

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 alla Via
Melchiorre Gioia n. 72

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 3



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)**
Via Melchiorre Gioia n. 72
LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE:

Identificativo corpo: **Appartamento + terrazzo.**

Immobile in comune di: Milano (Milano) alla Via Melchiorre Gioia n. 72.

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 **appartamento per civile abitazione al piano nono (sottotetto) e terrazzo di pertinenza al piano decimo**, composto da soggiorno, cucina, lavanderia, ripostiglio, disimpegno, tre bagni e tre camere da letto, oltre ad un balcone e al terrazzo al piano decimo.

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, sita in Milano alla Via Melchiorre Gioia n. 72, é identificata al catasto fabbricati al:

- **foglio 228, particella 67 subalterno 765**, piano 9-10, categoria A/2, classe 6, consistenza 10 vani, rendita € 2.427,35.

Derivante da: l'immobile, 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. SORESI Leonardo di Milano dell'11.12.2006, repertorio n. 80966/16981, registrato a Milano 1 in data 21.12.2006 al numero 20190 serie 1T e trascritto a Milano 1 in data 22.12.2006 ai nn. 10520/62295.

Confini: l'immobile al piano nono, confina a nord con Via Melchiorre, a sud con il cortile condominiale, ad ovest con altra proprietà e ad est, con parti condominiali e altra proprietà. Il terrazzo di pertinenza, confina a nord con Via Melchiorre, mentre a sud, ovest ed est con copertura condominiale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'immobile oggetto di analisi, é costituito da una abitazione al piano nono e terrazzo di pertinenza al piano decimo,

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti. La zona é provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona é 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, banche e ufficio postale.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: **Appartamento + terrazzo.**

Occupato da PERACCHI Giovanni Antonio Angelo, nato a Salsomaggiore Terme (PR) il 27.08.1951 C.F. PRC GNN 51M27 H720M e VARGAS Vargas Elvira Ofelia, nata il 22.08.1962 a Lima (Perù) C.F. VRG LRF 62M62 Z611X, con contratto di locazione stipulato in data 31.12.2008 e successivamente registrato presso

l'Agenzia delle Entrate di Bari 1 in data 30.09.2009 al n. 7818. 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 € 1.500,00 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:*

Ipoteca giudiziale (attiva) a favore di **MONDIALGOMME S.N.C. DI MALAGUTI ANDREA E C.**, con sede in Mirandola (MO) C.F. 04599780154, e contro **ZAPPELLA SRL**, con sede in Milano C.F. 02543770362, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Modena del 10.12.2013, repertorio n. 10675, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 17.01.2014 ai nn. 1937/241.

Importo ipoteca: **€ 14.000,00;**

Importo capitale: **€ 7.022,51.**

Note: gravante sul bene in esame.

Precisazioni: in merito alla presente iscrizione, l'art. 168 della Legge Fallimentare, stabilisce che "Le ipoteche giudiziali iscritte nei novanta giorni che precedono la data della pubblicazione del ricorso nel registro delle imprese sono inefficaci rispetto ai creditori anteriori al concordato". Pertanto, ne segue che l'ipoteca giudiziale retta da decreto ingiuntivo se iscritta nei novanta giorni é inefficace.

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: Appartamento + terrazzo.

Spese medie annue: € 6.200,00.

Spese scadute: nessuna.

Certificato energetico: non presente.

Avvertenze ulteriori: nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

L'immobile in esame, 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 **dall'11.12.2006 ad oggi**, in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Dr. SORESI Leonardo di Milano dell'11.12.2006, repertorio n. 80966/16981, registrato a Milano 1 in data 21.12.2006 al numero 20190 serie 1T e trascritto a Milano 1 in data 22.12.2006 ai nn. 10520/62295.

Precedenti proprietari:

In precedenza, il cespite é pervenuto alla società **L'OFFICINA DELL'IMMOBILE SRL**, con sede in Milano C.F. 04227810969, proprietaria per la quota di 1/1 **dal 6.04.2004 all'11.12.2006**, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. DE MARCHI Giovanni di Milano del 6.04.2004, repertorio n. 3345/1655, registrato a Milano 5 in data 16.04.2004 al n. 5415 serie 1T e trascritto a Milano 1 in data 20.04.2004 ai nn. 28170/15826.

7. PRATICHE EDILIZIE-URBANISTICHE:

Identificativo corpo: Appartamento + terrazzo.

Identificativo: n. 1143/63.

Intestazione: Spa La Previdente Compagnia Italiana D'Assicurazione.

Tipo pratica: Licenza Edilizia.

Note tipo pratica: n. 1143/1963 del 14.05.1963.

Per lavori di: costruzione per civile abitazione.

Oggetto: nuova costruzione.

Rilascio in data 14.05.1963.

Note: la suddetta pratica edile, si riferisce alla palazzina condominiale.

Identificativo: n. 3191/64.

Intestazione: Spa La Previdente Compagnia Italiana D'Assicurazione.

Tipo pratica: Concessione Edilizia di Variante.

Note tipo pratica: 3191/64 del 15.12.1964.

Per lavori di: costruzione per civile abitazione.

Oggetto: variante.

Rilascio in data 15.12.1964.

Rilascio di **Licenza di Occupazione** n. 73 in data **31.01.1967**.

Note: la suddetta pratica edile, si riferisce alla palazzina condominiale.

Identificativo: n. 1300/73.

Intestazione: Spa La Previdente Compagnia Italiana D'Assicurazione.

Tipo pratica: Licenza Edilizia.

Note tipo pratica: n. 1300/1973 del 23.01.1973.

Rilascio in data 23.01.1973.

Note: la suddetta pratica edile, si riferisce alla palazzina condominiale.

Identificativo: n. 175/91.

Intestazione: Spa La Previdente Compagnia Italiana D'Assicurazione.

Tipo pratica: **Concessione Edilizia.**

Note tipo pratica: n. 293/1991 del 28.01.1991.

Rilascio in data 28.01.1991.

Note: la suddetta pratica edile, si riferisce alla palazzina condominiale.

Identificativo: n. 293/91.

Intestazione: Spa La Previdente Compagnia Italiana D'Assicurazione.

Tipo pratica: **Concessione Edilizia in Sanatoria.**

Note tipo pratica: n. 293/1991 del 27.02.1991.

Rilascio in data 27.02.1991.

Note: la suddetta pratica edile, si riferisce alla palazzina condominiale.

Identificativo: n. 13143/04.

Intestazione: Montasio Srl.

Tipo pratica: **D.I.A. Prot. 13.143/2004.**

Note tipo pratica: n. 13143/2004 del 8.01.2004.

Note: la suddetta pratica edile, si riferisce alle cantine della palazzina condominiale.

Identificativo: n. 443905/04.

Intestazione: Officina dell'Immobile Srl.

Tipo pratica: **D.I.A. Prot. 443.905/2004.**

Note tipo pratica: n. 443905/2004 del 26.04.2004.

Per lavori di: recupero abitativo del sottotetto L.R. 15/96.

Note: la suddetta pratica edile, si riferisce al recupero del sottotetto dell'immobile in esame.

Identificativo: n. 1068907/06.

Intestazione: Officina dell'Immobile Srl.

Tipo pratica: **D.I.A. Prot. 1068907/2006.**

Note tipo pratica: n. 1068907/2006 del 15.11.2006.

Per lavori di: recupero abitativo del sottotetto L.R. 15/96.

Oggetto: variante al progetto n. 443905/2004 del 26.04.2004.

Richiesta certificato di **Agibilità** in data 10.12.2008 prot. n. 967125/2008.

Note: la suddetta pratica edile, si riferisce al recupero del sottotetto dell'immobile in esame.

Identificativo: n. 279388/11.

Intestazione: Autocar Giacosa Sas.

Tipo pratica: **Comunicazione di inizio attività edilizia libera.**

Note tipo pratica: n. 279388/2011 del 13.04.2011.

Per lavori di: manutenzione straordinaria di cui all'art. 27 della L.R. 12/2005.

Oggetto: manutenzione straordinaria per opere esterne.

Note: la suddetta pratica edile, si riferisce alla sistemazione del terrazzo.

Precisazioni: Il fabbricato condominiale, di cui é porzione l'unità immobiliare in esame, è stato costruito ed ultimato prima del 1° settembre 1967.

Descrizione: **Appartamento** di cui al punto 1.1.

Il fabbricato condominiale, di cui l'immobile oggetto di valutazione é parte integrante, è sito nel Comune di Milano alla Via Melchiorre Gioia n. 72. La zona è destinata prevalentemente ad edifici residenziali, con la presenza di attività a servizio della residenza (farmacie, banche, supermercati, ufficio postale etc.). La zona è raggiungibile mediante linea metropolitana M3 San Donato-Comasina, fermata Sondrio e linea bus n. 43 Gioia M2. La palazzina condominiale, costruita negli anni '60, è composta da un piano primo interrato adibito a cantine e box auto (cortile interno), da un secondo piano interrato adibito a cantine, da un piano terra rialzato adibito ad attività commerciali e da nove superiori adibiti ad appartamenti per civile abitazione. I piani interrati (cantine) sono collegati ai piani superiori mediante due vani scala condominiali; dall'esterno i veicoli possono accedere ai box auto, ubicati nel cortile interno condominiale, mediante rampa carrabile condominiale con accesso da Via Melchiorre Gioia n. 72. Il fabbricato condominiale è dotato di posti auto meccanizzati mediante parcheggio meccanizzato denominato "Hiko Park", ubicato nel cortile interno.



Foto satellitari

Appartamento per civile abitazione al piano ottavo con annesso locale cantina al piano S2, box auto al piano S1 e posto auto meccanizzato, sili in Milano (MI), alla Via Melchiorre Gioia n. 72.



Foto satellitari



Foto satellitari. Fabbricato condominiale alla Via Melchiorre Gioia n. 72

L'edificio condominiale, presenta struttura portante di pilastri e travi in c.a. e solai in latero - cemento; le murature di tompagno sono a cassetta dello spessore di 40 cm ed i tramezzi interni sono realizzati in forati dello spessore di 10 cm. I corpi scala condominiali presentano, anch'essi, struttura portante in c.a., così come i gradini ed i ballatoi di arrivo e di riposo; di pianta rettangolare, presentano rampe di 80 cm di larghezza; le alzate e le pedate, compreso i pianerottoli, sono rivestiti in marmo; le pareti dei corpi scala, compresi i solai, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiati con idropittura di colore bianco; la ringhiera del corpo scala, è in ferro. L'atrio condominiale, presenta pavimentazione e pareti rivestiti in marmo, mentre il soffitto, risulta rifinito ad intonaco civile liscio e tinteggiato con idropittura di colore bianco. Sul lato portineria, la parete è rivestita con pannelli in legno. Il portone di ingresso dell'edificio, è formato da struttura in alluminio e vetro normale. I prospetti esterni del fabbricato condominiale, si presentano in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, e risultano caratterizzati da un piano terra rivestito in marmo, mentre i piani superiori sono rifiniti ad intonaco ed idropittura per esterni intervallati da pannellatura in alluminio e vetro; le ringhiere dei balconi sono in ferro e vetro satinato.



Foto satellitare. Ingresso palazzina condominiale

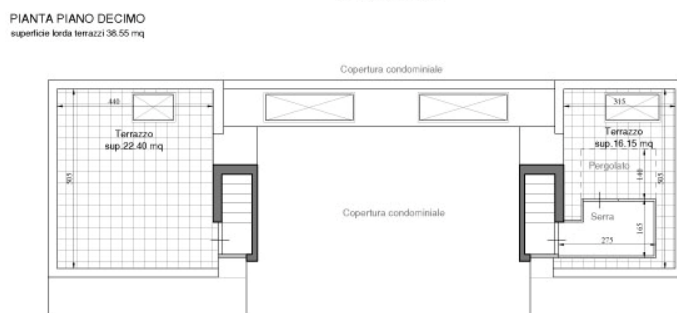
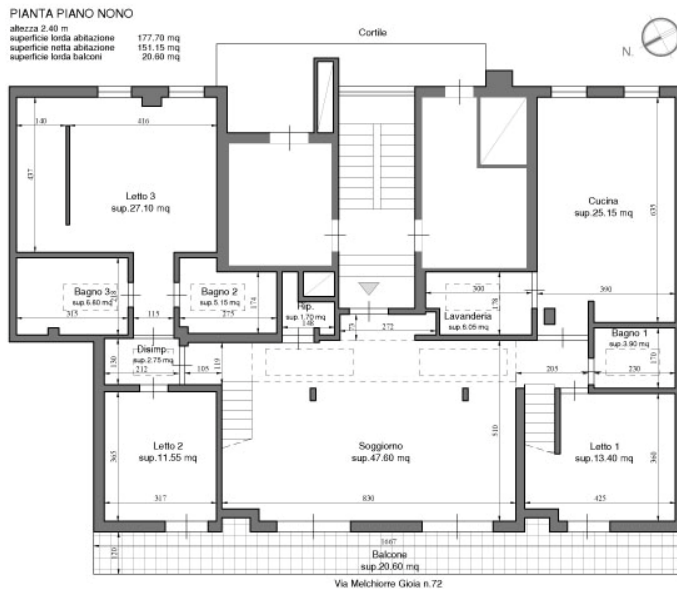


Foto n. 2. Atrio condominiale

L'immobile oggetto di valutazione, è costituito da un appartamento al piano nono e relativo terrazzo di pertinenza al piano decimo, facente parte del fabbricato condominiale sopra descritto, e con accesso di fronte per chi sale la scala condominiale. L'abitazione, allo stato attuale, è composto dal soggiorno, dalla cucina, dal vano ad uso lavanderia, dal ripostiglio, dal disimpegno, da tre bagni e da tre camere da letto, oltre ad un balcone e al terrazzo al piano superiore. E più precisamente, l'abitazione risulta così distribuita: dall'ingresso, si accede direttamente nel soggiorno, caratterizzato da un unico grande ambiente, mentre proseguendo a sinistra, si trova la camera da letto 1, il bagno 1 e la cucina (collegata a sua volta con il vano lavanderia). Tornando all'ingresso e continuando a destra, ci si immette nella zona notte, formata dalle camere da letto 2 e 3, dai bagni 2 e 3 e da un piccolo disimpegno. Attiguo all'ingresso, si trova il ripostiglio. Il soggiorno e le camere da letto 1 e 2, presentano un unico balcone, con affaccio su Via Melchiorre. L'appartamento, è collegato alle superfici terrazzate di pertinenza al piano decimo, mediante due scale

indipendenti, di cui una ubicata nel soggiorno e l'altra posizionata tra la camera da letto 1 ed il soggiorno. Su una parte del terrazzo, è stata realizzata una serra chiusa da struttura in acciaio e vetro (altezza interna utile di 2.35 m). L'abitazione, si espone su tre lati e pertanto, tutti gli ambienti risultano ben areati ed illuminati.

L'accesso principale all'unità immobiliare avviene, mediante porta blindata, direttamente nel **soggiorno**, di pianta rettangolare e di superficie utile di circa 48 mq; sono presenti due superfici finestrate, con accesso sul **balcone** (lato Via Melchiorre) di pianta rettangolare e superficie utile di circa 21 mq. Proseguendo a sinistra dell'ingresso, si accede in fondo, al **bagno 1**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 4 mq; a destra, alla **camera da letto 1**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 13 mq; a sinistra, alla **cucina**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 25 mq, a sua volta collegata al **vano lavanderia**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 6 mq. Dalla camera da letto 1 si accede, mediante portafinestra, sul balcone precedentemente descritto. Attiguo al suddetto vano, si trova la rampa di collegamento al terrazzo. Tornando all'ingresso e proseguendo a destra, si trova la zona notte, formata da un piccolo **disimpegno**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 3 mq. Dal citato corridoio, si accede a sinistra alla **camera da letto 2**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 12 mq, mentre a destra, si trova la **camera da letto 3** (di pianta rettangolare e superficie utile di circa 27 mq) con i relativi **bagni 2 e 3** (posti uno di fronte all'altro), di pianta rettangolari e superfici utili rispettivamente di circa 5 e 7 mq. Dalla camera da letto 2, si accede al balcone, precedentemente citato. Il **ripostiglio**, attiguo all'ingresso, misura circa 2 mq. Il **terrazzo** al piano decimo, è suddiviso secondo due superfici distinte con ingressi indipendenti (di cui, uno con accesso dal soggiorno e l'altro ubicato tra la camera da letto 1 ed il soggiorno), di pianta rettangolari e superfici utili rispettivamente di circa 22 mq e 16 mq. Su una parte del terrazzo è stato realizzata una struttura in vetro ed acciaio.



Appartamento per civile abitazione al piano nono e terrazzo di pertinenza al piano decimo, sito in Milano alla Via Melchiorre Gioia n. 72 – Pianta Piano 9-10. Stato dei luoghi
 Restituzione grafica su base catastale redatta dalla scrivente



Finiture interne. L'intera abitazione, é pavimentata in parquet, compreso il battiscopa. Le pareti, compreso il soffitto, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore bianco. I bagni (ed in parte il vano lavanderia), presentano parti rivestite a tutta altezza da mosaico del tipo Bisazza, mentre il soffitto è rifinito a d intonaco civile liscio e tinteggiato con idropittura di colore bianco. L'intera abitazione, è interessata da un abbassamento di volta per l'impianto di condizionamento centralizzato. Gli infissi sono in alluminio elettrocolorato di colore bianco e vetrocamera e tapparelle elettriche. Le porte interne sono in legno. Le rampe di collegamento al terrazzo sono formate da pedate autoportanti in legno. Sono presenti lucernari nel soggiorno, nei bagni, nella zona lavanderia e nel disimpegno. Il balcone ed il terrazzo, sono pavimentati in teak.

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 **240**.

E' posto al piano 8.

L'edificio è stato costruito nel 1963 ed è composto da n. 12 piani complessivi, di cui n. 10 fuori terra e n. 2 interrati.

L'immobile ha un'altezza interna di 2.90 m.

Consistenza

La superficie lorda coperta dell'abitazione al piano nono è di **177.70 mq**, la superficie lorda scoperta del balcone è di **20.60 mq** e la superficie lorda

scoperta del terrazzo è di **38.55 mq**. L'altezza interna utile è di 2.40 m. La superficie coperta interna netta, complessivamente è di **151.15 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Soggiorno	Sup. reale netta	47.60	1,00	47.60
Cucina	Sup. reale netta	25.15	1,00	25.15
Disimpegno	Sup. reale netta	2.75	1,00	2.75
Bagno 1	Sup. reale netta	3.90	1,00	3.90
Bagno 2	Sup. reale netta	5.15	1,00	5.15
Bagno 3	Sup. reale netta	6.80	1,00	6.80
Letto 1	Sup. reale netta	13.40	1,00	13.40
Letto 2	Sup. reale netta	11.55	1,00	11.55
Letto 3	Sup. reale netta	27.10	1,00	27.10
Ripostiglio	Sup. reale netta	1.70	1,00	1.70
Lavanderia	Sup. reale netta	6.05	1,00	6.05
		151.15		151.15

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fabbricato condominiale

Strutture verticali

materiale: **c.a.**

Travi

materiale: **c.a.**

Solai

materiale: **misto in c.a./laterizio in opera.**

Componenti edilizie e costruttive:

Fabbricato condominiale

Cancello

tipologia: **anta singola a battente**, materiale: **ferro**,
apertura: **elettrica**, condizioni: **buone**.

Note: il fabbricato condominiale, di cui parte integrante il bene in esame, è dotato di cancello carrabile automatico con accesso dal civico numero 72 Via Melchiorre Gioia.

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni forati**, rivestimento: **intonaco di cemento**, condizioni: **buone**.

Note: al piano terra, le facciate del fabbricato sono rivestiti in marmo, mentre i piani superiori risultano intonacati.

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta battente**, materiale: **alluminio e vetro**, condizioni: **buone**.

Note: si riferisce al portone di ingresso della palazzina condominiale.

Pavimentazione interna

materiale: **marmo**, condizioni: **buone**.

Note: si riferisce alla pavimentazione dell'atrio condominiale.

Abitazione al piano nono

Infissi esterni

protezione: **tapparelle**, materiale protezione: **plastica**, condizioni: **buone**.

Note: le tapparelle sono comandate elettricamente.

Infissi interni

tipologia: **a battente**, materiale: **alluminio e vetro**, condizioni: **ottime**.

Pavim. Interna

tipologia: **parquet**, condizioni: **ottime**.

Note: si riferisce alla pavimentazione dell'intera abitazione.

Plafoni

tipologia: **stabilitura**, condizioni: **ottime**.

Rivestimento ubicazione: **bagno**, materiale: **intonaco plastico**, condizioni: **ottime**.
Note: I bagni presentano pareti rivestite da mosaico del tipo Bisazza.

Terrazzo al piano decimo

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente**, materiale: **alluminio e vetro**, condizioni: **ottime**.
Note: si riferisce alla porta di accesso al terrazzo.
 Pavim. Interna tipologia: **legno**, condizioni: **ottime**.

Impianti:

Abitazione al piano nono

Antifurto tipologia: **a contatti perimetrali**, combinatore telefonico: **presente**, condizioni: **ottime**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**.
 Citofonico tipologia: **video**, condizioni: **ottime**, conformità: **funzionante**.
 Condizionamento tipologia: **autonomo**, condizioni: **ottime**, conformità: **funzionante**.
 Elettrico tipologia: **sottotraccia**, condizioni: **ottime**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**.
 Fognatura tipologia: **separata**, conformità: **funzionante**.
 Gas tipologia: **sottotraccia**, alimentazione: **metano**.
 Idrico tipologia: **sottotraccia**, alimentazione: **diretta da rete comunale**.
 Telefonico tipologia: **sottotraccia**, condizioni: **funzionante**.
 Termico tipologia: **autonomo**, alimentazione: **metano**, diffusori: **termosifoni in alluminio**, condizioni: **rispetto delle vigenti normative**.

Terrazzo

Elettrico tipologia: **a vista**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico vigente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Abitazione al piano nono	Sup. reale netta	151.15	1.00	151.15
		151.15		151.15

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 3:

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 simili a quelli in esame, varia da un minimo di €/mq 2.600,00 ad un massimo di €/mq 5.000,00 e per un valore medio pari a €/mq 3.800,00.

- 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, in **ottimo 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 4.000,00 ad un massimo di €/mq 6.500,00 e per un valore medio pari a €/mq 5.250,00.

Pertanto, dalla media dei suddetti valori, si ricava che il prezzo unitario medio di mercato, è pari a **4.525,00 €/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 una buona e funzionale distribuzione interna, una buona illuminazione e ventilazione naturale degli ambienti ed un ottimo grado di rifinitura. Infine, il fabbricato condominiale, di cui fanno parte i beni, 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 del fabbricato condominiale e dell'anno di costruzione (anni '60), nonché degli attuali valori di mercato e considerando i materiali di pregio utilizzati ed il terrazzo di pertinenza, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 4.800,00**.

Per il calcolo della consistenza commerciale del lotto tre, è stato adottato il metodo delle superfici convenzionali, sommando alla superficie lorda dell'abitazione (considerata a filo esterno per le murature confinanti con l'esterno ed in mezzeria per le murature in comune con altre proprietà), la superficie lorda scoperta del balcone e del terrazzo al piano decimo, ragguagliate, con opportuni coefficienti *correttivi o ponderali*. Di conseguenza, si ottiene:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Abitazione al piano nono	Sup. reale lorda	177.70	1.00	177.70
Balcone	Sup. reale lorda	20.60	0.30	6.18
Terrazzo al piano decimo	Sup. reale lorda	38.55	1.00	38.55
		236.85		222.43

Pertanto, la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima, è pari, per arrotondamento, a **222 mq**.

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 corpi

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

ID	Destinazione	Sup. lorda	Valore unitario €/mq	Valore di mercato
	Abitazione + terrazzo	222	€ 4.800,00/mq	€ 1.065.600,00
Totale Lotto € 1.065.600,00				

In sintesi:

ID	Immobile	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Lotto 3	222	1.065.600,00	1.065.600,00

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 : - € 159.840,00

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 forfetario 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 3:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **905.760,00**

Milano, 6.05.2014

L'Esperto della stima
Arch. Stefania Tateo

Allegati

Si allega la seguente documentazione:

LOTTO 3:

1. Estratto di mappa;
2. Planimetria catastale;
3. Restituzione grafica;
4. Rilievo fotografico;
5. Visura catastale;
6. Atto di provenienza;
7. Copie pratiche edili;
8. Copia contratto di locazione;
9. Ispezione ipotecaria.