



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

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 piani 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

[illegible]

All ASTA 38 Appartamenti,
108 Autorimesse e due cantine



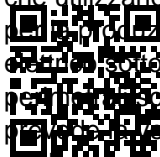
All ASTA 38 Appartamenti,
108 Autorimesse e due cantine



All ASTA 38 Appartamenti,
108 Autorimesse e due cantine



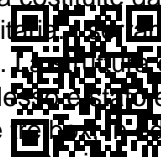
All ASTA 38 Appartamenti,
108 Autorimesse e due cantine



168 tutti insieme e due cantine



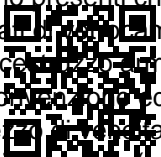
108 **Auriferesse due cantine**



All'ASTA 38 Appartamenti,
108 Ausimess e due cantine
e le p...
ri, ma
loro u



All'ASTA 38 Appartamenti,
108 cucine e due cantine.



158 Autinnesse due cantine



All ASTA 38 Appartamenti,
108 Autorimesse e due cantine

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'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

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 Chiudi

Tel: 0291447636