

CONSULENZA TECNICA STRAGIUDIZIALE

Relazione Integrativa

AUTOCAR GIACOSA SAS

di Peracchi Giovanni Antonio Angelo e C.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 7

P.zza Papa Giovanni XXIII n. 2, Vilminore di Scalve



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

Beni in **Vilminore Di Scalve (BG)**
Piazza Papa Giovanni XXIII n. 2
LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE:

Identificativo corpo: **Appartamento + cantina + n. 2 box auto.**

Immobile in comune di: Vilminore Di Scalve (Bergamo) alla Piazza Papa Giovanni XXIII n. 2.

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.

Gli immobili oggetto di valutazione, sono costituiti da un **appartamento per civile abitazione al piano primo con annesso locale cantina al piano S1 e n. 2 box auto al piano S1.**

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: gli immobili in esame, risultano 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: le unità immobiliari, siti in Vilminore Di Scalve alla Piazza Papa Giovanni XXIII n. 2, sono identificati al catasto fabbricati al:

- **foglio 8, particella 1372 subalterno 701**, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 8.5 vani, rendita € 460,94;
- **foglio 8, particella 1372 subalterno 12**, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita € 22,31;
- **foglio 8, particella 1372 subalterno 13**, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita € 22,31.

Derivante da: gli immobili in esame, sono pervenuti 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. TODISCO Sergio di Milano del 22.01.2007, repertorio n. 169803/39584 e trascritto a Bergamo in data 10.02.2007 ai nn. 9036/5427.

Confini: l'abitazione, confina a nord con Piazza Papa Giovanni XXIII, a sud e ad ovest con il cortile interno condominiale, mentre ad est con vano scala condominiale e con il cortile interno. Il locale cantina, confina a nord con intercapedine, a sud con il corridoio comune e ad ovest ed est con altre proprietà. I box auto, confinano a sud e ad ovest con parti condominiali, a nord e ad est con altre proprietà.

Precisazioni: gli immobili oggetto della presente relazione, sia pur singolarmente individuabili catastalmente, trovano migliore collocazione sul mercato immobiliare, se considerati come **LOTTO UNICO** (il locale cantina ed i box auto, sono considerati di pertinenza all'abitazione). Quanto sopra descritto è esplicitamente riportato nell'atto di provenienza degli immobili.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Gli immobili oggetto di valutazione, sono costituiti da una abitazione al piano primo con annesso locale cantina e due box auto al piano S1.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. 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.

Sevizi offerti dalla zona: attività commerciali, farmacia, banca e ufficio postale.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A seguito di indagini, svolte dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Milano/Territorio- Sezione di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 17.07.2015, al nominativo **AUTOCAR GIACOSA SAS**, con sede in Settimo Milanese (MI), C.F. 04578520159, per il periodo che va dal 20.09.1996 allo 16.07.2015, relativamente agli immobili oggetto della presente procedura, risultano individuate le seguenti formalità:

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

3.1.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria (attiva) a favore di **CREDITO EMILIANO SPA**, con sede in Reggio Emilia C.F. 01806740153, e contro **AUTOCAR GIACOSA SRL**, con sede in Cormano C.F. 11958240159, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio TODISCO Sergio di Milano in data 22.01.2007, repertorio n. 169804/39585, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Milano - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 10.02.2007 ai nn. 9037/2251.

Importo ipoteca: **€ 400.000,00;**

Importo capitale: **€ 200.000,00.**

Note: gravante sugli immobili in esame.

3.2.2. Pignoramenti:

Nessuno.

3.2.3. Altre trascrizioni:

Trascrizione a favore della **MASSA DEI CREDITORI DELLA AUTOCAR GIACOSA SAS DI PERACCHI GIOVANNI ANTONIO ANGELO & C.** e contro **AUTOCAR GIACOSA SAS DI PERACCHI GIOVANNI ANTONIO ANGELO & C.**, con sede in Cormano (MI) C.F. 11958240159, derivante da decreto di ammissione a concordato preventivo emesso dal Tribunale di Milano- Seconda Sezione Civile in data 8.05.2014, repertorio n. 9988 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Milano - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 4.12.2014 ai nn. 44301/31343.

Note: gravante sui beni in esame.

3.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Il fabbricato condominiale, di cui gli immobili oggetto di valutazione sono parte integrante, è sito nel Comune di Vilminore Di Scalve alla Piazza Papa Giovanni XXIII n. 2. L'edificio condominiale, è ubicato in pieno centro cittadino, in una zona destinata prevalentemente ad edifici residenziali e con la presenza di attività a servizio della residenza (farmacia, banca, supermercato, ufficio postale etc.).



Foto satellitari



Foto satellitari. Palazzina condominiale alla Piazza Papa Giovanni XXIII n. 2

L'immobile oggetto di valutazione, é costituito da un appartamento al piano primo, facente parte dell'edificio condominiale sopra descritto, e con accesso di fronte per chi sale la scala condominiale. L'abitazione, allo stato attuale, è composto dal vano ingresso, dal soggiorno, dalla cucina, dalla sala da pranzo, da due bagni, dal disimpegno, dal ripostiglio e da tre camere da letto, oltre a quattro balconi.

Accessori:

Descrizione: **Locale cantina** di cui al punto 1.1.

Il **locale cantina** al piano S1, di pertinenza dell'abitazione, presenta pianta rettangolare e superficie utile di circa 6 mq. Tale immobile, raggiungibile dal vano scala condominiale, risulta essere il secondo a destra, per chi si immette nel corridoio comune condominiale.

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

I **box auto** al piano S1, di pertinenza dell'abitazione, presentano pianta rettangolare e superficie utile rispettivamente di circa 17 mq (sub. 12) e 16 mq (sub. 13). Dall'esterno, i veicoli possono accedere ai due box auto in esame, mediante rampa carrabile condominiale (con accesso da Piazza papa Giovanni XXIII n. 2) e precisamente, risultano essere il primo ed il secondo a destra.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 6:**4.1. Criterio di stima:**

La metodologia di stima utilizzata, è quella sintetico-comparativa, basata sulla comparazione del bene in oggetto con altri ad essi 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**, ricadenti nel Comune di Vilminore di Scalve, il cui valore unitario per immobili similari a quelli in esame ed ubicati nella stessa zona di interesse, varia da un minimo di €/mq 1.000,00 ad un massimo di €/mq 2.100,00 e per un valore medio pari a €/mq 1.550,00.

- l'**OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)** dell'Agenzia delle Entrate (aggiornato al 2° semestre 2014), da cui si ricava che per immobili a destinazione residenziale di tipo civile, in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "B1/Centrale/Intero Territorio Comunale" del Comune di Vilminore Di Scalve, l'importo varia da un minimo di €/mq 800,00 ad un massimo di €/mq 1.100,00 e per un valore medio pari a €/mq 950,00. Dalla media dei suddetti valori, si ricava che il prezzo unitario medio di mercato, è pari a 1.250,00 €/mq.

Successivamente, alla valutazione del mercato immobiliare, vengono considerate, le *caratteristiche intrinseche* ed *estrinseche* dell'immobile in esame, da cui si evidenzia una buona e funzionale distribuzione interna, una buona illuminazione e ventilazione naturale degli ambienti ed un discreto grado di rifinitura. Lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili, risulta essere buono. Inoltre, l'immobile gode di un bel panorama ed è a pochi km dalle piste da sci. Infine, il fabbricato condominiale, di cui fanno parte integrante i beni in oggetto, è ubicato in pieno centro cittadino, la cui zona è adeguatamente provvista dell'urbanizzazione primaria e secondaria e di tutte le attività a servizio della residenza (farmacia, supermercato, bar, banca, ufficio postale etc.). Tutto ciò premesso, considerata l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'anno di costruzione (1968), nonché gli **attuali** valori di mercato, si ritiene opportuno **lasciare invariato*** il prezzo medio di vendita al metro quadro stimato in perizia del 6.05.2014 (cfr. pag. 15), e pari a **€/mq 1.400,00**.

Per il calcolo della consistenza commerciale del lotto sette, 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), le superfici lorde dei balconi, del locale cantina e dei box auto al piano S1, ragguagliate queste ultime, con opportuni coefficienti *correttivi* o *ponderali*. Di conseguenza, si ottiene:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al piano primo	Sup. reale lorda	155.75	1.00	155.75
Balconi	Sup. reale lorda	38.90	0.30	11.67
Locale cantina al piano S1	Sup. reale lorda	7.45	0.50	3.72
Box auto al piano S1 (sub. 12)	Sup. reale lorda	16.70	1.00	16.70
Box auto al piano S1 (sub. 13)	Sup. reale lorda	16.30	1.00	16.30
		235.10		204.14

Pertanto, la superficie commerciale degli immobili oggetto della presente stima, è pari, per arrotondamento, a **204 mq**.

4.2. Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di zona;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate-Listino 2° semestre 2014;
- Quotazioni immobiliari online (siti specializzati).

4.3. Valutazione corpo

In base a quanto premesso, si ricava il seguente valore:

ID	Destinazione	Sup. lorda	Valore unitario €/mq	Valore di mercato
	Abitazione + cantina + box auto	204	€ 1.400,00/mq	€ 285.600,00

Totale Lotto 7 € 285.600,00

In sintesi:

ID	Immobile	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Lotto 7	204	285.600,00	285.600,00

4.4. 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 : - € 42.840,00

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

4.5. Prezzo base d'asta del lotto 7:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 242.760,00

per arrotondamento: **€ 243.000,00**

Precisazioni*. In riferimento, ai valori di mercato indicati sulla perizia tecnica redatta dalla scrivente e datata 6.05.2014, relativamente agli immobili con caratteristiche simili a quelli in esame ed ubicati nella stessa zona di interesse, risultava che le quotazioni indicate dall'**agenzie immobiliari**, ricadenti nel Comune di Vilminore di Scalve, variavano da un minimo di €/mq 1.000,00 ad un massimo di €/mq 2.100,00 con un valore medio pari a €/mq 1.550,00 (quotazioni ad oggi invariate) e quelle riportate dall'**OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)** dell'Agenzia delle Entrate (aggiornate al 2° semestre 2013), per immobili a destinazione residenziale di tipo civile, in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "B1/Centrale/Intero Territorio Comunale" del Comune di Vilminore Di Scalve, l'importo variava da un minimo di €/mq 1.050,00 ad un massimo di €/mq 1.350,00 e per un valore medio pari a €/mq 1.200,00 (mentre, oggi, risulta un valore medio inferiore pari a €/mq 950,00). Tenuto conto dei predetti valori di mercato, la scrivente, fissava un prezzo medio di vendita pari a 1.400,00 €/mq, per un valore complessivo dei beni in esame, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovavano, pari a € 242.760,00. A seguito di indagini svolte dalla scrivente, sui dati espressi dal mercato immobiliare, si riscontra che le **attuali quotazioni delle agenzie immobiliari** (in riferimento alla tipologia in esame e alla zona di interesse) **risultano invariate rispetto al 2014**,

mentre si constata un lieve ribasso di prezzo dell'OMI (per la stessa zona e per la stessa tipologia). Premesso ciò e considerata l'ubicazione in pieno centro cittadino dei beni in esame (nonché, siti a breve distanza dalle piste da sci), il discreto grado di rifinitura, la buona distribuzione interna e l'attuale offerta del mercato immobiliare, la scrivente, ritiene opportuno **confermare** per gli immobili in esame, il prezzo medio di vendita al metro quadro già stimato in perizia del 6.05.2014, e pari a €/mq 1.400,00, per un valore complessivo (decurtato del 15% e nello stato di fatto in cui si trovano i beni), pari a € 242.760,00 che **in cifra tonda dicono € 243.000,00 (Euro Duecentoquarantatremila/00).**

Milano, 28.07.2015

L'Esperto della stima
Arch. Stefania Tateo

Allegati

Si allega il seguente documento:

LOTTO 7:

1. Ispezione ipotecaria.