

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 16/2014

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

D capannone industriale a MONZA Viale Ugo Foscolo 59, della superficie commerciale di **3.024,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (MONZA CAR SPA)

Autofficina, autorimessa, magazzino e uffici

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, primo, secondo, interrato, ha un'altezza interna di 2,47/5,70. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 290 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 19.984,00 Euro, indirizzo catastale: viale Ugo Foscolo n.59/A, piano: T-1-2-S1, intestato a Monzacar spa

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

E esposizione a MONZA Viale Ugo Foscolo 59, della superficie commerciale di **3.442,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (MONZA CAR SPA)

Esposizione, officina, carrozzeria, deposito e uffici

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, primo, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 100 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 38.320,00 Euro, indirizzo catastale: viale Ugo Foscolo n.59/A, piano: T-1, intestato a Monzacar spa
graffato con i mapp.101 sub.706 e mapp.102 sub.707
- foglio 62 particella 102 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 56,00 Euro, indirizzo catastale: viale Ugo Foscolo n.59/A, piano: T, intestato a Monzacar spa
cabina elettrica
- foglio 62 particella 287 (catasto terreni), qualita/classe area urbana, superficie 347, intestato a Monzacar spa
- foglio 62 particella 257 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 500, reddito agrario 2,58 € reddito dominicale 2,58 € intestato a Monzacar spa

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961 ristrutturato nel 2009.

F Media struttura di vendita a MONZA Viale Ugo Foscolo 59, della superficie commerciale di **1.676,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (MONZA CAR SPA)

Media struttura di vendita

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 3,45/3,55. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 100 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 11.452,00 Euro, indirizzo catastale: viale Ugo Foscolo n.59/A, piano: T, intestato a Monzacar spa

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1961.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8.142,90 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.201.115,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.201.115,00
Data della valutazione:	02/05/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato .
Corpo B-C-D locati a Interauto spa
Corpo E locato a B&st Car srl
Corpo F è locato a Styling srl

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 25/09/2015 a firma di Notaio Bellucci Giuseppe ai nn. 267365/36350 di repertorio, trascritto il 30/09/2015 a Milano 2 ai nn. 95209/62034, a favore di Comune di Monza, contro Monzacar spa, derivante da Atto di costituzione di vincolo

atto di asservimento dell'area , stipulato il 11/02/2016 a firma di Notaio Bellucci Giuseppe ai nn. 267662/36585 di repertorio, trascritto il 12/02/2016 a Milano 2 ai nn. 14414/9213, a favore di Comune di Monza, contro Monzacar spa, derivante da Atto di Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

vincolo edilizio, stipulata il 28/06/2013 a firma di dr. Giuseppe Bellucci ai nn. 265475/34979 di repertorio, trascritta il 02/07/2013 a Milano 2 ai nn. 62176/42559.
La formalità è riferita solamente a beni di cui al fg.62 mapp.290

vincolo edilizio, stipulata il 19/01/1998 a firma di dr. Vincenzo Erba ai nn. 368070 di repertorio, trascritta il 18/02/1998 a Milano 2 ai nn. 11092/8223, derivante da atto.
La formalità è riferita solamente a beni di cui al fg.60 mapp.166

vincolo edilizio, stipulata il 23/01/1998 a firma di dr. Giovanni Ripamonti ai nn. 132037/1 di repertorio, trascritta il 12/02/1998 a Milano 2 ai nn. 9678/7185, a favore di Auto di Seri srl, derivante da costituzione di diritti reali a titolo gratuito.
La formalità è riferita solamente a beni di cui al fg.60 mapp.165,166 e 168

vincolo edilizio , stipulata il 29/02/2000 a firma di dr. Giovanni Ripamonti ai nn. 141010 di repertorio, trascritta il 22/03/2000 a Milano 2 ai nn. 26476/17982, contro Auto di Seri srl, derivante da costituzione di diritti reali a titolo gratuito.
La formalità è riferita solamente a beni di cui al fg.60 mapp.424 e mapp.166 sub.704

vincolo edilizio, stipulata il 03/05/2010 a firma di dr. Giuseppe Bellucci ai nn. 261606/31881 di repertorio, trascritta il 12/05/2010 a Milano 2 ai nn. 60168/36238, derivante da atto.

La formalità è riferita solamente a beni di cui al fg.62 mapp.195

vincolo edilizio, stipulata il 03/05/2010 a firma di dr. Giuseppe Bellucci ai nn. 261607/31882 di repertorio, trascritta il 12/05/2010 a Milano 2 ai nn. 60169/36239.

La formalità è riferita solamente a beni di cui al fg.62 mapp.195

vincolo edilizio, stipulata il 28/06/2013 a firma di dr. Giuseppe Bellucci ai nn. 265474/34978 di repertorio, trascritta il 02/07/2013 a Milano 2 ai nn. 62175/42558.

La formalità è riferita solamente a beni di cui al fg.62 mapp.100,101,102,257 e 290

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/02/2000 a firma di dr. Giuseppe Bellucci ai nn. 243845/17587 di repertorio, iscritta il 29/02/2000 a Milano 2 ai nn. 18295/5130, a favore di Banco Ambrosiano Veneto spa con sede in Vicenza, contro Auto di Seri srl, derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: Lire 600.000.000.

Importo capitale: Lire 400.000.000.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a beni di cui al fg.60 mapp.168 sub.702

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 Banca Antoniana Popolare Veneta Soc.Coop.per Azioni a r.l. con sede in Padova, contro Auto di Seri srl, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 5.200.000,00.

Importo capitale: € 2.380.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a beni in Monza di cui al fg.60 mapp.168 sub.702 e beni in Seregno

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/11/2002 a firma di dr. Giuseppe Bellucci ai nn. 248711/21485 di repertorio, iscritta il 05/12/2002 a Milano 2 ai nn. 153871/35261, a favore di Banca Intesabci Mediocredito spa con sede in Milano, contro Auto di Seri srl, derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: € 6.125.000,00.

Importo capitale: € 3.500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a beni in Monza di cui al fg.62 mapp.100 sub.702,mapp.101 sub.702, mapp.102 sub.702 e mapp.195 sub.702

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/11/2003 a firma di dr. Giuseppe Bellucci ai nn. 250243/22737 di repertorio, iscritta il 14/11/2003 a Milano 2 ai nn. 165450/35121, a favore di Banca Intesa Mediocredito spa con sede in Milano, contro Auto di Seri srl, derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: € 2.625.000,00.

Importo capitale: € 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 9 anni 10 mesi.

La formalità è riferita solamente a beni in Monza di cui al fg.62 mapp.100 sub.702, mapp.101 sub.702, mapp.102 sub.702 e mapp.195 sub.702

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/12/2006 a firma di dr. Giuseppe Bellucci ai nn. 255958/27548 di repertorio, iscritta il 04/01/2007 a Milano 2 ai nn. 1360/627, a favore di Banca Intesa Mediocredito spa con sede in Milano, contro Auto di Seri srl, derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: € 4.375.000,00.

Importo capitale: € 2.500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a beni in Monza di cui al fg.62 mapp.100 sub.702, mapp.101 sub.702, mapp.102 sub.702 e mapp.195 sub.702

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/02/2007 a firma di dr. Giuseppe Bellucci ai nn. 256239/27783 di repertorio, iscritta il 27/02/2007 a Milano 2 ai nn. 29797/6941, a favore di Banca Intesa Mediocredito spa con sede in Milano, contro Auto di Seri srl, derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: € 4.375.000,00.

Importo capitale: € 2.500.000,00.

Durata ipoteca: 14 anni 9 mesi.

La formalità è riferita solamente a beni in Monza di cui al fg.103 mapp.20,54,75 e 77.

Finanziamento collegato alla precedente iscrizione in data 4.01.2007 ai nn.1360/627.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/12/2009 a firma di dr. Giuseppe Bellucci ai nn. 261009/31440 di repertorio, iscritta il 23/12/2009 a Milano 2 ai nn. 176377/35168, a favore di Mediocredito Italiano spa con sede in Milano, contro Auto di Seri srl, derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: € 4.375.000,00.

Importo capitale: € 2.500.000,00.

Durata ipoteca: 14 anni 9 mesi.

La formalità è riferita solamente a beni di cui al fg.62 mapp.100 sub.703 graffiati al mapp.101 sub.703, mapp.102 sub.703 e mapp.195 sub.703, mapp.100 sub.704, mapp.100 sub.705 e mapp.100 sub.706

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 MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO MONZACAR P.A., contro MONZACAR, 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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

MONZACAR S.P.A. con sede in Monza c.f.02769460961 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:

ROVELLI MARIO nato a Monza 17.09.1929, ROVELLI ROBERTO nato a Monza 9.03.1942, PASSARELLA M.GRAZIA nata a Gavello 9.03.1948, ROVELLI FRANCESCA nata a Monza

9.01.1972, ROVELLI CAMILLA nata a Lecco 11.03.1973, ROVELLI FIORENZA nata a Lecco 3.09.1982 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 19/02/2007).

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al fg.103 mapp.20 e 54

ROVELLI MARIO nato a Monza 17.09.1929, ROVELLI ROBERTO nato a Monza 9.03.1942, PASSARELLA M.GRAZIA nata a Gavello 9.03.1948, ROVELLI FRANCESCA nata a Monza 9.01.1972, ROVELLI CAMILLA nata a Lecco 11.03.1973 per la quota di 1/1 (fino al 19/02/2007).

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al fg.103 mapp.75 e 77

VIGANONI CHIARA nata a Milano il 25.10.1926, VIGANONI GIOVANNA nata a Milano il 26.02.1931, VIGANONI MARIA nata a Milano il 27.11.1924, VIGANONI GIACOMO per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 16/10/1975 fino al 08/04/1984), con atto stipulato il 16/10/1975 a firma di successione di Canesi Adele Pierina Maria, trascritto il 21/12/1977 a Milano 2 ai nn. 53958/44970.

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al fg.62 mapp.257

VIGANONI CHIARA nata a Milano il 25.10.1926, VIGANONI GIOVANNA nata a Milano il 26.02.1931, VIGANONI MARIA nata a Milano il 27.11.1924 per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 08/04/1984 fino al 19/07/2011), con atto stipulato il 08/04/1984 a firma di successione di Viganoni Giacomo, registrato il 05/10/1984 a Milano ai nn. 7036, trascritto il 05/02/2005 a Milano 2 ai nn. 14950/7629.

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al fg.62 mapp.257

RAMPA CESARE nato a Monza il 23.12.1943 per la quota di 1/1 (dal 18/11/1986 fino al 23/01/1998), con atto stipulato il 18/11/1986 a firma di dr. Vincenzo Erba ai nn. 240963 di repertorio, trascritto il 17/12/1986 a Milano 2 ai nn. 83370/60014.

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al fg.60 mapp.166 sub.9

AUTO DI SERI S.R.L. con sede in Monza per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/04/1987 fino al 15/12/2011), con atto stipulato il 15/04/1987 a firma di dr. Vincenzo Erba ai nn. 246587 di repertorio, trascritto il 12/05/1987 a Milano 2 ai nn. 37985/28154.

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al fg.60 mapp.168 e porzioni dei mapp.166 e 165 con annessa area cortilizia pertinenziale

AZIENDA BEVANDE DI GAGLIANICO ABEG SRL con sede in Milano per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/12/1992 fino al 29/11/1996), con atto stipulato il 17/12/1992 a firma di dr. Riccardo Ferrario ai nn. 96305/14026 di repertorio, trascritto il 04/01/1993 a Milano 2 ai nn. 133/100.

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al fg.62 mapp.100,101,102 e 195

COCA-COLA BEVANDE ITALIA SRL con sede in Milano per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione società (dal 29/11/1996 fino al 07/04/1998), con atto stipulato il 29/11/1996 a firma di dr. Riccardo Ferrario ai nn. 107186/15555 di repertorio, trascritto il 16/12/1996 a Milano 2 ai nn. 95035/63010.

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al fg.62 mapp.100,101,102 e 195

LAMPO S.P.A. con sede in Triuggio c.f.12261870153 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/01/1998 fino al 29/02/2000), con atto stipulato il 23/01/1998 a firma di dr. Giovanni Ripamonti ai nn. 132044 di repertorio, trascritto il 12/02/1998 a Milano 2 ai nn. 9679/7182.

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al fg.60 mapp.166 sub.9, mapp.165 sub.702, mapp.166 sub.702, mapp.166 sub.502

ABA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Triuggio per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/01/1998 fino al 23/01/1998), con atto stipulato il 23/01/1998 a firma di dr. Giovanni Ripamonti ai nn. 132037 di repertorio, trascritto il 12/02/1998 a Milano 2 ai nn. 9677/7180.

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al fg.60 mapp.165 sub.702, mapp.166 sub.702, mapp.166 sub.502.

La società Auto di Seri srl ha venduto alla Aba Società per Azioni i beni di cui sopra con servitù di passo pedonale e carraio a favore della società venditrice trascritta a Milano 2 il 12.02.1998 ai nn.9678/7181 in forza dell'atto sopra citato, servitù gravante anche sul mapp.168 sub.702.

ABA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Triuggio per la quota di 1/1, in forza di atto di

compravendita (dal 23/01/1998 fino al 23/01/1998), con atto stipulato il 23/01/1998 a firma di dr. Giovanni Ripamonti ai nn. 132035/9933 di repertorio, trascritto il 12/02/1998 a Milano 2 ai nn. 9675/7178.

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al fg.60 mapp.166 sub.9.

È compresa l'area ad uso esclusivo perpetuo contornata di verde nel tipo allegato.

LOCAFIT Locazione Macchinari Industriali s.p.a. con sede in Milano per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/1998 fino al 28/11/2002), con atto stipulato il 07/04/1998 a firma di dr. Giuseppe Bellucci ai nn. 240421/14966 di repertorio, trascritto il 10/04/1998 a Milano 2 ai nn. 27246/19876.

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al fg.62 mapp.100 sub.701, mapp.101 sub.701, mapp.102 sub.701, mapp.195 sub.701

AUTO DI SERI S.R.L. con sede in Monza per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/02/2000 fino al 15/12/2011), con atto stipulato il 29/02/2000 a firma di dr. Giovanni Ripamonti ai nn. 141010/11519 di repertorio, trascritto il 22/03/2000 a Milano 2 ai nn. 26475/17981.

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al fg.60 mapp.424 di mq.196 derivata dal frazionamento del mapp.166.

La Società Lampo spa ha venduto alla Società Auto di Seri srl riservandosi il diritto di superficie nel sottosuolo. Con atto del 10.03.2000 rep.n.141103 dr.G.Ripamonti trascritto a Milano 2 il 22.03.2000 ai nn.26471/17978, la soc.Lampo spa ha trasferito tra l'altro il diritto di superficie a lei spettante relativo al mapp.424 alla soc.DOM 2000 spa con sede in Milano, attuale titolare del diritto di superficie.

AUTO DI SERI S.R.L. con sede in Monza per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/11/2002 fino al 15/12/2011), con atto stipulato il 28/11/2002 a firma di dr. Giuseppe Bellucci ai nn. 248710/21484 di repertorio, trascritto il 05/12/2002 a Milano 2 ai nn. 153870/89389.

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al fg.62 mapp.100 sub.702 graffato al mapp.101 sub.702, mapp.102 sub.702 e mapp.195 sub.702

AUTO DI SERI S.R.L. con sede in Monza c.f. 04508690155 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/02/2007 fino al 15/12/2011), con atto stipulato il 19/02/2007 a firma di dr. Giuseppe Bellucci ai nn. 156238/27782 di repertorio, trascritto il 27/02/2007 a Milano 2 ai nn. 29795/15620 e 29796/15621.

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al fg.103 mapp.20, 54, 75 e 77

AUTO DI SERI SRL con sede in Monza per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/07/2011 fino al 15/12/2011), con atto stipulato il 19/07/2011 a firma di dr. Giuseppe Bellucci ai nn. 263341/33267 di repertorio, trascritto il 27/07/2011 a Milano 2 ai nn. 87431/50890.

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al fg.62 mapp.257 di mq.500

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **857/09**, intestata a Auto di Seri srl, per lavori di nuova esposizione Toyota, presentata il 30/11/2009

S.C.I.A. di variante N. **257/12**, intestata a Monzacar spa, per lavori di nuova esposizione Toyota, presentata il 12/11/2012

S.C.I.A. N. **115/11**, intestata a Auto di Seri srl, per lavori di nuova recinzione, presentata il 27/05/2011

D.I.A. N. **7/12**, intestata a Monzacar spa, per lavori di vasca interrata antincendio, presentata il 16/01/2012

S.C.I.A. N. **164/13**, intestata a Monzacar spa, per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 19/07/2013

S.C.I.A. di variante N. **221/13**, intestata a Monzacar spa, per lavori di manutenzione straordinaria,

presentata il 02/10/2013

D.I.A. e successiva integrazione del 8.11.2013 Rubricazione della DIA con P.d.C. n.387 del 2.12.2013 **N. 211/13**, intestata a Monzacar spa, per lavori di ristrutturazione edilizia e frazionamento, presentata il 14/10/2013, agibilità del 13/12/2013 con il n. 98/13 di protocollo.

Varianti con SCIA n.205/2015 del 4.09.2015 prot.n.105422

Permesso di Costruire **N. 149/10**, intestata a Auto di Seri srl, per lavori di nuovo fabbricato, rilasciata il 26/05/2010.

Variante Permesso di Costruire n.279/2013 del 6.09.2013

Permesso di Costruire **N. 279/13**, intestata a Monzacar spa, per lavori di Varianti - nuovo fabbricato, rilasciata il 06/09/2013

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 MONZA VIALE UGO FOSCOLO 59

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO D

capannone industriale a MONZA Viale Ugo Foscolo 59, della superficie commerciale di **3.024,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (MONZA CAR SPA)

Autofficina, autorimessa, magazzino e uffici

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, primo, secondo, interrato, ha un'altezza interna di 2,47/5,70. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 290 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 19.984,00 Euro, indirizzo catastale: viale Ugo Foscolo n.59/A, piano: T-1-2-S1, intestato a Monzacar spa

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



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. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

impianti tecnici:

ottimo ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

ottimo ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[5,09 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 108033-000497/14 registrata in data 17/02/2014

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
P.T. autofficina	1.186,00	x	100 %	=	1.186,00
P.1 magazzino	1.186,00	x	100 %	=	1.186,00
P.S1 Autorimessa	1.186,00	x	50 %	=	593,00
P.2 copertura accessibile-locali tecnici	1.186,00	x	5 %	=	59,30

Totale:	4.744,00	3.024,30
----------------	-----------------	-----------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (27/04/2019)

Valore minimo: 617,00

Valore massimo: 741,00

Camera Commercio di Monza Brianza

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Listino n.2/2018

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

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 950,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.024,30 x 850,00 = **2.570.655,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 2.570.655,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 2.570.655,00

BENI IN MONZA VIALE UGO FOSCOLO 59

ESPOSIZIONE

DI CUI AL PUNTO E

esposizione a MONZA Viale Ugo Foscolo 59, della superficie commerciale di **3.442,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (MONZA CAR SPA)

Esposizione, officina, carrozzeria, deposito e uffici

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, primo, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 100 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 38.320,00 Euro, indirizzo catastale: viale Ugo Foscolo n.59/A, piano: T-1, intestato a Monzacar spa
graffato con i mapp.101 sub.706 e mapp.102 sub.707
- foglio 62 particella 102 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 56,00 Euro, indirizzo catastale: viale Ugo Foscolo n.59/A, piano: T, intestato a Monzacar spa cabina elettrica
- foglio 62 particella 287 (catasto terreni), qualita/classe area urbana, superficie 347, intestato a Monzacar spa
- foglio 62 particella 257 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 500, reddito agrario 2,58 € reddito dominicale 2,58 € intestato a Monzacar spa

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961 ristrutturato nel 2009.





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. 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:



[80,11 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 108033-001693/15 registrata in data 16/07/2015

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	180,00	x	100 %	=	180,00
esposizione	900,00	x	100 %	=	900,00
officina-magazzino	1.170,00	x	80 %	=	936,00
carrozzeria	522,00	x	80 %	=	417,60
P.1 uffici	559,00	x	100 %	=	559,00
P.1 deposito-archivio	850,00	x	50 %	=	425,00
area esterna	500,00	x	5 %	=	25,00
Totale:	4.681,00				3.442,60



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera Commercio di Monza Brianza

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Capannoni - Negozi: min. 1200,00 €/mq. max 1300,00 €/mq.

Borsino Immobiliare (27/04/2019)

Valore minimo: 576,00

Valore massimo: 782,00

Note: Capannoni - Negozi: min. 1275,00 €/mq max 1851,00 €/mq

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

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 950,00

Note: Capannoni - Negozi: min. 1250,00 €/mq max 1900,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.442,60 x 1.100,00 = **3.786.860,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.786.860,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.786.860,00**

BENI IN MONZA VIALE UGO FOSCOLO 59

MEDIA STRUTTURA DI VENDITA

DI CUI AL PUNTO F

Media struttura di vendita a MONZA Viale Ugo Foscolo 59, della superficie commerciale di **1.676,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (MONZA CAR SPA)

Media struttura di vendita

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 3,45/3,55. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 100 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 11.452,00 Euro, indirizzo catastale: viale Ugo Foscolo n.59/A, piano: T, intestato a Monzacar spa

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1961.



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. 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:



[77,93 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 108033-001300/11 registrata in data 27/10/2011

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
spazio di vendita	1.676,00	x	100 %	=	1.676,00
Totale:	1.676,00				1.676,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera Commercio di Monza Brianza

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Capannoni - Uffici: min. 1250,00 €/mq, max 1400,00 €/mq. Negozi: min. 1200,00 €/mq, max 1300,00 €/mq.
Borsino Immobiliare (27/04/2019)

Valore minimo: 576,00

Valore massimo: 782,00

Note: Capannoni - Negozi: min. 1275,00 €/mq max 1851,00 €/mq Uffici: min. 987,00 €/mq max 1234,00 €/mq
Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni Immobiliari (27/04/2019)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 950,00

Note: Capannoni - Negozi: min. 1250,00 €/mq max 1900,00 €/mq Uffici: min. 1400,00 €/mq max 1700,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.676,00 x 1.100,00 = **1.843.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.843.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.843.600,00**

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
D	capannone industriale	3.024,30	0,00	2.570.655,00	2.570.655,00
E	esposizione	3.442,60	0,00	3.786.860,00	3.786.860,00
F	Media struttura di vendita	1.676,00	0,00	1.843.600,00	1.843.600,00
				8.201.115,00 €	8.201.115,00 €

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: **€ 8.201.115,00**

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 **€ 0,00**

spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: € 8.201.115,00