

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 16/2014

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a SEREGNO Via allo Stadio n.7 angolo Via Don Minzoni n1, della superficie commerciale di **2.467,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Esposizione, depositi e parcheggio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, interrato, ha un'altezza interna di 3,10/4,00/2,60. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 222 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 23.960,00 Euro, indirizzo catastale: Via allo Stadio n.7, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
graffato al mapp.224 sub.707 e al mapp.587 sub.702

Immobile costruito nel 1967.

B **esposizione** a SEREGNO Via allo Stadio n.7 angolo Via Don Minzoni n1, della superficie commerciale di **437,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Esposizione-deposito

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno-interrato, ha un'altezza interna di 4,00/4,30. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 224 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 4.336,00 Euro, indirizzo catastale: Via allo Stadio n.7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
graffato al mapp.225 sub.705

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1993.

C **appartamento** a SEREGNO Via allo Stadio n.7 angolo Via Don Minzoni n1, della superficie commerciale di **258,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento e cantina da ristrutturare

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 224 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 12,5 vani, rendita 1.258,86 Euro, indirizzo catastale: Via allo Stadio n.7, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

D **appartamento** a SEREGNO Via allo Stadio n.7 angolo Via Don Minzoni n1, della superficie commerciale di **207,80** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento da ristrutturare

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 224 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 9,5 vani, rendita 956,74 Euro, indirizzo catastale: via Don Minzoni,1, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
graffato con il mapp.225 sub.703

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

E appartamento a SEREGNO Via allo Stadio n.7 angolo Via Don Minzoni n1, della superficie commerciale di **84,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) appartamento da ristrutturare

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 225 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: via Don Minzoni,1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 30 particella 224 sub. 719 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 49 mq, indirizzo catastale: Via Allo Stadio n.7, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: altra unità immobiliare, prospetto su altra unità immobiliare, altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

F capannone artigianale a SEREGNO Via allo Stadio n.7 angolo Via Don Minzoni n1, della superficie commerciale di **350,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone a destinazione artigianale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 4,30/7,96. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 224 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 3.040,00 Euro, indirizzo catastale: Via Allo Stadio n.7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
graffato al mapp.587 sub.703

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, .

G deposito artigianale a SEREGNO Via allo Stadio n.7 angolo Via Don Minzoni n1, della superficie commerciale di **119,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

magazzino

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 3,24. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 224 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 105 mq, rendita 330,79 Euro, indirizzo catastale: Via Allo Stadio n.7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, .

H posto auto a SEREGNO Via allo Stadio n.7 angolo Via Don Minzoni n1, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) posto auto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 224 sub. 716 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 48,96 Euro, indirizzo catastale: Via Allo Stadio n.7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

3.936,25 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.840.540,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.840.540,00
Data della valutazione:	15/09/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato .
Corpo A e B parte locato a Poltronesofà spa e parte locato alla Società Amici Veri srl.
Corpo C, D e E libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area , stipulato il 17/10/2013 a firma di dr. Giuseppe Bellucci ai nn. 265690/35140 di repertorio, trascritto il 23/10/2013 a Milano 2 ai nn. 95085/65596, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da convenzione edilizia

atto di asservimento dell'area , stipulato il 25/06/2003 a firma di dr. Giuseppe Bellucci ai nn. 249751/22314 di repertorio, trascritto il 09/07/2003 a Milano 2 ai nn. 104529/62809, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da convenzione edilizia

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/02/2002 a firma di dr. Giuseppe Bellucci ai nn. 247349/20373 di repertorio, iscritta il 04/03/2002 a Milano 2 ai nn. 27043/5702, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: €. 5.200.000,00.

Importo capitale: €. 2.380.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a beni di cui al fg.30 mapp.224 sub.701, mapp.225 sub.701, mapp.224 sub.702, 703, mapp.225 sub.703, 702, mapp.222 sub.701 mapp.587, gravante anche sui beni in Monza al fg.60 mapp.168 sub.702

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/09/2012 a firma di dr. Giuseppe Bellucci ai nn. 264656/34345 di repertorio, iscritta il 19/09/2012 a Milano 2 ai nn. 92810/15830, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 5.525.000,00.

Importo capitale: €. 3.250.000,00.

Durata ipoteca: 13 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a beni di cui al fg.30 mapp.224 sub.702,703, mapp.225 sub.703, 702,

mapp.222 sub.702 graffato ai mapp.224 sub.704 e mapp.587 sub.701, mapp.224 sub.705 graffato al mapp.225 sub.704

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Atto giudiziario, stipulato il 28/10/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 16/2014 di repertorio, trascritto il 11/09/2015 a Milano 2 ai nn. 57968/88889, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO.

Annotazione presentata il 19.03.2018 a Milano 2 ai nn.6070/35575 - Restrizione dei beni Annotazione presentata il 16.07.2018 a Milano 2 ai nn.15136/94594 - Restrizione dei beni

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione società (dal 15/12/2011), con atto stipulato il 15/12/2011 a firma di dr. Giuseppe Bellucci ai nn. 263779/33635 di repertorio, trascritto il 29/12/2011 a Milano 2 ai nn. 149971/92695.

Detta nota è stata rettificata in data 19.12.2012 ai nn.125067/84333 per errata indicazione di terreni in Monza anzichè in Bellusco

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/07/1973 fino al 27/02/2002), con atto stipulato il 09/07/1973 a firma di dr. Settimio Lulli ai nn. 23122, 23123/11019 di repertorio, trascritto il 28/07/1973 a Milano 2 ai nn. 42268/34638.

Il titolo è riferito solamente a mapp.222.

Successione di Borgonovo Romeo deceduto il 29.04.1968 reg.a Desio al n.31 vol.243 dato atto che l'usufruttuaria Pellizzoni Ernesta è deceduta il 14.09.1999 per i mapp.224 e 225. Atti di acquisto in data 21.12.1966 n.4327/465 rep. dr. Renzo Rosi trascritto a Milano il 21.01.1967 ai nn.6042/4866, per il sig. Borgonovo Piergianni e atto di acquisto in data 23.12.1972 n.4360/1593 rep. dr.Claudio Malberti trascritto a Milano 2 il 20.01.1973 ai nn.9849/8730 per i sig.Borgonovo Angelo, Borgonovo M.Luisa e Borgonovo Giuseppina per il mapp.587.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/2002 fino al 15/12/2011), con atto stipulato il 27/02/2002 a firma di dr. Giuseppe Bellucci ai nn. 247348/20372 di repertorio, trascritto il 04/03/2002 a Milano 2 ai nn. 27042/16576.

Il titolo è riferito solamente a Beni di cui al fg.30 mapp.224 sub.701 graffato al mapp.225 sub.701, mapp.224 sub.702, mapp.224 sub.703 graffato al mapp.225 sub.703, mapp.225 sub.702, mapp.222 sub.701 e mapp,587

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **183/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione interna, rilasciata il 04/03/2002

D.I.A. N. **652/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori in copertura, rilasciata il 15/07/2002

Concessione Edilizia Convenzionata N. **159/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria

Variante alla C.E. n.159/2003 N. **565/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuovi accessi e facciata ventilata, rilasciata il 17/09/2004 con il n. 51540 di protocollo

Permesso di costruire convenzionato n.116 N. **365/2013** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria per insediamento MSV, presentata il 15/07/2013 con il n. 37614 di protocollo, rilasciata il 18/10/2013.

Variante - Denuncia di Inizio Attività P.E.244/2015 del 29.04.2015 prot.n.21112

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **691/2016** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione locale tecnico, presentata il 28/11/2016 con il n. 56221 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SEREGNO VIA ALLO STADIO N.7 ANGOLO VIA DON MINZONI N1

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a SEREGNO Via allo Stadio n.7 angolo Via Don Minzoni n1, della superficie commerciale di **2.467,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Esposizione, depositi e parcheggio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, interrato, ha un'altezza interna di 3,10/4,00/2,60. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 222 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 23.960,00 Euro, indirizzo catastale: Via allo Stadio n.7, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

graffato al mapp.224 sub.707 e al mapp.587 sub.702

Immobile costruito nel 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[75,56 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 108039-000673/15 registrata in data 28/07/2015

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
esposizione	1.768,00	x	100 %	=	1.768,00
cortile	61,00	x	5 %	=	3,05
deposito P.S1	364,00	x	30 %	=	109,20
autorimessa	2.348,00	x	25 %	=	587,00
Totale:	4.541,00				2.467,25

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera Commercio di Monza Brianza Listino n.2/2018 (20/04/2019)

Valore minimo: 1.625,00

Valore massimo: 2.200,00

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (27/04/2019)

Valore minimo: 1.750,00

Valore massimo: 2.900,00

Borsino Immobiliare (27/04/2019)

Valore minimo: 1.728,00

Valore massimo: 2.633,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.467,25 x 1.400,00 = **3.454.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.454.150,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.454.150,00**

BENI IN SEREGNO VIA ALLO STADIO N.7 ANGOLO VIA DON MINZONI N1

ESPOSIZIONE

DI CUI AL PUNTO B

esposizione a SEREGNO Via allo Stadio n.7 angolo Via Don Minzoni n1, della superficie commerciale di **437,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Esposizione-deposito

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno-interrato, ha un'altezza interna di 4,00/4,30. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 224 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 4.336,00 Euro, indirizzo catastale: Via allo Stadio n.7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
graffato al mapp.225 sub.705

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1993.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[64,54 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 108039-000674/15 registrata in data 28/07/2015

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
esposizione	373,00	x	100 %	=	373,00

deposito	215,00	x	30 %	=	64,50
Totale:	588,00				437,50

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera Commercio di Monza Brianza Listino n.2/2018 (20/04/2019)

Valore minimo: 1.625,00

Valore massimo: 2.200,00

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (27/04/2019)

Valore minimo: 1.750,00

Valore massimo: 2.900,00

Borsino Immobiliare (27/04/2019)

Valore minimo: 1.728,00

Valore massimo: 2.633,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 437,50 x 1.400,00 = **612.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 612.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 612.500,00**

BENI IN SEREGNO VIA ALLO STADIO N.7 ANGOLO VIA DON MINZONI N1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a SEREGNO Via allo Stadio n.7 angolo Via Don Minzoni n1, della superficie

commerciale di **258,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Appartamento e cantina da ristrutturare

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 224 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 12,5 vani, rendita 1.258,86 Euro, indirizzo catastale: Via allo Stadio n.7, piano: 1-S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

impianti tecnici:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

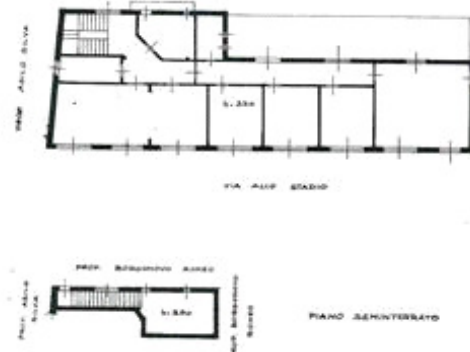
CONSISTENZA:

criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento	245,00	x	100 %	=	245,00

terrazzo	57,00	x	10 %	=	5,70
cantina	30,00	x	25 %	=	7,50
Totale:	332,00				258,20

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (27/04/2019)

Valore minimo: 782,00

Valore massimo: 1.028,00

Note: Appartamenti da ristrutturare

Camera di Commercio di Monza e Brianza

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare. Listino n.2/2018

Agenzia delle Entrate (27/04/2019)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Abitazioni in stato conservativo normale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 258,20 x 800,00 = **206.560,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 206.560,00**

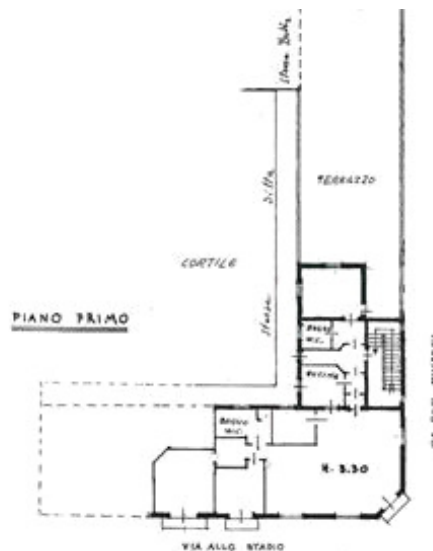
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 206.560,00**

BENI IN SEREGNO VIA ALLO STADIO N.7 ANGOLO VIA DON MINZONI N1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento	193,00	x	100 %	=	193,00
terrazzo	148,00	x	10 %	=	14,80
Totale:	341,00				207,80

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (27/04/2019)

Valore minimo: 782,00

Valore massimo: 1.028,00

Note: Appartamenti da ristrutturare

Camera di Commercio di Monza e Brianza

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare. Listino n.2/2018

Agenzia delle Entrate (27/04/2019)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Abitazioni in stato conservativo normale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 207,80 x 850,00 = **176.630,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 176.630,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 176.630,00

BENI IN SEREGNO VIA ALLO STADIO N.7 ANGOLO VIA DON MINZONI N1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E

appartamento a SEREGNO Via allo Stadio n.7 angolo Via Don Minzoni n1, della superficie commerciale di **84,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) appartamento da ristrutturare

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 225 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: via Don Minzoni,1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 30 particella 224 sub. 719 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 49 mq, indirizzo catastale: Via Allo Stadio n.7, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: altra unità immobiliare, prospetto su altra unità immobiliare, altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

impianti tecnici:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

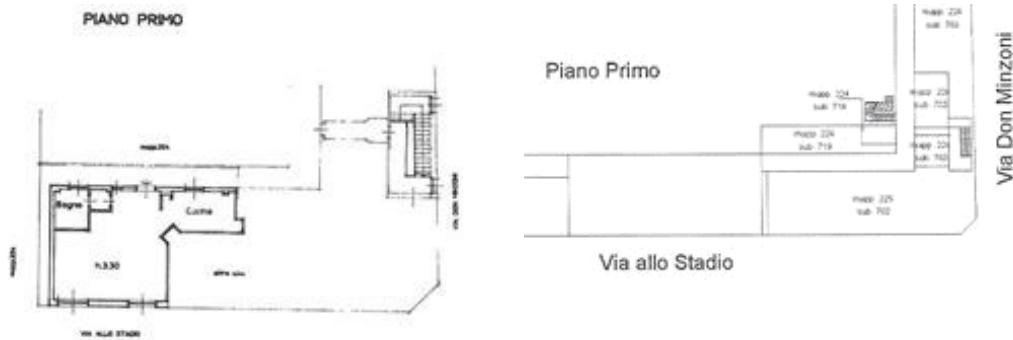
molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	76,00	x	100 %	=	76,00
balcone	18,00	x	20 %	=	3,60
lastrico solare	49,00	x	10 %	=	4,90
Totale:	143,00				84,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (27/04/2019)

Valore minimo: 782,00

Valore massimo: 1.028,00

Note: Appartamenti da ristrutturare

Camera di Commercio di Monza e Brianza

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare. Listino n.2/2018

Agenzia delle Entrate (27/04/2019)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Abitazioni in stato conservativo normale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,50 x 900,00 = **76.050,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 76.050,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 76.050,00**

BENI IN SEREGNO VIA ALLO STADIO N.7 ANGOLO VIA DON MINZONI N1

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO F

capannone artigianale a SEREGNO Via allo Stadio n.7 angolo Via Don Minzoni n1, della superficie commerciale di **350,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone a destinazione artigianale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 4,30/7,96. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 224 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 3.040,00 Euro, indirizzo catastale: Via Allo Stadio n.7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
graffato al mapp.587 sub.703

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[67,58 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 108039-000675/15 registrata in data 28/07/2015

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
capannone	350,00	x	100 %	=	350,00
Totale:	350,00				350,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera Commercio Monza e Brianza (20/04/2019)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 900,00

Note: Listino n.2/2018

Borsino Immobiliare (27/04/2019)

Valore minimo: 576,00

Valore massimo: 741,00

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (27/04/2019)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 350,00 x 700,00 = 245.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 245.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 245.000,00

BENI IN SEREGNO VIA ALLO STADIO N.7 ANGOLO VIA DON MINZONI N1

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO G

deposito artigianale a SEREGNO Via allo Stadio n.7 angolo Via Don Minzoni n1, della superficie commerciale di **119,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

magazzino

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 3,24. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 224 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 105 mq, rendita 330,79 Euro, indirizzo catastale: Via Allo Stadio n.7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[76,66 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 108039-000676/15 registrata in data 28/07/2015

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
magazzino	119,00	x	100 %	=	119,00
Totale:	119,00				119,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (27/04/2019)

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 650,00

Borsino Immobiliare (27/04/2019)

Valore minimo: 453,00

Valore massimo: 535,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 119,00 x 550,00 = **65.450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 65.450,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 65.450,00

BENI IN SEREGNO VIA ALLO STADIO N.7 ANGOLO VIA DON MINZONI N1

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO H

posto auto a SEREGNO Via allo Stadio n.7 angolo Via Don Minzoni n1, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
posto auto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 224 sub. 716 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 48,96 Euro, indirizzo catastale: Via Allo Stadio n.7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 350,00 = **4.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo in base ai prezzi medi di mercato di beni simili siti nella stessa zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Monza e Brianza della Camera di Commercio Monza Brianza e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	negozio	2.467,25	0,00	3.454.150,00	3.454.150,00
B	esposizione	437,50	0,00	612.500,00	612.500,00
C	appartamento	258,20	0,00	206.560,00	206.560,00
D	appartamento	207,80	0,00	176.630,00	176.630,00
E	appartamento	84,50	0,00	76.050,00	76.050,00
F	capannone artigianale	350,00	0,00	245.000,00	245.000,00
G	deposito artigianale	119,00	0,00	65.450,00	65.450,00
H	posto auto	12,00	0,00	4.200,00	4.200,00
				4.840.540,00 €	4.840.540,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.840.540,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.840.540,00**