



PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:
DASI S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/02/2022

creata con Trib Office 6



TECNICO INCARICATO:

con studio in

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A spazio **Commerciale** a SEREGNO via Milano 33, della superficie commerciale di **1.435,75** mq per la quota di 1000/1000 di piena propriet (DASI S.R.L.)

Le unit immobiliari riportate nella relazione costituiscono, di fatto, un unico funzionale organismo adibito a "centro fitness e palestra", con saune, piscina termale interna ed esterna, zone relax interne ed esterne, con delle finiture di valido livello e ricercatezza ed un'impiantistica adeguata allo scopo. Il fabbricato al sub. 717 costituito da un fabbricato disposto su Due livelli fuori terra oltre il sottotetto, da autorizzazione edilizia "non praticabile" ma di fatto usato come magazzino/ufficio, con bagno (interamente da sanare o ripristinare come autorizzazione edilizia); questo fabbricato adibito prevalentemente a "beauty/massaggio/relax". Il vano scala conduce ai vari piani ed all'ampio terrazzo al piano secondo. Il fabbricato al sub. 718, disposto su ampia superficie al piano terreno costituito dalla zona "palestra-fitness /spa/terme e relax" ed ha una delle due zone "esterne" private del centro fitness. l'unit immobiliare al sub. 716, adiacente al fabbricato "beauty/massaggio/relax", di fatto una delle zone esterne del centro fitness, con la parte esterna della piscina riscaldata/idromassaggio. la maggior misura degli impianti posta al piano Secondo, sia nel terrazzo di propriet che accessibili dal medesimo terrazzo, altri impianti, in relazione alla piscina termale/Idromassaggio, scoperta e coperta, gli impianti sono prevalentemente posti in idoneo vano interrato. La scheda catastale inerente il sub.713 riporta delle unit comuni alla totalit del complesso oltre alle unit riportate nella presente.

Le altezze utili interne sono: per il sub. 718, tra i 240/270 cm. ed i 320 - per il sub. 717, al piano Terra, cm. 295 e cm. 370 ed al piano Primo cm. 280/285.

L'unit immobiliare oggetto di valutazione posta al piano Terra, Primo e Sottotetto, ha un'altezza interna di Si veda nella descrizione dettagliata delle unit .Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 101 sub. 717 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/03/2010 protocollo n. MI0149453 in atti dal 01/03/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12180.1/2010), categoria D/8, rendita 4.420,00 Euro, indirizzo catastale: Via MILANO, n. 33 , piano: T-1-2 (sottotetto), intestato a DASI S.R.L. (sede in MILANO - p.iva: 06044260963), derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/06/2008 protocollo n. MI0194389 Voltura in atti dal 10/03/2009 Repertorio n.: 70584 Rogante: [REDACTED] Sede: SEREGNO Registrazione: Sede: REC. TRASC REG PART. 48188 DEL 03/07/08 (n. 18799.2/2009)
Coerenze: In contorno orario da nord: Cortile di accesso da via Milano enti comuni, area scoperta (mapp. 101/sub. 716), unit al mapp. 101/sub. 718, unit di terzi al mappale 155, via Milano;
Il mappale 102/sub. 710 graffato al mapp. 101/sub. 717;
- foglio 41 particella 101 sub. 718 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/03/2011 protocollo n. MI0292538 in atti dal 16/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 85791.1/2011), categoria D/8, rendita 16.160,00 Euro, indirizzo catastale: Via Milano, 33, piano: Piano Terra, intestato a DASI S.R.L. (sede in MILANO - c.f.:06044260963), derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/11/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/11/2009 Repertorio n.: 71607 Rogante: [REDACTED] SEREGNO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 99854.1/2009)
Coerenze: In contorno orario, da nord: unit di terzi per sei tratti salienti e rientranti, unit di

terzi al mapp. 155, unit al mapp. 101 - subb. 717 e 716, unit di terzi e unit di terzi con al di la via Milano.

L'unit al mapp. 102- sub. 711 graffata al mapp. 101-sub. 718.

- foglio 41 particella 101 sub. 716 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/03/2010 protocollo n. MI0149455 in atti dal 01/03/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12182.1/2010), categoria D/8, rendita 2.488,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MILANO n. 33 , piano: Terra e Interrato, intestato a DASI S.R.L. (sede in MILANO - c.f.:06044260963), derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/11/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/11/2009 Repertorio n.: 71607 Rogante: [REDACTED] Sede: SEREGNO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 99854.2/2009)
Coerenze: In contorno orario, da nord: unit di terzi, unit al mapp. 101 - sub. 718, unit al mapp. 101 - sub. 717, enti comuni con al di la via Milano;
- foglio 41 particella 101 sub. 713 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/06/2009 protocollo n. MI0523096 in atti dal 20/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 45515.1/2009), categoria C/2, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 34,65 Euro, indirizzo catastale: VIA MILANO n. 33 , piano: Terra, intestato a DASI S.R.L. (sede in MILANO - c.f.: 06044260963), derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/11/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/11/2009 Repertorio n.: 71607 Rogante: [REDACTED] Sede: SEREGNO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 99854.2/2009)
Coerenze: In contorno, in senso orario, da nord: unit di terzi su tutti i lati;
Il subalterno richiamato riguarda degli "enti comuni" dell'intero complesso.

L'intero edificio sviluppa TRE piani, TRE piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unit principali:	1.435,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.861.475,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.582.253,75
Data della valutazione:	28/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'edificio sottoposto alla Convenzione Urbanistica definita dall'atto stipulato con il comune di Seregno dal notaio in Seregno dott.ssa [REDACTED] in data 27 marzo 2002 ai nn. 63352/10771.

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: **Nessuno.**

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** attiva, stipulata il 26/06/2008 a firma di notaio in Seregno [REDACTED] ai nn. 70585/16170 di repertorio, iscritta il 03/07/2008 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 86141/21671, a favore di Banca Popolare di Sondrio (sede in Sondrio - c.f.: 00053810149), contro DASI s.r.l. (sede in Miano - c.f.: 06044260963), derivante da Garanzia per prestito ipotecario.

Importo ipoteca: €. 1.020.000,00.

Importo capitale: €. 600.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno, 6 mesi ed 1 giorno.

La formalit  riferita solamente a Beni in Seregno, via Milano 33, al NCEU al foglio 41 - mapp. 101 - subalterno 710 - e mappale 102 - subalterno 708

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/11/2009 a firma di notaio in Seregno [REDACTED] ai nn. 71608/16899 di repertorio, iscritta il 30/11/2009 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 159401/32515, a favore di Banca Popolare di Sondrio (sede in Sondrio - c.f.: 00053810149), contro DASI s.r.l. (sede in Miano - c.f.: 06044260963), derivante da Garanzia per prestito ipotecario.

Importo ipoteca: €. 6.545.000,00.

Importo capitale: €. 3.850.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni, 11 mesi e 12 giorni.

La formalit  riferita solamente a Beni in Seregno, via Milano 33, al NCEU al foglio 41 - mapp. 101 - subalterno 718 - e mappale 102 - subalterno 711

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/04/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. cron. 5259 di repertorio, trascritta il 23/04/2021 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 56227/38240, a favore di Banca Popolare di Sondrio (sede in Sondrio - c.f.:00053810149), contro DASI s.r.l. (sede in Milano - c.f.:06044260963), derivante da Atto esecutivo o cautelare.

La formalit  riferita solamente a Beni in Seregno, via Milano, 33 al NCEU al foglio 41 - mapp. 101 - sub. 717 / sub. 718 / sub. 713 e sub. 716 e mappale 102 - sub. 710 e sub. 711

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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 gi  deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'edificio sottoposto alla Convenzione Urbanistica definita dall'atto stipulato con il comune di Seregno dal notaio in Seregno dott.ssa [REDACTED] in data 27 marzo 2002 ai nn. 63352/10771.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'edificio sottoposto alla Convenzione Urbanistica definita dall'atto stipulato con il comune di Seregno dal notaio in Seregno dott.ssa [REDACTED] in data 27 marzo 2002 ai nn. 63352/10771.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DASI s.r.l. (sede in Milano - c.f.: 06044260963) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/06/2008), con atto stipulato il 26/06/2008 a firma di notaio in Seregno [REDACTED] ai nn. 70584/16169 di repertorio, trascritto il 03/07/2008 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 86140/48188.

Il titolo riferito solamente a Beni in Seregno, via Milano, 33, al NCEU al foglio 41 - mapp. 101 - sub. 710 e mapp. 102 - sub. 108 .

DASI s.r.l. (sede in Milano - c.f.: 06044260963) per la quota di 155/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/06/2008), con atto stipulato il 26/06/2008 a firma di notaio in Seregno [REDACTED] ai nn. 70584/16169 di repertorio, trascritto il 03/07/2008 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 86140/48188.

Il titolo riferito solamente a Fabbricato in Seregno, via Milano, 33, per la quota di 155/1000 al foglio 41 - mapp. 101 - sub. 714 e sub. 713 .

DASI s.r.l. (sede in Milano - c.f.: 06044260963) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 19/11/2009), con atto stipulato il 19/11/2009 a firma di notaio in Seregno [REDACTED] ai nn. 71607/16898 di repertorio, trascritto il 30/11/2009 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 159400/99854.

Il titolo riferito solamente a Beni in Seregno, via Milano, 33, al NCEU al foglio 41 - mapp. 101 - sub. 718 e mapp. 102 - sub. 711 .

DASI s.r.l. (sede in Milano - c.f.: 06044260963) per la quota di 845/1000, in forza di atto di compravendita (dal 19/11/2009), con atto stipulato il 19/11/2009 a firma di notaio in Seregno [REDACTED] ai nn. 71607/16898 di repertorio, trascritto il 30/11/2009 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 159400/99854.

Il titolo riferito solamente a Beni in Seregno, via Milano, 33, al NCEU al foglio 41 - mapp. 101 - sub. 713 e sub. 716 .

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 09/02/1989 fino al 29/12/2006), con atto stipulato il 09/02/1989 a firma di notaio in Seregno [REDACTED] ai nn. rep. 25801 di repertorio, trascritto il 09/03/1989 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 21544/160061 .

Il titolo riferito solamente a Fabbricato in Seregno, via Milano, al NCEU al foglio 41 - mapp. 102 / mapp. 98 / mapp. 100 / mapp. 102 e mapp. 99

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/2006 fino al 19/11/2009), con atto stipulato il 29/12/2006 a firma di notaio in Seregno [REDACTED] ai nn. 69078/15040 di repertorio, trascritto il 13/01/2007 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 6265/3328.

Il titolo riferito solamente a Beni in Seregno, via Milano, 33, fabbricato al piano terra - al NCEU al foglio 41 - mapp. 101 - sub. 709 e mapp. 102 - sub. 707 e fabbricati al foglio 41 - mapp. 101 - sub. 712 e mapp. 102 - sub. 709.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio sottoposto alla Convenzione Urbanistica definita dall'atto stipulato con il comune di Seregno dal notaio in Seregno dott.ss. [REDACTED] in data 27 marzo 2002 ai nn. 63352/10771.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. P.E. 957/1990** e successive varianti, intestata a [REDACTED] legale Rappresentante [REDACTED], per lavori di Rifacimento della copertura del fabbricato ad uso industriale in via Milano. , presentata il 17/12/1990 con il n. 44723 di protocollo, rilasciata il 08/02/1991 con il n. 44723 di protocollo.
Concessione Edilizia n. 35/1991

Concessione Edilizia in Sanatoria **N. P.E. 79/1994** e successive varianti, intestata a [REDACTED] [REDACTED] legale Rappresentante [REDACTED] per lavori di lavori di ristrutturazione all'edificio industriale esistente, e relativi uffici, in via Milano. , presentata il 09/02/1994 con il n. 5276 di protocollo, rilasciata il 29/07/1994 con il n. 5276 di protocollo.
Concessione Edilizia n. 144/1994 - con anche adeguamento igienico funzionale degli uffici posti al piano terra. Concessione Edilizia n. 107 - P.E. 367/1995 del 17.06.1997 per Varianti in Corso d'Opera alla P.E. 79/94.

Comunicazione Inizio di Attivita' - art. 2 - Comma 60 Legge 662/1996 del 23.12.1996 **N. P.E. 623/2001** e successive varianti, intestata a [REDACTED] - legale Rappresentante [REDACTED] per lavori di Abbattimento di barriere architettoniche, formazione rampe scale e ascensore e ballatoio di collegamento tra le varie funzioni e ristrutturazione con parziale demolizione e ricostruzione , presentata il 07/08/2001 con il n. 47323 di protocollo.
Comunicazione Inizio di Attivita' n. 749/2021 del 1° Ottobre 2001 quale seconda variante alla P.E. 623/01 e Comunicazione di Inizio di Attivita' n. 864/2001 del Novembre 2001 e Comunicazione di Inizio di Attivita' n. 127/2002 del Febbraio 2002.

Concessione Edilizia convenzionata **N. P.E. 188/2002** e successive varianti, intestata a [REDACTED] [REDACTED] legale Rappresentante [REDACTED] lavori di Modifica d'uso da produttivo a commerciale ed esercizio pubblico distinto al catasto al fg. 41 mapp.li 101 e 102 con opere di ristrutturazione eseguite con PP.EE. n. 623701 e 741/01 - 749/01 e 864/01. , presentata il 12/03/2002 con il n. 15373 di protocollo, rilasciata il 03/04/2002 con il n. 15373 di protocollo, agibilit del 27/02/2022 con il n. e Comunicazione fine lavori "certificati" di protocollo.
Comunicazione fine lavori "certificati" eseguiti in conformit alle autorizzazioni rilasciate, e con dichiarazione di fine lavori, del 25 febbraio 2002.

Comunicazione Inizio di Attivita' - art. 2 - Comma 60 Legge 662/1996 del 23.12.1996 **N. P.E. 735/2001** e successive varianti, intestata a [REDACTED] legale Rappresentante [REDACTED] per lavori di Formazione di tavolati interni per redistribuzione ambienti di lavoro e adeguamento e verifica impianti., presentata il 02/10/2001 con il n. 58417 di protocollo.
Oltre alle PP. EE. per : Comunicazione Inizio di Attivita' - art. 2 - Comma 60 Legge 662/1996 del 23.12.1996 (Amministratore [REDACTED] n. 127/2002 del 19.02.2002 - prot. 10829 - Comunicazione Inizio di Attivita' - art. 2 - Comma 60 Legge 662/1996 del 12.10.2001 (Amministratore [REDACTED] n. 749/2002 del 19.02.2002 - prot. 59448 - Comunicazione Inizio di Attivita' - art. 2 - Comma 60 Legge 662/1996 del 12.10.2001 (Amministratore [REDACTED] n. 332/2002 del 17.04.2002 - prot. 22971.

Concessione Edilizia in Sanatoria **N. P.E. 367/1995** e successive varianti, intestata a [REDACTED] [REDACTED] legale Rappresentante [REDACTED], per lavori di Lavori di variante in corso d'opera lic. ed. 144/1994 - edificio industriale esistente, e relativi uffici, in via Milano. , presentata il 09/02/1994 con il n. 5276 di protocollo, rilasciata il 29/07/1994 con il n. 5276 di protocollo.
Concessione Edilizia n. 144/1994 del 29.07.1995 - con anche adeguamento igienico funzionale degli uffici posti al piano terra.

Denuncia di Inizio di Attivita' ai sensi dell'art. 22 - D.P.R. 6/6/2001 n. 380 - **N. P.E. 327/2008** e successive varianti, intestata a DASI s.r.l. (sede in Milano, via Goldoni, 1 - legale rappresentante sig. [REDACTED], per lavori di Intervento di ristrutturazione di immobile ad uso prevalentemente commerciale/esercizio pubblico per lo svolgimento dell'attivit di palestra ,

presentata il 23/05/2008 con il n. 33032 di protocollo

Denuncia di Inizio di Attività ai sensi dell'art. 22 - D.P.R. 6/6/2001 n. 380 - **N. P.E. 85/20009**, intestata a DASI s.r.l. (sede in Milano, via Goldoni, 1 - legale rappresentante sig. [REDACTED]), per lavori di VARIANTE FINALE alla P.E. 327/2008 - Intervento per modifiche interne, sostituzione di serramenti, realizzazione di vano tecnico interrato e riqualificazione generale dell'immobile relativo agli spazi interni, presentata il 06/03/2009 con il n. 14672 di protocollo.

Autocertificazione di - Dichiarazione di Agibilità di Edifici destinati ad Attività Economiche del 16.03.2009 - prot. 16986.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 28.06.2014, pubblicata in data 14.10.2014 ed esecutiva a decorre dal 25.10.2014, stato approvato il Piano di Governo del Territorio. Il PGT ha acquisito efficacia con la pubblicazione sul BURL Serie, l'immobile ricade in zona Piano delle Regole Tav. 03.07 - Tavola Funzioni - Aree attuabili con interventi diretti - Polifunzionale (art. 22b - 23b - 24b - 25b 26d);. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA relative agli articoli delle Aree polifunzionali (art. 22b - 23b - 24b - 25b 26d) . Si vedano gli elaborati di riferimento del vigente Piano di Governo del Territorio al seguente indirizzo web: <http://www.comune.seregno.mb.it/amministrazione/servizi/194/>

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella rappresentazione del piano sottotetto della scheda catastale vi [REDACTED], di fatto, una diversa distribuzione degli spazi interni con suddivisione degli spazi del piano e creazione di "vano con lavandino" oltre che la mancata realizzazione dei lucernari. (normativa di riferimento: Attuali norme dell'Agenzia del Territorio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Autorizzazione in Sanatoria per diversa distribuzione interna e creazione di "vano con lavandino" non autorizzato, oltre che di mancata creazione di lucernari autorizzati.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

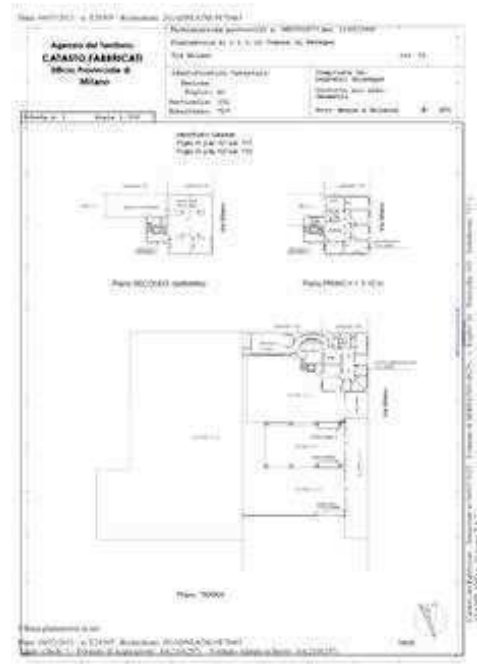
Costi di regolarizzazione:

- Tecnico, oneri e sanzioni: € 2.500,00

Questa situazione riferita solamente a palazzina - uniti immobiliari al sub. 717



Stato di Fatto e Differmit rilevate



Scheda Catastale sub. 717

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità : Diversa distribuzione interna del piano Sottotetto " accessibile / non abitabile" con creazione di " vano con lavandino" non autorizzato e mancata realizzazione dei lucernari. (normativa di riferimento: attuali NTA del vigente PGT)

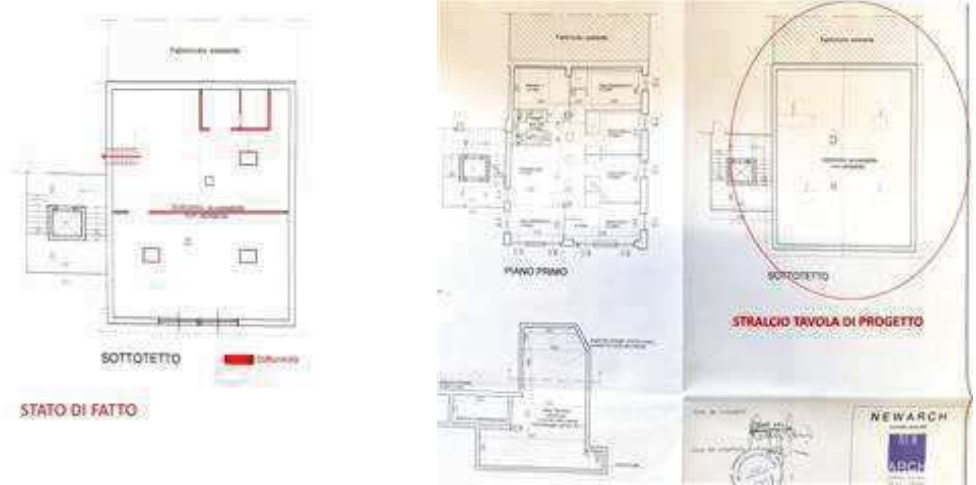
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Autorizzazione in Sanatoria per diversa distribuzione interna e creazione di "vano con lavandino" non autorizzato, oltre che di mancata creazione di lucernari autorizzati.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico, oneri e sanzioni: €.2.500,00

Questa situazione riferita solamente a palazzina al sub. 717



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SEREGNO VIA MILANO 33

SPAZIO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

spazio Commerciale a SEREGNO via Milano 33, della superficie commerciale di **1.435,75** mq per la quota di 1000/1000 di piena propriet (DASI S.R.L.)

Le unit immobiliari riportate nella relazione costituiscono, di fatto, un unico funzionale organismo adibito a "centro fitness e palestra", con saune, piscina termale interna ed esterna, zone relax interne ed esterne, con delle finiture di valido livello e ricercatezza ed un'impiantistica adeguata allo scopo. Il fabbricato al sub. 717 costituito da un fabbricato disposto su Due livelli fuori terra oltre il sottotetto, da autorizzazione edilizia "non praticabile" ma di fatto usato come magazzino/ufficio, con bagno (interamente da sanare o ripristinare come autorizzazione edilizia); questo fabbricato adibito prevalentemente a "beauty/massaggio/relax". Il vano scala conduce ai vari piani ed all'ampio terrazzo al piano secondo. Il fabbricato al sub. 718, disposto su ampia superfice al piano terreno costituito dalla zona "palestra-fitness /spa/terme e relax" ed ha una delle due zone "esterne" private del centro fitness. L'unit immobiliare al sub. 716, adiacente al fabbricato "beauty/massaggio/relax", di fatto una delle zone esterne del centro fitness, con la parte esterna della piscina riscaldata/idromassaggio. la maggior misura degli impianti posta al piano Secondo, sia nel terrazzo di propriet che accessibili dal medesimo terrazzo, altri impianti, in relazione alla piscina termale/Idromassaggio, scoperta e coperta, gli impianti sono prevalentemente posti in idoneo vano interrato. La scheda catastale inerente il sub.713 riporta delle unit comuni alla totalit del complesso oltre alle unit riportate nella presente.

Le altezze utili interne sono: per il sub. 718, tra i 240/270 cm. ed i 320 - per il sub. 717, al piano Terra, cm. 295 e cm. 370 ed al piano Primo cm. 280/285.

L'unit immobiliare oggetto di valutazione posta al piano Terra, Primo e Sottotetto, ha un'altezza interna di Si veda nella descrizione dettagliata delle unit .Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 101 sub. 717 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/03/2010 protocollo n. MI0149453 in atti dal 01/03/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12180.1/2010), categoria D/8, rendita 4.420,00 Euro, indirizzo catastale: Via MILANO, n. 33 , piano: T-1-2 (sottotetto), intestato a DASI S.R.L. (sede in MILANO - p.iva: 06044260963), derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/06/2008 protocollo n. MI0194389 Voltura in atti dal 10/03/2009 Repertorio n.: 70584 Rogante: [REDACTED] Sede: SEREGNO Registrazione: Sede: REC. TRASC REG PART. 48188 DEL 03/07/08 (n. 18799.2/2009)
Coerenze: In contorno orario da nord: Cortile di accesso da via Milano enti comuni, area scoperta (mapp. 101/sub. 716), unit al mapp. 101/sub. 718, unit di terzi al mappale 155, via Milano;
Il mappale 102/sub. 710 graffato al mapp. 101/sub. 717;
- foglio 41 particella 101 sub. 718 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/03/2011 protocollo n. MI0292538 in atti dal 16/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 85791.1/2011), categoria D/8, rendita 16.160,00 Euro, indirizzo catastale: Via Milano, 33, piano: Piano Terra, intestato a DASI S.R.L. (sede in

MILANO - c.f.:06044260963), derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/11/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/11/2009 Repertorio n.: 71607 Rogante: [REDACTED] Sede: SEREGNO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 99854.1/2009)

Coerenze: In contorno orario, da nord: unit di terzi per sei tratti salienti e rientranti, unit di terzi al mapp. 155, unit al mapp. 101 - subb. 717 e 716, unit di terzi e unit di terzi con al di la via Milano.

L'unit al mapp. 102- sub. 711 graffata al mapp. 101-sub. 718.

- foglio 41 particella 101 sub. 716 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/03/2010 protocollo n. MI0149455 in atti dal 01/03/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12182.1/2010), categoria D/8, rendita 2.488,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MILANO n. 33 , piano: Terra e Interrato, intestato a DASI S.R.L. (sede in MILANO - c.f.:06044260963), derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/11/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/11/2009 Repertorio n.: 71607 Rogante: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Sede: SEREGNO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 99854.2/2009)

Coerenze: In contorno orario, da nord: unit di terzi, unit al mapp. 101 - sub. 718, unit al mapp. 101 - sub. 717, enti comuni con al di la via Milano;

- foglio 41 particella 101 sub. 713 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/06/2009 protocollo n. MI0523096 in atti dal 20/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 45515.1/2009), categoria C/2, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 34,65 Euro, indirizzo catastale: VIA MILANO n. 33 , piano: Terra, intestato a DASI S.R.L. (sede in MILANO - c.f.: 06044260963), derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/11/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/11/2009 Repertorio n.: 71607 Rogante: [REDACTED] Sede: SEREGNO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 99854.2/2009)

Coerenze: In contorno, in senso orario, da nord: unit di terzi su tutti i lati;

Il subalterno richiamato riguarda degli "enti comuni" dell'intero complesso.

L'intero edificio sviluppa TRE piani, TRE piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2008.



Palazzina - piano Primo



Palazzina - piano Primo



Palazzina - Sottotetto



Palazzina - Sottotetto



Vista Area Esterna dal Terrazzo piano Secondo



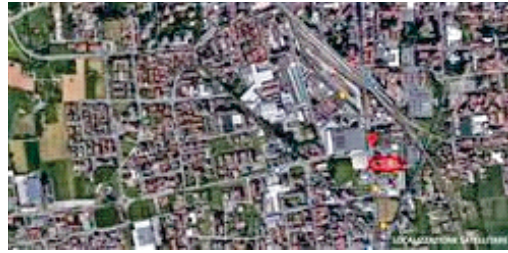
Area Esterna piano Terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i pi importanti centri limitrofi sono Citt di Monza, Capoluogo di provincia.). Il traffico nella zona sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



PERIMETRAZIONE NEL COMPLESSO



LOCALIZZAZIONE SATELLITARE



SATELLITE - INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA'

SERVIZI

farmacie
ospedale

nella media ★★☆☆☆☆

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

stadio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 mt.

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

ferrovia distante 500 mt.

ottimo ★★☆☆☆☆

superstrada distante Km. 1,00

buono ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆

luminosit :

buono ★★☆☆☆☆

panoramicit :

buono ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

ottimo ★★☆☆☆☆

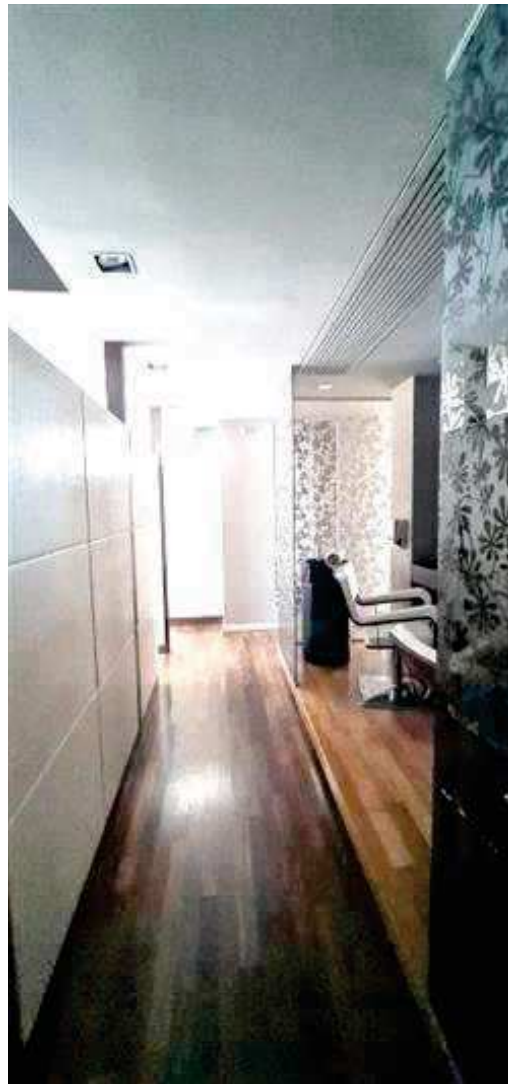
servizi:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della relazione peritale sono porzioni immobiliari identificate catastalmente (fg. 41 - mapp. 101) ai subalterni 716, 717 e 718 che, quale unico organismo costituiscono organicamente il "Centro Fitness/Relax/Palestra", con palestra con attrezzature specifiche e "sale corsi", aree per attività di "corpo libero", spogliatoi, bagni, sale massaggi, box per "box lettini-abbronzatura", aree adibite a relax e piscina idromassaggio e termale, sauna e bagno turco, aree di ricevimento e attesa ed uffici di gestione. L'unità definita dal sub. 717, con destinazione commerciale, prevalentemente adibita ai "trattamenti estetici e benessere", con vendita; l'unità definita dal sub. 718, con destinazione commerciale, prevalentemente usata per le attività sportive, trattamenti di massaggio, sauna, bagno turco, piscina "termale" coperta e scoperta, con zone relax interne ed esterne scoperte, oltre ad uffici per la gestione delle attività del centro.

La struttura portante del fabbricato realizzata in cemento armato ed i solai in latero-cemento, le murature di tamponamento sono realizzate con doppio tavolato e camera vuota e le murature interne di divisione sono realizzate in laterizio forato. La facciata visibile presenta rivestimento in doghe di legno, pietra e piastrelle di gres porcellanato. Il tetto della palazzina al sub. 717, realizzato in parte a falde, ha struttura in legno con manto di copertura con tegole in laterizio e lattoneria in rame. l'area esterna pavimentata con pietra e doghe in legno. Le finiture offrono pavimentazioni eseguite in parquet, lastre di marmo, pietra e listoni di legno, mentre i rivestimenti interni sono realizzati in piastrelle di "mosaico" di ceramica, lastre di marmo o pietra ricostruita. Porte interne in legno, di tipo "tamburate" o vetro "acidato". L'impianto di climatizzazione di tipo "canalizzato". Sanitari di tipo "sospesi" o "filo muro". Infissi esterni prevalentemente con struttura in alluminio e vetro-camera.



CLASSE ENERGETICA:



[23,17 KWh/m²/anno]

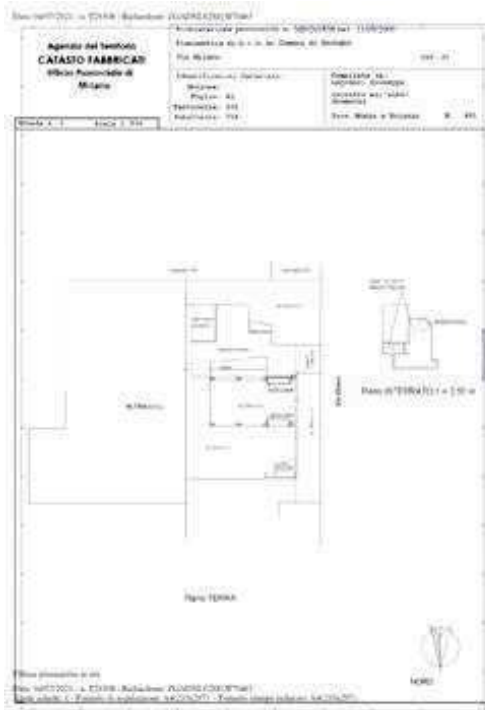
Certificazione APE N. 1528 - 000488 / 09 - SCADUTO registrata in data 27/02/2022

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*

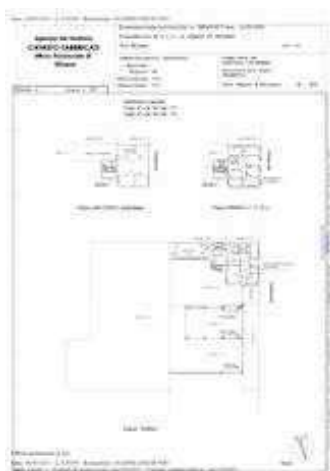
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sub. 716 e 717 -	475,00	x	15 %	=	71,25
Sub. 717 - Spazi Commerciali - Piani Terra e Primo (superficie coperta)	280,00	x	100 %	=	280,00
Sub. 717 - Piano Sottotetto	130,00	x	50 %	=	65,00
Sub. 717 - Vano scala	25,00	x	50 %	=	12,50
Sub. 718 - spazi commerciali (superficie coperti)	1.007,00	x	100 %	=	1.007,00
Totale:	1.917,00				1.435,75



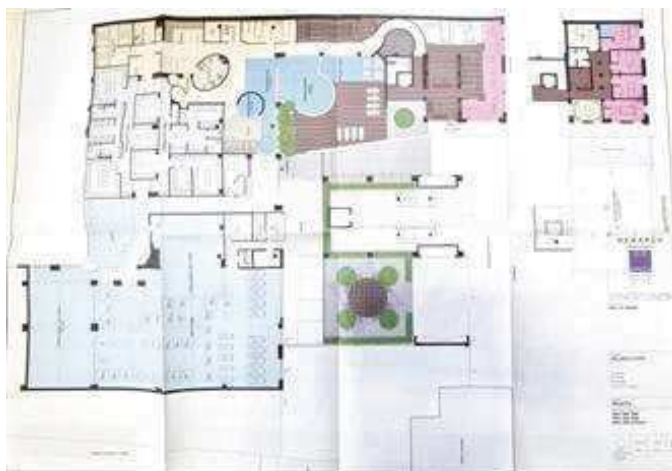
Scheda catastale sub. 716



Scheda catastale sub. 718



Scheda catastale sub. 717



Quadro Unione "Complesso Palestra"

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione alla tipologia dei beni esaminati e dell'organismo edilizio che i vari immobili costituiscono, per la valutare si proceder con l'applicazione del metodo sintetico comparativo monoparametrico, considerando i valori immobiliari delle superfici commerciali, in zona, di "ampia superficie" in merito ai prezzi pubblicizzati. Da indagini esperite presso operatori del settore e/o costruttori in zona nonch in base alle allegate quotazioni immobiliari (quotazione immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate e dalla Camera di Commercio di Monza e B.za) il sottoscritto pervenuto alla valutazione di seguito espressa:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $1.435,75 \times 1.300,00 = \mathbf{1.866.475,00}$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena propriet): **€. 1.866.475,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.866.475,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In considerazione alla particolare tipologia del bene da valutare si proceder comunque con l'applicazione del metodo sintetico comparativo monoparametrico, basato sui prezzi di mercato in zona degli spazi commerciali e artigianali pubblicizzati per immobili della fattispecie e di approssimativa superficie. Da indagini esperite presso operatori del settore e/o costruttori in zona nonch in base alle allegate quotazioni immobiliari (quotazione immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate e dalla Camera di Commercio di Monza e B.za) il sottoscritto pervenuto alla valutazione di seguito espressa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, comune di Seregno, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di comune di Seregno, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare O.M.I./Agenzia delle Entrate e Listino Prezzi

