

STUDIO TECNICO  
**Geom.  
Salvatore Pellegrino**  
Via Capitini n. 21, Nardò Tel.  
0833/561630  
Cell. 347/6315709



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**OGGETTO: PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA IMMOBILI**

[REDACTED]  
**LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA**  
D.M. n. 96/2010 del 16/4/2010

Fabbricati siti nel Comune di MILANO Provincia di MILANO

Soggetto individuato [REDACTED]

con sede in [REDACTED]

**COMMITTENTE : MINISTERO SVILUPPO ECONOMICO**

Commissario Liquidatore Dott. Perrone Massimo

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

dei "Fabbricati siti nel Comune di MILANO Provincia di MILANO"

Soggetto individuato: [REDACTED]

con sede in [REDACTED]

Con comunicazione della S. V. il sottoscritto geom. Pellegrino Salvatore con studio in Nardò alla Via Capitini n° 21 è stato nominato consulente tecnico (perito Estimatore) nella procedura di liquidazione coatta amministrativa ai sensi dell'art.2540 C.C. e 194 e seg. del R.D. 267/42 (legge Fallimentare), rinviando al giuramento di rito.

In risposta alla vostra comunicazione, il sottoscritto ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha fissato l'inizio delle operazioni peritali il giorno mercoledì 17 gennaio 2012 presso gli immobili in testa alla [REDACTED]

A seguito di vostra specifica richiesta il sottoscritto ha verificato la valutazione dell'immobile riferito a ogni singolo box interrato.

La S. V. Ill.ma ha incaricato il sottoscritto di "rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) indicare la natura, l'ubicazione esatta, l'esatta superficie, i dati di identificazione catastale, le eventuali irregolarità edilizie e il valore dell'immobile.
- 2) produrre il certificato di mappa censuaria
- 3) produrre copia autentica della planimetria del N.C.E.U.
- 4) produrre planimetrie dell'immobile

Il sottoscritto perito ha esaminato gli atti e documenti della procedura, verificata la regolarità della documentazione ipocatastale in atti, gli estremi indicati nell'atto (estremi che messi in evidenza in seguito nella relazione sono sufficienti ad identificare gli immobili in carico alla [REDACTED]. Indicati i dati catastali aggiornati, prodotti gli estremi di denuncia al catasto. Controllate le provenienze e l'attuale intestazione dei beni. Effettuate la descrizione e l'identificazione dei beni per la vendita, descrivendo le coerenze ed allegando le planimetrie del caso, rilievi fotografici, le planimetrie catastali l'elaborato planimetrico. Determinato il valore di mercato dei beni con stretto riferimento ai limiti in cui sono colpiti, esponendo gli elementi ed i criteri della stima.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Successivamente si sono visionati gli atti e gli elaborati poiché le operazioni di consulenza relative agli accertamenti amministrativi ed urbanistici e di rilievo si sono dimostrate particolarmente laboriose e lunghe.

Tutto ciò premesso il sottoscritto, dichiara quanto segue:

### BENI DI PROPRIETÀ

fgl 419 pte 218 VIA NIKOLAJEVKA

primo piano interrato

- sub 19 primo piano interrato di circa mq. 29,00
- sub 20 primo piano interrato di circa mq. 28,00
- sub 25 primo piano interrato di circa mq. 28,00
- sub 26 primo piano interrato di circa mq. 29,00
- sub 48 primo piano interrato di circa mq. 31,00
- sub 49 primo piano interrato di circa mq. 28,00
- sub 58 primo piano interrato di circa mq. 14,00
- sub 64 primo piano interrato di circa mq. 14,00
- sub 65 primo piano interrato di circa mq. 14,00
- sub 66 primo piano interrato di circa mq. 14,00
- sub 67 primo piano interrato di circa mq. 14,00
- sub 72 primo piano interrato di circa mq. 14,00
- sub 73 primo piano interrato di circa mq. 14,00

secondo piano interrato

- sub 103 secondo piano interrato di circa mq. 29,00
- sub 104 secondo piano interrato di circa mq. 28,00
- sub 106 secondo piano interrato di circa mq. 27,00
- sub 109 secondo piano interrato di circa mq. 28,00
- sub 110 secondo piano interrato di circa mq. 29,00
- sub 114 secondo piano interrato di circa mq. 14,00
- sub 115 secondo piano interrato di circa mq. 14,00
- sub 116 secondo piano interrato di circa mq. 14,00
- sub 117 secondo piano interrato di circa mq. 14,00
- sub 122 secondo piano interrato di circa mq. 14,00
- sub 133 secondo piano interrato di circa mq. 28,00
- sub 138 secondo piano interrato di circa mq. 27,00
- sub 139 secondo piano interrato di circa mq. 14,00
- sub 140 secondo piano interrato di circa mq. 14,00

- sub 141 secondo piano interrato di circa mq.14.00
- sub 142 secondo piano interrato di circa mq.14.00
- sub 143 secondo piano interrato di circa mq.14.00
- sub 144 secondo piano interrato di circa mq. 14.00
- sub 145 secondo piano interrato di circa mq.14.00
- sub 146 secondo piano interrato di circa mq.14.00
- sub 147 secondo piano interrato di circa mq.14.00
- sub 148 secondo piano interrato di circa mq. 14.00
- sub 149 secondo piano interrato di circa mq.14.00
- sub 150 secondo piano interrato di circa mq.14.00
- sub 151 secondo piano interrato di circa mq.14.00
- sub 152 secondo piano interrato di circa mq. 14.00
- sub 153 secondo piano interrato di circa mq.14.00
- sub 154 secondo piano interrato di circa mq.14.00
- sub 155 secondo piano interrato di circa mq.14.00
- sub 156 secondo piano interrato di circa mq. 14.00
- sub 157 secondo piano interrato di circa mq. 14.00
- sub 158 secondo piano interrato di circa mq.14.00
- sub 159 secondo piano interrato di circa mq.14.00
- sub 160 secondo piano interrato di circa mq.14.00
- sub 161 secondo piano interrato di circa mq. 14.00
- sub 162 secondo piano interrato di circa mq.14.00
- sub 163 secondo piano interrato di circa mq.14.00
- sub 164 secondo piano interrato di circa mq.14.00
- sub 165 secondo piano interrato di circa mq. 14.00
- sub 166 secondo piano interrato di circa mq.14.00
- sub 167 secondo piano interrato di circa mq.14.00
- sub 168 secondo piano interrato di circa mq.14.00
- sub 169 secondo piano interrato di circa mq. 14.00
- sub 165 secondo piano interrato di circa mq 14.00

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Trattasi di un complesso edilizio denominato "Autoparco VIA NIKOLAJEVKA n. 20 sito in Milano zona residenziale edificato con diritto superficario del comune di Milano quartiere Marnero.

L'immobile è posizionato su di un lotto confinante con la strada pubblica Via NIKOLAJEVKA angolo Via Viterbo e con altre proprietà censite in catasto col foglio 419.

Specificate meglio nella seguente tabella:

## TABELLA SUPERFICI COPERTE E VOLUMI ATTUALI

CORPO DI FABBRICA	SUPERFICIE	ALTEZZA	VOLUME
primo interrato			
Sub 19	Circa mq. 29,00	H= 2,50	mc. 72,50
Sub 20	Circa mq. 28,00	H= 2,50	mc. 70,00
Sub 25	Circa mq. 28,00	H= 2,50	mc. 70,00
Sub 26	Circa mq. 29,00	H= 2,50	mc. 72,50
Sub 48	Circa mq. 31,00	H= 2,50	mc. 77,50
Sub 49	Circa mq. 28,00	H= 2,50	mc. 70,00
Sub 58	Circa mq. 14,00	H= 2,50	mc. 35,00
Sub 64	Circa mq. 14,00	H= 2,50	mc. 35,00
Sub 65	Circa mq. 14,00	H= 2,50	mc. 35,00
Sub 66	Circa mq. 14,00	H= 2,50	mc. 35,00
Sub 67	Circa mq. 14,00	H= 2,50	mc. 35,00
Sub 72	Circa mq. 14,00	H= 2,50	mc. 35,00
Sub 73	Circa mq. 14,00	H= 2,50	mc. 35,00
secondo interrato			
Sub 103	Circa mq. 29,00	H= 2,40	mc. 69,60
Sub 104	Circa mq. 28,00	H= 2,40	mc. 67,20
Sub 106	Circa mq. 27,00	H= 2,40	mc. 64,80
Sub 109	Circa mq. 28,00	H= 2,40	mc. 67,20
Sub 110	Circa mq. 29,00	H= 2,40	mc. 69,60
Sub 114	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 115	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 116	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 117	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 122	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 133	Circa mq. 28,00	H= 2,40	mc. 67,20
Sub 138	Circa mq. 27,00	H= 2,40	mc. 64,80
Sub 139	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 140	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 141	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 142	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 143	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 144	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 145	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 146	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 147	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 148	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 149	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 150	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 151	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 152	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 153	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 154	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 155	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 156	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 157	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 158	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60

Sub 159	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 160	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 161	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 162	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 163	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 164	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 165	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 166	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 167	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 168	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60
Sub 169	Circa mq. 14,00	H= 2,40	mc. 33,60

Si precisa che le quantità suddette sono state ricavate sia per misurazione in loco e riscontrate per lettura diretta della tavola grafica denominata Planimetria scala 1:100 comunque controllata con le misure reali e rispondente a quanto depositato presso il Comune di Milano.

## DESCRIZIONE

### PLANIMETRICA DELL'AUTOPARCO

Esso costituito da un unico corpo di fabbrica interrato su due piani con accesso sia carrabile mediante rampa d'accesso dalla via NIKOLAJEVKA n. 20 e sia pedonale da rampa scale e ascensore sempre dalla stessa via, per una più chiara esposizione, sono stati identificati, negli allegati grafici e fotografici.

#### "Autoparco"

Di conformazione quadrangolare lo si può ritenere, per il suo sviluppo planimetrico e in ottima posizione, rispetto alla strada adiacente, con la parte superiore a livello stradale, adibita a verde pubblico. Il manufatto costituito per intero a box auto interrato di piani due con posizionata griglia baricentrica per l'areazione (baricentrica rispetto al manufatto); di fronte all'accesso vi è una sbarra automatizzata, come automatizzata e anche la saracinesca sia in entrata che in uscita al piazzale; la struttura è suddivisa, da una serie di pilastri in ca. separati da murature in ca che separano i vari box. Inoltre su un lato dello stesso manufatto sono presenti dei vani deposito. Le coperture sono costituite da pannelli in ca. precompresso.

Il fabbricato, presenta un'altezza, misurato all'interno piano primo interrato pari a ca. ml 2,50 mentre nel secondo interrato ml 2,40.

## STATO DI CONSERVAZIONE E VETUSTA

*Struttura.* Le strutture portanti di tutti i manufatti sono in ottime condizioni statiche.

*Manutenzione.* La manutenzione generale concernente tutto l'autoparco è in buone condizioni; sono in pessimo stato di manutenzione solo l'accesso pedonale in quanto è stato interessato da evidenti atti vandalici "pitturazione di muri e scrostatura degli stessi". Le rifiniture generali sono di buona qualità.

*La stima del bene. Metodi e criteri di stima*

Anche se nel caso di valutazione di box auto rimangono validi i criteri di base dell'estimo, è da far notare che proprio in tal caso non si presentano difficoltà in quanto diversi sono gli elementi che possono influire sul valore: l'ubicazione, la forma del terreno, la possibilità di utilizzazione, il tipo di costruzione.

Per l'utilizzazione, oltre all'ampiezza dei singoli box, all'area comune di manovra a disposizione, alla funzionalità, all'altezza, influiscono i termini estetici: l'ubicazione, la vicinanza alle reti di pubblica utilità (viabilità, elettricità, telefoni, metanodotti, metropolitana, fermata Bisceglie, etc.); ai servizi di carattere generale (posta, delegazione municipale, ospedale, etc.); ai centri urbani in genere.

In questo caso occorre un'accurata indagine di mercato.

Si è voluto fare un semplice esempio per mettere in evidenza le serie difficoltà che presenta la stima. Nel caso specifico, trattasi di manufatti box a forma rettangolare, molto funzionali.

La loro superficie e l'altezza consentono la possibilità di facile fruizione per lo scopo per cui sono stati edificati. È da notare che non vi è alcuna possibilità di ampliamento futuro.

Nello svolgimento della consulenza si sono tenuti presenti gli studi di settore sui costi comparati per autoparchi similari ma soprattutto si è tenuto conto dei pubblicati dall'Agazia del Territorio, parametri di valutazione OMNI.

In relazione a quanto sopra, il criterio più valido per la valutazione di un complesso adibito a autoparco del tipo di quello in esame per il quale, a seguito delle indagini svolte, si è ipotizzata una buona possibilità di mercato, è la valutazione col metodo del costo di ricostruzione, cioè il valore del terreno più il valore dei fabbricati nello stato manutentivo e nelle condizioni in cui si trovano, più il valore della sistemazione esterna.

In tal modo, nella valutazione del terreno si tiene conto dell'ubicazione, della forma, della pendenza, dell'orografia, etc., e nella valutazione dei fabbricati si tiene conto della possibilità

di utilizzazione, delle condizioni manutentive, della vetustà, delle caratteristiche strutturali, etc.

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore del bene attraverso l'indagine di mercato di immobili simili presenti nel comune di MILANO.

La stima si estende alle accessioni, attinenze, dipendenze, pertinenze, afferenze, con le costruzioni ivi sorte o che vi sorgeranno, tutto incluso e nulla escluso.

Premesso che :

dopo aver identificato le unità immobiliari innanzi descritte e con l'ausilio della cartografia in possesso, si è provveduto al rilievo delle stesse, riscontrando la presenza di diverse unità immobiliari ma di fatto costituenti un unico complesso edilizio costituente l'Autoparco. Il tutto verrà meglio descritto in sede di valutazione.

#### CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE

Il complesso edilizio oggetto della presente denominato Autoparco, è stato realizzato razionalmente con la massima funzionalità dello stesso.

Ciò è dovuto anche all'ubicazione del lotto di terreno nel contesto urbanistico del territorio ed alla sua correlazione con gli spazi pubblici.

Si compone da due accessi uno carrabile ed uno pedonale entrambi su via PRINCIPALE arteria di collegamento a via di grande comunicazione. L'ingresso carrabile è composto da rampa centinata di larghezza sufficiente a garantire la carrabilità in entrambi i sensi di marcia, mentre quello pedonale è servito sia da rampe scale che da ascensore.

#### OPERE DI FINITURA ED IMPIANTI TECNICI

Per quanto attiene alle opere di finitura, il complesso edilizio presenta pareti in pannelli di c.a. ed i soffitti anch'essi in c.a..

La pavimentazione è costituita con lastriato in cemento "pavimentazione industriale". spazi di manovra vani tecnici e box ad esclusione del pavimento delle scale che è in pietra naturale.

Gli infissi esterni sono costituiti da:

- Porte in alluminio per l'ingresso pedonale metallo
- portone in metallo automatizzato per l'ingresso

#### INGRESSO BOX

- saracinesche in metallo zincato

Le luci, per l'illuminazione degli spazi comuni sono centralizzate .

Per quanto attiene agli impianti tecnici:

- quello elettrico costituito da canalette a norma e frutti luce indipendenti per ogni box .
- quello idrico costituito da punti acqua necessari e sufficienti all'attività .
- quello antincendio comprende i seguenti componenti principali:  
alimentazione idrica; rete di tubazioni fisse, aperta o ramificata, in pressione, ed a uso esclusivo antincendio:  
- attacco di mandata per autopompa VVFF;  
- naspi (UNI25);disposti su tutto lo sviluppo dell'autoparco in maniera sufficiente .

L'autoparco è separato nei vari settori di manovra e di piano tramite strutture di resistenza al fuoco adeguata alla classe del locale stesso (comunque da quello che si è potuto osservare in fase di sopralluogo lo si può ritenere conforme alle normative vigenti) .

Infine per quanto attiene alle opere di finitura degli spazi comuni, consistono in:

- intonaco civile sulle pareti interne ed esterne e sui soffitti;

#### STATO DI CONSERVAZIONE

Dalla ricognizione effettuata durante l'individuazione dei beni, per quanto è stato possibile osservare direttamente e per tutto ciò che non si poteva osservare o di difficoltoso accertamento, per quanto si è notato durante il sopralluogo, tenuto conto della relativa vetustà dei manufatti edilizi, si può affermare che le condizioni di conservazione delle opere murarie sono da ritenersi buone in quanto nelle strutture murarie non sono presenti deterioramenti o lesioni di una certa rilevanza.

Certo occorre comunque procedere all'esecuzione di alcune opere di piccola manutenzione .

## REGOLARITA' URBANISTICHE

La Cooperativa assegnataria del terreno edifica il complesso immobiliare in conformità al Permesso di Costruire rilasciato dal Direttore del Settore Strade, Parcheggi e Segnaletica del Comune di Milano in data 29 luglio 2003 n. 26/2003.

Inoltre l'intero manufatto M in possesso del certificato di agibilità per parcheggi sotterranei n°<sup>281</sup>227 del 20/11/2008 rilasciato dal Comune di Milano .

In data 29/07/2003 Mstata stipulata tra il Comune di Milano e la cooperativa apposità "Convenzione per la costituzione del diritto di superficie nel sottosuolo dell'area pubblica di via Nikolajevka per la realizzazione di un parcheggio sotterraneo residenziale" (atto notaio Mario Notari di Milano n° 12885 rep n° 6692 racc., registrato Ag. Entrate Uff. Milano 6 il 7.8.2003 al n.3914, serie IV) per 90 anni a decorrere dalla data di stipula . A tale Convenzione occorre fare riferimento in caso di vendita.

In seguito ad espressa richiesta del Commissario Liquidatore, il Comune di Milano - Settore Parcheggi, con nota PG 542062/2012 del 28.8.2012, ha fornito le seguenti precisazioni riguardo alla richiesta avanzata dalla procedura di "scioglimento" dai vincoli previsti in Convenzione:

- quanto all'ambito di influenza si autorizza la vendita dei box residui, nello spirito della Convenzione a suo tempo stipulata e della Convenzione-tipo attualmente in vigore, a proprietari di immobili ubicati nel territorio cittadino del Comune di Milano, nonché a residenti e operatori nel predetto territorio;
- quanto al prezzo di cessione si autorizza la vendita dei box residui secondo le procedure di vendita concorsuale, al prezzo ritenuto congruo da codesto Commissario Liquidatore;
- quanto al vincolo di pertinenzialità, si fa presente che la Convenzione stipulata prevede la possibilità di cedere i box anche senza costituzione di alcun vincolo pertinenziale con un immobile, tanto che è ammesso l'acquisto anche da parte di semplici residenti e operatori nel territorio cittadino. Pertanto sul punto non è necessaria alcuna specifica autorizzazione o dispensa.

Il lotto di terreno sul quale è ubicato lo stabilimento è parte di un compendio di aree che il P.R.G. vigente nel comune di Milano, destina a zone omogenee di tipo residenziali e servizio alle residenze, verde pubblico, parcheggi.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### VALORE DI STIMA

Riepilogando brevemente, i beni da stimare consistono in n° 56 box da adibire a parcheggio auto.

Nella valutazione si è analizzata la finitura, la fruibilità, la morfologia tutte varianti che danno la possibilità di determinare il più probabile valore di mercato.

Per semplicità di valutazione i beni possono essere raggruppati in due tipologie, quelli al primo seminterrato e quelli al secondo seminterrato.

#### I dati metrici dei box primo seminterrato sono i seguenti:

- BOX DI TIPOLOGIA SUPERFICIE MQ 29,00: SUB 19- SUB 26 ;
- BOX DI TIPOLOGIA SUPERFICIE MQ 28,00: SUB 20-SUB 25 SUB 49
- BOX DI TIPOLOGIA SUPERFICIE MQ 31,00: SUB 48 ;
- BOX DI TIPOLOGIA SUPERFICIE MQ 14,00: SUB 58-SUB 64 SUB 65 SUB 66 SUB 67  
SUB 72 SUB 73

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### I dati metrici dei box secondo seminterrato sono i seguenti

- BOX DI TIPOLOGIA SUPERFICIE MQ 29,00: SUB 103- SUB 110 ;
- BOX DI TIPOLOGIA SUPERFICIE MQ 28,00: SUB 104-SUB 109 SUB 133 ;
- BOX DI TIPOLOGIA SUPERFICIE MQ 27,00: SUB 106 SUB 138 ;
- BOX DI TIPOLOGIA SUPERFICIE MQ 14,00: SUB 114-SUB 115- SUB-116 -SUB 117-  
SUB 122-SUB 139- SUB 140-SUB 141- SUB 142- SUB 143-SUB - 144 SUB 145-SUB 146-  
SUB 147-SUB 148-SUB 149-SUB 150 -SUB 151-SUB 152-SUB 153-SUB 154-SUB 155-  
SUB 156-SUB 157-SUB 158-SUB 159-SUB 160-SUB 161-SUB 162-SUB 163-SUB 164-  
SUB 165-SUB 166-SUB 167 -SUB 168-SUB 169 .

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

In relazione a quanto specificato nel capitolo "Metodi e criteri di stima", a seguito di accurate indagini svolte in loco, a seguito dell'esame dei risultati di alcune gare giudiziarie, a seguito dello studio degli indici relativi al costo di costruzione posto in relazione alla

situazione obiettiva dei fabbricati ed a seguito dell'esame della situazione generale di mercato e alla specifica stima in essere si adotta il criterio di stima per comparazione o sintetica, anche in virtù dell'odierno andamento del mercato immobiliare.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### VALUTAZIONE

Nella valutazione i manufatti possono essere raggruppati in due gruppi in base al coefficiente di piano e precisamente nella valutazione si tenuto conto della loro ubicazione e vetustà di finitura comparando i prezzi medi valori tabella Omni secondo semestre 2011 a nuovo e decurtando circa il 30 % come coefficiente per il diritto di superficie e circa il 5% come coefficiente di piano

gruppo contraddistinto con la lettera A box al primo interrato

gruppo contraddistinto con la lettera B box al secondo interrato

#### GRUPPO A

Valore di vendita a nuovo per comparazione valore di mercato tabella omni 2 semestre 2011 min. €/mq 1.450 massimo €/mq. 2.200.

Deprezzamento dovuto al diritto di superficie pari a una percentuale del 30 % sul prezzo medio diconsi €/mq 1.280,00

#### Valore stimato :

BOX DI TIPOLOGIA SUPERFICIE MQ 29,00 \* €/mq 1.280,00 = € 37.120,00 per unità immobiliare;

BOX DI TIPOLOGIA SUPERFICIE MQ 28,00 x €/mq 1.280,00 = € 35.840,00 per unità immobiliare;

BOX DI TIPOLOGIA SUPERFICIE MQ 31,00 ; €/mq 1.280,00 = € 39.680,00 per unità immobiliare;

BOX DI TIPOLOGIA SUPERFICIE MQ 14,00 ; €/mq 1.280,00 = € 17.920,00 per unità immobiliare;

#### GRUPPO B

Valore di vendita a nuovo per comparazione valore di mercato tabella omni 2 semestre 2011 min. €/mq 1.450 massimo €/mq. 2.200,00.

Deprezzamento dovuto al diritto di superficie pari a una percentuale del 30 % su prezzo medio diconsi €/mq 1.280,00.

Deprezzamento dovuto al coefficiente di piano : 5% diconsi €/mq 1.216,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valore stimato :

BOX DI TIPOLOGIA SUPERFICIE MQ 29,00 x €/mq 1.216,00 = € 35.264,00 per unità immobiliare ;

BOX DI TIPOLOGIA SUPERFICIE MQ 28,00 x €/mq 1.216,00= € 34.048,00 per unità immobiliare;

BOX DI TIPOLOGIA SUPERFICIE MQ 27,00 x €/mq 1.216,00= € 32.832,00 per unità immobiliare;

BOX DI TIPOLOGIA SUPERFICIE MQ 14,00 x €/mq 1.216,00 = € 17.024,00 per unità immobiliare

I beni, ai fini della vendita, possono considerarsi box auto di conformazione quadrangolare in buone condizioni d'uso e ubicazione, siti in Autoparco in zona residenziale del Comune di Milano, nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano insistenti su terreno di proprietà del Comune di Milano con diritto di superficie .

NardR, il 11 settembre 2012

IL C.T.U. (perito estimatore) N°  
Geom. Pellegrino



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Allegati alla presente :

Convenzione Comune di Milano 29/luglio/2003

Risposta Comune di Milano in merito agli immobili del 28/08/2012

Realta fotografica

Planimetrie catastali e visure

Copia certificato agibilità

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it