

**FABBRICATO IN VIA DEI PRATI - MONZA**

**INDICAZIONE SINTETICA DI UN POSSIBILE VALORE DI MERCATO**

Il sottoscritto arch. Giorgio Battistoni, con studio in Monza (Mi) Largo Esterle n° 1, iscritto all'Ordine degli Architetti di Monza e Brianza al n° 102, è stato incaricato dalla Costa Immobiliare s.a.s. di un'indicazione sintetica dell'ordine di grandezza del valore del fabbricato sito in Monza in Via dei Prati al fine dell'applicazione del D.L. 185/2008 sulla rivalutazione degli immobili d'Impresa.

Siti nel settore sud della città di Monza, gli immobili di proprietà, individuati ai mapp. 23, 177, 178, 179, X1 del Foglio 118 e 119 parte e 420 parte del Foglio 116, si affacciano a sud su via dei Prati con accesso a nord da Via Monte Santo.



Il fabbricato è attualmente adibito all'attività industriale della proprietà con una quota di direzionale e servizi di pertinenza.

La palazzina direzionale, disposta a nord del lotto di proprietà, è composta da un piano rialzato, adibita ad uffici, di superficie 350 m<sup>2</sup> circa - altezza 3,5 mt, da un piano seminterrato ad uso archivio e box (con 4-6 posti auto) e fondazioni predisposte per l'eventuale elevazione di un piano.

Ristrutturata nel 1998, con la sostituzione dei serramenti originali con serramenti scorrevoli o con ante a battente in alluminio nero opaco e doppi vetri (lati sud - est), la palazzina presenta pareti esterne rivestite in pietra grigia sui prospetti nord ed ovest, e facciate imbiancate sui lati sud ed est; il tetto ha

copertura ondulit (multistrato: acciaio – catrame - alluminio) ed opportuna coibentazione termica.

Gli interni hanno finiture di qualità: le pavimentazioni d'ingresso ed i corridoi sono eseguiti in marmo bianco di carrara, il pavimento dell'ufficio tecnico è in klinker mentre i pavimenti degli altri uffici sono in marmo; le nuove porte interne sono inoltre finemente laccate.

L'impianto di riscaldamento è stato completamente rifatto, con l'utilizzo di fan-coil e posizionamento di una nuova caldaia Beretta della potenzialità di 50.000 Kcal/h, così come nuovo è l'impianto idrosanitario;

Esiste inoltre la predisposizione dell'impianto di condizionamento (manca soltanto l'assorbitore elettrico).

Collocata a nord est della proprietà troviamo la palazzina dei servizi, ad uso spogliatoio, mensa e servizi igienici.

La superficie è pari a 132 m<sup>2</sup>, mentre l'altezza è di 3,5 mt .

La costruzione, ristrutturata nel 1990, presenta una facciata in mattoni pieni "faccia a vista", con serramenti in ferro verniciato; la copertura è realizzata in ondulit (multistrato; acciaio – catrame - alluminio) con relativa coibentazione termica.

L'impianto idrico e sanitario e l'impianto di riscaldamento sono stati completamente rinnovati.

I capannoni, con superficie circa 1850 m<sup>2</sup>, sono stati completamente ristrutturati nel 1997; presentano copertura a doppia parete con ondulit multistrato esterno, lana minerale e ondulit in alluminio preverniciato interno. I canali, le converse ed i gocciolatoi sono in acciaio inossidabile.

I pilastri e le strutture sono in acciaio verniciato, i tamponamenti in mattoni a vista. Serrande di ingresso in acciaio motorizzate e serramenti in ferro verniciato.

La pavimentazione è di tipo industriale in getto in calcestruzzo (con aghi per carichi pesanti) di colore rosso.

L' impianto elettrico è nuovo così come l'impianto di riscaldamento ad aria calda.



Il capannone industriale, che presenta struttura trave/pilastro in cemento armato con copertura con tegole, ha superficie circa 600 m<sup>2</sup>. Le facciate sono

intonacate, i serramenti in ferro verniciato. Nuovo l'impianto elettrico.

A completare la proprietà vi è una tettoia realizzata con ondulit multistrato, converse e canali in aisi e struttura metallica di sostegno, della superficie di 270 m<sup>2</sup> circa, ed il locale pesa, intonacato, della superficie di circa 5 m<sup>2</sup> con copertura in cemento impermeabilizzato.

Il PGT approvato individua l'area su cui insiste il bene in Ambito 28, sistema delle aree di riqualificazione (vedi scheda allegata).

Sulla scorta della esperienza personale, si è proceduto alla stima in analogia con i prezzi di mercato praticati per altri beni immobiliari consimili, avvalendosi delle conoscenze relative a compravendite già avvenute, le quali, attraverso il loro libero scambio, hanno formato un clima economico a cui altri movimenti di eguale natura devono uniformarsi.

La valutazione del bene è stata computata considerando il valore degli edifici esistenti e del potenziale edificatorio dell'area ai sensi del PGT approvato.

- La stima della palazzina uffici e di quella servizi, e degli edifici produttivi esistenti di proprietà si può di seguito schematizzare:

- Palazzina uffici mq. 350 x €/mq. .... = €.....
- seminterrato mq. 320 x €/mq. .... = €.....
- Palazzina servizi mq. 132 x €/mq. .... = €.....
- Capannone mq. 1.850 x €/mq. .... = €.....
- Capannone industriale mq. 600 x €/mq. .... = €.....
- Tettoia mq. 270 x €/mq. .... = €.....
- Locale pesa mq. 5 x €/mq. .... = €.....

- Potenziale edificatorio dell'area:

- Area mapp. 23, 177, 178, 179, X1 del Foglio 118 e 119 parte e 420 parte del Foglio 116 = Mq. ....
- Valore a mq. .... = €.....
- Totale = €.....

Considerata la volumetria esistente, eseguiti i necessari accertamenti, previa acquisizione di tutti gli elementi necessari relativamente all'ubicazione degli edifici ed al loro contesto, il sottoscritto ritiene di poter attribuire ai beni di cui trattasi il valore complessivo di €..... (euro .....

In fede

Allegati:

- Estratto di mappa
- Scheda Ambito 28 di PGT.