

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG 1293/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Unità immobiliare in Milano (MI), via Guido Cavalcanti n. 2



INDICE SINTETICO

**Dati Catastali**

**Corpo A**

Beni in: Milano (MI)

Categoria: C1 [Negozii e botteghe]

Dati Catastali: **foglio 231, particella 432, subalterno 5**

**Stato occupativo**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla società II [REDACTED]

**Contratti di locazione in essere**

È presente un contratto di locazione, ad uso diverso dall'abitazione, attivo e depositato presso l'Agenzia delle Entrate, registrato il 08/10/2020 presso l'Ufficio Territoriale di Milano 5 ai nn. 010214 serie 3T, con durata dal 12/10/2020 al 11/10/2026.

**Comproprietari**

[REDACTED]

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

Da libero: € 288.000,00

Da occupato: € 216.000,00



## LOTTO 001

(Negozio al piano terra con cantina al primo piano interrato)

### 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano in via Guido Cavalcanti n. 2, negozio ubicato al piano terra e deposito al piano interrato della superficie commerciale di **135,20 mq**, composta da un esercizio commerciale, avente open space con cucina separata e servizi igienici, ubicato al piano terra con annessa cantina sottostante ad uso deposito ubicata al primo piano interrato, collegata al piano sovrastante mediante scala interna; al negozio si accede direttamente dalla strada, in via Guido Cavalcanti al numero civico 2.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 3/4 di piena proprietà dell'immobile [redacted].  
[redacted] e sulla quota di 1/4 di piena proprietà [redacted].  
[redacted]

#### 1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (All. 2)

Intestati: [redacted]

Proprietà: 1/1 [redacted].

Dati identificativi: Foglio 231, particella 432, subalterno 5;

Dati classamento: categoria C/1, classe 5, consistenza 109 mq, superficie catastale 131 mq, rendita catastale € 3.203,12.

Indirizzo: Via Guido Cavalcanti n° 2, piano T-S1.

Dati derivanti da: Variazione del 01/09/2016 protocollo n. MI0435514 in atti dal 01/09/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 164555.1/2016).

La planimetria catastale del negozio e della cantina, depositata in data 27/01/1992, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

#### 1.4. Coerenze

Negozio (da nord in senso orario): androne comune; androne comune e vano scala comune; proprietà di terzi; via Oxilia e via Cavalcanti.

Cantina (da nord in senso orario): cantina di proprietà di terzi; vano scala comune; cantina di proprietà di terzi; via Oxilia e via Cavalcanti.

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

Nessuna.





## 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano.

Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Milano, Linate, Pioltello, Cologno Monzese.

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, ospedale, farmacie, centri commerciali, scuole, spazi verdi, centri sportivi, biblioteca, municipio, cinema, teatro.

Traffico: intenso con parcheggi modesti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 250mt e a 750m mt dalla stazione FS Milano Centrale e fermata della metropolitana MM3 Centrale.

Collegamento alla rete autostradale: circa 3,0 Km dalla Tangenziale Est Milano A51 e circa 7 km dalla Autostrada A4 Torino-Venezia.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

L'edificio di tre piani fuori terra, oltre piano interrato, affacciato su strada e su cortile comune, con morfologia a L, avente tipologia di fabbricato residenziale libero sui lati e in aderenza ad un altro fabbricato, presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura in mattoni pieni;
- Copertura a falde inclinate;
- Facciata in intonaco tinteggiato di colore giallo e grigio;
- Accesso: portoncino in ferro;
- Ascensore: presente;
- Portineria: non presente;
- Condizioni stabile: sufficienti.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Negoziò biesposto, ubicato al piano terra, avente quattro vetrine su strada, composto da un esercizio commerciale open space con attività di ristorazione, con cucina separata, e servizi igienici al piano terra e una cantina adibita a deposito ubicata al primo piano interrato, collegata mediante scala interna.

Negoziò (piano terra):

- esposizione: doppia sud-ovest;
- pareti: intonacate e tinteggiate di colore chiaro, con porzioni in mattoni faccia a vista; in ceramica di colore bianco e nero in cucina (sino ad H=200cm) e nell'antibagno e bagno nella zona cucina (sino ad H=200cm);
- soffitti: controsoffittati di colore scuro nella sala ristorazione e di colore bianco nella zona cucina;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore chiaro;



- infissi esterni: portefinestre in acciaio di colore scuro, con vetri doppi, con serrande in ferro di colore grigio e tende in ferro con struttura di colore grigio e tessuti di colore scuro;
- porta d'accesso: in acciaio, con vetri doppi blindata;
- porte interne: in legno tamburate di colore scuro (cucina) e in ferro di colore grigio (servizi igienici);
- servizio igienico: attrezzato con lavabo e tazza; antibagno con lavabo;
- cucina: attrezzata con piani cottura e piano d'appoggio in acciaio e marmo, forno ed impianto estrazione fumi con lavabo e tazza; antibagno con lavabo;
- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: autonomo con pompa di calore ad aria;
- impianto gas: sottotraccia con alimentazione a metano;
- impianto di condizionamento: presente con pompa di calore e split interni;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico;
- altezza dei locali: circa m. 4,00cm, con controsoffitti ad H=330cm.
- condizioni generali del negozio: buone.

Cantina (primo piano interrato):

- scala interna: a rampe rettilinee con gradini in marmo;
- pareti: intonacate e tinteggiate di colore bianco;
- soffitti: in mattoni faccia a vista tinteggiati di colore bianco;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore chiaro;
- porta d'accesso: in acciaio di colore grigio;
- altezza dei locali: circa m. 2,15cm;
- condizioni generali della cantina: sufficienti.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Il bene fa parte di un edificio residenziale ubicato in zona semicentrale della città, in un'area con una alta densità abitativa, caratterizzata da una edilizia mista di tipo civile ed economica, con condomini pluripiano, con una ottima dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un edificio di cinque piani fuori terra, oltre piano interrato e sottotetto, con morfologia ad C e tipologia di fabbricato "Vecchia Milano", con cortile interno e ballatoi, in aderenza ad altri fabbricati, realizzato presumibilmente negli anni '20/30 del secolo scorso con destinazione d'uso a civile abitazione.

Il traffico è intenso ed i parcheggi sono modesti; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada, in via Guido Cavalcanti al civico 2.

#### 2.5. Certificazioni energetiche

Il negozio risulta censito al Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) al n. 1514603652514 del 18/11/2014 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 156,10 kWh/m<sup>3</sup>a (All. 9).





**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non presenti e/o visionati.

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non presente e/o visionata.

**3 - STATO OCCUPATIVO**

**3.1. Detenzione del bene**

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 17/11/2021 con il Custode Giudiziario Dott. Giuseppe Ragusa, è stato possibile rilevare che il bene è occupato dal conduttore del bene, [REDACTED]

Si segnala che dal certificato di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano l'esecutato [REDACTED]

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

È presente il contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione n. 010214 serie T registrato il 08/10/2020 all'Agenzia delle Entrate presso l'Ufficio Territoriale di Milano 5 per il bene in oggetto di procedura e aventi gli esecutati quali dante causa, con conduttore avente Partita IVA 06779030961, della durata dal 12/10/2020 al 11/10/2026 (Al. 7).

**4 - PROVENIENZA (Al. 3)**

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto dal certificato notarile del [REDACTED]

**4.1. Attuali proprietari**

[REDACTED] registrata il 04/07/2012 all'Agenzia delle Entrate di San Donato Milanese (MI) ai nn. 1712, vol. 9990, trascritta il 10/09/2012 all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 ai nn. 46206/34157 (accettazione tacita di eredità trascritta il 23/07/2012 all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 ai nn. 38715/28382). La quota di 3/4 di piena proprietà [REDACTED] di 1/4 della dichiarazione di successione qui sopra indicata e dalla quota di 1/2 della quota di piena proprietà del Decreto di trasferimento successivo qui sotto indicato.



#### 4.2. Precedenti proprietari

- [redacted] proprietà per la quota di 1/2 ciascuno (dal 20/01/2004 fino al 05/11/2011) con Decreto di trasferimento, stipulato il 20/01/2004 dal Tribunale di Milano - Esecuzioni Immobiliari ai nn. 91/2004 di repertorio, trascritto il 05/02/2004 all' Agenzia delle Entrate di Milano 1 ai nn. 7023/4112 contro la società GEVIM S.r.l. in liquidazione.
- [redacted], (ante ventennio fino al 20/01/2004), proprietà per la quota di 1/1 con atto di compravendita stipulato il 01/10/1991 a firma del Notaio Silvia d'Alonzo di Milano ai nn. 81682/4805 di repertorio, trascritto il 07/10/1991 all' Agenzia delle Entrate di Milano 1 ai nn. 35429/23880.

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del [redacted] e a seguito dell' acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 1, sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 03/11/2021 (All. 4) si evince che:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna
- **Misure Penali**  
Nessuna.
- **Convenzioni matrimoniali, provvedimento d' assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d' uso**  
Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta all' Agenzia delle Entrate di Milano 1 il 08/09/2007 ai nn. 69393/16474, [redacted] repertorio 9665/4562, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A., con sede in Bergamo (BG), [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà.

Importo ipoteca: € 375.000,00 di cui € 250.000,00 di capitale; durata: 10 anni.

*Si precisa che, come da annotazione a margine della nota di iscrizione della predetta ipoteca, presentata in data 26/02/2020 ai nn. 15141/3429, "Banca Popolare di Bergamo S.p.A." [redacted], con contratto di cessione dei crediti in data 31/01/2020 [redacted]*

**Ipoteca legale**, iscritta all' Agenzia delle Entrate di Milano 1 il 19/01/2010 ai nn. 2954/488, [redacted] con atto del 14/01/2010, repertorio 576/68, derivante dall' art. 77 del DPR 602 del 29/09/1973, [redacted], con





del diritto di piena proprietà.

Importo ipoteca: € 62.968,24 di cui € 31.484,12 di capitale.

**Ipoteca legale**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 il 24/02/2010 ai nn. 10329/2161, con atto del 17/02/2010, repertorio 4169/68, derivante dall'art. 77 del DPR 602 del 29/09/1973,

quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

Importo ipoteca: € 87.548,08 di cui € 43.774,04 di capitale.

**Ipoteca giudiziale**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 il 16/02/2018 ai nn. 11637/1871, in data 07/04/2016, repertorio 10900, derivante da Decreto Ingiuntivo,

per la quota di 3/4 del diritto di piena proprietà.

Importo ipoteca: € 50.000,00 di cui € 50.000,00 di capitale.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 15/12/2020, atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, repertorio 15411, trascritto il 14/01/2021 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 2223/1377, derivante da atto esecutivo o cautelare,

per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà.

Importo pignoramento, oltre spese ed interessi: € 88.641,85.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

## 6 - CONDOMINIO

L'immobile è amministrato che ha fornito le informazioni che seguono (All. 8).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 109,10.

Millesimi di riscaldamento: 50,13.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre dell'anno successivo e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.500,00.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: € 6.700,00.

Spese condominiali non pagate pregresse: € 14.000,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: sono state deliberate spese per il rifacimento dell'androne comune, al momento non quantificabili ma dovute.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali, se necessarie.





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 condominiali 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

Si rimanda al Regolamento di Condominio (**All. 8**), precisando che all'unità immobiliare compete proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'intero stabile.

## 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sì.

## 7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le caratteristiche del fabbricato originario e la tipologia edilizia-costruttiva riconducono alla costruzione avvenuta negli anni '20/30 del secolo scorso, come da certificato di agibilità depositato presso il Comune di Milano e di cui in seguito.

Il fabbricato in oggetto risulta azionato da vigente PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 25/2017 del 14/07/2010 e variante CC n. 24/2017 del 11/09/2017 con adozione nuovo PGT in data 05/03/2019 e approvazione delibera n. 34 del 14/10/2019.

Norme tecniche di attuazione (Piano delle Regole) ed indici:

L'immobile ricade in Ambito territoriale TUC, Tessuto urbano consolidato (Art.2.2.a).

Indicazioni morfologiche: ADR, contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile, Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 2.1.3).

Fattibilità geologica: Classe III - F2, Fattibilità con consistenti limitazioni (Art. 45).

Giudizio sintetico prevalente paesaggistico: 5 - Sensibilità paesaggistica molto alta (Allegato I del DdP).

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

## 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. 6):

### 7.1.1 Licenza di occupazione n. 90/1930 di protocollo.

Ad oggi nulla risulta essere stato visionato dallo scrivente in relazione alle autorizzazioni edilizie depositate presso il Comune di Milano - Sportello Unico per l'Edilizia relativamente al fabbricato in oggetto. Infatti, nonostante la richiesta del 21/11/2021 (Protocollo n. 629648), come comunicato dai competenti uffici comunali, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica risultano irreperibili anche presso l'Archivio Storico, precisando che l'immobile in questione faceva parte del ex Comune di Greco Milanese. Si segnala tuttavia la presenza di licenza di occupazione (agibilità), intestata alla proprietà [REDACTED] rilasciata in data 22/01/1930 con il n. 90/130 di protocollo, relativa a porzione del fabbricato (All. 6).

Per ciò che attiene ad eventuali opere interne realizzate, dalla ricerche presso gli archivi comunali online, nulla è stato depositato relativamente all'unità in oggetto.

Tuttavia, qualora dovessero pervenire allo scrivente eventuali altre comunicazioni dagli Uffici Tecnici del Comune di Milano per l'accesso agli atti relativi ad autorizzazioni e pratiche edilizie relative al fabbricato e/o all'unità in oggetto, entra la data dell'udienza fissata, sarà mia cura integrare la presente relazione.



## 7.2. Conformità edilizia

Non è possibile esprimersi sulla regolarità edilizia in quanto non è stato possibile visionare gli atti di fabbrica né eventuali pratiche edilizie successive, anche relative alle opere interne dell'unità commerciale. Come detto in precedenza, qualora dovessero pervenire allo scrivente eventuali altre comunicazioni dagli Uffici Tecnici del Comune di Milano per l'accesso agli atti relativi ad autorizzazioni e pratiche edilizie relative al fabbricato e/o all'unità in oggetto, entra la data dell'udienza fissata, sarà mia cura integrare la presente relazione ed esprimermi in relazione alla conformità dell'immobile.

Si rileva che l'immobile per caratteristiche morfologiche e tipologiche, come anche da documento di cui al punto 7.1.1, risulta essere stato edificato in data anteriore al 01/09/1967.

## 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il negozio risultava non conforme alla planimetria catastale depositata in data 27/01/1992 presso il Catasto Fabbricati del Comune di Milano, per una diversa distribuzione degli spazi interni; le difformità consistono nella assenza di tramezzo nella zona cucina, nella presenza di elemento di separazione, con porta di accesso, tra la sala di ristorazione open space e la cucina e nella chiusura di vano finestra sul lato strada di via Guido Cavalcanti (All. 2).

Ciò detto, si rileva che le difformità sono regolarizzabili con un nuovo aggiornamento catastale DOCFA, da depositare presso il Catasto Fabbricati del Comune di Milano, mediante tecnico abilitato, da realizzarsi successivamente alla eventuale regolarizzazione edilizia, se presente e se necessaria.

Costi stimati: € 600,00, compresi diritti fissi.

L'immobile non è conforme dal punto di vista catastale.

## 8 - CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
negozio (piano T)	mq.	110,0	100%	110,0
cantina (piano -1)	mq.	72,0	35%	25,2
		<b>182,0</b>		<b>135,2</b>
		mq. lordi		mq. commerciali





## 9 STIMA

## 9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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.

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard 2016 – EVS.1 di TEGoVA).

## 9.2 Fonti d'informazione

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2021**

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: MILANO

Fascia/Zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Codice zona: D36

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Tipologia: Negozi e magazzini

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.400,00 (negozi)

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 2.500,00 (negozi)

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 600,00 (magazzini)

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 850,00 (magazzini)

**Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - 1° Semestre 2021 - TeMA MILANO**

Periodo: 1° semestre 2021

Provincia - Settore: NORD

Zona: Brianza - Pasteur

Tipologia: Negozi

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.600,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 2.500,00



NOTA: I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.

### **Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo II° semestre 2021 - Annunci immobiliari**

#### Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 18/11/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/92129294/> (Extra Immobiliare)

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: Via Pietro Marocco

Superfici principali e secondarie: 160 mq

Stato conservativo: ottimo

Prezzo richiesto: € 450.000,00 pari a €/mq 2.812,50

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 405.000,00 pari a €/mq 2.531,25

#### Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 10/01/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/88373371/> (Privato)

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: Via Martiri Oscuri

Superfici principali e secondarie: 80 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 160.000,00 pari a €/mq 2.000,00

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 144.000,00 pari a €/mq 1.800,00

#### Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 01/10/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/86960826/> (Studio Venini)

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: Via Corrado Venini

Superfici principali e secondarie: 95 mq

Stato conservativo: buono

Prezzo richiesto: € 290.000,00 pari a €/mq 3.052,53

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 261.000,00 pari a €/mq 2.747,36





Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario di **€/mq 2.300,00**.

Inoltre si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, appaiono medio-lunghi.

### 9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozi e botteghe	C1	135,2	€ 2.300,00	€ 310.960,00
				<b>€ 310.960,00</b>

### 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.

Si segnala che il valore per lo stato di "occupato", che ricorre in questo caso poiché per il bene è presente contratto di locazione attivo ed opponibile alla procedura, deriva dalla riduzione del 25% del valore a base d'asta nello stato "libero", al netto di tutte le decurtazioni.

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 310.960,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 15.548,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 600,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'aert. 568 cpc - indicative:	-€ 6.700,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u></b>	€ 288.112,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 288.000,00</b>
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (OCCUPATO):</u></b>	€ 216.000,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 216.000,00</b>

## 10 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione di cui al punto 3.2 stabilisce il canone annuo pari a € 14.400,00 (A), ovvero pari a € 1.200,00 mensili (B), senza considerare le riduzioni concordate tra le parti per i primi tre anni come parziale contributo per i lavori di ristrutturazione dei servizi igienici.

Ciò detto, tenuto conto della superficie commerciale dell'unità (mq 135,20) e dello stato di conservazione del bene, considerato il valore medio di €/mq 110,00 annui (minimo €/mq 65,00 annui - massimo €/mq 155,00 annui) stabilito dalla "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - I° Semestre 2021 - TeMA MILANO" della CCIAA di Milano (C) e il valore medio di €/mq 10,00 per mese (minimo €/mq 7,3 per mese - massimo €/mq



13,00 per mese) fissato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate relativo al 1° semestre 2021 (D), si ritiene che il canone di locazione sia congruo.

Riassunto:

- (A) Canone di locazione annuo: € 14.400,00
- (B) Canone di locazione mensile: € 1.200,00
- (C) Valore di locazione annuo CCIAA Milano: mq 135,20 x €/mq 110,00 = € 14.872,00
- (D) Valore di locazione mensile OMI: mq 135,20 x €/mq 10,00 = € 1.352,00.

### CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnala la presenza di contratto di locazione attivo stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento, la necessità della regolarizzazione catastale e della eventuale regolarizzazione edilizia dell'immobile.

Il sottoscritto [REDACTED] dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T., di averne inviato copia al creditore procedente, ai creditori intervenuti a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo E-mail agli indirizzi comunicati in sede di sopralluogo (Art. 10).

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 osservanza.

Milano, lì 21/01/2022

l'Esperto Nominato

[REDACTED]

### ALLEGATI

- Allegato 1 - Fotografie;
- Allegato 2 - Documentazione catastale;
- Allegato 3 - Titolo di provenienza;
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 5 - Certificato contestuale di residenza e di famiglia;
- Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Milano;
- Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;
- Allegato 9 - Attestato di Prestazione Energetica;
- Allegato 10 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

