

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 734/2023

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA SILVIA VAGHI**

Custode giudiziario: **AVV. GIOVANNI PIAZZA**

STIMA PRIVACY SOSTITUTIVA

MILANO VIA AGNELLO 17



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it

INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A**

Bene in MILANO Via Agnello 17

Categoria: C/1 – negozi e botteghe

Dati Catastali: foglio 390, particella 68, subalterno 707

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

no

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero intero: € 2.500.000,00

da occupato: €

Giudizio di divisione**Criticità da segnalare**

Il pignoramento grava sul sub.701, si evidenzia che nel 2011 per "Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione" il sub 701 è stato soppresso con costituzione del sub.707. (si rimanda al capitolo 7 della presente relazione)

La scrivente è stata incaricata dal Giudice per la predisposizione di Perizia integrativa, come da Verbale di udienza del 13.02.2024, e dichiara che la presente Relazione integra e sostituisce la relazione depositata in data 26.10.2023.

Congiuntamente alla presente relazione si depositano ulteriori allegati (16-17-18-19-20-21-22-23) oltre all'allegato 13 – RILIEVO FOTOGRAFICO IN SOSTITUZIONE DEL PRECEDENTE

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.

LOTTO 001
APPARTAMENTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione dei beni

In Comune di Milano unità ad uso commerciale costituita da piano terra, con annesso soppalco e al piano interrato due locali più servizi igienici.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà di Fanny Srl con sede in Como C.F. 02730200132

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

(allegati 1,2,3,4,5)

CORPO: A

Intestati:

xxx

Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 390, particella 68, subalterno 707**

dati classamento: categoria C/1, classe 19, consistenza mq.142, superficie catastale mq.189, rendita €27.978,02.

Indirizzo: Milano- Via Agnello 17 – piano T-S1

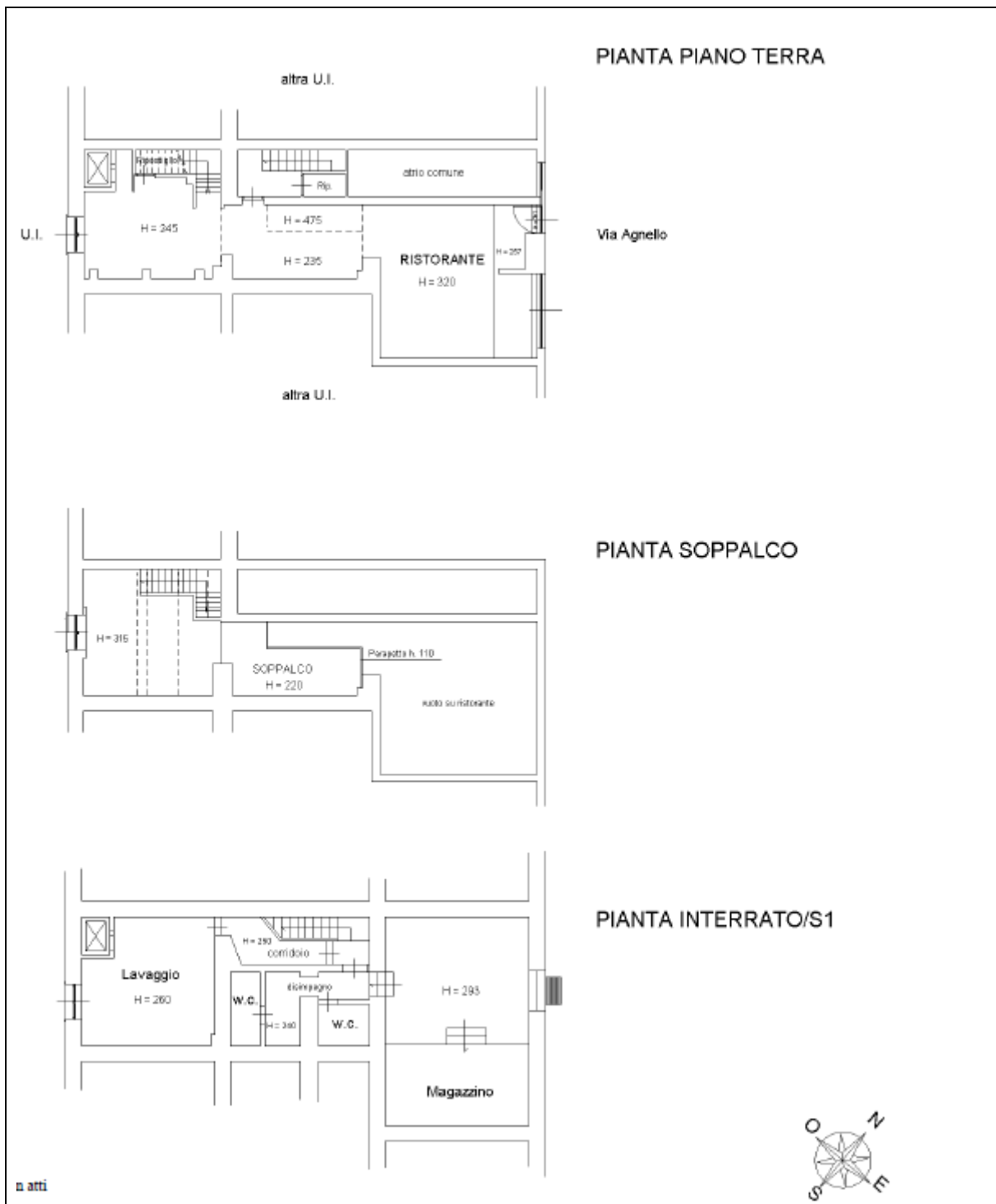
Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/03/2012 Pratica n. MI0200880 in atti dal 21/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22421.1/2012)
- VARIAZIONE del 21/03/2011 Pratica n. MI0299399 in atti dal 21/03/2011 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 86419.1/2011)

Coerenze (come da atto del 22.09.2009):

del piano terra: vano scale, androne di ingresso, Via Agnello, beni di cui alle particelle 69,70,66 (catasto terreni), vano scale ed androne di ingresso.

Del piano interrato: vano scale, Via Agnello, beni di cui alle particelle 69,70,66 (catasto terreni), vano scale.



1.4. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:

Si segnala che il pignoramento grava sul sub.701 che nel 2011 per *Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione* è stato soppresso con costituzione del sub.707

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: centro storico

Destinazione: commerciale

Tipologia prevalente: commerciale/terziario

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: molteplici

Principali collegamenti pubblici: MM1 fermata Duomo- tram linea 1

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Piccolo fabbricato di quattro piani fuori terra e piano interrato

- Facciata: intonaco
- accesso su strada: cancelletto in vetro e ferro;
- citofono: audio
- condizioni generali dello stabile: normali;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

L'unità immobiliare è al momento occupata da un Ristorante /Pizzeria ed è appena stata ristrutturata nelle finiture interne ai piani terra e primo.

Il locale è composto da tre livelli:

piano terra:

con accesso da Via Agnello e dotato di vetrine su strada ed è composto di un locale unico formato da tre porzioni, quella verso strada di altezza interna circa metri 4,10, le restanti di altezza minore a causa dei soppalchi soprastanti.

Le pareti sono rivestite con pannellature a doghe di legno, le pavimentazioni sono in doghe di parquet e i locali sono destinati alla sala ristorante con i tavoli.

piano soppalco:

dal piano terra, attraverso scala interna, con gradini rivestiti in legno, si accede al piano superiore con soppalco a due livelli diversi aperto verso il locale sottostante.

Qui è ubicata la cucina, nel locale più grande la pavimentazione è in lastre di lamiera e le pareti sono rivestite in lamiera. L'area ribassata ha murature imbiancate e pavimento in doghe di legno.

piano interrato:

dal piano terra attraverso un piccolo disimpegno si accede alla scala interna che porta al piano interrato composto di due locali più servizi: nel primo locale sono presenti piccolo spogliatoio, cella frigorifera e varie scaffalature, nel secondo locale sono presenti attrezzature da cucina.

Alla data del sopralluogo (29.02.2024) si è potuto rilevare che l'unità immobiliare è stata recentemente ristrutturata in tutte le sue parti ad eccezione dei servizi e locali interrati.

(si rimanda all'allegato 13 Rilievo fotografico- SOSTITUZIONE)

Condizioni di manutenzione:

La ristrutturazione dell'unità immobiliare è terminata negli ultimi mesi, pertanto ai piani terra e soppalco le condizioni di manutenzione risultano ottime. I locali al piano interrato non hanno subito opere di ristrutturazione e hanno condizioni di manutenzione scarse.



2.4. Breve descrizione della zona

Zona centralissima di Milano con presenza di negozi, ristoranti e bar.

2.5. Certificazioni energetiche

Non reperite

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperito

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non reperita

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al sopralluogo, effettuato il 29.02.2024 alla presenza del Custode Giudiziario l'immobile risulta occupato dalla società xxx

3.2. Esistenza contratti di locazione

Il custode giudiziario ha reperito ed inviato alla scrivente un contratto di locazione con la durata di 12 mesi dal 01.01.2020 al 31.12.2020 con xxx- canone annuale €120.000 – registrato a UT Milano il 24.10.2020 n. 022732 serie 3T. (allegati 16-17)

La scrivente in data 20.02.2024 ha inviato una nuova richiesta ad Agenzia delle Entrate per richiedere copia di eventuali contratti di locazione avente causa xxxe in data 11.03.2024 ha inviato pec di sollecito. (allegati 20-21)

In data 13.03.2022 Agenzia delle Entrate ha inviato comunicazione dichiarando che non risultano contratti di locazione registrati con dante causa la società esecutata. (allegato 22)

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

xxx

Proprietà 1/1

dal 19.07.2011 ad oggi

In forza di atto di fusione di società per incorporazione xxx

4.2. Precedenti proprietari

xx

Proprietà 1/1

dal 22.09.2009 al 19.07.2011

In forza di atto compravendita Notaio xxx

Si segnala atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 22.09.2009 xxxx

xxx

Proprietà 1/1

dal 15.01.2007 al 22.09.2009

In forza di atto compravendita Notaio xxx

xxx

Proprietà 1/1

dal 20.12.2002 al 15.01.2007

In forza di atto di decreto trasferimento immobili in data 20.12.2002 xxx

xxx

Proprietà 1/1

dal 28.03.1980 al 20.12.2002

In forza di atto compravendita Notaio xx

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato ipotecario in atti implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile **(all. 8-9)** alla data del 6.10.23 si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

.....

- **Misure Penali**

.....

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

.....

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

.....

Eventuali note:

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria stipulata da Notaio xxx

A margine risulta Annotazione n.xx derivante da cessione di ipoteca.

Ipoteca volontaria stipulata da xxx

A margine risulta Annotazione n.xxx del 11.04.2023 derivante da cessione di ipoteca.

Ipoteca giudiziale stipulata da Tribunale di Milano il xxx

Capitale €156.374,31- Totale €166.500,00 – gravante sul sub.707.

Ipoteca giudiziale stipulata da Tribunale di Milano il xx

Capitale €1.234.448,97- Totale €1.245.000,00 – gravante sul sub.707.

Ipoteca giudiziale stipulata da Tribunale di Como xx

Capitale €83.125,00- Totale €120.000 – gravante sul sub.707

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 10.07.2023 xx

- **Altre trascrizioni**

.....

5.3. Eventuali note/osservazioni

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da xxx che a seguito delle informazioni richieste ha dichiarato di non avere documentazione relativa al fabbricato (**all.14**) e ha inviato le tabelle (**all.10-11**) da cui sono state tratte le informazioni qui di seguito riportate:

Millesimi gestione e proprietà: 428,710- millesimi scale 214,355

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa €2.900

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: circa € 18.000

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del __ gravanti sull'immobile: dato non reperito

Cause in corso: dato non reperito

Eventuali problematiche strutturali: non reperito

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Milano:

TUC- Tessuto urbano consolidato—art.2.2a

Nuclei di antica formazione- Tipologie di Intervento Titolo II- Capo IV

Aree a rischio archeologico soggette a controllo archeologico preventivo-art.66 R.E.- Zona A

Sensibilità paesaggistica molto alta- fascia 5

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

La scrivente in data 9.08.2023 ha protocollato le seguenti richieste di visura:

- Prot. 425361/23 richiesta DIA 2008
- Prot.425379/23 Autorizzazione edilizia 1982
- Prot.425675/23 Ampliamento del 2011
- Prot.425540/23 Concessione a sanatoria

Qui di seguito si descrivono le risultanze delle visure effettuate (**all.12**):

Autorizzazione edilizia del 6.10.1982 per sostituzione impennata negozio e portoncino di ingresso dello stabile

Denuncia di inizio attività del 1.08.2008 PG.625478/08 Progr. 7268/08 per sostituzione di impennate su strada con Comunicazione di fine lavori del 1.12.2008

Concessione in sanatoria per opere edilizie n.502 del 5.05.1997 a seguito di Domanda del 23.03.1986 per opere: Trasformazione interrato da cantina a cucina di mq.55,33. Al piano terra realizzazione di soppalco di mq.21,38 a destinazione commerciale, oltre ad altre opere al piano primo (altra unità immobiliare)

Rettificazione concessione in sanatoria 502/97 del 28.01.2011 con Certificazione di abitabilità n.22 del 23.03.2011- la descrizione delle opere è da intendersi così riformulata:

- trasformazione locali s.pp. posti al piano interrato in locali ad uso commerciale (sup.ut.mq. 40,04) collegati con scala interna al piano terra.
- Modifiche interne predeterminate all'utilizzo come cantina deposito s.p.p. di locali posto al piano interrato.
- Formazione di soppalco al piano terra ad uso commerciale (mq.21,38 S.U.)
- Altre opere poste al piano primo (altra unità immobiliare)

Si segnala che è stata presentata una ulteriore pratica a sanatoria PG.165366/2011 del 04.03.2011 a seguito di realizzazione di nuovo soppalco al piano terra: la pratica è stata rigettata dall'ufficio tecnico che in data 13.04.2018 ha inviato comunicazione di Sospensione del procedimento, pertanto l'ulteriore porzione di soppalco realizzata non è regolare.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava non conforme ai contenuti della concessione a sanatoria 502/1997

difficoltà riscontrate: presenza di porzione di soppalco non autorizzato – diversa distribuzione interna locali al piano interrato e al piano terra.

Si segnala inoltre che i servizi siti al piano interrato erano oggetto della sanatoria 502/1997 e la loro conformazione attuale risulta conforme, ma nella tavola della pratica a sanatoria non era indicata l'altezza interna dei locali che rilevata al sopralluogo risulta inferiore a metri 240 (altezza minima richiesta per i locali bagno in base all'art. 95 R.E.)

Al fine di ripristinare l'iter autorizzativo risulta necessario predisporre pratica a sanatoria che evidenzii il nuovo soppalco con destinazione ripostiglio e la distribuzione interna attuale; è necessario inoltre effettuare opere per la chiusura della porzione di soppalco SPP non regolare.

Per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi sotto il profilo edilizio si quantifica un importo complessivo per la predisposizione della pratica edilizia a sanatoria, compresi oneri professionali, sanzione, spese tecniche, da euro 2.500,00 a euro 3.500,00 pertanto si evidenzia il valore medio di: **€ 3.000,00**, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

Inoltre si quantificano i costi per le opere per la chiusura del soppalco con pannelli di cartongesso e fornitura ed installazione porta. I costi possono essere stimati, a seconda della tipologia tecnica d'intervento e delle variabili di prezzo che possono venire richieste da un appaltatore rispetto ad un altro, tra un minimo di euro 3.000 ed un massimo di euro 5.000 pertanto si evidenzia il valore medio di circa **€4.000,00**

7.3. Conformità catastale

la planimetria catastale depositata al NCEU in data 21.03.2011 non risulta conforme alla Concessione in sanatoria 502/1997.

Per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi sotto il profilo catastale si quantifica un importo complessivo per la predisposizione della variazione catastale, compresi oneri professionali, diritti, da euro 500,00 a euro 900,00 pertanto si evidenzia il valore medio di: **€ 700,00**, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

Nota: a fronte dei riscontri del nuovo sopralluogo la scrivente in data 29.02.24 ha inviato mail PEC alla Società debitrice con richiesta di ricevere copia del progetto del ristorante se protocollato presso il SUAP (Sportello Attività Produttive) e presso la ASL. In data 4.03.24 la società ha risposto che la pratica non è ancora stata presentata (all.19 mail pec società debitrice)

8. SUPERFICIE COMMERCIALE

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati secondo il **Sistema Italiano di Misurazione** (Codice delle Valutazioni Immobiliari- Tecnoborsa):

le superfici vengono determinate:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%.
- balconi (con vista) 30%.
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile, 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina, 60%.
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%.
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%.
- autorimessa/garage, 50%.
- posto auto coperto, 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenti sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%.
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Piano terra	96,00	1,00	96,00
Soppalco autorizzato	26,00	0,80	20,80
Soppalco SPP	12,00	0,50	6,00
Piano interrato	110,00	0,60	66,00
Totale arrotondato			189,00

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato;
- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mixità funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti a offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (rilievo superfici e caratteristiche in data 29.02.2024).

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base

estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

Offerte di vendita: Immobiliare.it- idealista.it (ricerca effettuata in data 1.03.24))

Qui di seguito si espongono alcune offerte di vendita estratte dai siti per unità immobiliari nello stesso segmento di mercato e il più possibile simili nelle caratteristiche a quelle da stimare.

1) locale commerciale centro storico

€1.200.000 mq.100-- piano T

stato di manutenzione: buono

detratto 10% = €/mq. 10.800

2) locale commerciale Via Larga

€950.000- mq.70- piano T-

stato di manutenzione: buono

detratto 10% = €/mq. 12.214

3) locale commerciale San Babila

€800.000- mq.70 piano T-

stato di manutenzione: buono

detratto 10% = €/mq. 11.100

4) locale commerciale Corso Garibaldi

€1.500.000- mq.110 piano T-

stato di manutenzione: buono

detratto 10% = €/mq. 12.272

Sui siti c'è scarsità di annunci di vendita per locali ad uso commerciale in zone limitrofe, quelli esposti mostrano valori superiori a €/mq.10.000 e un valore medio di €/mq.11.600, valori che sono allineati con quelli del listino dell'Agenzia Entrate esposto di seguito alla voce stato "normale"

LISTINO AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

La scrivente inserisce in questa relazione il listino dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al 1° semestre 2023, in cui i valori risultano superiori rispetto al listino del 2° semestre 2022 evidenziato nella relazione di stima depositata precedentemente

Fonte: OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) - Agenzia delle Entrate MILANO
 CENTRO STORICO -DUOMO
 SANBABILA
 MONTENAPOLEONE
 MISSORI
 CAIROLI
 (1° semestre 2023)

Tipologia	Stato	Val.min	Val.max	Loc.min	Loc.max
Abitazioni civili	Ottimo	9500	13200	29,8	40
Abitazioni civili	Normale	7500	9400	24	29,7
Abitazioni di tipo economico	Normale	6500	8000	19,5	24,5
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	8100	9200	24,6	29,5
Abitazioni signorili	Ottimo	11500	15000	33	47
Box	Normale	4400	6500	13	19
Magazzini	Normale	2250	2200	11	16
Negozi	Ottimo	15300	26000	81	155
Negozi	Normale	8000	15000	42	80
Uffici	Ottimo	7300	11300	31	48
Uffici strutturati	Ottimo	7500	14000	31,5	58
Laboratori	Normale	2800	3300	15	20,5

9.3. Valutazione LOTTO

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

+ ubicazione centralissima

+ livello di piano

+ vetrine su strada

+ condizioni di manutenzione: ottime nella parte ristorante, scarse nei locali cantinati.

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere presa in considerazione la media dei valori del listino tra "stato ottimo valore minimo "e stato normale valore massimo, tenendo in considerazione anche i valori rilevati nelle offerte di vendita, pertanto si ritiene congruo un prezzo **medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **14.000€/m²**

descrizione	Cat. Catast.	sup. comm.	Valore mq.	valore complessivo	valore di diritto e quota (1/1)
Locale commerciale	C1	189	€ 14.000	€ 2.646.000,00	
Totale Arrotondato				€2.646.000,00	

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE LOTTO 1	€2.646.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 132.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€7.700,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€5.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€2.500.200,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni libero arrotondato	€2.500.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnala che il pignoramento grava sul sub.701: nel 2011 per Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione il sub 701 è stato soppresso con costituzione del sub.707. (vedere capitolo 7)

La sottoscritta Arch. Francesca Bavestrelli dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 13 marzo 2024

l'Esperto Nominato

Arch. Francesca Bavestrelli

11. ALLEGATI

- 1) Atto provenienza
- 2) Visura catastale sub.701-soppresso
- 3) Estratto mappa
- 4) Visura catastale sub.707
- 5) Planimetria catastale
- 6) Comunicazione Agenzia Entrate

- 7) Atto fusione società
- 8) Elenco sintetico formalità sub.707
- 9) Elenco sintetico formalità sub.701
- 10) Tabella millesimi
- 11) Tabella società
- 12) Pratiche edilizie
- 13) RILIEVO FOTOGRAFICO SOSTITUZIONE**
- 14) Mail amministratore condominio
- 15) Stima privacy

INTEGRAZIONE NUOVI ALLEGATI:

- 16) Contratto locazione
- 17) Registrazione contratto
- 18) Nuova visura storica
- 19) Copia pec società debitrice
- 20) Richiesta contratti Agenzia delle Entrate
- 21) Protocollo Ag. Entrate
- 22) Comunicazione Agenzia delle entrate
- 23) Stima privacy