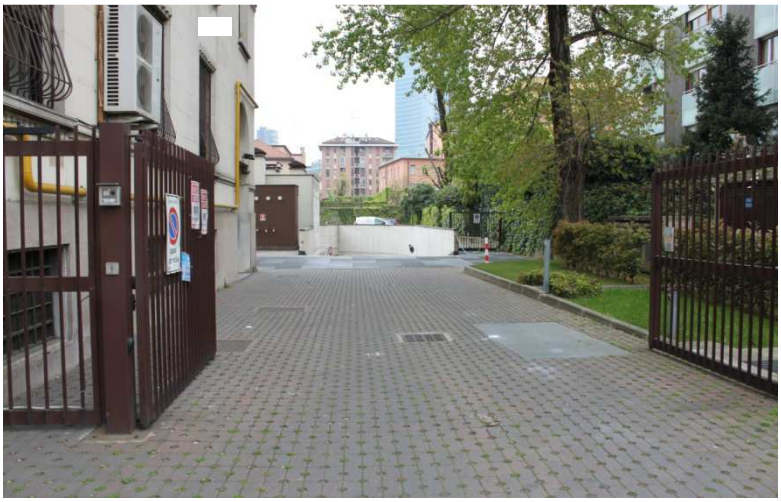
Comune di Milano

AUTOCAR GIACOSA SAS
di Peracchi Giovanni Antonio Angelo e C.

Relazione di consulenza tecnica stragiudiziale
Rapporto di valutazione bene immobile in Milano al Viale Sondrio n. 5 BIS

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 4



Esperto alla stima: **Arch. Stefania Tateo**
Codice fiscale: TTASFN74A47B180B
Partita IVA: 06152620727
Studio in: Corso Magenta 87 - 20123 Milano
Telefono: 0236531777
Fax: 0236531777
Email: stefaniatateo@hotmail.it

Bene in **Milano (MI)**
Viale Sondrio n. 5 BIS
LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE:

Identificativo corpo: Box auto.
Immobile in comune di: Milano (Milano) al Viale Sondrio n. 5 BIS.

1.1.Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** relativo alla società **AUTOCAR GIACOSA SAS di Peracchi Giovanni Antonio Angelo e C.**, con sede in Cormano, C.F. 11958240159.
L'immobile oggetto di valutazione, é costituito da un **box auto al piano S3**.
Eventuali comproprietari: nessuno.
Identificato al catasto fabbricati:
Intestazione: l'immobile in esame, risulta in ditta a:

- **AUTOCAR GIACOSA SAS di Peracchi Giovanni Antonio Angelo e C.**, con sede in Cormano, C.F. 11958240159, **proprietaria per la quota di 1/1**.

Identificazione catastale: l'unità immobiliare oggetto di analisi, sita in Milano al Viale Sondrio n. 5 BIS, é identificata al catasto fabbricati al:

- **foglio 228, particella 411 subalterno 97,** piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita € 159,79.

Derivante da: il suddetto cespite, é pervenuto alla società Autocar Giacosa Sas di Peracchi Giovanni Antonio Angelo e C., per la quota di 1/1, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. COLOMBO Alfonso di Milano del 24.10.2007, repertorio n. 133201/19612 e trascritto a Milano 1 in data 12.11.2007 ai nn. 85911/50058.
Confini: l'immobile, confina a nord con il terrapieno, a sud con il corsello comune e ad ovest e ad est con altre proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'immobile oggetto di valutazione, è costituito da un box auto al piano terzo interrato.
Caratteristiche zona: semicentrale normale.
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.
Collegamenti pubblici presenti nella zona: autobus, metropolitana e ferrovia.
Sevizi offerti dalla zona: attività commerciali, farmacie, scuole, banche e ufficio postale.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Box auto.
Occupato da PERACCHI Giovanni Antonio Angelo, nato a Salsomaggiore Terme (PR) il 27.08.1951 C.F. PRC GNN 51M27 H720M, con contratto stipulato in data 31.12.2008 e successivamente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari 1 in data 30.09.2009 al n. 7833. La durata del contratto di locazione è stata stabilita dalle parti per una durata di 4 (quattro) anni con inizio dal 1.01.2009 e scadenza in data 31.12.2012, rinnovato tacitamente dalle parti, per altri 4 (quattro) anni fino a 29.12.2016. Il prezzo della

locazione è di € 300,00 mensili, salvo variazioni secondo gli indici ISTAT.
Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla domanda di concordato preventivo.

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:
Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:
Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti:
Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni:
Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico- edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:
Conforme.

4.3.2. Conformità catastale:
Conforme.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale
Identificativo corpo: Box auto
Spese medie annue: € 300,00.
Spese scadute: nessuna.
Certificato energetico: non necessario.
Avvertenze ulteriori: nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

L'immobile é pervenuto alla società **AUTOCAR GIACOSA SAS DI PERACCHI GIOVANNI ANTONIO ANGELO E C.**, con sede in Cormano, C.F. 11958240159, per la quota di 1/1 **dal 24.10.2007 ad oggi**, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. COLOMBO Alfonso di Milano del 24.10.2007, repertorio n. 133201/19612 e trascritto a Milano 1 in data 12.11.2007 ai nn. 85911/50058, della società **SIGIM SRL**, con sede in Milano C.F. 03463270961, la quale ha realizzato il parcheggio sotterraneo, di cui è parte integrante il bene in esame, denominato "Autosilo di Viale Sondrio n. 5 BIS".

7. PRATICHE EDILIZIE-URBANISTICHE:
Identificativo corpo: Box auto.

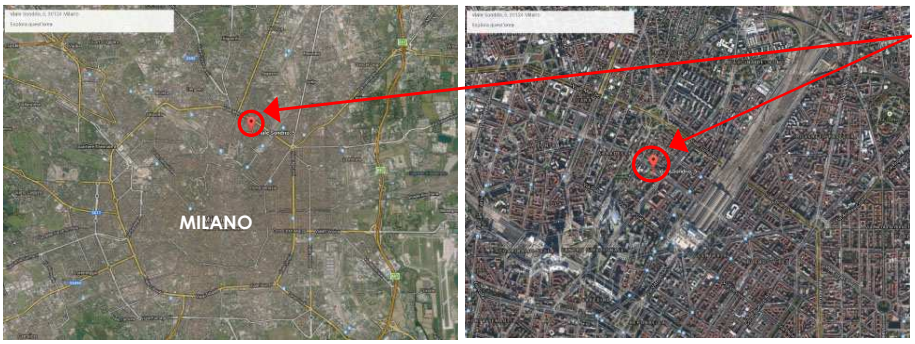
Identificativo: n. 81/04.
Intestazione: Sigim Srl.
Tipo pratica: Concessione Edilizia.
Note tipo pratica: n. 81/2004 del 4.05.2004 pratica n. 3127/2003.
Per lavori di: costruzione autosilo.
Oggetto: nuova costruzione.
Rilascio in data 4.05.2004.
Note: la suddetta pratica edile, si riferisce al parcheggio sotterraneo.

Identificativo: n. 538781/2005.
Intestazione: Sigim Srl.
Tipo pratica: Concessione Edilizia di Variante.
Note tipo pratica: 533781/05 del 31.05.2005.
Per lavori di: costruzione autosilo.
Oggetto: variante.
Rilascio in data 31.05.2005.
Note: la suddetta pratica edile, si riferisce al parcheggio sotterraneo.

Identificativo: n. 1113493/06.
Intestazione: Sigim Srl.
Tipo pratica: Concessione Edilizia di Variante.
Note tipo pratica: n. 1113493/2006 del 28.11.2006.
Rilascio in data 28.11.2006.
Richiesta di rilascio del certificato di **agibilità** in data **4.01.2007 n. 7687/2007**.
Note: la suddetta pratica edile, si riferisce al parcheggio sotterraneo.

Descrizione: **Box auto** di cui al punto **1.1.**

L'immobile oggetto di valutazione, fa parte integrante di un parcheggio sotterraneo denominato "Autosilo di Viale Sondrio n. 5 BIS", sito nel Comune di Milano al Viale Sondrio n. 5 BIS ed ubicato in una zona destinata prevalentemente ad edifici residenziali, con la presenza di attività a servizio della residenza (farmacie, banche, supermercati, ufficio postale etc.). Tale zona è raggiungibile mediante linea metropolitana M3 San Donato-Comasina, fermata Sondrio e linea bus n. 43 Gioia M2. Tale parcheggio sotterraneo, è stato costruito nel 2004, ed è composto da tre piani primo interrati adibito a box auto. Si può accedere ai piani inferiori dalla scala condominiale ed ascensore condominiale, mentre dall'esterno, i veicoli possono accedere ai box auto, mediante rampa carrabile condominiale con accesso dal Viale Sondrio n. 5 BIS. Il parcheggio sotterraneo, è stato realizzato con struttura portante di pilastri e travi in c.a. e solai prefabbricati; i tramezzi interni sono realizzati con mattoni forati dello spessore di 10 cm.



Box auto al piano S3, sito in Milano (MI), al Viale Sondrio n. 5 BIS.

Foto satellitari

Arch. Stefania Tateo - Corso Magenta 87, 20123 Milano

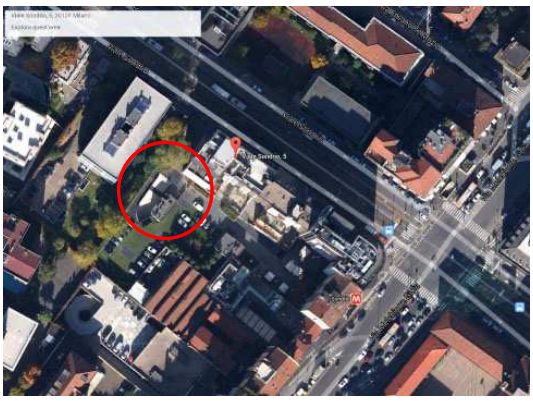
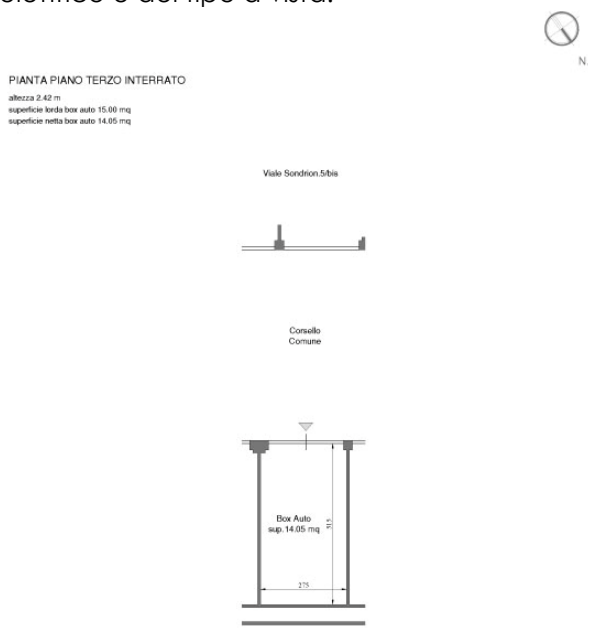


Foto satellitari. Ingresso autosilo dal Viale Sondrio n. 5 BIS

L'immobile, oggetto di valutazione, é costituito da un box auto al piano S3, ubicato all'interno dell'autosilo. Tale box auto, é raggiungibile dal vano scala condominiale e precisamente, scendendo dal predetto corpo scala, si prosegue a sinistra sulla corsia di manovra, dove risulta essere il sesto garage a sinistra. Dall'esterno, i veicoli possono accedere al box auto in questione, mediante rampa carrabile condominiale (con accesso dal Viale Sondrio n. 5 BIS) e precisamente, risulta essere il sesto a sinistra. L'immobile, presenta pianta rettangolare e superficie utile di circa 14 mq. La pavimentazione è del tipo industriale; le pareti a confine con altre proprietà, sono allo stato grezzo, mentre quella a confine con l'intercapedine, compreso il soffitto, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiato con idropittura di colore bianco; la porta di accesso è del tipo basculante metallico con apertura elettrica. Infine, l'impianto elettrico è del tipo a vista.



Box auto al piano S3, sito in Milano al Viale Sondrio n. 5 BIS **–**
Pianta Piano S3. Stato dei luoghi
Restituzione grafica su base catastale redatta dalla scrivente

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per la quota di 1/1 relativo alla società **AUTOCAR GIACOSA SAS di Peracchi Giovanni Antonio Angelo e C.**, con sede in Cormano, C.F. 11958240159.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie lorda complessiva di mq **15**.

E' posto al piano S3.

L'edificio è stato costruito nel 2004 ed è composto da n. 4 piani complessivi, di cui n. 1 fuori terra e n. 3 interrati.

L'immobile ha un'altezza interna di 2.42 m.

Consistenza
La superficie lorda coperta del box auto al piano S3 è di **15 mq** e la superficie coperta interna netta è di **14.05 mq**. L'altezza interna utile è di 2.42 m.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Box auto	Sup. reale netta	14.05	1,00	14.05
		14.05		**14.05**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali	materiale: **c.a.**.
Travi	materiale: **c.a.**.
Solai	materiale: **prefabbricato a lastre precompresse**.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **doppia anta a battente**, materiale: **ferro**, apertura: **elettrica**, condizioni: **buone**. **Note:** il parcheggio autosilo, di cui fa parte integrante il bene in esame, è dotato di cancello carrabile automatico con accesso dal civico numero 5 BIS di Viale Sondrio.
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente**, materiale: **alluminio**, condizioni: **buone**. **Note:** il box auto è chiuso da porta metallica del tipo basculante.
Pavimentazione interna	materiale: **di tipo industriale**, condizioni: **buone**. **Note:** si riferisce alla pavimentazione del box auto in esame del corsello comune.
Plafoni	tipologia: **al rustico**, condizioni: **buone**.
Plafoni	tipologia: **stabilitura**, condizioni: **buone**.
Antifurto	tipologia: non presente.
Elettrico	tipologia: **con cavi a vista**,condizioni: **buone**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**.

Destinazione urbanistica:
Nello strumento urbanistico vigente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Box auto al piano S3	Sup. reale netta	14.05	1.00	14.05
		14.05		**14.05**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 4:

8.1. Criterio di stima:

La metodologia di stima utilizzata, è quella sintetico-comparativa, basata sulla comparazione del bene in oggetto con altri ad esso similari per destinazione d'uso, tipologia, localizzazione, consistenza, vetustà e stato di manutenzione. Le fonti da cui sono state ricavate le informazioni

relative alle quotazioni immobiliari sono state:
- le **agenzie immobiliari**, il cui valore unitario per immobili similari a quelli in esame, varia da un minimo di €/mq 2.300,00 ad un massimo di €/mq 3.100,00 e per un valore medio pari a €/mq 2.700,00.
- l'**OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)** dell'Agenzia delle Entrate (aggiornato al 2° semestre 2013), da cui si ricava che per immobili a destinazione residenziale di tipo civile tipologia box auto, in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "C/12 Semicentrale/Stazione Centrale/Gioia/Zara" del Comune di Milano, l'importo varia da un minimo di €/mq 2.300,00 ad un massimo di €/mq 3.400,00 e per un valore medio pari a €/mq 2.850,00.

Pertanto, dalla media dei suddetti valori, si ricava che il prezzo unitario medio di mercato, è pari a 2.775,00 €/mq.

Successivamente, alla valutazione del mercato immobiliare, sono stati considerati, inoltre, nella valutazione di stima dell'immobile, le *caratteristiche intrinseche* (destinazione d'uso, vetustà dell'immobile etc.) ed *estrinseche* (la prossimità al centro cittadino, la possibilità di parcheggiare nella zona etc.). Nel caso specifico, l'immobile presenta un buono stato di conservazione e manutenzione ed un buon grado di rifinitura. Infine, è ubicato in zona semicentrale, adeguatamente provvista dell'urbanizzazione primaria e secondaria e di tutte le attività a servizio della residenza (farmacie, supermercati, bar, banche, ufficio postali etc.). Tutto ciò premesso, sulla scorta della ubicazione, del discreto aspetto architettonico dell'autosilo e dell'anno di costruzione (2004), nonché degli attuali valori di mercato, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 2.800,00**.

La superficie lorda del lotto 4, riportata qui di seguito in tabella, è stata calcolata come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box auto al piano S3	Sup. reale lorda	15	1.00	15
		15		**15**

8.2. Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di zona;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate- Listino 2° semestre 2013.

8.3. Valutazione corpo

In base a quanto premesso, si ricavano i seguenti valori:

ID	Destinazione	Sup. lorda	Valore unitario €/mq	Valore di mercato
	Box auto	15	€ 2.800,00/mq	€ 42.000,00
			Totale Lotto 4	**€ 42.000,00**

In sintesi:

ID	Immobile	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Lotto 4	15	42.000,00	**42.000,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% 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 la immediatezza della vendita giudiziaria :	- € 6.300,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto 4:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **35.700,00**

Milano, 6.05.2014

L'Esperto della stima
Arch. Stefania Tateo

Allegati
Si allega la seguente documentazione:

LOTTO 4:
1. Planimetria catastale;
2. Restituzione grafica;
3. Rilievo fotografico;
4. Visura catastale;
5. Atto di provenienza;
6. Contratto di locazione;
7. Ispezione ipotecaria.

Arch. Stefania Tateo - Corso Magenta 87, 20123 Milano