

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 5/2021

Giudice delle Esecuzioni: **CATERINA TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO: Ristorante
Via Fratelli Bozzi n. 14
MILANO



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

Ristorante sito in Milano in via Fratelli Bozzi n. 14

Categoria C/1 [Negozzi e botteghe]

Dati Catastali: Comune di Milano - Fg. n. 293; Mapp. n. 11 graffato a Fg. 293; Mapp. 13, Sub. 2; Cat C/1, classe 7, consistenza 75 mq; posto al piano T, rendita € 1.309,22.

Stato occupativo

L'immobile al momento del sopralluogo è occupato dal signor _____ e dalla moglie, gestori del ristorante.

Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione tra il signor _____ locatore (figlio dell'odierna esecutata) e la _____ P.IVA (attuale conduttore) _____ registrato all'Agenzia delle Entrate Milano 5 al n. 2296 serie 3 in data 21/03/2008.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 250.000,00

da occupato: € 210.000,00

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

- Caratteristiche zona:** Posizione periferica nel Comune di Milano, in zona Ippodromo-San Siro, Ospedale San Carlo e Quarto Cagnino, in prossimità della confluenza tra la via Harar e la via Novara. L'immobile pignorato fa parte di un piccolo complesso condominiale piuttosto datato e si trova al piano terra, con due vetrine in affaccio diretto sulla via Bozzi. La zona è mediamente abitata. Il tessuto urbano è di tipo misto, con edifici residenziali di varia tipologia, edifici pubblici e sportivi, negozi di piccolo dettaglio e attività produttive di medio-piccola dimensione.
- Caratteristiche zone limitrofe:** Il tessuto urbano è di tipo misto, con edifici residenziali di varia tipologia, edifici pubblici e sportivi, negozi di piccolo dettaglio e attività produttive di medio-piccola dimensione.
- Collegamenti (Km):** Collegamento semplice con il centro della città di Milano (p.zza Duomo) attraverso linea metropolitana Lilla fermata San Siro a circa 500 m e successivo collegamento con tutti i mezzi pubblici cittadini. In alternativa possibile l'utilizzo della linea autobus n. 49 con fermata in via Sant'Elena a circa 250 m fino alla fermata metropolitana linea rossa stazione Inganni. Il tempo medio di percorrenza per raggiungere il centro della città è di circa 35-40 min.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

- Fondazioni (struttura):** materiale/tipologia: impossibile la verifica
- Strutture verticali:** materiale: considerata la datazione dell'immobile probabile muratura piena. Impossibile la verifica.
- Travi (struttura):** materiale: cemento armato
- Solai (struttura):** tipologia: latero cemento
Condizione: non verificata
- Muratura (struttura):** tipologia: portante, con rivestimento di intonaco e tinteggiatura per esterni colore giallo chiaro.
Condizioni: superfici esterne in buono stato. Non si segnalano degradi, tracce di umidità o altro.

<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a doppia falda Manto di copertura in tegole. Non rilevante per l'immobile pignorato al piano terra
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: n. 2 vetrine fronte strada (di cui una con inserita porta di ingresso) in vetro stratificato e serramento in metallo verniciato bianco. Altri serramenti verso il cortile interno di varia forma e fattura, in legno, in alluminio bronzato o verniciato bianco con doppio vetro. Condizioni: buone. Protezioni esterne delle vetrine fronte strada: avvolgibili in lamiera cieche colore grigio.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: portoncino ricavato nella specchiatura della vetrina in alluminio verniciato bianco, maniglia plastificata nera e serratura semplice.
<i>Fognatura (impianto):</i>	Fognatura: allaccio alla linea comunale. Condizioni: non ispezionata

2.3. Caratteristiche descrittive interne

<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente di varia forma e tipologia. Porte dei bagni e antibagni con pannello opaco liscio colore noce nazionale chiaro o verniciatura rossa. Porte verso l'esterno o verso i depositi in alluminio bronzato o verniciato bianco con varie specchiature in vetro stratificato. Condizioni: buone. Regolarmente funzionanti. Porta della cucina a doppio battente (saloon) in legno con riquadri in vetro.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: struttura originaria probabilmente in latero cemento intonacato. Nella sala ristorante principale e nella zona bar installato controsoffitto per impianto di condizionamento in lastre di cartongesso tinteggiate bianco. Nella cucina, nei bagni e nello spazio adiacente la seconda sala ristorante i plafoni sono intonacati al civile e tinteggiati di bianco. Nella seconda sala ristorante installato controsoffitto bianco a quadrati con telaio metallico. In tutti i locali le condizioni sono buone. Non si segnalano al momento del sopralluogo scrostature, tracce di umidità, infiltrazioni o altri difetti. Qualche macchia nel locale cucina. Il plafone della zona deposito in struttura provvisoria adiacente il cortile è in assito di legno.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco + mani di tinteggiatura a tempera di colore bianco in tutti i locali. Lo stato delle pareti è ottimo tranne in cucina dove sono visibili macchie e rappezzi.

- Rivestimenti:* Tutte le sale ristorante hanno le pareti rivestite con boiserie in legno tinteggiato bianco.
Bagni e antibagni: tinta unica bianca. Superficie lavabile.
Cucina: piastrelle di ceramica di bassa qualità, formato quadrato su tutti i lati di colore bianco o con motivi decorativi blu piuttosto datati.
Condizioni: generalmente ottime in tutti i locali. In cucina mancano alcune piastrelle e sono state accertate scheggiature, crepe o segni di urti.
Le pareti della zona deposito in struttura provvisoria adiacente il cortile sono in assito di legno al naturale.
- Pavimenti :* Sale ristorante, zona bar, bagno, antibagni e disimpegni: listoni di parquet in laminato, essenza rovere sbiancato o similare.
Il bagno e l'antibagno handicappati sono pavimentati con piastrelle di ceramica formato quadrato, piccolo, di colore rispettivamente nero e rosso mattone.
Cucina: piastrelle di ceramica quadrate colore grigio, formato cm 30 x 30.
Zona deposito e antistante: piastrelle di ceramica, grande formato rettangolare colore beige.
Zona di deposito in struttura provvisoria: piastrelle in ceramica di bassa qualità formato rettangolare posate sfalsate.
Condizioni: generalmente ottime in tutti i locali principali. Superfici poco pulite, qualche scheggiatura e piccoli difetti in cucina e in tutti i locali di servizio. Impossibile altre verifiche causa presenza di macchinari, attrezzature e materiali vari.
- Antenna:* Condizione: non verificata.
Certificazione = non conosciuta
- Antifurto:* tipologia: non presente
- Gas (impianto):* alimentazione: fornelli e fuochi vari.
Condizioni: funzionante.
Certificazioni: disponibile licenza di esercizio.
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.
condizioni: L'impianto non manifesta criticità alla vista. Sono tutti montati gli apparecchi di illuminazione. Al momento del sopralluogo c'è l'energia elettrica e tutto funziona regolare.
Certificazioni: disponibile licenza di esercizio.
- Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia.
- Citofonico (impianto):* Tipologia: non individuato
condizioni: non verificate.

<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavelli, lavastoviglie, macchinari in cucina e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante. Certificazioni: disponibile licenza di esercizio. Bagno con water + antibagno con lavabo Bagno handicappati con lavabo e water. Sanitari in buone condizioni.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto di condizionamento costituito da bocchette a soffitto per convettori ad aria nella sala ristorante principale, e da split interno nella seconda sala. Un boiler elettrico in cucina per l'acqua calda sanitaria. condizioni: funzionante Certificazioni: disponibile licenza di esercizio.
<i>Scala interna</i>	tipologia: non presente nell'immobile
<i>Certific. energetica:</i>	NON presente nell'archivio del catasto energetico
<i>Condizionamento</i>	tipologia: presente. Ad aria

2.4. Breve descrizione della zona

Servizi di zona: La zona risulta piuttosto periferica, ma sufficientemente servita e relativamente poco distante dalla cerchia della circoscrizione della città di Milano. Centro commerciale "Bonola" a circa 4 km (appena sufficiente), alcuni supermercati poco distanti, negozi al dettaglio lungo via Novara (appena sufficiente), farmacia Lloyds n. 22 in via Fratelli Zoia a circa 150 mt (ottimo); asili nido e/o scuole dell'infanzia e/o scuole medie inferiori e superiori non pertinenti l'attività; ospedale San Carlo Borromeo a circa 1,50 km (ottimo); spazi verdi nelle immediate vicinanze, Parco del Fanciullo e parco di Trenno (ottimo). La zona è urbanizzata e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'immobile NON risulta censito al catasto energetico

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

E' disponibile la licenza di esercizio n. 115/94 protocollo n. 2793 rilasciata alla società per l'attività di bar e ristorazione per i locali e gli impianti e l'Autorizzazione al pubblico esercizio rilasciata dal Comune di Milano in data 09/02/2000.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non recuperata

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il perito ha svolto un sopralluogo con il custode giudiziario in data 27/09/2021. L'immobile al momento del sopralluogo è occupato dal signor Curti Claudio e dalla moglie che hanno dichiarato essere i gestori del ristorante.

I locali sono arredati e versano in buone condizioni.

L'esecutata signora _____ nata a _____ (cf: _____) risulta residente in via _____ a Milano (**allegato 6**).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Sull'immobile grava un **contratto di locazione** sottoscritto tra il signor _____ locatore (figlio dell'odierna esecutata e proprietario dell'immobile al momento della sottoscrizione del contratto) e la società _____ cf. e P.IVA _____ (conduttore). Il contratto decorre dal 01/02/2008 per anni 6+6 rinnovato tacitamente in assenza di disdetta, con un canone di locazione di € 16.440 annue aggiornato annualmente su base ISTAT. Il contratto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate Milano 5 al **n. 2296 serie 3 in data 21/03/2008**. (**allegato 7**).

4 PROVENIENZA (**allegato 5**)

4.1. Attuali proprietari

Proprietà 1/1 di _____ nata a _____ il _____ (cf: _____) **dal 18/01/1996 fino almeno al 11/2021** (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 12/2020 in forza di atto di scioglimento di donazione per mutuo consenso a firma del Notaio Dott. _____ (Notaio in Milano) del 19/10/2009 al Rep. n. 67690 Raccolta n. 15732 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 il 06/11/2009 al Registro Particolare n. 9322 Reg. Gen. 63661.

La signora _____ rientra in possesso dell'immobile donato al figlio _____ in data 18/01/1996.

Si precisa che:

Con il suddetto atto la signora _____ e il figlio signor _____ nato a _____ (cf. _____) hanno sciolto per mutuo consenso la donazione di quanto in oggetto, disposta dalla prima in favore del secondo con atto a rogito del Notaio _____ di Milano del 18 gennaio 1996, repertorio 369298 raccolta 3594, registrato e trascritto il 5 febbraio 1996 al n. 5149 gen.le e 4052 part.

Nel quadro "D" della relativa domanda di annotamento risulta che: "la signora _____ e il signor _____, ai sensi e per gli effetti dell'art. 137 2, comma 1 cod. civ. hanno convenuto di sciogliere per mutuo consenso il contratto di donazione a rogito _____ in data 18 gennaio 1996 n. 369298/3594 di repertorio, registrato a Milano il giorno 5 febbraio 1996 al n. 3062 serie 1v e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 5 febbraio 1996 ai nn. 5149/4052. Per effetto di quanto pattuito dalle parti il contratto si risolve con effetto retroattivo, intendendosi la donante signora _____ ripristinata a far tempo dalla data del 18 gennaio 1996, nella piena proprietà del bene descritto al quadro B, e quindi continuando a rimanere titolare del diritto stesso in base al suo primitivo titolo e cioè' in virtù di atto a rogito _____ di Milano in data 20 maggio 1994 repertorio n.

67037/3348, registrato a Milano il 28 maggio 1994 al n. 7231 serie 1V e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 30 maggio 1994 ai nn. 19840/12923".

4.2 Precedenti proprietari per titoli anteriori al ventennio:

1994-1996: Proprietà della signora _____ nata a il _____ (cf: _____) per la quota di proprietà di 1/1 **dal 20/05/1994 fino al 18/01/1996** in forza di compravendita a firma del Notaio _____ (Notaio in Milano) del 20/05/1994 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 30/05/1994.

La signora _____ ha la piena proprietà dell'immobile per la progressiva riunione di usufrutto alla nuda proprietà a causa del decesso degli usufruttuari.

Dal 1986 al 1994: Proprietà di

- per **500/1000** (atto del 26/09/1986 rep. 99218 Notaio _____) e successiva riunione di usufrutto alla nuda proprietà per decesso degli usufruttuari;
- per **125/1000** per successione in morte di _____ del 24/03/1987 (denuncia di successione del 6/10/1987 al n. 7421 trascritta a Milano 1 il 15/2/1987 ai nn. 7617/5588);
- per **125/1000** per successione in morte di _____ del 2/04/1987 (denuncia di successione del 7/10/1987 al n. 7472 trascritta a Milano 1 il 12/9/1990 ai nn. 34469/24581
- per **250/1000** atto di divisione beni in comunione con _____ (atto del 18/07/1989 rep. 119409/8988 Notaio _____).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa _____ Notaio in _____ alla data del 08/03/2021 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione eventuale di note al ventennio) alla data del 19/11/2021 si evince:

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

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

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

- **Iscrizioni**

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo **contro** **terzo datore di ipoteca**, nata a il (cf:) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, **e contro non datore** nato a il (cf.), **a favore di** con sede in Milano c.fisc. , atto a firma del Notaio Dott. (Notaio in Milano) del 19/10/2009 al Rep. n. 67691 Raccolta n. 15733 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 il 30/10/2009 al Registro Particolare n. 12784 Reg. Gen. 62187.
 Importo capitale: € 76.800,00
 Importo complessivo: € 160.000,00

- **Pignoramenti**

Pignoramento: al n. Rep. 16189 del 19/12/2020. Atto contro la signora nata a il (cf:) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, atto a **favore di** con sede in Roma c.fisc. trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 20/01/2021 ai numeri Registro particolare 2332 Reg. Gen. 3605.

5.3. Altre trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e limitazioni d'uso

Annotazione: Annotazione a trascrizione. Atto di risoluzione di donazione per mutuo consenso a firma del Notaio Dott. (Notaio in Milano) del 19/10/2009 al Rep. n. 67690 Raccolta n. 15732 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 il 06/11/2009 al Registro Particolare n. 9322 Reg. Gen. 63661.
 Trascrizione di riferimento n. 4052 del 1996.

- **Altre**

Non conosciute

6 CONDOMINIO

Queste le risultanze dell'indagine effettuata contattando lo Studio con sede in via a Milano che amministra lo stabile.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione decorre dal 01/12 e termina il 30/11 dell'anno successivo:

Spese ordinarie annue di gestione (arrotondate) 2018-19	€ 1.300,00
Spese ordinarie annue di gestione (arrotondate) 2019-2020	€ 1.500,00
Spese ordinarie di gestione preventivo 2020-2021	€ 2.690,00
Ammontare del debito al 17/11/2021	€ 8.771,23
Millesimi generali di proprietà immobile	180,30
Millesimi acqua	10,00
Altre cause in corso: SI	Situazione di grave morosità

Il futuro aggiudicatario dovrà comunque 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, 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

Non conosciuti

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dello stabile nel quale si trova l'immobile in oggetto è iniziata prima del 1967.

L'immobile si trova in Nucleo Identità Locale n. 61 – Quarto Cagnino, in zona TUC (tessuto urbano consolidato ad impianto aperto), ADR (zona contraddistinta da un disegno urbanistico riconoscibile). Sensibilità paesaggistica bassa. In prossimità dell'area di rispetto (100 m) per tracciati urbani storici. Nessun vincolo particolare.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è conforme al PGT in vigore.

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

Il perito ha fatto richiesta all'Ufficio Condono del Comune di Milano di accesso agli atti di fabbrica in data 18/11/2021 (**allegato 8**). Alla data di deposito della presente relazione il Comune non ha ancora dato risposta.

Il perito si impegna a relazionare in ordine alle risultanze degli accertamenti edilizi e ad integrare il proprio elaborato peritale appena sarà possibile visionare il fascicolo di fabbrica richiesto relativo alla Concessione Edilizia in Sanatoria presentata in data 30/06/1987 al protoc. n. 157748 (con oblazione integralmente pagata).

7.2. Conformità edilizia:

Con tavola unica redatta dall'Arch. (Ordine Arch. Milano) viene richiesta autorizzazione igienico sanitaria. La tavola riporta correttamente lo stato dei luoghi, con la sola eccezione del deposito dichiarato "*pertinenza esterna coperta*" che non è uno spazio semplicemente coperto ma un vero e proprio locale pavimentato e con parete in legno. La tavola approvata in data 6/09/2005 segue la comunicazione dell'ASL del 17/05/2005 con la quale si ingiunge ai gestori l'attività di adempiere entro 30 giorni alla regolarizzazione dei locali dell'immobile pena la sospensione dell'attività poiché sono state riscontrate irregolarità rispetto all'Autorizzazione Sanitaria n. 115/94 protoc. 2793 del 5/07/1994.

Allo stato il bene immobile dispone di:

- **autorizzazione di pubblico esercizio** rilasciata dal Comune di Milano in data 09/03/2000 per tipologia A-B Trattoria alla società

- **autorizzazione per locali di spettacolo e intrattenimento** n. 0801303-2018-00000236

L'immobile è dotato di impianti funzionanti, appare in condizioni igienico-sanitarie adeguate e al momento del sopralluogo risulta adatto all'attività cui è destinato.

Per quanto riguarda nello specifico la situazione edilizia e urbanistica riguardante l'immobile oggetto d'esecuzione:

- l'Arch. che si è occupato dell'ottenimento dell'autorizzazione sanitaria nel 2005 non dispone di alcun documento edilizio;

- nella banca dati online del Comune di Milano non risultano depositate pratiche edilizie;
- poiché la visura storica catastale riporta un "ampliamento" del 05/04/1996 (data di presentazione della scheda catastale da parte dell'Arch. _____) il perito ha contattato l'Arch. _____ per recuperare il titolo edilizio in forza del quale è stato possibile l'ampliamento ma l'Arch. _____ non ha fornito alcuna documentazione nel merito;
- poiché nell'atto del 18/1/1996 (Notaio Dott. Inerilli rep. n. 369298 racc. 3594) si richiama una Concessione Edilizia in Sanatoria presentata in data 30/06/1987 al protoc. n. 157748 il perito ha fatto richiesta all'Ufficio Condono del Comune di Milano di visionare tale pratica. Alla data di deposito della presente relazione il Comune non ha ancora dato risposta.

NOTE

Il perito ritiene che il deposito dichiarato "**pertinenza esterna coperta**" sulla tavola grafica prodotta nel 2005 per la licenza all'esercizio sia **irregolare**. Non si tratta infatti di uno spazio semplicemente coperto ma di un locale pavimentato e con pareti in legno non aventi carattere di provvisorietà. Lo spazio configura un volume aggiunto di cui non si ha riscontro in termini di liceità.

A parere del perito è necessario rimuovere le pareti esterne del deposito. Il costo per tale attività è stimato in **€ 1.000,00** compreso smaltimento macerie.

Ancora, la scheda catastale del 05/04/1996 non riporta nè il deposito esterno in muratura (interposto tra la cucina e la seconda sala ristorante) nè la relativa tettoia. Il perito non è a conoscenza di titoli edilizi successive che autorizzino tali costruzioni: in assenza il volume e la tettoia sono abusivi e quindi devono essere demoliti. Il costo per tale attività è stimato in **€ 4.000,00** compreso smaltimento macerie.

7.3. Conformità catastale

La scheda catastale **NON** è conforme allo stato di fatto per i seguenti motivi:

- il servizio igienico per handicappati con relativo antibagno non corrisponde allo stato di fatto e occupa una superficie maggiore;
- non è rappresentato il locale di deposito realizzato in muratura tra la cucina e la seconda sala ristorante;
- non è rappresentato il locale (o comunque spazio coperto e delimitato) di deposito in legno in adiacenza alla seconda sala ristorante;
- non è indicata la superficie coperta da tettoia in posizione centrale;
- l'altezza utile interna dei locali non corrisponde sempre allo stato di fatto.

E' necessario il rifacimento e l'aggiornamento della scheda catastale.

La visura catastale deve essere aggiornata con l'intestazione corretta "proprietà 1/1 di _____" e non "proprietà 1/1 di _____".

Costi stimati compreso Docfa e diritti Agenzia Entrate: **500,00 €**

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/a 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.	Superf. Lorda	Coeff.	Superf. commerciale
Piano Terra				
Ristorante e access.	mq	141,37	100%	141,37
Deposito 1	mq	2,90	75%	2,17
Deposito 2 (in legno)	mq	11,36	50%	5,68
Area coperta	mq	4,90	10%	0,49
Totale	mq	160,53		150,00Arr.

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 degli immobili, 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.

9.2. Fonti d'informazione

Osservatori del mercato di:

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2021 (ultimo disponibile) considerata la zona:
Periferica D25 – Lorenteggio – Inganni – San Carlo B. per negozi in ottimo stato
Periferica D28 – Ippodromo – Caprilli - per negozi in stato normale
- O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano – (Zona 62 Axum – Ospedale San Carlo) per negozi in stato normale
- Agenzie immobiliari di Milano via Novara e zone limitrofe
- Borsino immobiliare di Milano (Zona via Novara – San Carlo B.) per negozi in fascia media e in prima fascia
- Fonti emerografiche (Tecnocsa, Cerchi casa, Attico, ecc)

Immobile 1 I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.050 €/mq a 2.300 €/mq (Agenzia delle Entrate), da 1.250 €/mq a 1.450 €/mq (Borsino immobiliare) e da 1.200 €/mq a 1.500 €/mq (Camera di Commercio). Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 1.700 – 2.000 €/mq.

Occorre precisare che per immobili destinati ad attività di bar e ristorazione in genere le transazioni sono molto poche e le banche dati ufficiali non riportano serie storiche significative. Il valore di questi immobili è estremamente variabile in ragione della presenza storica sul territorio, della visibilità pubblica, del contesto urbano (che vive dinamiche non sempre prevedibili) e di alcune condizioni "al contorno" di giudizio opinabile.

Considerate le condizioni dell'immobile, la sua ubicazione, il contesto e le caratteristiche dei locali (finiture, materiali, distribuzione, stato di conservazione, visibilità, ecc) **il perito ritiene che il valore più probabile sia pari a 1.800 €/mq.**

9.3. Valutazione LOTTO 1

Immobile	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto singola quota
Ristorante	C/1	mq 150,00	€ 1.800,00	€ 270.000,00	€ 270.000,00

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.

•Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €	13.500,00
•Spese tecniche di regolarizzazione catastale (stimate):	- €	500,00
•Spese edilizie/urbanistiche di regolarizzazione (stimate)	- €	5.000,00
•Spese ordinarie di gestione insolute per amministrazione dello stabile (ultimi 2 anni – arrotondate e mediate).	- €	2.100,00
Totale	- €	21.100,00

9.5. Valore dell'immobile occupato

Poiché l'immobile risulta **locato fino al 31/01/2026** il perito ritiene che il valore dell'immobile debba essere ridotto. Le modalità di calcolo e i coefficienti che nella prassi vengono utilizzati per determinare il deprezzamento dell'immobile a causa di un contratto di locazione opponibile (-30%), non appaiono percorribili perché determinano una eccessiva sottovalutazione dell'immobile.

A parere del perito **il deprezzamento dell'immobile locato può essere stimato nell'ordine del 15% del valore di mercato**, deprezzamento da sommarsi alle correzioni di stima sopra riportate, ovvero:

$$€ 270.000,00 \times 15\% = - € 40.500,00$$

9.6. Prezzo base d'asta del lotto 1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto:	
Libero	€ 250.000,00
Occupato per contratto di locazione (arrotondato)	€ 210.000,00

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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna in particolare.

Da approfondire la vicenda edilizia dell'immobile.

Il sottoscritto Arch. Marco Bonetti 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: 14/12/2021

l'Esperto Nominato



ELENCO ALLEGATI

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atto di provenienza
- 6) Certificati anagrafici
- 7) Contratti locazione
- 8) Atti di fabbrica
- 9) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti
Copia privacy della relazione peritale