00 | |
| Mapp. | 482 | Sub. | 268 | | |



| | | | | | |
|--|--|------|--------------|-------------|------------|
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 19 | € 27'500.00 | € 1'447.00 |

| | | | | | |
|-------|------|----------------|--------------|--------------|------------|
| Anno | 2016 | Tot. Vendita = | | € 310'000.00 | |
| Mapp. | 479 | Sub. | 64 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | Piano | 1 | | |
| | | App. | 89 | € 283'044.00 | € 3'180.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 32 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 21 | € 26'956.00 | € 1'283.62 |

| | | | | | |
|-------|------|----------------|--------------|--------------|------------|
| Anno | 2016 | Tot. Vendita = | | € 550'000.00 | |
| Mapp. | 479 | Sub. | 94 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | Piano | 3 | | |
| | | App. | 133 | € 505'073.33 | € 3'797.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 163 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 35 | € 44'926.67 | € 1'283.62 |

| | | | | | |
|-------|------|----------------|--------------|--------------|------------|
| Anno | 2016 | Tot. Vendita = | | € 530'000.00 | |
| Mapp. | 479 | Sub. | 88 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | Piano | 2 | | |
| | | App. | 103 | € 417'041.52 | € 4'048.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 250 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |



| | | | | | |
|-------|-----|------|--------------|-------------|------------|
| | | C/6 | 22 | € 28'239.62 | € 1'283.62 |
| Mapp. | 483 | Sub. | 278 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 20 | € 25'672.38 | € 1'283.62 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 280 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 16 | € 20'537.90 | € 1'283.62 |
| Mapp. | 483 | Sub. | 281 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 15 | € 19'254.29 | € 1'283.62 |
| Mapp. | 483 | Sub. | 282 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 15 | € 19'254.29 | € 1'283.62 |

| | | | | | |
|-------|------|----------------|--------------|--------------|------------|
| Anno | 2016 | Tot. Vendita = | | € 985'000.00 | |
| Mapp. | 479 | Sub. | 30 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | Piano | 5 | | |
| | | App. | 169 | € 879'743.24 | € 5'205.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 121 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 38 | € 48'777.52 | € 1'283.62 |
| Mapp. | 483 | Sub. | 217 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 22 | € 28'239.62 | € 1'283.62 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 218 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 22 | € 28'239.62 | € 1'283.62 |

| | | | | | |
|------|------|--------------|--|--------------|--|
| Anno | 2016 | Tot. Vendita | | € 410'000.00 | |
|------|------|--------------|--|--------------|--|



| | | | | | |
|-------|-----|-------|--------------|--------------|------------|
| | | = | | | |
| Mapp. | 479 | Sub. | 85 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | Piano | 2 | | |
| | | App. | 103 | € 377'909.52 | € 3'669.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 175 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 25 | € 32'090.48 | € 1'283.62 |

| | | | | | |
|-------|------|--------------|--------------|-------------|----------|
| Anno | 2016 | Tot. Vendita | = | € 30'000.00 | |
| Mapp. | 482 | Sub. | 118 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 41 | € 30'000.00 | € 731.00 |

| | | | | | |
|-------|------|--------------|--------------|--------------|------------|
| Anno | 2017 | Tot. Vendita | = | € 565'447.26 | |
| Mapp. | 479 | Sub. | 39 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | Piano | 2 | | |
| | | App. | 129 | € 519'236.97 | € 4'025.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 120 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 36 | € 46'210.29 | € 1'283.62 |

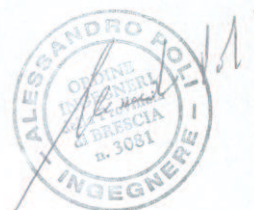
| | | | | | |
|-------|------|--------------|--------------|--------------|------------|
| Anno | 2017 | Tot. Vendita | = | € 445'000.00 | |
| Mapp. | 479 | Sub. | 26 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | Piano | 4 | | |
| | | App. | 107 | € 414'193.14 | € 3'870.00 |



| | | | | | |
|-------|-----|-----------|--------------|-------------|------------|
| Mapp. | 482 | Sub. | 215 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 24 | € 30'806.86 | € 1'283.62 |
| Mapp. | 483 | Sub. | 26 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | Pos. Auto | 22 | € 12'000.00 | € 545.45 |

Preliminare

| | | | | | |
|-------|------|-------|--------------|--------------|------------|
| Anno | 2017 | Tot. | | € 500'000.00 | |
| Mapp. | 479 | Sub. | 99 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | Piano | 4 | | |
| | | App. | 132 | € 474'327.62 | € 3'593.00 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 173 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 20 | € 25'672.38 | € 1'283.62 |
| Mapp. | 482 | Sub. | 174 | | |
| | | Cat. | sup. [mq] | Prezzo | Euro/mq |
| | | C/6 | 22 | € 28'239.62 | € 1'283.62 |



Prezzo medio autorimesse = 1283 euro/mq

Si riportano i valori medi delle vendite suddivise per piano.

Media dal 2014 al 2017

| | n. vendite | Tot. | Media e/mq |
|---------------|------------|-------------|------------|
| Piano primo | 4 | € 12'962.00 | € 3'240.50 |
| Piano secondo | 8 | € 30'867.00 | € 3'858.38 |
| Piano terzo | 5 | € 19'806.00 | € 3'961.20 |
| Piano quarto | 7 | € 27'499.00 | € 3'928.43 |
| Piano quinto | 3 | € 14'248.00 | € 4'749.33 |
| Piano sesto | 3 | € 12'912.00 | € 4'304.00 |

N.B. i calcoli sono stati eseguiti in riferimento alla superficie catastale.

Osservazioni: le vendite sono state effettuate nel periodo 2014-2017.

Si fa presente che le vendite sono state effettuate nel periodo di crisi economica che ha colpito anche l'edilizia, seppur Monza ha subito una regressione inferiore al valore medio sia Nazionale che Regionale.



- Si sono analizzati i valori ufficiali OMI e Borsino Immobiliare.

Si riportano i valori OMI

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: MILANO
 Comune: MONZA
 Fascia/zona: Centrale/A1-D/AZEGLIO, FLZI, RANDACCIO, V. EMANUELE, BERGAMO, VISCONTI, MANZONI, APPIANI
 Codice di zona: B11
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | OTTIMO | 3900 | 5300 | L | 11,2 | 15,8 | L |
| Abitazioni civili | Normale | 2650 | 3600 | L | 8 | 11 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo | 2800 | 4100 | L | 9,5 | 13 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 2150 | 2800 | L | 7,4 | 8,8 | L |
| Box | NORMALE | 2350 | 3600 | L | 10,5 | 16 | L |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

La media (abitazioni civili "Ottimo") è pari a:

Valore mercato medio: $(3900+5300)/2 = 4600$ euro/mq

The screenshot shows a real estate website interface. The main content area is divided into two columns: 'MOSTRA Quotazioni di vendita' and 'MOSTRA quotazioni di locazione'. Below these are icons for 'Abitazioni e Ville', 'Uffici', 'Box & Parcheggi', and 'Locali & Negozi'. A filter section shows 'ABITAZIONI CIVILI' in 'In ottimo stato'. A table displays market data for three price bands: 2° FASCIA (3.538 €/mq), FASCIA MEDIA (3.949 €/mq), and 1° FASCIA (4.361 €/mq). A 'Valutometro' button is visible. The right sidebar lists services: 'VISURE CATASTALI a partire da 9,80', 'VISURE PROTESI a partire da 9,80', and 'REGISTRAZIONI CON locazione 45,00'.



Valori Borsino Immobiliare: Prima fascia = 4'361 euro/mq.

- Si è adottato un valore unitario medio degli appartamenti basato sulle vendite pregresse, in alcuni casi aumentato e/o diminuito di un 3-4% rispetto alla tipologia dell'immobile (esposizione, superficie, disposizione, ecc.).

Si è adottato il valore unitario in funzione del piano di ubicazione dell'immobile.

- Costi per ultimare gli appartamenti A:

Sembra sia presente un contratto con una Ditta (Tempini) con indicati e determinati i costi per ultimare gli appartamenti.

Il contratto prevede comunque la fornitura di porte interne non di ottima qualità.

Nella presente stima economica non si è certi della valenza di tale contratto e/o non si è certi che tale contratto non possa decadere in futuro (nel prossimo futuro o nell'arco temporale di 2-4 anni).

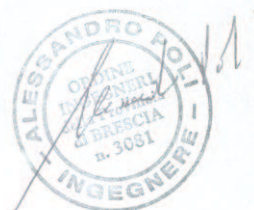
Pertanto si sono stimati i costi medi di mercato per ultimare le finiture degli appartamenti, con finiture di medio-alto livello, esplicitandoli per ogni singolo appartamento.

Ne risulta un valore pari a 170 euro/mq riferiti agli appartamenti senza la pavimentazione, i sanitari, le porte interne e placche e pulsantiere, ecc. e pari a 140 euro/mq per quelli simili ma con i sanitari presenti.

Il calcolo scaturisce, ad esempio, per un appartamento di 100mq in:

- Fornitura e posa piastrelle: $80 \text{ euro/mq} \times 100 = 8'000 \text{ euro}$;
- Fornitura e posa porte interne: $5 \times 800 = 3'000 \text{ euro}$
- Fornitura e posa sanitari bagno: 3000 euro;
- Fornitura e posa placche, ecc.: 2'000 euro
- Tramezze, ecc.: 1'000 euro

Totale = 17'000 euro pari a 170 euro/mq.



Appartamenti con sanitari: 17'000-3'000=140'000, pari a 140 euro/mq

Durante i sopralluoghi effettuati sono stati accertati quali appartamenti sono ultimati, quali no, ecc.

In riferimento al sub. 479/78 (edilizia convenzionata) si è stimato un costo per l'ultimazione pari a 7'000 euro (è presente la pavimentazione).

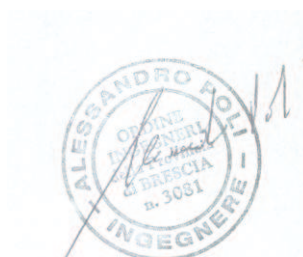
Sono stati presi in considerazione le promesse di vendite ed i contratti preliminari di compravendita.

In considerazione che alcuni futuri acquirenti stanno già utilizzando gli immobili o, a quanto riferito al sottoscritto, le trattative sono in corso, ho considerato tali prezzi nella perizia di stima.

Il prezzo della promessa di vendita del sig. Gianturco è sensibilmente minore rispetto ai valori medi di mercato. A quanto riferito al sottoscritto tale promessa di vendita non verrà accettata.

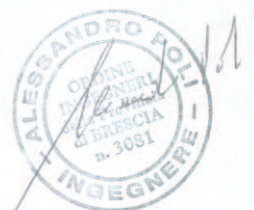
| | | | | |
|--------------------------------------|--|--|-----|---------|
| Costi medi per finiture appartamenti | | | | |
| Finiture totali | | | 170 | euro/mq |
| Finiture parziali | | | 140 | euro/mq |

| | | | | |
|--------------------|--|--|---|---|
| Parti Comuni, ecc. | | | 5 | % |
|--------------------|--|--|---|---|

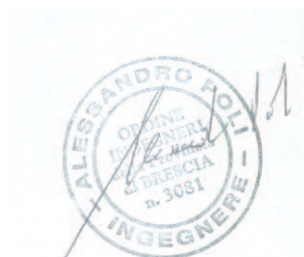


Preliminari – promesse di vendita

| | | | | | | | |
|--|---------|-------|-----|--------|--------------|--------------|--------|
| Promessa di vendita (sig. Cali') | | | | Tot. | € 320'000.00 | Euro/mq | Prezzo |
| | | Piano | 2 E | | | | |
| mapp/sub. | 479/66 | app. | mq. | 93.45 | € 3'210.27 | € 300'000.00 | |
| mapp/sub. | 482/129 | Box. | mq. | 15 | € 1'333.33 | € 20'000.00 | |
| | | | | | Tot. | € 320'000.00 | |
| Promessa di vendita (sig. Annoni) | | | | Tot. | € 320'000.00 | Euro/mq | Prezzo |
| | | Piano | 4 F | | | | |
| mapp/sub. | 479/98 | app. | mq. | 80.85 | € 3'710.58 | € 300'000.00 | |
| mapp/sub. | 482/173 | Box. | mq. | 20 | € 1'000.00 | € 20'000.00 | |
| | | | | | Tot. | € 320'000.00 | |
| Preliminare compravendita (sig. Vaccaro) | | | | Tot. | € 240'000.00 | Euro/mq | Prezzo |
| | | Piano | 3 B | | | | |
| mapp/sub. | 479/24 | app. | mq. | 79.8 | € 2'756.89 | € 220'000.00 | |
| mapp/sub. | 482/219 | Box. | mq. | 21 | € 952.38 | € 20'000.00 | |
| | | | | | Tot. | € 240'000.00 | |
| Preliminare compravendita (sig. Vergnaghi) | | | | Tot. | € 470'000.00 | Euro/mq | Prezzo |
| | | Piano | 2 A | | | | |
| mapp/sub. | 479/8 | app. | mq. | 135.45 | € 3'248.43 | € 440'000.00 | |
| mapp/sub. | 482/108 | Box. | mq. | 32 | € 937.50 | € 30'000.00 | |
| | | | | | Tot. | € 470'000.00 | |
| Preliminare compravendita Convenzionata | | | | Tot. | € 265'210.06 | Euro/mq | Prezzo |
| (sig. Orioli) | | | | | | | |
| | | Piano | 3 B | | | | |
| mapp/sub. | 479/78 | app. | mq. | 85 | € 2'607.32 | € 221'622.25 | |
| mapp/sub. | 482/266 | Box. | mq. | 15 | € 1'906.15 | € 28'592.21 | |
| Oneri | | | | | | € 14'995.60 | |



| | | | | | | |
|---------------------|---------|-------|------|--------------|--------------|--------------|
| | | | | Tot. | € 265'210.06 | |
| Promessa di vendita | | | | | | |
| (sig. Gianturco) | | | Tot. | € 255'000.00 | Euro/mq | Prezzo |
| | | Piano | 4 B | | | |
| mapp/sub. | 479/27 | app. | mq. | 80.85 | € 2'906.62 | € 235'000.00 |
| mapp/sub. | 482/201 | Box. | mq. | 19 | € 1'052.63 | € 20'000.00 |
| | | | | Tot. | | € 255'000.00 |
| (sig. Gianturco) | | | Tot. | € 30'000.00 | Euro/mq | Prezzo |
| mapp/sub. | 482/176 | Box. | mq. | 36 | € 833.33 | € 30'000.00 |
| | | | | Tot. | | € 30'000.00 |



Valutazioni immobili

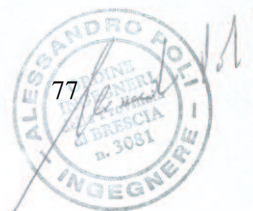
| Appartamenti | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|-------|------|--------|-------|-----------|------------|-------|------------------------|------------|--------------|--------------|--------------|
| Foglio | Mapp. | Sub. | piano | Scala | Sup. cat. | Part. Com. | Sotto | Sup. comm. | Valore | Tot. | Spese per | Valore |
| | | | | | [mq] | ecc. | Tetto | [mq] | [euro/mq] | | ultimarlo | perizia |
| | | | | | | | | | | | | (per arrot.) |
| 58 | 479 | 5 | 1 | A | 46 | | | Edilizia convenzionata | | | | |
| | 482 | 5 | | | | | | | | | | |
| | 483 | 33 | Int. 2 | | 15 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | Tot. | € 164'017.48 |
| 58 | 479 | 73 | 1 | F | 49 | | | Edilizia convenzionata | | | | |
| | 482 | 73 | | | | | | | | | | |
| | 482 | 264 | Int. 2 | | 16 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | Tot. | € 166'717.55 |
| 58 | 479 | 78 | 1 | A | 85 | | | Edilizia convenzionata | | | | |
| | 482 | 78 | | | | | | | | | | |
| | 482 | 266 | Int. 2 | | 15 | | | | | | -€ 7'000.00 | |
| | | | | | | | | | | | Tot. | € 265'210.06 |
| 58 | 479 | 7 | 2 | A | 106 | 5.3 | | 111.3 | € 3'974.13 | € 442'320.25 | -€ 18'020.00 | € 424'000.00 |
| | 482 | 7 | | | | | | | | | | |
| Preliminare Vendita | | | | | | | | | | | | |
| 58 | 479 | 8 | 2 | A | 129 | 6.45 | | 135.45 | € 3'248.43 | € 440'000.00 | | € 440'000.00 |
| | 482 | 8 | | | | | | | | | | |
| 58 | 479 | 9 | 3 | A | 107 | 5.35 | | 112.35 | € 4'080.04 | € 458'392.04 | -€ 14'980.00 | € 443'000.00 |
| | 482 | 9 | | | | | | | | | | |
| 58 | 479 | 11 | 4 | A | 143 | 7.15 | | 150.15 | € 4'000.00 | € 600'600.00 | -€ 24'310.00 | € 576'000.00 |
| | 482 | 11 | | | | | | | | | | |



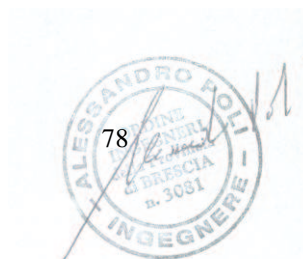
| | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|-----|----|-----|---|-----|------|----|--------|------------|----------------|--------------|----------------|
| 58 | 479 | 13 | 5-6 | A | 224 | 11.2 | 45 | 280.2 | € 4'350.00 | € 1'218'870.00 | -€ 38'080.00 | € 1'180'000.00 |
| | 482 | 13 | | | | | | | | | | |
| Preliminare vendita | | | | | | | | | | | | |
| 58 | 479 | 24 | 3 | B | 76 | 3.8 | | 79.8 | € 2'756.89 | € 220'000.00 | € 0.00 | € 220'000.00 |
| | 482 | 24 | | | | | | | | | | |
| 58 | 479 | 27 | 4 | B | 77 | 3.85 | | 80.85 | € 4'124.85 | € 333'494.12 | -€ 13'090.00 | € 320'000.00 |
| | 482 | 27 | | | | | | | | | | |
| 58 | 479 | 29 | 5-6 | B | 105 | 5.25 | 9 | 119.25 | € 4'986.80 | € 594'675.90 | -€ 17'850.00 | € 576'000.00 |
| | 482 | 29 | | | | | | | | | | |
| 58 | 479 | 35 | 1 | C | 105 | 5.25 | | 110.25 | € 3'451.13 | € 380'487.36 | -€ 17'850.00 | € 362'000.00 |
| | 482 | 35 | | | | | | | | | | |
| 58 | 479 | 37 | 1 | C | 100 | 5 | | 105 | € 3'451.13 | € 362'368.91 | -€ 17'000.00 | € 345'000.00 |
| | 482 | 37 | | | | | | | | | | |
| 58 | 479 | 38 | 2 | C | 105 | 5.25 | | 110.25 | € 3'974.13 | € 438'147.42 | -€ 17'850.00 | € 420'000.00 |
| | 482 | 38 | | | | | | | | | | |
| 58 | 479 | 43 | 3 | C | 100 | 5 | | 105 | € 4'080.04 | € 428'403.78 | -€ 17'000.00 | € 411'000.00 |
| | 482 | 43 | | | | | | | | | | |
| 58 | 479 | 44 | 4 | C | 74 | 3.7 | | 77.7 | € 4'124.85 | € 320'500.85 | -€ 12'580.00 | € 307'000.00 |
| | 482 | 44 | | | | | | | | | | |
| 58 | 479 | 46 | 4 | C | 101 | 5.05 | | 106.05 | € 4'124.85 | € 437'440.34 | -€ 17'170.00 | € 420'000.00 |
| | 482 | 46 | | | | | | | | | | |
| 58 | 479 | 48 | 5-6 | C | 111 | 5.55 | 12 | 128.55 | € 4'500.00 | € 578'475.00 | -€ 18'870.00 | € 559'000.00 |
| | 482 | 48 | | | | | | | | | | |
| 58 | 479 | 53 | 1 | D | 74 | 3.7 | | 77.7 | € 3'451.13 | € 268'153.00 | -€ 12'580.00 | € 255'000.00 |
| | 482 | 53 | | | | | | | | | | |
| 58 | 479 | 56 | 2 | D | 140 | 7 | | 147 | € 3'800.00 | € 558'600.00 | -€ 23'800.00 | € 534'000.00 |
| | 482 | 56 | | | | | | | | | | |



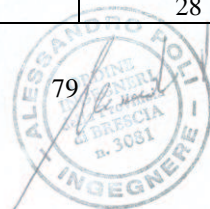
| | | | | | | | | | | | |
|---------------------|-----|----|---|---|-----|------|--------|------------|--------------|--------------|--------------|
| 58 | 479 | 60 | 4 | D | 140 | 7 | 147 | € 4'124.85 | € 606'352.95 | -€ 23'800.00 | € 582'000.00 |
| | 482 | 60 | | | | | | | | | |
| Promessa Vendita | | | | | | | | | | | |
| 58 | 479 | 66 | 2 | E | 89 | 4.45 | 93.45 | € 3'210.27 | € 300'000.00 | -€ 15'130.00 | € 300'000.00 |
| | 482 | 66 | | | | | | | | | |
| 58 | 479 | 70 | 4 | E | 88 | 4.4 | 92.4 | € 4'124.85 | € 381'136.14 | -€ 14'960.00 | € 366'000.00 |
| | 482 | 70 | | | | | | | | | |
| 58 | 479 | 79 | 1 | F | 78 | 3.9 | 81.9 | € 3'451.13 | € 282'647.75 | -€ 13'260.00 | € 269'000.00 |
| | 482 | 79 | | | | | | | | | |
| 58 | 479 | 80 | 1 | F | 149 | 7.45 | 156.45 | € 3'451.13 | € 539'929.68 | | € 539'000.00 |
| | 482 | 80 | | | | | | | | | |
| 58 | 479 | 81 | 1 | F | 83 | 4.15 | 87.15 | € 3'451.13 | € 300'766.20 | -€ 14'110.00 | € 286'000.00 |
| | 482 | 81 | | | | | | | | | |
| 58 | 479 | 83 | 1 | F | 113 | 5.65 | 118.65 | € 3'451.13 | € 409'476.87 | -€ 19'210.00 | € 390'000.00 |
| | 482 | 83 | | | | | | | | | |
| 58 | 479 | 84 | 2 | F | 53 | 2.65 | 55.65 | € 3'472.54 | € 193'246.71 | -€ 3'000.00 | € 190'000.00 |
| | 482 | 84 | | | | | | | | | |
| 58 | 479 | 86 | 2 | F | 61 | 3.05 | 64.05 | € 3'472.54 | € 222'000.00 | | € 222'000.00 |
| | 482 | 86 | | | | | | | | | |
| 58 | 479 | 87 | 2 | F | 88 | 4.4 | 92.4 | € 3'974.13 | € 367'209.27 | -€ 14'960.00 | € 352'000.00 |
| | 482 | 87 | | | | | | | | | |
| 58 | 479 | 89 | 2 | F | 114 | 5.7 | 119.7 | € 3'974.13 | € 475'702.91 | -€ 19'380.00 | € 456'000.00 |
| | 482 | 89 | | | | | | | | | |
| 58 | 479 | 92 | 3 | F | 62 | 3.1 | 65.1 | € 4'080.04 | € 265'610.34 | | € 265'000.00 |
| | 482 | 92 | | | | | | | | | |
| 58 | 479 | 95 | 3 | F | 102 | 5.1 | 107.1 | € 4'080.04 | € 436'971.86 | -€ 14'280.00 | € 422'000.00 |
| | 482 | 95 | | | | | | | | | |



| | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|-----|-----|-----|---|-----|-------|----|--------|------------|----------------|----------------------|------------------------|
| 58 | 479 | 96 | 4 | F | 54 | 2.7 | | 56.7 | € 3'928.43 | € 222'741.90 | -€ 9'180.00 | € 213'000.00 |
| | 482 | 96 | | | | | | | | | | |
| Promessa | | | | | | | | | | | | |
| Vendita | | | | | | | | | | | | |
| 58 | 479 | 98 | 4 | F | 77 | 3.85 | | 80.85 | € 3'928.43 | € 300'000.00 | | € 300'000.00 |
| | 482 | 98 | | | | | | | | | | |
| 58 | 479 | 99 | 4 | F | 132 | 6.6 | | 138.6 | € 4'124.85 | € 571'704.21 | -€ 22'440.00 | € 549'000.00 |
| | 482 | 99 | | | | | | | | | | |
| 58 | 479 | 100 | 4 | F | 102 | 5.1 | | 107.1 | € 4'124.85 | € 441'771.44 | -€ 17'340.00 | € 424'000.00 |
| | 482 | 100 | | | | | | | | | | |
| 58 | 479 | 103 | 5-6 | F | 223 | 11.15 | 12 | 246.15 | € 4'650.00 | € 1'144'597.50 | -€ 37'910.00 | € 1'106'000.00 |
| | 482 | 103 | | | | | | | | | | |
| Totale appartamenti | | | | | | | | | | | -€ 526'990.00 | € 15'618'945.09 |



| BOX (autorimesse) | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|-------|------|--------|-------|-------------------|--------------------|--|-----------------------|---------------------|-------------|--|-----------------------------------|
| Foglio | Mapp. | Sub. | piano | Scala | Sup. cat. [mq] | Part. Com. ecc. | | Sup. comm. [mq] | Valore [euro/mq] | Tot. | | Valore perizia (per arrot.) |
| 58 | 482 | 104 | 1 int. | | 24 | | | 24 | € 1'166.67 | € 28'000.00 | | € 28'000.00 |
| 58 | 482 | 105 | 1 int. | | 19 | | | 19 | € 1'184.21 | € 22'500.00 | | € 22'500.00 |
| Preliminare vendita | | | | | | | | | | | | |
| 58 | 482 | 108 | 1 int. | | 32 | | | 32 | € 937.50 | € 30'000.00 | | € 30'000.00 |
| 58 | 482 | 110 | 1 int. | | 17 | | | 17 | € 1'470.59 | € 25'000.00 | | € 25'000.00 |
| 58 | 482 | 112 | 1 int. | | 25 | | | 25 | € 1'120.00 | € 28'000.00 | | € 28'000.00 |
| 58 | 483 | 2 | | | | | | | | | | |
| 58 | 482 | 113 | 1 int. | | 33 | | | 33 | € 909.09 | € 30'000.00 | | € 30'000.00 |
| 58 | 483 | 3 | | | | | | | | | | |
| 58 | 482 | 114 | 1 int. | | 20 | | | 20 | € 1'250.00 | € 25'000.00 | | € 25'000.00 |
| 58 | 483 | 4 | | | | | | | | | | |
| 58 | 482 | 116 | 1 int. | | 20 | | | 20 | € 1'250.00 | € 25'000.00 | | € 25'000.00 |
| 58 | 482 | 117 | 1 int. | | 30 | | | 30 | € 1'000.00 | € 30'000.00 | | € 30'000.00 |
| 58 | 482 | 122 | 1 int. | | 28 | | | 28 | € 1'000.00 | € 28'000.00 | | € 28'000.00 |
| 58 | 482 | 127 | 1 int. | | 16 | | | 16 | € 1'375.00 | € 22'000.00 | | € 22'000.00 |
| 58 | 482 | 128 | 1 int. | | 19 | | | 19 | € 1'315.79 | € 25'000.00 | | € 25'000.00 |
| Promessa Vendita | | | | | | | | | | | | |
| 58 | 482 | 129 | 1 int. | | 15 | | | 15 | € 1'333.33 | € 20'000.00 | | € 20'000.00 |
| 58 | 482 | 130 | 1 int. | | 14 | | | 14 | € 1'571.43 | € 22'000.00 | | € 22'000.00 |
| 58 | 482 | 134 | 1 int. | | 38 | | | 38 | € 868.42 | € 33'000.00 | | € 33'000.00 |
| 58 | 482 | 135 | 1 int. | | 32 | | | 32 | € 937.50 | € 30'000.00 | | € 30'000.00 |
| 58 | 482 | 136 | 1 int. | | 28 | | | 28 | € 1'000.00 | € 28'000.00 | | € 28'000.00 |
| 58 | 482 | 137 | 1 int. | | 28 | | | 28 | € 1'000.00 | € 28'000.00 | | € 28'000.00 |



| | | | | | | | | | | | |
|------------------|-----|-----|--------|--|----|--|----|------------|-------------|--|-------------|
| 58 | 482 | 138 | 1 int. | | 19 | | 19 | € 1'315.79 | € 25'000.00 | | € 25'000.00 |
| 58 | 482 | 139 | 1 int. | | 19 | | 19 | € 1'315.79 | € 25'000.00 | | € 25'000.00 |
| 58 | 482 | 140 | 1 int. | | 19 | | 19 | € 1'315.79 | € 25'000.00 | | € 25'000.00 |
| 58 | 482 | 142 | 1 int. | | 26 | | 26 | € 1'076.92 | € 28'000.00 | | € 28'000.00 |
| 58 | 482 | 143 | 1 int. | | 33 | | 33 | € 909.09 | € 30'000.00 | | € 30'000.00 |
| 58 | 482 | 149 | 1 int. | | 38 | | 38 | € 868.42 | € 33'000.00 | | € 33'000.00 |
| 58 | 482 | 150 | 1 int. | | 32 | | 32 | € 937.50 | € 30'000.00 | | € 30'000.00 |
| 58 | 482 | 152 | 1 int. | | 13 | | 13 | € 1'692.31 | € 22'000.00 | | € 22'000.00 |
| 58 | 482 | 153 | 1 int. | | 23 | | 23 | € 1'086.96 | € 25'000.00 | | € 25'000.00 |
| 58 | 482 | 154 | 1 int. | | 17 | | 17 | € 1'294.12 | € 22'000.00 | | € 22'000.00 |
| 58 | 482 | 155 | 1 int. | | 22 | | 22 | € 1'136.36 | € 25'000.00 | | € 25'000.00 |
| 58 | 482 | 156 | 1 int. | | 24 | | 24 | € 1'166.67 | € 28'000.00 | | € 28'000.00 |
| 58 | 482 | 157 | 1 int. | | 16 | | 16 | € 1'375.00 | € 22'000.00 | | € 22'000.00 |
| 58 | 482 | 158 | 1 int. | | 22 | | 22 | € 1'136.36 | € 25'000.00 | | € 25'000.00 |
| 58 | 482 | 159 | 1 int. | | 36 | | 36 | € 833.33 | € 30'000.00 | | € 30'000.00 |
| 58 | 482 | 161 | 1 int. | | 19 | | 19 | € 1'157.89 | € 22'000.00 | | € 22'000.00 |
| 58 | 482 | 162 | 1 int. | | 18 | | 18 | € 1'388.89 | € 25'000.00 | | € 25'000.00 |
| 58 | 482 | 164 | 1 int. | | 17 | | 17 | € 1'470.59 | € 25'000.00 | | € 25'000.00 |
| 58 | 482 | 166 | 1 int. | | 15 | | 15 | € 1'466.67 | € 22'000.00 | | € 22'000.00 |
| 58 | 482 | 167 | 1 int. | | 15 | | 15 | € 1'466.67 | € 22'000.00 | | € 22'000.00 |
| 58 | 482 | 168 | 1 int. | | 15 | | 15 | € 1'466.67 | € 22'000.00 | | € 22'000.00 |
| 58 | 482 | 169 | 1 int. | | 15 | | 15 | € 1'466.67 | € 22'000.00 | | € 22'000.00 |
| 58 | 482 | 170 | 1 int. | | 16 | | 16 | € 1'375.00 | € 22'000.00 | | € 22'000.00 |
| Promessa Vendita | | | | | | | | | | | |
| 58 | 482 | 173 | 1 int. | | 20 | | 20 | € 1'000.00 | € 20'000.00 | | € 20'000.00 |
| 58 | 482 | 174 | 1 int. | | 22 | | 22 | € 1'136.36 | € 25'000.00 | | € 25'000.00 |
| 58 | 482 | 176 | 1 int. | | 36 | | 36 | € 833.33 | € 30'000.00 | | € 30'000.00 |
| 58 | 482 | 182 | 1 int. | | 24 | | 24 | € 1'041.67 | € 25'000.00 | | € 25'000.00 |



| | | | | | | | | | | | |
|---------------------|-----|-----|--------|--|----|--|----|------------|-------------|--|-------------|
| 58 | 482 | 183 | 1 int. | | 20 | | 20 | € 1'100.00 | € 22'000.00 | | € 22'000.00 |
| 58 | 482 | 184 | 1 int. | | 17 | | 17 | € 1'294.12 | € 22'000.00 | | € 22'000.00 |
| 58 | 482 | 185 | 1 int. | | 16 | | 16 | € 1'375.00 | € 22'000.00 | | € 22'000.00 |
| 58 | 482 | 186 | 1 int. | | 15 | | 15 | € 1'466.67 | € 22'000.00 | | € 22'000.00 |
| 58 | 482 | 187 | 1 int. | | 15 | | 15 | € 1'466.67 | € 22'000.00 | | € 22'000.00 |
| 58 | 482 | 188 | 1 int. | | 15 | | 15 | € 1'466.67 | € 22'000.00 | | € 22'000.00 |
| 58 | 482 | 189 | 1 int. | | 15 | | 15 | € 1'466.67 | € 22'000.00 | | € 22'000.00 |
| 58 | 482 | 190 | 1 int. | | 15 | | 15 | € 1'466.67 | € 22'000.00 | | € 22'000.00 |
| 58 | 482 | 191 | 1 int. | | 15 | | 15 | € 1'466.67 | € 22'000.00 | | € 22'000.00 |
| 58 | 482 | 192 | 1 int. | | 15 | | 15 | € 1'466.67 | € 22'000.00 | | € 22'000.00 |
| 58 | 482 | 193 | 1 int. | | 15 | | 15 | € 1'466.67 | € 22'000.00 | | € 22'000.00 |
| 58 | 482 | 199 | 2 int. | | 26 | | 26 | € 769.23 | € 20'000.00 | | € 20'000.00 |
| 58 | 482 | 201 | 2 int. | | 19 | | 19 | € 842.11 | € 16'000.00 | | € 16'000.00 |
| 58 | 482 | 207 | 2 int. | | 23 | | 23 | € 782.61 | € 18'000.00 | | € 18'000.00 |
| Preliminare vendita | | | | | | | | | | | |
| 58 | 482 | 219 | 2 int. | | 21 | | 21 | € 952.38 | € 20'000.00 | | € 20'000.00 |
| 58 | 482 | 220 | 2 int. | | 26 | | 26 | € 1'067.00 | € 27'742.00 | | € 22'000.00 |
| 58 | 482 | 227 | 2 int. | | 29 | | 29 | € 872.00 | € 25'288.00 | | € 20'000.00 |
| 58 | 482 | 229 | 2 int. | | 22 | | 22 | € 1'032.00 | € 22'704.00 | | € 18'000.00 |
| 58 | 482 | 230 | 2 int. | | 20 | | 20 | € 1'135.00 | € 22'700.00 | | € 18'000.00 |
| 58 | 482 | 231 | 2 int. | | 18 | | 18 | € 1'121.00 | € 20'178.00 | | € 16'000.00 |
| 58 | 482 | 232 | 2 int. | | 22 | | 22 | € 919.00 | € 20'218.00 | | € 16'000.00 |
| 58 | 482 | 234 | 2 int. | | 25 | | 25 | € 910.00 | € 22'750.00 | | € 18'000.00 |
| 58 | 482 | 235 | 2 int. | | 24 | | 24 | € 947.00 | € 22'728.00 | | € 18'000.00 |
| 58 | 482 | 237 | 2 int. | | 36 | | 36 | € 843.00 | € 30'348.00 | | € 24'000.00 |
| 58 | 482 | 238 | 2 int. | | 22 | | 22 | € 919.00 | € 20'218.00 | | € 16'000.00 |
| 58 | 482 | 239 | 2 int. | | 17 | | 17 | € 1'186.00 | € 20'162.00 | | € 18'000.00 |
| 58 | 482 | 240 | 2 int. | | 19 | | 19 | € 1'194.00 | € 22'686.00 | | € 20'000.00 |



| | | | | | | | | | | | |
|----|-----|-----|--------|--|----|--|----|------------|-------------|--|-------------|
| 58 | 482 | 241 | 2 int. | | 28 | | 28 | € 902.00 | € 25'256.00 | | € 20'000.00 |
| 58 | 482 | 242 | 2 int. | | 24 | | 24 | € 1'051.00 | € 25'224.00 | | € 20'000.00 |
| 58 | 482 | 243 | 2 int. | | 24 | | 24 | € 1'051.00 | € 25'224.00 | | € 20'000.00 |
| 58 | 482 | 244 | 2 int. | | 24 | | 24 | € 1'051.00 | € 25'224.00 | | € 20'000.00 |
| 58 | 482 | 246 | 2 int. | | 22 | | 22 | € 1'032.00 | € 22'704.00 | | € 18'000.00 |
| 58 | 482 | 248 | 2 int. | | 18 | | 18 | € 1'121.00 | € 20'178.00 | | € 16'000.00 |
| 58 | 482 | 251 | 2 int. | | 27 | | 27 | € 935.00 | € 25'245.00 | | € 20'000.00 |
| 58 | 482 | 252 | 2 int. | | 37 | | 37 | € 753.00 | € 27'861.00 | | € 22'000.00 |
| 58 | 482 | 267 | 2 int. | | 18 | | 18 | € 1'121.00 | € 20'178.00 | | € 16'000.00 |
| 58 | 482 | 269 | 2 int. | | 22 | | 22 | € 919.00 | € 20'218.00 | | € 16'000.00 |
| 58 | 482 | 270 | 2 int. | | 31 | | 31 | € 897.00 | € 27'807.00 | | € 22'000.00 |
| 58 | 482 | 271 | 2 int. | | 31 | | 31 | € 897.00 | € 27'807.00 | | € 22'000.00 |
| 58 | 482 | 277 | 2 int. | | 19 | | 19 | € 1'194.00 | € 22'686.00 | | € 18'000.00 |
| 58 | 482 | 279 | 2 int. | | 17 | | 17 | € 1'186.00 | € 20'162.00 | | € 25'000.00 |
| 58 | 483 | 5 | 1 int. | | 20 | | 20 | € 1'585.00 | € 31'700.00 | | € 25'000.00 |
| 58 | 483 | 6 | 1 int. | | 20 | | 20 | € 1'585.00 | € 31'700.00 | | € 25'000.00 |
| 58 | 483 | 7 | 1 int. | | 20 | | 20 | € 1'585.00 | € 31'700.00 | | € 25'000.00 |
| 58 | 483 | 8 | 1 int. | | 20 | | 20 | € 1'585.00 | € 31'700.00 | | € 25'000.00 |
| 58 | 483 | 9 | 1 int. | | 20 | | 20 | € 1'585.00 | € 31'700.00 | | € 25'000.00 |
| 58 | 483 | 10 | 1 int. | | 20 | | 20 | € 1'585.00 | € 31'700.00 | | € 25'000.00 |
| 58 | 483 | 11 | 1 int. | | 20 | | 20 | € 1'585.00 | € 31'700.00 | | € 25'000.00 |
| 58 | 483 | 12 | 1 int. | | 15 | | 15 | € 1'876.00 | € 28'140.00 | | € 22'000.00 |
| 58 | 483 | 14 | 1 int. | | 16 | | 16 | € 1'760.00 | € 28'160.00 | | € 22'000.00 |
| 58 | 483 | 15 | 1 int. | | 16 | | 16 | € 1'760.00 | € 28'160.00 | | € 22'000.00 |
| 58 | 483 | 16 | 1 int. | | 17 | | 17 | € 1'657.00 | € 28'169.00 | | € 22'000.00 |
| 58 | 483 | 17 | 1 int. | | 18 | | 18 | € 1'565.00 | € 28'170.00 | | € 22'000.00 |
| 58 | 483 | 18 | 1 int. | | 18 | | 18 | € 1'565.00 | € 28'170.00 | | € 22'000.00 |
| 58 | 483 | 19 | 1 int. | | 17 | | 17 | € 1'657.00 | € 28'169.00 | | € 22'000.00 |



| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|-----|----|--------|--|----|--|--|----|------------|-------------|-----------------------|-------------|
| 58 | 483 | 37 | 2 int. | | 15 | | | 15 | € 1'343.00 | € 20'145.00 | | € 16'000.00 |
| 58 | 483 | 38 | 2 int. | | 22 | | | 22 | € 1'032.00 | € 22'704.00 | | € 18'000.00 |
| Tot. Box | | | | | | | | | | | € 2'334'500.00 | |

| | | |
|-----------------------|--|-------------|
| Calcolo media euro/mq | | |
| Tot. Mq | | 2207 |
| Media euro/mq | | 1058 |

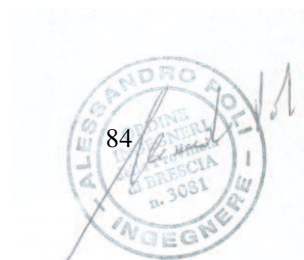
| Posti auto scoperti | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|-------|------|--------|-------|----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------|--|----------------------------|--|
| Foglio | Mapp. | Sub. | piano | Scala | Sup. cat. [mq] | Part. Com. ecc. | Sup. comm. [mq] | Valore [euro/mq] | Tot. | | Valore perizia (per arrot. | |
| 58 | 482 | 196 | 2 int. | | 21 | | 21 | € 433.33 | € 9'100.00 | | € 9'100.00 | |
| 58 | 483 | 23 | | | | | | | | | | |
| 58 | 482 | 198 | 2 int. | | 22 | | 22 | € 413.64 | € 9'100.00 | | € 9'100.00 | |
| 58 | 483 | 25 | | | | | | | | | | |
| 58 | 483 | 29 | 2 int. | | 22 | | 22 | € 413.64 | € 9'100.00 | | € 9'100.00 | |
| Tot. P. Auto | | | | | | | | | | | € 27'300.00 | |

Cantine



| Foglio | Mapp. | Sub. | piano | Scala | Sup. cat. [mq] | Part. Com. ecc. | Sup. comm. [mq] | Valore [euro/mq] | Tot. | Valore perizia (per arrot. |
|---------------------|-------|------|--------|-------|-------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|------------|----------------------------------|
| 58 | 482 | 289 | 1 int. | F | 3 | | 3 | € 710.00 | € 2'130.00 | € 2'130.00 |
| 58 | 482 | 290 | 2 int. | | 3 | | 3 | € 710.00 | € 2'130.00 | € 2'130.00 |
| Tot. Cantine | | | | | | | | | | € 4'260.00 |

| | |
|---|-----------------------|
| Totale Box, Posti auto e cantine | € 2'366'060.00 |
|---|-----------------------|



Calcolo prezzo unitario medio e Confronto con prezzi da atti pregressi, valori Borsino ed OMI.

| | | |
|---|--|---------|
| Calcolo euro/mq medio (presente stima economica) | | |
| Edilizia libera | | |
| Tot. Mq | | 3947 |
| Tot. Mq commerciali | | 4145 |
| Euro/mq medio | | € 3'768 |

| | Euro/mq |
|-----------------------------------|------------|
| Media valori da vendite pregresse | € 4'006.97 |
| Valori borsino immobiliare | € 4'316.00 |
| Valori OMI | € 4'600.00 |

Tabella riassuntiva immobili in Monza

| | | | | |
|---|--|--|--|------------------------|
| Riassunto valori immobili | | | | |
| Totale Appartamenti | | | | € 15'618'945.09 |
| Totale Box, Posti auto e cantine | | | | € 2'366'060.00 |
| Totale immobili (appartamenti, box, posti auto e cantine) | | | | € 17'985'005.09 |
| Costi per ultimare immobile sub. 479/78 | | | | -€ 7'000.00 |
| Costi per regolarizzazione sub. 479/29 | | | | -€ 2'000.00 |
| Totale stima immobili in Monza | | | | € 17'976'005.09 |
| Totale per arrotondamento | | | | € 17'975'000.00 |

