

Tribunale di Milano

PROCEDURA FALLIMENTARE

Fallimento Fullgestimm Real Estate srl

N° Gen. Rep. 109/2018

Giudice Delegato: Dott. Luca Giani

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Antonella Tabaro

PROCEDURA FALLIMENTARE

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 3

N° 2 POSTI AUTO SCOPERTI

Via Fiume n.3, Bareggio (Mi)



Arch. YAEL ANATI

Codice fiscale: NTAYLA68B50D612R - Partita IVA: 12605130157

Studio: Via Legnano 18 - 20121 Milano

Telefono: 02-54123779 - Fax: 02-62086741

Email: yael@yaelanati.com - PEC: anati.10645@oamilano.it

| | |
|--------------------------------------------------|----|
| 1. OGGETTO DI STIMA..... | 3 |
| 1.1 Inquadramento generale | 3 |
| 1.2 Ubicazione e accessibilità..... | 3 |
| 1.3 Descrizione del territorio circostante | 4 |
| 2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE | 6 |
| 2.1 Precedenti e attuali proprietari | 7 |
| 3. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI | 8 |
| 3.1 Gravami ed oneri a favore di..... | 9 |
| 4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE | 9 |
| 4.1 Stato di possesso e disponibilità | 11 |
| 5. DESCRIZIONE DEL BENE | 11 |
| 6. URBANISTICA..... | 12 |
| 6.1 Strumento urbanistico vigente | 12 |
| 7. EDILIZIA | 13 |
| 7.1 Titoli Edilizi | 13 |
| 7.2 Conformità Edilizia..... | 15 |
| 8. VALUTAZIONE A CORPO | 15 |
| 8.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo..... | 15 |
| 8.2 Valutazione | 18 |

PREMESSA

Con informativa al Giudice Delegato Dott.ssa Amina Simonetti, in data 16/04/2018 il curatore Dott.ssa Antonella Tabaro ha incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in Milano Via Legnano n. 18, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società fallita Fullgestimm Real Estate srl con sede in via Girotti 18/A, Bareggio così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Fallimentare, con RG 109/2018.

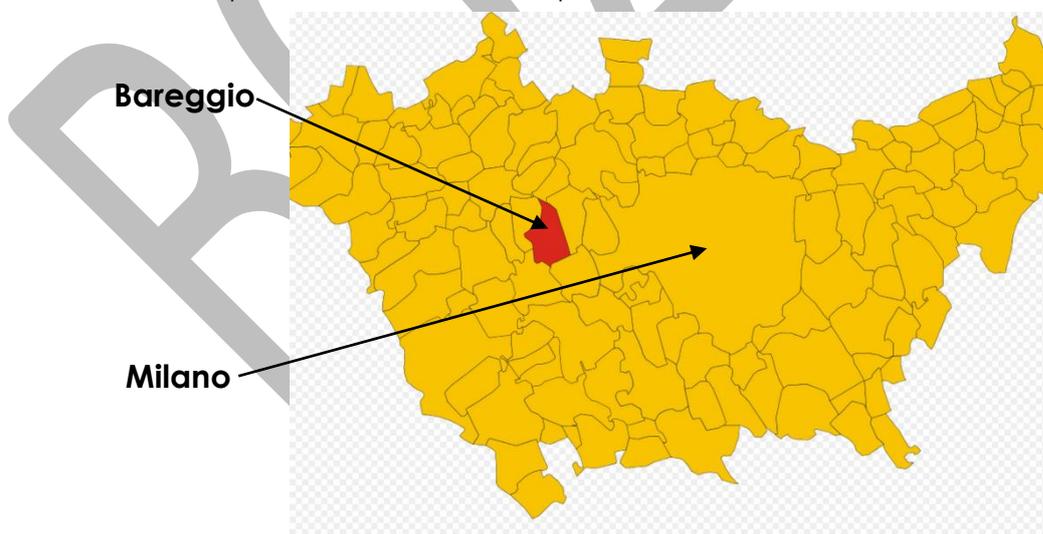
1 OGGETTO DI STIMA

1.1 Inquadramento generale

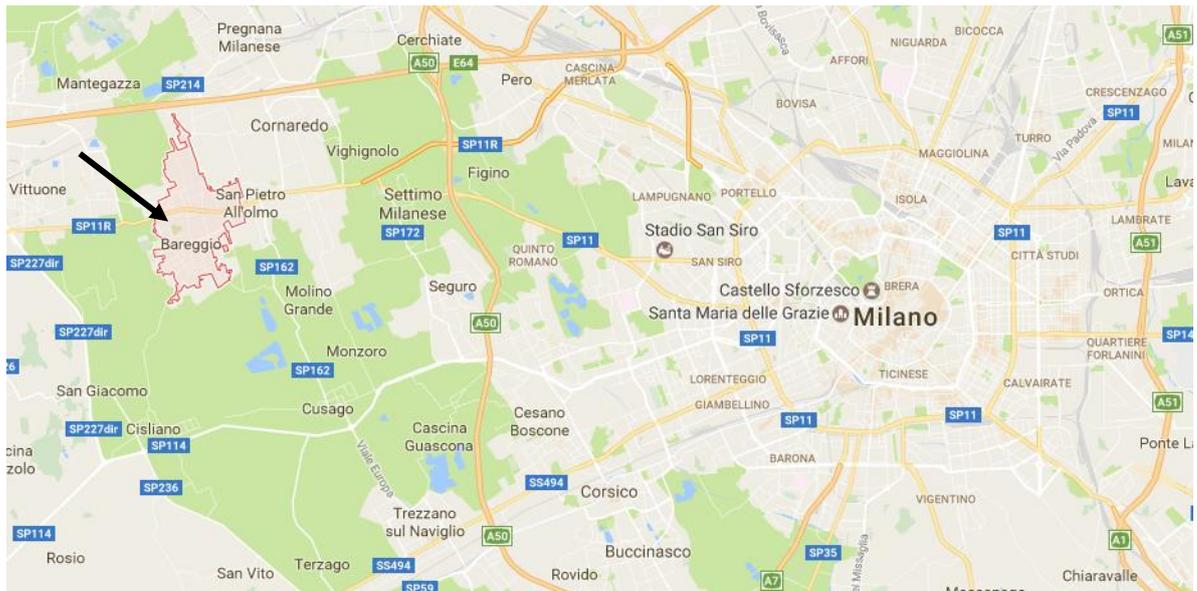
Il lotto, oggetto di stima, è situato nel Comune di Bareggio (Mi) ed è costituito da due posti auto scoperti.

1.2 Ubicazione e accessibilità

Bareggio è un piccolo comune della cintura milanese che conta circa 17000 abitanti e fa parte della Città Metropolitana di Milano



Il comune di Bareggio è raggiungibile mediante la rete autostradale, tangenziale ovest A50 uscita Settimo Milanese dalla quale dista circa 6 km e dalla A4 Torino – Trieste, uscita Milano Nord dalla quale dista circa 7 km.



Non è presente una stazione ferroviaria, le più vicine sono quelle di Pregnana Milanese, Vittuone, Rho, Gaggiano e Santo Stefano Ticino. Il Comune è collegato con Milano con le linee di trasporto pubblico di superficie della ATM le quali si collegano con la stazione metropolitana della linea 1 Molino Dorino.

1.3 Descrizione del territorio circostante

Bareggio si trova all'interno dei comuni della cintura milanese, in passato la cittadina era formata da piccoli borghi e nel tempo il territorio comunale agricolo si è quasi totalmente urbanizzato.

La cittadina si trova all'inizio del cosiddetto "Magentino", a ovest di Milano, a cavallo della S.S. Padana Superiore che conduce a Novara. Confina a est con il Comune di Cornaredo, a nord con il Comune di Pregnana, a ovest col Comune di Sedriano, a sud con i Comuni di Cislano e Cusago.

Nelle campagne circostanti, a sud, è dislocata la Riserva naturale "Fontanile Nuovo", una quarantina di ettari d'area protetta (oltre alle sorgenti sono inclusi i campi limitrofi) che offrono un esempio tipico di fontanile della Bassa Pianura Padana. La riserva è ricompresa nel vasto Parco Agricolo Sud Milano.

Nel comune si trovano i seguenti monumenti:

- Chiesa Parrocchiale dei Santi Nazaro e Celso presente già nel XIII
- Chiesa di Santa Maria alla Brughiera che risale al 1482
- Palazzo Visconti di Modrone – il più importante palazzo del comune, sede del municipio di Bareggio ed edificato nel 1647.



foto anni '70

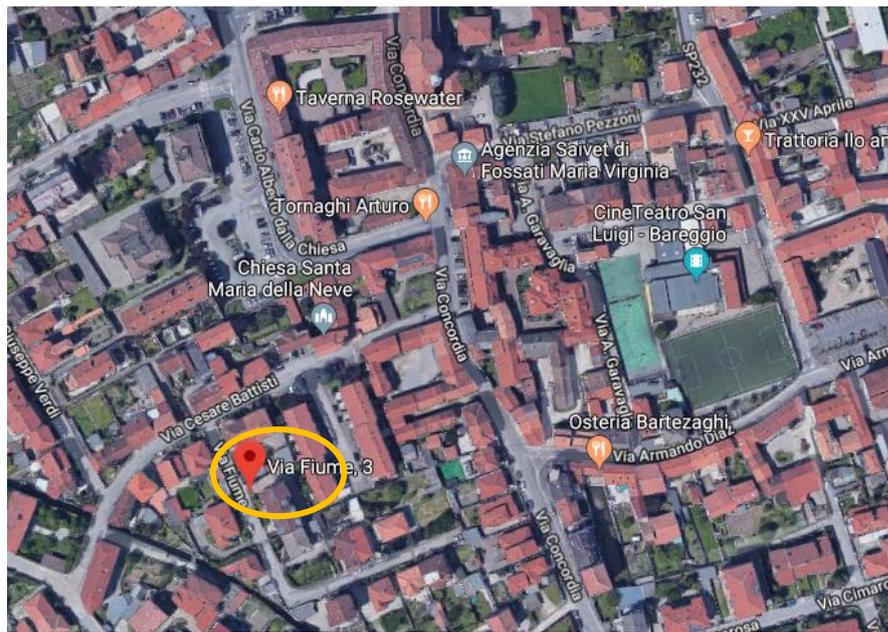
foto del 2014

- Villa Marietti
- Villa Vittadini
- Villa Gallina Radice Fossati

Nelle vicinanze si trova il nuovo polo fieristico di Rho e la futura area di sviluppo dell'Expo.



Il bene oggetto di valutazione si trova vicino al centro storico.



Il traffico nella zona è composto principalmente da vetture private.

Il Comune di Bareggio è dotato di tutti servizi pubblici: asili, scuole, uffici comunali, edifici religiosi, centri sportivi e aree verdi.



2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Al fine di procedere con la stima del bene sono state svolte le seguenti attività:

Accesso agli atti presso il comune di Bareggio in data 15/11/2018

Sopraluogo in data 23/07/2018 ed è stata raccolta la seguente documentazione:

| | |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Atto di provenienza | Del 28/10/2009 – Allegato 1 |
| Certificato notarile | Del 21/02/2019 – Allegato 2 |
| Estratto di mappa catastale | Del 27/03/2018– Allegato 3 |
| Visure catastali | Del 20/07/2018 – Allegati 4.1, 4.2 e 4.3 |
| Schede catastali | Del 12/07/2018 – All.to 5.1 e 5.2 |
| Piano di governo del territorio comune di Bareggio | Del 4/10/2007 - Allegato 6 |
| Titoli edilizi | Allegato 7 |

2.1 Precedenti e attuali proprietari

Precedenti proprietari

La proprietà del bene oggetto di stima è pervenuta tramite atto di compravendita a rogito del Notaio Avv. Paolo De Martinis, Notaio in Settimo Milanese, repertorio n° 86.753, raccolta n° 14.629, stipulato il 28/09/2009 e registrato a Milano il 24/11/2009 al n° 27146 serie 1T.

(Allegato 1)– Atto di compravendita

Con il sopramenzionato atto

“... da un lato i Signori Marmonti Renato, nato a Cisliano il 3 aprile 1938, domiciliato in Bareggio, via Fiume n.3, codice fiscale MRMRNT38D03C733L, e Resimini Giancarla, nata a Milano il 1/04/1940, domiciliata in Bareggio, via Fiume n.3, codice fiscale RSMGCR40D41F205L, che dichiarano di essere in regime comunione legale dei beni; dall'altra parte:

Baiardo Davide, nato a Rho (Mi) il giorno 11 giugno 1969, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di amministratore Unico della società “FULLGESTIMM REAL ESTATE SRL” con sede in Bareggio (MI), via Girotti n.18/A, capitale sociale Euro 13.000,00 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle Imprese di Milano 05709110968, REA n. 1842907, domiciliato per la carica presso la sede sociale e munito degli occorrenti poteri in forza di vigente statuto sociale.

Articolo 1 (Consenso)

I signori Marmonti Renato e Resimini Giancarla

Cedono e vendono

Alla Soc. “FULLGESTIMM REAL ESTATE SRL”, che come rappresentata accetta e acquista, la piena proprietà della seguente porzione immobiliare ubicata nel comune di Bareggio, via Fiume n.3, e precisamente:

- Villa indipendente ai piani terra e primo collegati tra loro dalla scala interna composta al piano terra da ripostiglio, bagno, taverna, stenditoio e al piano primo da due camere, bagno, sala da pranzo, cucina e soggiorno, con annessi cortile pertinenziale e tettoia in corpo staccato;

- Box ad uso autorimessa privata al piano terra.

Il tutto risulta censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

- **Foglio 12, mappale 434, subalterno 1**, via Fiume n.3, piano T-1, categoria A/7, classe 4, vani 7, Rendita catastale Euro 894,57 (Villa);

- **Foglio 12, mappale 434, subalterno 2**, via Fiume n.3, piano T, categoria C/6, classe 6, mq 29, rendita catastale Euro 104,84 (il box).

Coerenze a corpo da nord in senso orario: mappali 431,433,452 e 880, via Fiume.

ARTICOLO 2 (Pertinenze)

La porzione immobiliare in oggetto si intende venduta ed acquistata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui la stessa trovasi attualmente, ben noto alla parte acquirente, in una a tutti gli accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, nonché eventuali ragioni ed oneri condominiali, il tutto come alla parte venditrice pervenuto e dalla medesima goduto tutt'oggi.

ARTICOLO 5 (Provenienza)

La parte venditrice dichiara che l'area su cui sorge la porzione immobiliare sopra alienata è pervenuta in forza di atto di compravendita del 13 dicembre 1972 in autentica Notaio Nicola Caputo di Milano repertorio n.3988, registrato a Milano – atti provati – il 2 gennaio 1973 al n.00012, mod. Ille trascritto presso la Conservatoria dei registi Immobiliari di Pavia in data 8 gennaio 1973 ai nn. 318/282, atto al quale le parti rinviano per tutti i patti, gli obblighi, le convenzioni, le eventuali servitù e le condizioni ivi espresse, che si hanno qui per integralmente ripetuti ed accettati."

Attuale proprietà

L'attuale proprietaria del bene è la società fallita **FULLGESTIMM REAL ESTATE SRL** con sede in Bareggio (Mi), via Girotti n.18/A, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 05709110968, R.E.A. n.842907.

Allegato 1 – atto di compravendita

3 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

3.1 Gravami ed oneri a favore di

Con riferimento al certificato notarile ventennale del 21/02/2019, risultano a carico dell'immobile le seguenti formalità, che si riportano come desunte dal documento allegato:

“risulta trascritta presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia – ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 9 agosto 2018 ai n.ri 14846/9562 sentenza dichiarativa di fallimento n. 208/2018 del 8 febbraio 2018, Tribunale di Milano”

4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Il lotto oggetto di stima è composto da due posti auto scoperti, ubicati all’interno di un cortile di un fabbricato in via Fiume n.3 nel Comune di Bareggio, identificati al Catasto Terreni come segue:

| Foglio | Part. | Qualità | Classe | Sup. (mq) Ha are ca | Red. Dominic. | Red. Agrar. |
|-----------|-------------|-------------|--------|------------------------|---------------|-------------|
| 12 | 1082 | Ente Urbano | - | 06 89 | - | - |



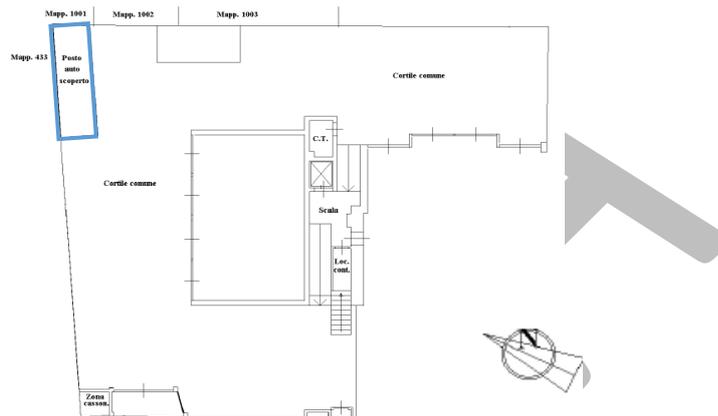
Stralcio estratto di mappa Foglio 12, particella 1082

Allegati: 3 – estratto d mappa e 4.1 - visura catastale

I posti auto sono identificati al Catasto Fabbricati:

| Foglio | Part. | Sub | Cat. | Classe | Consistenza | Sup. catastale | Rendita |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------|-----|------|--------|-------------|----------------|---------|
| 12 | 1082 | 6 | C/6 | 2 | 15 mq | Tot. 15 mq | € 27,89 |
| Coerenza da Nord in senso orario: mappale 1001, mappale 1082 sub 1, mappale 433. | | | | | | | |

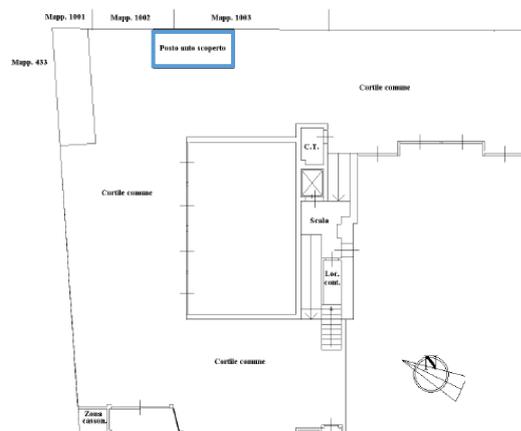
PIANO TERRA



Stralcio scheda catastale, F.12, part. 1082 sub.6

| Foglio | Part. | Sub | Cat. | Classe | Consistenza | Sup. catastale | Rendita |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------|-----|------|--------|-------------|----------------|---------|
| 12 | 1082 | 7 | C/6 | 2 | 11 mq | Tot. 11 mq | € 20,45 |
| Coerenza da Nord in senso orario: mappale 1002, mappale 1003, mappale 1082 sub 1. | | | | | | | |

PIANO TERRA



Stralcio scheda catastale, F.12, part. 1082 sub.7

4.1 Stato di possesso e disponibilità

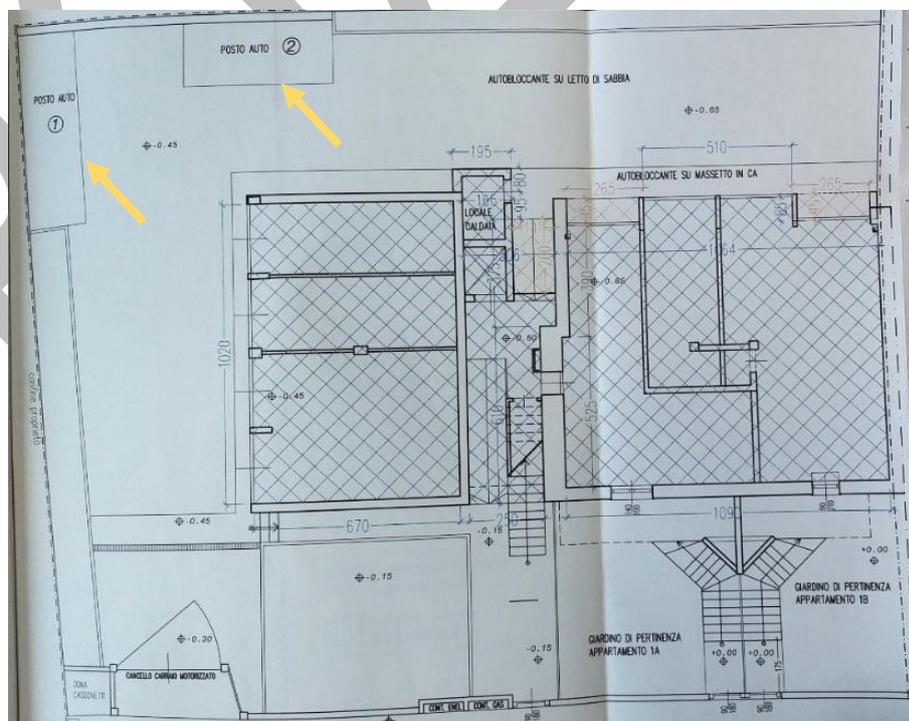
Il bene è al 100% di proprietà della società fallita.

5 DESCRIZIONE DEL BENE

Il lotto, oggetto della presente stima, è composto da due posti auto scoperti così identificati:

| | | | | |
|----------------------------|--------|-------|-----|----------------|
| Posto auto scoperto | Foglio | Part. | Sub | Sup. catastale |
| | 12 | 1082 | 6 | Tot. 15 mq |
| Posto auto scoperto | Foglio | Part. | Sub | Sup. catastale |
| | 12 | 1082 | 7 | Tot. 11 mq |

I posti auto si trovano nel cortile di un edificio di civile abitazione composto da quattro piani fuori terra. L'accesso carraio al corsello avviene da via Fiume n.3 tramite un cancello automatico dal quale si accede sia a box coperti di pertinenza alle abitazioni, sia ai due posti auto scoperti oggetto della presente perizia. Il parcheggio delle vetture nei posti auto non risulta particolarmente agevole e i posti auto, inoltre, non sono stati delimitati con segnaletica orizzontale sulla pavimentazione.



Stralcio planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio in cui è riportata la posizione dei due posti auto scoperti.



Via Fiume - accesso carraio



Corsello comune



Posto auto scoperto sub 6



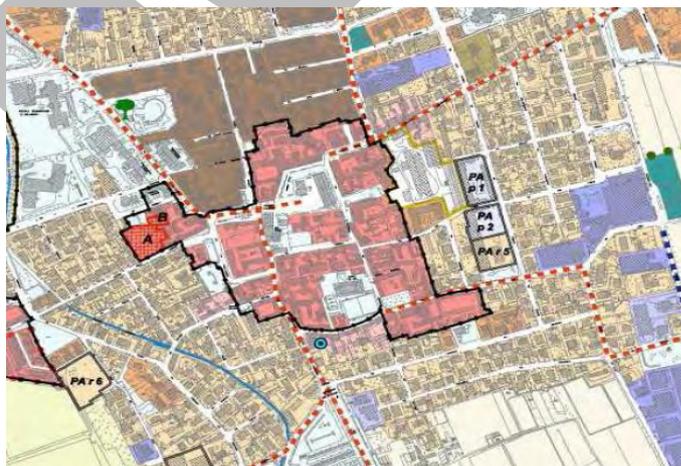
Posto auto scoperto sub 7

6 URBANISTICA

6.1 Strumento urbanistico vigente

Il Comune di Bareggio è dotato di Piano di Governo del Territorio adottato il 4/10/2007 ed approvato il 26/02/2008 ed è attualmente vigente.

Il lotto è inserito nell'Ambito "centro storico e nuclei di antica formazione" normato dall'art. 4.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole – vedi Allegato 8.



Tessuti urbani consolidati

 **centri storici e nuclei di antica formazione**

Le norme tecniche del piano riportano le seguenti indicazioni relativamente alle possibilità di intervento:

Prescrizioni particolari

Tutela della tipologia e degli elementi costitutivi degli edifici di carattere storico, culturale, ambientale e tradizionale Sono consentiti esclusivamente interventi di tipo conservativo, orientati alla salvaguardia della configurazione dei corpi edilizi tutelandone la tipicità intrinseca nonché gli elementi ancora conservati in condizione originaria.

In ogni caso per tutti gli interventi sull'esistente si dovrà tendere alla salvaguardia degli aspetti di interesse storico-culturale sia con riferimento alle caratteristiche del tessuto edilizio che agli eventuali elementi complementari significativi; è da escludersi l'uso di materiali e di soluzioni tecnologiche non congrue alla specificità di ciascuna tipologia tali da pregiudicarne la conservazione e l'integrità.

I caratteri tipologici, costruttivi e stilistici che devono essere conservati e valorizzati sono in particolare:

- La sagoma dell'edificio, la sua articolazione volumetrica e la morfologia della copertura;*
- La posizione e la conformazione degli androni, degli atrii d'ingresso e dei corpi scala che assumono particolare rilievo nel rapporto con la configurazione esterna degli spazi;*
- Il disegno dei fronti e delle aperture; le caratteristiche ed i materiali delle finiture esterne, inferriate, ornamenti, coloriture, pavimentazioni, ecc...;*
- Recinzioni ed elementi di pregevole e unitaria definizione degli spazi a cortile e a giardino, ivi comprese le alberature;*
- Altre opere murarie interne ed esterne di significativa testimonianza della cultura progettuale e costruttiva dell'epoca di appartenenza.*

Alla luce di quanto sopra l'immobile risulta conforme alla destinazione urbanistica.

7 EDILIZIA

7.1 Titoli Edilizi

I posti auto, oggetto di valutazione, fanno parte di un fabbricato per civile abitazione che è stato realizzato a seguito della Dichiarazione di Inizio Attività del 16/07/2009 per "opere di ristrutturazione del villino residenziale esistente e costruzione di una nuova palazzina residenziale" presentata al Comune di Bareggio dai precedenti proprietari e successivamente volturata alla soc. FULLGESTIMM REAL ESTATE SRL.

Inizialmente, così come scritto nell'atto di compravendita (Allegato 1), la porzione immobiliare venduta alla soc. FULLGESTIMM REAL ESTATE SRL era stata realizzata in conformità al:

- Nulla Osta del comune di Bareggio del 18/11/1973 prot. n. 0124/73 per la costruzione della recinzione e del box;
- Nulla Osta del comune di Bareggio del 18/05/1974, prot. n. 3054 per la costruzione della tettoia aperta ad uso deposito;
- Licenza di Costruzione del 3/03/1976 prot.n.7026 per la costruzione della villa.
- Agibilità rilasciata in data 21/01/1981.

In data 16/07/2009 viene presentata una Dichiarazione di Inizio Attività, prot. n. 0016868/2009, n.2074/09, con la quale si prevede la ristrutturazione del villino esistente e la costruzione di una nuova palazzina residenziale.

In data 29/10/2009 viene effettuata una voltura a nome della soc. FULLGESTIMM REAL ESTATE SRL nuova proprietaria del bene.

La Dia n. 2074/09 e le successive varianti hanno previsto la realizzazione di:

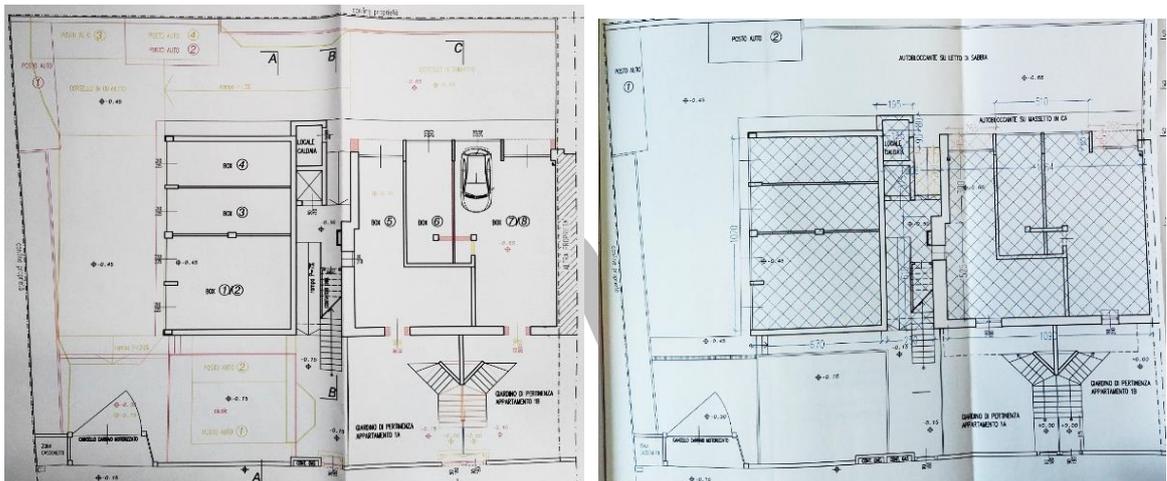
- N. 8 box coperti al piano terra;
- N. 2 posti auto scoperti nel corsello comune;
- N. 3 abitazioni al piano primo;
- N. 3 abitazioni al piano secondo;
- N. 1 abitazione al piano terzo.

L'immobile è stato realizzato a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

| Titolo | Prot.n. | Data |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|
| DIA n. 2074/09– ristrutturazione villino esistente e costruzione di una nuova palazzina residenziale. | 0016868/2009 | 16/07/2009 |
| P.E. DIA 2074/09 | 2074/09-1 | 16/07/2009 |
| Variante alla DIA 2074/09 | 26010/2009 | 09/11/2009 |
| Variante alla DIA 2074/09 | 7068/2010 | 16/03/2010 |
| Variante alla DIA 2074/09 | 17183/2011 | 08/08/2011 |
| Variante alla DIA 2074/09 | 11791/2012 | 08/06/2012 |
| Presentazione domanda di Agibilità | 27454/2012 | 27/12/2012 |
| Agibilità per silenzio assenso | 0012744/2013 | 13/05/2013 |

Allegato 7 – titoli edilizi

Per quanto riguarda i posti auto, oggetto della presente valutazione, si evidenzia che la loro posizione è stata realizzata con l'ultima Variante alla DIA 2074/09 prot. n. 11791/2012, così come rappresentato negli elaborati grafici allegati a tale variante.



Stralcio tavola di confronto allegata alla Variante prot. N. 11791/2012. Stralcio planimetria generale di progetto allegata alla Variante prot. N. 11791/2012.

7.2 Conformità Edilizia

A seguito del sopralluogo si è potuto verificare che la posizione dei posti auto scoperti corrisponde a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio presentato in comune e corrisponde anche alle schede catastali.

8 VALUTAZIONE A CORPO

8.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo

La presente stima adotta il metodo sintetico-comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri simili presenti sul mercato immobiliare.

Una volta determinato il segmento di mercato a cui appartiene il bene in base alla sua tipologia e alla collocazione geografica, vengono consultate le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare nonché della società TEMA della Camera di Commercio di Milano che pubblicano periodicamente rilevamenti dei prezzi degli immobili per il territorio considerato per le varie tipologie di fabbricati.

I dati di rilevamento pubblicati vengono successivamente analizzati alla luce delle caratteristiche e dei fattori specifici del bene oggetto di stima capaci di influenzarne il valore. Tali fattori sono essenzialmente l'ubicazione e l'accessibilità, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione, le pertinenze e quant'altro è rilevante al fine dell'utilizzo del bene stesso.

I parametri medi di zona riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre del 2018:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: BAREGGIO

Fascia/zona: Periferica/VIA MAGENTA VIA NOVARA

Codice zona: D1

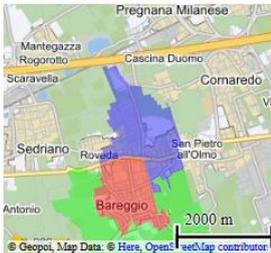
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 1300 | 1400 | L | 3,6 | 4,2 | L |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1500 | 1800 | L | 4,2 | 5,2 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo | 1200 | 1500 | L | 3,4 | 4,2 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 1050 | 1200 | L | 2,8 | 3,3 | L |
| Box | Normale | 800 | 1000 | L | 3,6 | 4,2 | L |

Spazio disponibile per annotazioni




I parametri medi di zona riportati dal Borsino Immobiliare per (tipo di immobile) - quotazioni immobiliari riferite a Aprile 2019 sono:

| Comune | | Bareggio | | | | | |
|-------------------------------------------------|------------------------|--------------|-----------|--------------------------------|--------------|-----------|---------------------|
| Zona | | Monozonale - | | | | | |
| Abitazioni e Ville | Valori di Vendita €/mq | | | Valori di Locazione Eutmq/mese | | | Rendimento |
| | 2° Fascia | Fascia media | 1° Fascia | 2° Fascia | Fascia media | 1° Fascia | Tasso capitalizzaz. |
| Abitazioni civili (In buono stato) | 1.271 | 1.316 | 1.361 | 2,7 | 3,2 | 3,6 | 2,9% |
| Abitazioni civili (In ottimo stato) | 1.543 | 1.702 | 1.861 | 3,6 | 4,1 | 4,5 | 2,9% |
| Abitazioni civili (Da ristrutturare) | 998 | 1.089 | 1.180 | 1,8 | 2,3 | 2,7 | 2,5% |
| Abitazioni di tipo economico (In buono stato) | 1.089 | 1.135 | 1.180 | 2,7 | 2,7 | 2,7 | 2,9% |
| Abitazioni di tipo economico (In ottimo stato) | 1.271 | 1.452 | 1.634 | 3,6 | 4,1 | 4,5 | 3,4% |
| Abitazioni di tipo economico (Da ristrutturare) | 799 | 899 | 998 | 1,8 | 2,3 | 2,7 | 3,0% |
| Ville e Villini (In buono stato) | 1.316 | 1.407 | 1.498 | 3,6 | 3,6 | 3,6 | 3,1% |
| Ville e Villini (In ottimo stato) | 1.634 | 1.815 | 1.997 | 3,6 | 4,5 | 5,4 | 3,0% |
| Ville e Villini (Da ristrutturare) | 998 | 1.135 | 1.271 | 1,8 | 2,3 | 2,7 | 2,4% |
| Uffici | Valori di Vendita €/mq | | | Valori di Locazione Eutmq/mese | | | Rendimento |
| Uffici (In ottimo stato) | 1.180 | 1.339 | 1.498 | 4,5 | 5,4 | 6,4 | 4,9% |
| Box & Parcheggi | Valori di Vendita €/mq | | | Valori di Locazione Eutmq/mese | | | Rendimento |
| Box (In buono stato) | 799 | 944 | 1.089 | 2,7 | 3,2 | 3,6 | 4,0% |

I parametri di zona riportati dalla Società TeMa per tipo di immobile, in zona periferica, riferite al primo semestre del 2018 sono i seguenti:

| ZONA | Sub Zona | Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B €/m ² | Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio €/m ² | Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare €/m ² | Negozi €/m ² | Uffici €/m ² | Boxes € | Capannoni nuovi o ristrutturati €/m ² | Capannoni vecchi €/m ² |
|----------|-----------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|
| BAREGGIO | Centro | 1950/2250 (0,00 %) | 1250/1700 (0,00 %) | 1050/1250 (0,00 %) | 1400/1650 (0,00 %) | 1300/1500 (0,00 %) | 13000/17500 (0,00 %) | | |
| | | 1950/2250 | 1250/1700 | 1050/1250 | 1400/1650 | 1300/1500 | 13000/17500 | -/- | -/- |
| | Periferia | 1900/2150 (0,00 %) | 1150/1550 (0,00 %) | 800/1050 (0,00 %) | 1200/1300 (0,00 %) | 1200/1500 (0,00 %) | 12000/16000 (0,00 %) | 700/900 (0,00 %) | 450/600 (0,00 %) |
| | | 1900/2150 | 1150/1550 | 800/1050 | 1200/1300 | 1200/1500 | 12000/16000 | 700/900 | 450/600 |

Nella tabella sono riportati in nero i prezzi riferiti al 1° semestre 2018, in blu quelli del 2° semestre 2017.

Per la tipologia individuata le banche dati consultate riportano i seguenti valori:

| Considerando che un Box auto ha una superficie media di 15 mq: | | | |
|----------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-------------|
| BOX AUTO | | Min €/cad | Max €/cad |
| OMI | In stato normale | € 13.500,00 | € 18.000,00 |
| Borsino Immobiliare | In buono stato | € 11.985,00 | € 16.335,00 |
| Te.MA | | € 12.000,00 | € 16.000,00 |
| Media €/mq tra le 3 fonti | | € 14.636,66 | |

Alla luce di quanto sopra risulta che il valore di un box è di circa **14.000,00 €**

8.2 Valutazione

Il posto auto scoperto verrà valutato al 50% del valore unitario del box auto
Il valore del posto auto singolo, valutato a corpo è:

$$14.000,00 \text{ €} \times 0,5 = 7.000,00 \text{ € a corpo}$$

Il valore del posto auto scoperto sub. 6 è di **7.000,00 €**

Il valore del posto auto scoperto sub. 7 è di **7.000,00 €**

In considerazione di quanto descritto in modo dettagliato nei paragrafi precedenti:

1. I posti auto si trovano all'interno di un cortile di un edificio privato;
2. Il parcheggio delle vetture non risulta agevole per la posizione dei posti auto all'interno del cortile.

Si ritiene opportuno deprezzare il valore del lotto di un ulteriore 20%:

$$\text{€ } 14.000,00 - 20\% = \text{€ } 11.200,00$$

Il valore a corpo del lotto composto da due posti auto, arrotondato per difetto, risulta pertanto essere di **€11.000,00 (euro undicimila/00)**.

Milano, 10 Aprile 2019

Arch. Yael Anati

Allegati:

- 1) Atto di compravendita del 28/10/2009 rep. n. 88.753 e racc. 14.629;
- 2) Certificato notarile ventennale del 21/03/2019;
- 3) Estratto di mappa Foglio 12, Particella 1082;
- 4.1) Visura storica per immobile Foglio 12, Particella 1082;
- 4.2) Visura storica per immobile Foglio 12, Particella 1082, Subalterno 6;
- 4.3) Visura storica per immobile Foglio 12, Particella 1082, Subalterno 7;
- 5.1) Planimetria catastale posto auto scoperto, Foglio 12, Particella 1082, Sub. 6;
- 5.2) Planimetria catastale posto auto scoperto, Foglio 12, Particella 1082, Sub. 7;
- 6) Piano delle Regole – Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.;
- 7) Titoli edilizi;
- 8) Rapporto fotografico.