

Comune di Milano

AUTOCAR GIACOSA SAS

di Peracchi Giovanni Antonio Angelo e C.

Relazione di consulenza tecnica stragiudiziale

Rapporto di valutazione beni immobili in Milano alla Via
Melchiorre Gioia n. 72

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 2</p>
--



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

Beni in **Milano (MI)**
Via Melchiorre Gioia n. 72
LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE:

Identificativo corpo: **Appartamento.**

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 ottavo**, composto da vano ingresso, soggiorno, cucina, due bagni e due camera da letto, oltre a tre balconi.

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 719**, piano 8, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, rendita € 1.456,41.

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. DE MARCHI Giovanni di Milano del 5.10.2004, repertorio n. 3753/1894 e trascritto a Milano 1 in data 15.10.2004 ai nn. 82949/51094.

Confini: l'immobile, 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.

Identificativo corpo: **Locale cantina.**

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

1.2. 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 **locale cantina al piano S2.**

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

- **foglio 228, particella 67 subalterno 735**, piano S2, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 3 mq, rendita € 3,87.

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. DE MARCHI Giovanni di Milano del 5.10.2004, repertorio n. 3753/1894 e trascritto a Milano 1 in data 15.10.2004 ai nn. 82949/51094.

Confini: l'immobile, confina a nord con il corridoio comune, e a sud con l'intercapedine, e ad ovest e ad est, con altre proprietà.

Identificativo corpo: **Box auto.**

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

1.2.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, è costituito da un **box auto al piano S1**.

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 alla Via Melchiorre Gioia n. 72, è identificata al catasto fabbricati al:

- **foglio 228, particella 67 subalterno 17**, piano S1, scala 1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, rendita € 205,45.

Derivante da: il suddetto cespite, è 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. DE MARCHI Giovanni di Milano del 5.10.2004, repertorio n. 3753/1894 e trascritto a Milano 1 in data 15.10.2004 ai nn. 82949/51094.

Confini: l'immobile, confina a nord con altra proprietà, a sud con il cortile interno condominiale, ad ovest con parti condominiali e ad est, con altra proprietà.

Identificativo corpo: **Posto auto.**

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

1.4.Quota e tipologia del diritto

Per la quota di **1/25** di comproprietà indivisa del parcheggio meccanizzato denominato "Hiko Park", relativo alla società **AUTOCAR GIACOSA SAS di Peracchi Giovanni Antonio Angelo e C.**, con sede in Cormano, C.F. 11958240159.

A tale quota di comproprietà indivisa, corrisponde il diritto di utilizzo esclusivo del posto auto n. 5.

Eventuali comproprietari: AUTOSCOCCA ITALIANA SRL, per la quota di 1/25, Ente Regionale per i Servizi all'Agricoltura e alle Foreste - ERSAF, per la quota di 2/25, INVEMI SRL, per la quota di 14/25, LOMBARDO Maria Rita, per la quota di 2/25, PERACCHI Adolfo Silvestro Clemente, per la quota di 1/50, PINNA ELENA MARIA, per la quota di 1/50 e SPA CREDEMLEASING, per la quota di 4/25.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: l'immobile denominato "Hiko Park", 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 1/25**;
- AUTOSCOCCA ITALIANA SRL, con sede in Brescia, C.F. 05708950729,

- proprietaria per la quota di 1/25;
- Ente Regionale per i Servizi all'Agricoltura e alle Foreste - ERSAF, con sede in Milano, C.F. 03609320969, proprietaria per la quota di 2/25;
 - INVEMI SRL, con sede in Milano, C.F. 0063880144, proprietaria per la quota di 14/25;
 - LOMBARDO Maria Rita, nata a Milano il 27.05.1948, C.F. LMB MRT 48E67 F205X, proprietaria per la quota di 2/25 in regime di separazione dei beni;
 - PERACCHI Adolfo Silvestro Clemente, nato a Milano il 18.10.1940, C.F. PRC DFS 40R18 F205P, proprietario per la quota di 1/50 in regime di comunione dei beni con Pinna Elena Maria;
 - PINNA Elena Maria, nata a Milano il 27.06.1942, C.F. PNN LMR 42H67 F205A, proprietaria per la quota di 1/50 in regime di comunione dei beni con Peracchi Adolfo Silvestro Clemente;
 - SPA CREDEMLEASING, con sede in Reggio Emilia, C.F. 00924500358, proprietaria per la quota di 4/25.

Identificazione catastale: il parcheggio meccanizzato "HiKo Park", sito in Milano alla Via Melchiorre Gioia n. 72, è identificato al catasto fabbricati al:

- **foglio 228, particella 67 subalterno 15 graffiato alle particelle 68 e 76 subalterno 3**, piano S1-S2, scala 1, zona censuaria 2, categoria D/8, rendita € 9.344,00.

Derivante da: il suddetto cespite, è pervenuto alla società Autocar Giacosa Sas di Peracchi Giovanni Antonio Angelo e C., per la quota di 1/25 di proprietà indivisa, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. DE MARCHI Giovanni di Milano del 5.10.2004, repertorio n. 3753/1894 e trascritto a Milano I in data 15.10.2004 ai nn. 82949/51094.

Confini: la struttura "Hiko Park", confina a nord con altre proprietà, ad est con altra proprietà, a sud ed ad ovest con il cortile interno condominiale.

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 il posto auto, sono considerati di pertinenza all'appartamento). Quanto sopra descritto è esplicitamente riportato nell'atto di provenienza degli immobili.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Gli immobili oggetto di analisi, sono costituiti da una abitazione al piano ottavo con annesso locale cantina al piano S2, box auto al piano S1 e posto auto meccanizzato.

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: **Appartamento + cantina + box auto + posto auto.**

Occupato da 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 I in data 30.09.2009 al n. 7821. 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 € 800,00 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 volontaria (attiva) a favore di **CREDITO EMILIANO SPA**, con sede in Reggio Emilia C.F. 01806740153, e contro **AUTOCAR GIACOSA SRL**, con sede in Milano C.F. 11958240159, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio DE MARCHI Giovanni di Milano in data 5.10.2004, repertorio n. 3754/1895, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Milano - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 15.10.2004 ai nn. 82950/16673.
 Importo ipoteca: **€ 500.000,00**;
 Importo capitale: **€ 250.000,00**.

Note: gravante sugli immobili, siti in Milano e riportati in catasto fabbricati al fg. n. 228 ptc. n. 67 sub. nn. 719-735-17-3 (graffato alle ptc. lle 67-68 sub. 3).

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:*

Lo stato attuale dei luoghi dell'abitazione e del locale cantina, corrisponde con quanto riportato sulle planimetrie catastali. Mentre, risulta assente la planimetria catastale del box auto. Pertanto, risulta necessario integrare i dati catastali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale

Identificativo corpo: Appartamento + cantina + box auto + p.a..

Spese medie annue: € 1.100,00.

Spese scadute: nessuna.

Certificato energetico: non presente.

Note: si riferisce all'abitazione.

Certificato energetico: non necessario.

Note: si riferisce al locale cantina, box auto e posto auto.

Avvertenze ulteriori: nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

I cespiti identificati al foglio n. 228 particella n. 67 subalterni nn. 719-735-17 e foglio n. 228 particella n. 67 subalterno n. 15 graffato alle particelle nn. 68-76 subalterno n. 3, sono pervenuti 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 (sub. nn. 720-750) e di 1/25 (sub. n. 15 graff. Ptc. nn. 68-76 sub. 3) **dal 5.10.2004 ad oggi**, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. DE MARCHI Giovanni di Milano del 5.10.2004, repertorio n. 3753/1894 e trascritto a Milano 1 in data 15.10.2004 ai nn. 82949/51094.

Precedenti proprietari:

In precedenza, i cespiti sono pervenuti alla società **MONTASIO SRL**, con sede in Milano C.F. 08628850151, proprietaria per la quota di 1/1, **dal 22.09.2003 al 12.12.2003**, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. DE MARCHI Giovanni di Milano del 12.12.2003, repertorio n. 3011/1474, registrato a Milano 5 in data 19.12.2003 al n. 2402 serie 1T e trascritto a Milano 1 in data 22.12.2003 ai nn. 101117/64847, dalla società **GIUGNO DUE 87 SRL**, con sede in Torino C.F. 05330470013.

A sua volta, i beni sono pervenuti alla società **GIUGNO DUE 87 SRL**, proprietaria per la quota di 1/1, **dal 22.10.2003 al 12.12.2003**, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. GROSSI Mario di Corbetta del 22.10.2003, repertorio n. 109535/17702, registrato ad Abbiategrasso in data 7.11.2003 e trascritto a Milano 1 in data 29.10.2003 ai nn. 86535/56991, dalla società **MILANO ASSICURAZIONI SPA**.

Alla Milano Assicurazioni Spa, erano pervenuti per incorporazione della società **S.P.A. LA PREVIDENTE COMPAGNIA ITALIANA D'ASSICURAZIONI**, con sede in Milano, in data 29.12.1997, repertorio n.15716/4264, in virtù di atto a rogito del Notaio Dr. MARCHETTI P. di Milano, registrato a Milano in data 29.12.1997 e trascritto a Milano 1 in data 29.01.1998 ai nn. 2977/2157, **proprietaria** per la quota di 1/1 **nel ventennio**. Infine, il terreno su cui è stato edificato la palazzina condominiale, cui fanno parte i beni in esame, era stato da tale società acquistato con atto in data 19.11.1962, repertorio n. 37677/5759, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. SCAMARONE G., trascritto a Milano in data 21.11.1962 ai nn. 60046/48545.

7. PRATICHE EDILIZIE-URBANISTICHE:

Identificativo corpo: **Appartamento + cantina + box auto + posto auto.**

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 dell'8.01.2004.

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

Precisazioni: Il fabbricato condominiale, di cui sono porzione le unità immobiliari 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 gli immobili oggetto di valutazione sono parte integrante, è sito nel Comune di Milano alla Via Melchiorre Gioia n. 72. I beni in esame, sono ubicati in una zona 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, siti 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 tomagno 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 ottavo, facente parte del fabbricato condominiale sopra descritto, e con accesso a sinistra per chi sale la scala condominiale. L'abitazione, allo stato attuale, è composto dal vano ingresso, dal soggiorno, dalla cucina, da due bagni e da due camere da letto, oltre a tre balconi. E più precisamente, l'appartamento risulta così distribuito: dal vano ingresso, si accede frontalmente al soggiorno, mentre a sinistra ci si immette sul disimpegno centrale. Dal citato corridoio, si accede a destra nuovamente nel soggiorno e a sinistra, si trovano la cucina, il bagno principale ed una camera da letto. Proseguendo lungo il disimpegno, si trova a destra la seconda camera da letto ed in fondo, il secondo bagno. Il soggiorno, la cucina ed una camera da letto, sono dotati di balconi, di cui due con affaccio su Via Melchiorre ed quello lato cucina, si affaccia sul cortile interno condominiale. L'abitazione, si espone su due lati e pertanto, tutti gli ambienti risultano ben creati ed illuminati.

L'accesso principale all'unità immobiliare avviene, mediante porta blindata, direttamente nel **vano ingresso** di pianta rettangolare e di superficie utile di circa 5 mq. Di fronte l'ingresso principale, si trova il **soggiorno**, di pianta rettangolare e di superficie utile di circa 32 mq; sono presenti una portafinestra ed una superficie finestrata; dalla portafinestra, si accede al **balcone 1** (lato Via Melchiorre) di pianta rettangolare e superficie utile di circa 8 mq. Proseguendo a sinistra del vano ingresso, si accede al **disimpegno**, di pianta a "T" e superficie utile di circa 9 mq. Continuando a sinistra del corridoio, si trovano in sequenza, la **cucina** di pianta rettangolare e superficie complessiva utile di circa 10 mq, l'attiguo **bagno 2** (di pianta rettangolare e superficie utile di 4 mq) e la **camera da letto 2**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 10 mq. Dal vano cucina, si accede, mediante portafinestra, al **balcone 3** (lato cortile interno), di pianta rettangolare e superficie utile di circa 5 mq. A destra del disimpegno, si trova il soggiorno

precedentemente citato e l'attigua **camera da letto 1**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 18 mq. Dal suddetto vano, si accede al **balcone 2** (con affaccio su Via Melchiorre), di pianta rettangolare e superficie utile di circa 4 mq. Infine, il **bagno 1**, ubicato in fondo al disimpegno, presenta pianta rettangolare e superficie utile di circa 8 mq.

PIANTA PIANO OTTAVO

altezza 2,90 m
 superficie lorda abitazione 115,85 mq
 superficie netta abitazione 95,80 mq
 superficie lorda balconi 16,75 mq



Via Melchiorre Gioia n.72

Appartamento per civile abitazione al piano ottavo,
 sito in Milano alla Via Melchiorre Gioia n. 72 –
Pianta Piano Ottavo. Stato dei luoghi

Restituzione grafica su base catastale redatta dalla scrivente





Finiture interne. L'intera abitazione (fatta eccezione per i bagni e per la cucina), risulta pavimentata in parquet, compreso il battiscopa. Le pareti dell'abitazione, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di vari colori (bianco, beige, rosa antico per il bagno 2, celeste per il bagno 1 e arancione per la cucina); il soffitto, è intonacato e tinteggiato di colore bianco. Il bagno 1, dotato di lavabo e servizio igienico, presenta pavimentazione e battiscopa in gres porcellanato di colore bianco; una parete è rivestita, per circa 150 cm da terra, con piastrelle in ceramica di colore bianco. Il bagno 2, dotato di tutti i sanitari (compreso doccia e vasca da bagno), presenta pavimentazione e battiscopa, in gres porcellanato; le pareti, in parte, sono rivestite con piastrelle di ceramica di colore bianco. La cucina è pavimentata in gres porcellanato di colore beige ed arancione. L'intera abitazione, è interessata da un abbassamento di volta per l'impianto di condizionamento centralizzato, oltre alla presenza di unità split nel soggiorno e nelle camere da letto. Gli infissi sono in alluminio elettrocromato di colore bianco e vetrocamera e tapparelle in pvc. Le porte interne sono in legno. I balconi sono pavimentati con mattoncini.

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 **133**.

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 ottavo è di **115.85 mq** e la superficie lorda scoperta dei balconi è di **16.75 mq**. L'altezza interna utile è di 2.90 m. La superficie coperta interna netta, complessivamente è di **95.80 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Vano ingresso	Sup. reale netta	5.10	1,00	5.10
Soggiorno	Sup. reale netta	31.90	1,00	31.90
Cucina	Sup. reale netta	9.75	1,00	9.75
Disimpegno	Sup. reale netta	9.15	1,00	9.15
Bagno 1	Sup. reale netta	8.05	1,00	8.05
Bagno 2	Sup. reale netta	4.35	1,00	4.35
Letto 1	Sup. reale netta	17.85	1,00	17.85
Letto 2	Sup. reale netta	9.65	1,00	9.65
		95.80		95.80

Accessori:

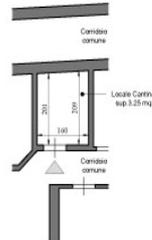
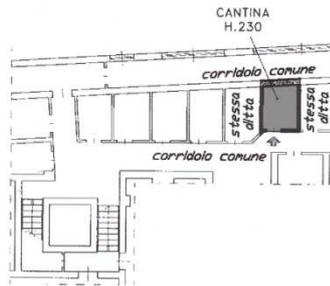
Descrizione: **Locale cantina** di cui al punto 1.2.

Il **locale cantina** al piano S2, di pertinenza dell'abitazione, presenta pianta rettangolare e superficie utile di circa 4 mq. Tale immobile, raggiungibile dal corpo scala condominiale, risulta essere il sesto a sinistra per chi si immette nel corridoio comune condominiale. Il suddetto immobile, presenta pavimentazione in battuto di cemento; le pareti, compreso il soffitto, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiato con idropittura di colore bianco. La porta di accesso, munita di normale serratura a chiave, è in legno. Infine, l'impianto elettrico è del tipo a vista.

PIANO PRIMO SOTTERRANEO

PIANTA PIANO PRIMO INTERRATO

altezza 2.30 m
superficie lorda Locale cantina 4.00 mq
superficie netta Locale cantina 3.25 mq



**Locale cantina al piano S2, sito in Milano alla Via Melchiorre Gioia n. 72 –
Pianta Piano S2. 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 **4**.

E' posto al piano S2.

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 2.30 m.

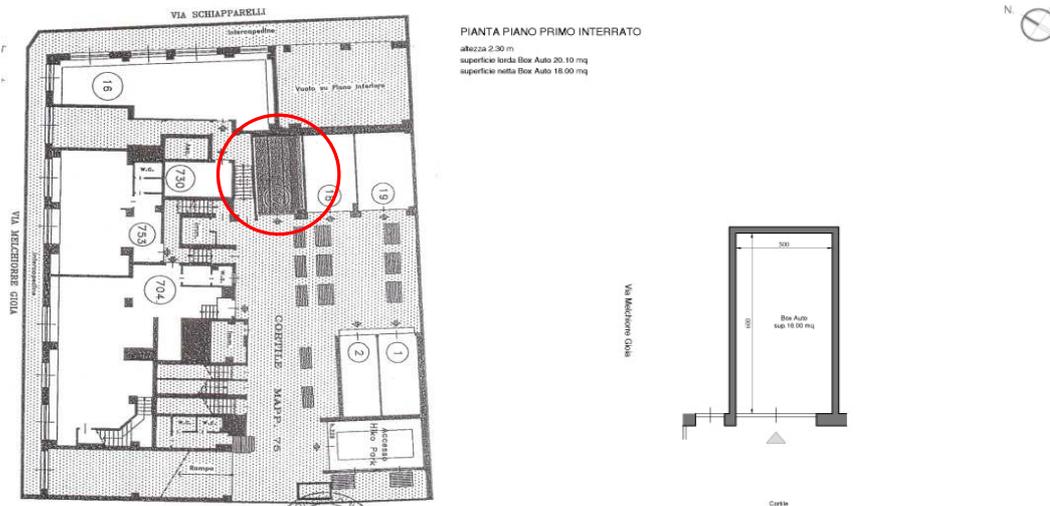
Consistenza

La superficie lorda coperta del locale cantina al piano S2 è di **4 mq** e la superficie coperta interna netta è di **3.25 mq**. L'altezza interna utile è di 2.30 m.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Locale cantina	Sup. reale netta	3.25	1,00	3.25
		3.25		3.25

Descrizione: **Locale cantina** di cui al punto 1.3.

Il **box auto** al piano S1, di pertinenza dell'abitazione, presenta pianta rettangolare e superficie utile di circa 18 mq. E' raggiungibile dalla scala condominiale e precisamente, uscendo dal predetto corpo scala sul cortile interno, risulta essere il primo a sinistra. Dall'esterno, i veicoli possono accedere al box auto in questione, mediante rampa carrabile condominiale (con accesso da Via Melchiorre Gioia n. 72) e precisamente, risulta essere il primo posto in fondo al cortile interno condominiale. L'immobile in esame, presenta pavimentazione, compreso il battiscopa, in gres porcellanato; le pareti, 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 sottotraccia.



Box auto al piano S1, sito in Milano alla Via Melchiorre Gioia n. 72 – Pianta Piano S1. 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 Cornano, C.F. 11958240159.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie lorda complessiva di mq **20**.

E' posto al piano S1.

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 2.30 m.

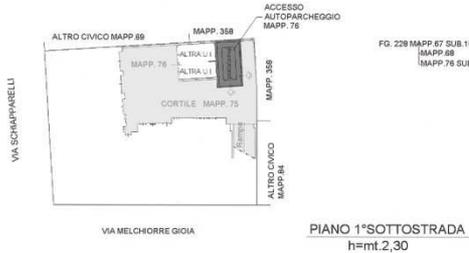
Consistenza

La superficie lorda coperta del box auto al piano S1 è di **20.10 mq** e la superficie coperta interna netta è di **18 mq**. L'altezza interna utile è di 2.30 m.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Box auto	Sup. reale netta	18	1,00	18
		18		18

Descrizione: **Posto auto** di cui al punto 1.4.

Si accede al **posto auto**, mediante accesso carrabile ubicato al civico numero 72 di Via Melchiorre Gioia. Giunti al cortile interno condominiale, mediante rampa carrabile, si trova di fronte l'accesso al parcheggio meccanizzato denominato "Hiko Park". La superficie complessiva del **posto auto** (piattaforma), di pertinenza all'abitazione e contraddistinto con il numero interno 5, è pari a **10 mq**.



Posto auto, sito in Milano alla Via Melchiorre Gioia n. 72 – **Pianta Piano S1-S2. Stato dei luoghi**
Restituzione grafica su base catastale redatta dalla scrivente



Foto n. 27. Cortile interno condominiale al piano S1. Ingresso parcheggio meccanizzato "Hiko Park"

Quota e tipologia del diritto

Per la quota di 1/25 di comproprietà indivisa del parcheggio meccanizzato

denominato "Hiko Park", relativo alla società **AUTOCAR GIACOSA SAS di Peracchi Giovanni Antonio Angelo e C.**, con sede in Cormano, C.F. 11958240159.

Eventuali comproprietari: AUTOSCOCCA ITALIANA SRL, per la quota di 1/25, Ente Regionale per i Servizi all'Agricoltura e alle Foreste - ERSAF, per la quota di 2/25, INVEMI SRL, per la quota di 14/25, LOMBARDO Maria Rita, per la quota di 2/25, PERACCHI Adolfo Silvestro Clemente, per la quota di 1/50, PINNA Elena Maria, per la quota di 1/50 e SPA CREDEMLEASING, per la quota di 4/25.

Superficie lorda complessiva di mq **10**.

E' posto al piano S1-S2.

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 2.30 m.

Consistenza

La superficie lorda del posto auto è di **10 mq**. L'altezza interna utile è di 2.30 m.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Posto auto	Sup. reale l/n	10	1,00	10
		10		10

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fabbricato condominiale/parcheggio meccanizzato "Hiko Park"

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 fanno parte integrante i beni in esame, è dotato di cancello carrabile automatico con accesso dal civico numero 72 Via Melchiorre Gioia. Anche il parcheggio meccanizzato, ubicato nel cortile condominiale, è dotato di cancello carrabile automatico.

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 ottavo

Infissi esterni

protezione: **tapparelle**, materiale protezione:

Infissi interni	plastica , condizioni: buone . tipologia: a battente , materiale: alluminio e vetro , condizioni: ottime .
Pavim. Interna	tipologia: piastrelle di gres , condizioni: buone . Note: si riferisce alla pavimentazione della cucina e dei bagni.
Pavim. Interna	tipologia: parquet , condizioni: buone . Note: si riferisce alla pavimentazione del vano ingresso, soggiorno e camere da letto.
Plafoni Rivestimento	tipologia: stabilitura , condizioni: buone . ubicazione: bagno , materiale: intonaco plastico , condizioni: buone . Note: I bagni, presentano in parte, pareti rivestite con piastrelle in gres porcellanato di colore grigio bianco.
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: intonaco plastico , condizioni: buone .
Locale cantina al piano S2	
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: buone .
Pavim. Interna	tipologia: cemento , condizioni: sufficienti .
Plafoni	tipologia: stabilitura , condizioni: sufficienti .
Box auto al piano S1	
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: alluminio , condizioni: buone .
Pavim. Interna	tipologia: piastrelle di gres , condizioni: buone .
Plafoni	tipologia: stabilitura , condizioni: buone .
Impianti:	
Abitazione al piano ottavo	
Citofonico	tipologia: audio , condizioni: buone , conformità: funzionante .
Condizionamento	tipologia: autonomo , condizioni: buone , conformità: funzionante .
Elettrico	tipologia: sottotraccia , condizioni: buone , conformità: da collaudare .
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: funzionante .
Loc. cantina/box auto	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , conformità: funzionante .

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico vigente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Abitazione al piano ottavo	Sup. reale netta	95.80	1.00	99.90
Locale cantina al piano S2	Sup. reale netta	3.25	1.00	3.25
Box auto al piano S1	Sup. reale netta	18	1.00	18
Posto auto	Sup. reale l/n	10	1.00	10
		127.05		127.05

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2:**8.1. Criterio di stima:**

La metodologia di stima utilizzata, è quella sintetico-comparativa, basata sulla comparazione dei beni 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**, il cui valore unitario per immobili similari a quelli in esame, varia da un minimo di €/mq 2.600,00 ad un massimo di €/mq 4.000,00 e per un valore medio pari a €/mq 3.300,00.

- 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 **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 2.800,00 ad un massimo di €/mq 3.900,00 e per un valore medio pari a €/mq 3.350,00.

Pertanto, dalla media dei suddetti valori, si ricava che il prezzo unitario medio di mercato, è pari a **3.325,00 €/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 buon grado di rifinitura. Lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili, risulta essere buona. 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, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 3.300,00**.

Per il calcolo della consistenza commerciale del lotto due, 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 scoperte dei balconi, del locale cantina al piano S2, del box auto e del posto auto, ragguagliate queste ultime, con opportuni coefficienti *correttivi* o *ponderali*. Di conseguenza, si ottiene:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al piano ottavo	Sup. reale lorda	115.85	1.00	115.85
Balconi	Sup. reale lorda	16.75	0.30	5.02
Locale cantina al piano S2	Sup. reale lorda	4	0.50	2
Box auto al piano S1	Sup. reale lorda	20.10	1.00	20.10
Posto auto	Sup. reale lorda	10	1.00	10
		166.70		152.97

Pertanto, la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima, è pari, per arrotondamento, a **153 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
	Abit.+ cantina + box a.+ p.a.	153	€ 3.300,00/mq	€ 504.900,00
Totale Lotto 2 € 504.900,00				

In sintesi:

ID	Immobile	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Lotto 2	153	504.900,00	504.900,00

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria : - € 75.735,00

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita: €0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: €0,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto 2:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 429.165,00**

Milano, 6.05.2014

L'Esperto della stima
Arch. Stefania Tateo

Allegati

Si allega la seguente documentazione:

LOTTO 2:

1. Estratto di mappa;
2. Planimetrie catastali;
3. Restituzioni grafiche;
4. Rilievo fotografico;
5. Visure catastali;
6. Atto di provenienza;
7. Contratto di locazione;
8. Ispezione ipotecaria.