



DEPOSITATO PCT
25/07/2022

perucci
engineering

DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI
PH. +39 3491880075

STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM

20154 MILANO VIA P.LOMAZZO, 47
C.F. - P.IVA 13136710152

TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740
PEC: MAGNI.8184@DAMILANO.IT

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
OMISSIS
Riunito **1180/21**
Intervenuto: **AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE**

Contro: **OMISSIS**

RGE. 1111/2021

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Caterina Trentini**
UDIENZA DEL 25/07/2022 ad ore 12:00

Custode: avv. Luca Salati

VERSIONE PRIVACY RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: NEGOZIO in 20123 Milano - via Stampa 8 – PT -1S





INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **Milano via Stampa 8**

Categoria: **C/1** [Negozzi]

Dati Catastali: **foglio 436, particella 157, subalterno 37**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

PRESENTE

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: €. **694.610,28**

da occupato: €. 546.212,44



LOTTO 001

(Negozio 133 mq con annessi locali deposito sottostanti)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20123 Milano (MI) via Stampa n. 8 negozio 3 luci posto al piano terra composto da due locali adibiti a negozio su strada più locale retro servizi scala interna e 2 locali di deposito sottostanti.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

- 1/1 OMISSIS

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: Proprietà 1/1 OMISSIS

dati identificativi: **fg. 436 part. 157 sub. 37**

dati classamento: ZC 1; **Cat C/1**; CI 14; Cons 72 mq; Sup Cat Tot 133 mq; RC €. 6.667,25;

Indirizzo: VIA STAMPA n. 8 Piano T-S1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Partita: 1040678

1.4. Coerenze

Da nord a sud in senso orario, del piano terreno: mappale 158, parti comuni, corridoio, Via Stampa;

del piano interrato: mappale 158, parti comuni, corridoio comune, Via Stampa.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di 20123 Milano- Fascia/zona: centrale - Destinazione: Residenziale Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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



Servizi offerti dalla zona: Ottima è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale

Principali collegamenti pubblici: di superficie: TRAM: linee 2-3-14 BUS 94 – MM3 MISSORI

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in Via Stampa n. 8 – Milano, zona di pregio, centrale del comune, a ridosso del centro storico. Il quartiere, con traffico locale, è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo civile/signorile di stampo ottocentesco, contraddistinto da una preponderanza residenziale con scarsa dotazione di verde di quartiere a parte il limitrofo parco delle basiliche. Area urbanistica: a traffico locale con scarsissima possibilità di parcheggio. La zona è caratterizzata da una medio alta densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo civile/signorile, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 5 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato stile "vecchia Milano" costruito in epoca ottocentesca.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco e zoccolatura lapidea;
- accesso: portoncino in legno;
- ascensore: presente;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ COMMERCIALE MQ 133 con accessori

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale con attività commerciali distribuite al piano terra, l'edificio di cui l'unità è parte è posto in un angolo tra la via Stampa e il vicolo di Santa Maria alla Valle con affaccio (NO) anche verso la corte interna. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato, la collocazione urbanistica e geografica a ridosso del centro storico ne accentua l'eccesso del traffico. Le parti comuni a vista si presentano in buone condizioni di manutenzione.

Trattasi attualmente di unità commerciale adibita a negozio al piano terra su strada a 3 luci, composta da 3 vani comunicanti con servizio e sottonegozio direttamente collegato. Esposizione unica NO su strada.

Corpo A:

Negozi PT 72 mq c/a:

- esposizione: unica;



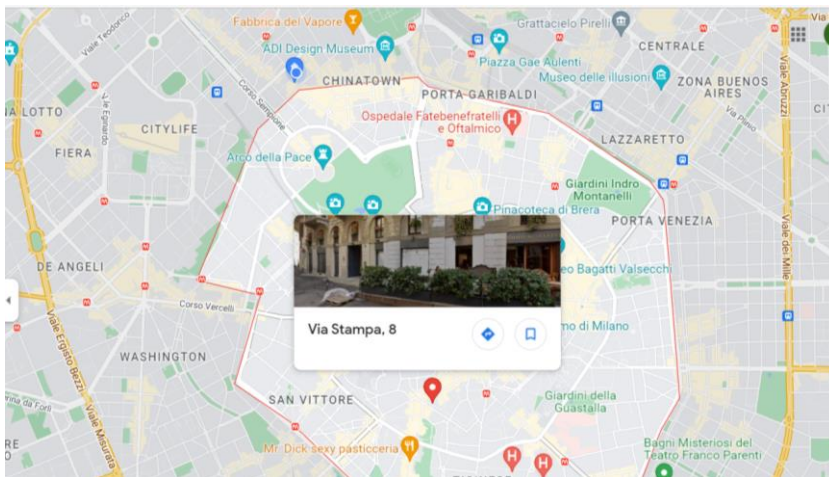
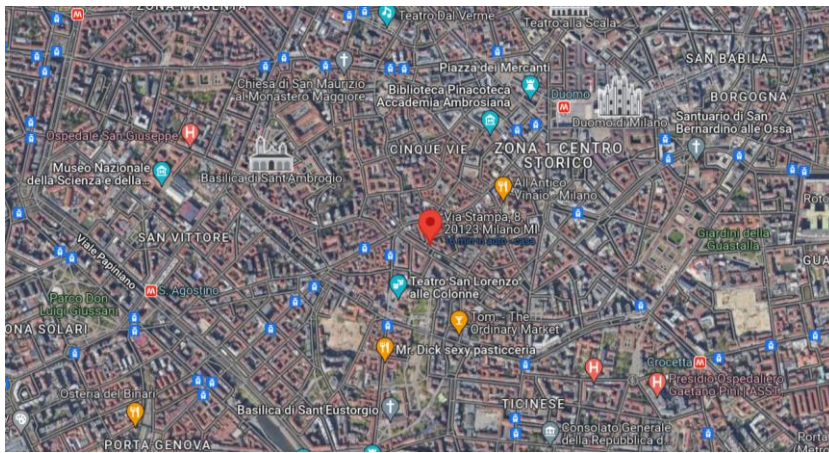
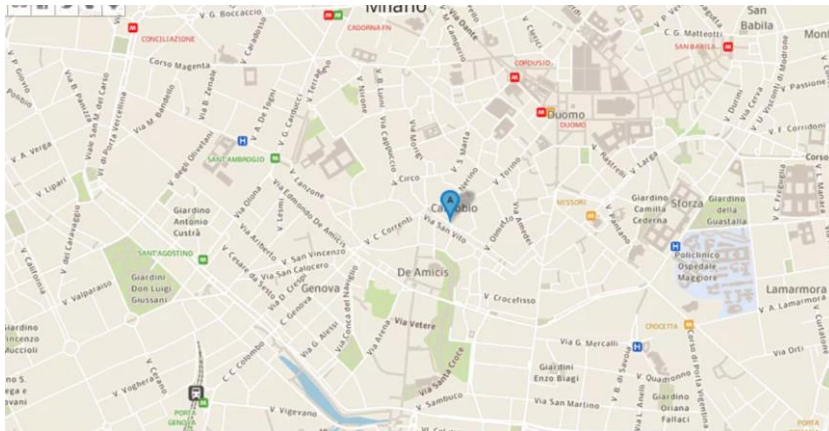
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- plafoni: rasatura a gesso, doppia mano di vernice lavabile;
- pavimenti: in metallo, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in ferro saracinesca motorizzata;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno – vetro scorrevoli;
- imp. citofonico: presente AUDIO;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni in ghisa/alluminio con termovalvole;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza;
- impianto di condizionamento: non presente;
- scala interna in metallo;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: .

Magazzino deposito seminterrato 90 mq c/a:

- pavimento in metallo;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati;
- soffitti, a volta in mattoni a vista;
- infissi: serramenti in ferro su bocche di lupo.

2.4. Breve descrizione della zona

Il centro storico è contenuto all'interno della zona una volta delimitata dalle mura medievali della città e oggi dalle strade che formano la Cerchia dei Navigli facilmente distinguibili sulla mappa della città. Il centro storico comprende forse le attrazioni turistiche più famose di Milano, tra cui il Duomo, la Galleria Vittorio Emanuele e il Teatro alla Scala. Di dimensioni compatte e facilmente visitabile a piedi. Il centro storico è altrettanto ricco di monumenti storici come anche di boutique, ristoranti e caffè; tutto a pochi passi l'uno dall'altro.



2.5. Certificazioni energetiche (in all.)

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1514602385319 del 19/01/2019 classe Energetica "D" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 549.13 kWh/m²a.



2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

nessuna

2.7. Certificazioni di idoneità statica

nessuna

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 28/04/2022 ad ore 14:00, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. Luca Salati si è rinvenuto per il debitore esecutato il Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato sig. OMISSIS nato a Milano 1978, domiciliato per la carica in Milano munito dei poteri anche di straordinaria amministrazione in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 16 giugno 2003, che ha dichiarato essere l'immobile libero occupato solo da beni mobili di NEGOZIO IN CESSATA ATTIVITA' di cui lui stesso è legale rappresentante.

Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale MI4 risulta esistere un Contratto di locazione di cui si allega copia

Immobile da considerarsi **LIBERO ai fini del decreto di trasferimento.**

3.2. Esistenza contratti di locazione

Risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato (**in allegato**) e come affittuario:

OMISSIS nella persona del suo legale rappresentante sig. OMISSIS nato a Milano 1978;

Contratto 6+6 stipulato in data 21/04/2017

registrato il 21/04/2017 a DPMI1 UT MI 5 N. 3999 SERIE 3T

durata del contratto fino al 20/04/2023

Canone € annui 18.000,00

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari dal 30/04/2009

- **1/1 OMISSIS**

proprietà per la quota di 1/1 dal 30/04/2009

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott OMISSIS Repertorio 60631/7461 del 30/04/2009 in Milano;

Registrato a Milano 6 il 12 maggio 2009 al n. 11185 serie 1T;



trascritto a Milano 1 in data 14 maggio 2009 ai nn. 23753/14765

A favore: 1/1 OMISSIS

Contro: 1/1 OMISSIS

Prezzo: €. 330.000,00

ANNOTAZIONE CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA del 30/09/2009 Repertorio N. 61.150 raccolta N. 7.643 OMISSIS Notaio In Milano;

Registrato a Milano 6 Il 07/10/2009 al n.23092 serie 1T;

Trascritta a Milano 1 il 08/10/2009 Registro particolare n. 8371 Registro generale n. 57530.

NB: l'immobile compravenduto e' parte dell' edificio sottoposto a vincolo da parte del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali ex legge 1° giugno 1939 n. 1089 , ora Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 16 febbraio 1976 ai n.ri 3327/2658. L'atto di vendita, e' sotto la condizione sospensiva che il Ministero dei beni e le attivita' culturali nonche' gli Enti Pubblici Territoriali di cui alle norme degli articoli 60 e seguenti del citato Codice dei beni culturali e del paesaggio, non avessero ad esercitare il diritto di prelazione loro spettante sull'acquisto dell'immobile, nel termine di sessanta giorni decorrenti dalla prescritta denuncia dell'atto di compravendita ai sensi degli artt. 59 e seguenti del citato Codice dei beni culturali e del paesaggio.

4.2. Precedenti proprietari dal 05/05/1987 al 30/04/2009

- **1/1 OMISSIS** .Sede in MILANO (MI)

per delibera assembleare di cui al verbale a rogito del Notaio OMISSIS di Milano in data 5 maggio 1987 rep.n. 55433/6830:

registrato a Milano Atti Pubblici in data 13 maggio 1987 al n. 11781, serie 1/B;

NON trascritto

A favore: 1/1 OMISSIS

Contro: 1/1 OMISSIS

Ante ventennio dal 28/11/1985 al 05/05/1987

- **1/1 OMISSIS** .Sede in MILANO (MI)

per acquisto con atto in autentica Notaio Dott. OMISSIS di Milano in data 28 novembre 1985 rep.n. 49999/6153;

registrato a Milano Atti Privati il 16 dicembre 1985 al n. 64361, Serie 2,

trascritto a Milano 1 in data 24 dicembre 1985 ai n.ri 42831/31499.

A favore: 1/1 OMISSIS

Contro: 1/1 OMISSIS

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



Dalla acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(in all)** alla data del 28/06/2022 si rilevano le seguenti formalità:

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**

nessuna

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria del 26/10/2011

derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio OMISSIS Repertorio 64207/8812 del 26/10/2011;

Registrata a Milano 6 il 03/11/2011 n. 33034 1T;

Iscritta a Milano 1 il 04/11/2011 - Registro Particolare 12384 Registro Generale 66719.

a favore 1/1 BANCA

contro 1/1 OMISSIS

Importo ipoteca €. 714.000,00 di cui €. 420.000,00 di capitale, durata del vincolo 15 anni al termine delle rate del mutuo.

Grava sui beni oggetto di pignoramento per la quota di 1/1.

Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE del 06/07/2018

derivante da RUOLO 0424 AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) Repertorio 12450/6818 del 06/07/2018;

Iscritta a Milano 1 il 10/07/2018 - Registro Particolare 9249 Registro Generale 56087

a favore 1/1 AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) CF:13756881002



contro 1/1 OMISSIS

Importo ipoteca €. 161.351,30 di cui €. 80.675,65 di capitale.

Grava sui beni oggetto di pignoramento per la quota di 1/1.

Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE del 18/01/2019

derivante da RUOLO AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 13429/6819 del 18/01/2019;

Iscritta a Milano 1 il 23/01/2019 - Registro Particolare 682 Registro Generale 4661

a favore 1/1 AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) CF:13756881002

contro 1/1 OMISSIS

Importo ipoteca €. 55.073,28 di cui €. 27.536,64 di capitale.

Grava sui beni oggetto di pignoramento per la quota di 1/1.

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 23/09/2021

UFF. GIUD CORTE D APPELLO DI MILANO Repertorio 13936 del 23/09/2021;

trascritto a Milano 1 il 26/10/2021 - Registro Particolare 58082 Registro Generale 83591

contro 1/1 OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

in favore di 1/1 OMISSIS

Per €. 418.053,94 Oltre spese ed interessi

• **Altre trascrizioni**

NESSUNA

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio TOMMASI con sede in Milano che NON ha fornito le informazioni richieste dal perito.

Ha fornito verbalmente esclusivamente:

importo **spese ordinarie 2021/2022 € 5.139,73**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: **45,34/1000** (quarantacinque virgola trentaquattro millesimi) per il negozio e di **15,47/1000** (quindici virgola quarantasette millesimi) per il sotto negozio.

Insoluto totale €. 16.893,19

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 insolte 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.

5.3. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

L'immobile e' parte dell' edificio sottoposto a vincolo da parte del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali ex legge 1° giugno 1939 n. 1089 , ora Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 16 febbraio 1976 ai n.ri 3327/2658; Vincolo di facciata, parti comuni e prelazione.

5.4. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del il 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano, PGT approvato e vigente - Milano 2030. Il nuovo PGT Milano 2030, approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 34 del 14/10/2019, vigente dal 05/02/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6.

Riquadro 2 Municipio 1 Nucleo di Identità Locale 1 DUOMO

TUC Tessuto Urbano Consolidato (art. 2.1.a)

NAF - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (art. 18 NA PdR): Tipologie di intervento - TITOLO II CAPO IV

Interventi di manutenzione ordinaria straordinaria restauro risanamento conservativo (art. 19.2b)

TESSUTO EDILIZIO CON VALORE STORICO TESTIMONIALE

I nuclei di antica Formazione (NAF), sono parti del territorio costituite da tessuti urbani che presentano caratteristiche storiche, identitarie, morfologiche e tipologiche, riconoscibili dalla stratificazione dei processi della loro formazione.

- a. i complessi edilizi con valore storico-architettonico intrinseco;
- b. la composizione architettonica e vegetale con carattere-storico-artistico-testimoniale;
- c. i complessi edilizi con valore architettonico intrinseco;
- d. gli immobili con valore estetico-culturale-ambientale;
- e. gli immobili non ricadenti nelle precedenti categorie.

All'interno dei NAF:



a. sono individuati e censiti i beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico ed etno-antropologico, nonché i beni paesaggistici che sono sottoposti a tutela e conservazione secondo le disposizioni di legge;

b. sono individuati i tessuti edilizi meritevoli di salvaguardia che assumono valore testimoniale e documentale dei tipi edilizi e dei modelli morfologici costituenti la cultura architettonica e urbanistica dei periodi di formazione, di ricostruzione e di ampliamento della città;

c. sono individuati altresì i tessuti edilizi che devono rispettare le caratteristiche ambientali del contesto urbano.

4. Gli interventi riguardanti aree, immobili o complessi di immobili costituenti altresì beni culturali o paesaggistici promuovono la tutela, la conservazione, la fruizione e la valorizzazione del patrimonio culturale.

art. 13 Disciplina La tav. r.04 1. - NAF – Tipologie di intervento - identifica e disciplina gli interventi edilizi ammessi negli immobili e nei tessuti indicati all'art. 12 comma 2. in particolare sono consentiti: gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro, per gli a. immobili di cui all'art. 12 comma 2 lett. a. e b. Gli interventi ammessi sono volti: alla valorizzazione degli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore degli immobili, ossia le loro specifiche connotazioni stilistiche e costruttive, con riferimento all'art. 12 comma 2 lett. a., e sono volti alla conservazione e al ripristino dei caratteri scenografici e ambientali, desumibili dagli elementi di disegno e di arredo del verde e delle alberature, con riferimento all'art. 12 comma 2 lett. b.;. Laddove espressamente indicato dalla tav. r.04 - 3. NAF - Tipologie di Intervento, gli interventi sugli immobili di cui all'art. 12 comma 2 lett. e. sono consentiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni progettuali: mantenimento o ripristino delle cortine edilizie o completamento del fronte continuo; la costruzione in cortina deve arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione; laddove quest'ultimo fosse più basso rispetto all'altezza esistente è fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente; recupero e realizzazione di corti, cortili e giardini b. i; rapporto di copertura (rc): c. $rc \leq$ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia; i. $rc \leq 60\%$ negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica. all'interno del tessuto urbano Consolidato (tuC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. i diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti. Qualora sia dimostrata l'impossibilità dell'attuazione delle previsioni stabilite dal comma 3 lett. a. e b. del presente articolo, resta salva la facoltà di procedere con modalità diretta convenzionata relativa alle soluzioni plano-volumetriche, secondo le disposizioni del titolo i delle presenti norme. e' consentito il passaggio dalle categorie di intervento della lett. b. a quelle della lett. c. del comma 2 previa presentazione di relazione storico documentale che sia valutata positivamente dalla Commissione per il Paesaggio. il passaggio dalle categorie di intervento delle lett. b. e c. a quelle della lett. d. è subordinato a preventivo convenzionamento al fine del rilascio dell'idoneo titolo abilitativo a edificare, previa presentazione di relazione storico documentale che sia valutata positivamente dalla Commissione per il Paesaggio.

$rc \leq$ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia;



rc \leq 60% negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

indice di utilizzazione territoriale unico di 0,35 mq/mq. 0,35 mq/mq mediante l'utilizzo in forma alternativa o composta di diritti edificatori perequati, benefici volumetrici di cui agli artt. 10 e 11 comma 15, dell'indice integrativo di cui all'art. 5 comma 5, nonché delle quote di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 9; 0,30 mq/mq di accessibilità così composto: 0,5 mq/mq.

Classificazione sismica

La **nuova zonizzazione sismica** approvata con la DGR n. X/5001 del 30/03/2016 e le **disposizioni previste dalla LR n. 33/2015** del 12/10/2015 **sono divenute efficaci dal 10/04/2016**.

La **Zona Sismica** del Comune di Milano è, quindi, passata dalla classe 4 alla **classe 3**.

GIUDIZIO SINTETICO PREVALENTE (Allegato 1 del DdP)

Sensibilità paesaggistica MOLTO ALTA. AREA A RISCHIO ARCHEOLOGICO.



risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali ex legge 1° giugno 1939 n. 1089 , ora Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 16 febbraio 1976 ai n.ri 3327/2658.

7.1 Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune

DIA ZON PG 145657/2010 del 23/02/2010 – CDZ 1

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme**

Si precisa che NON si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.



7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme**

8 CONSISTENZA

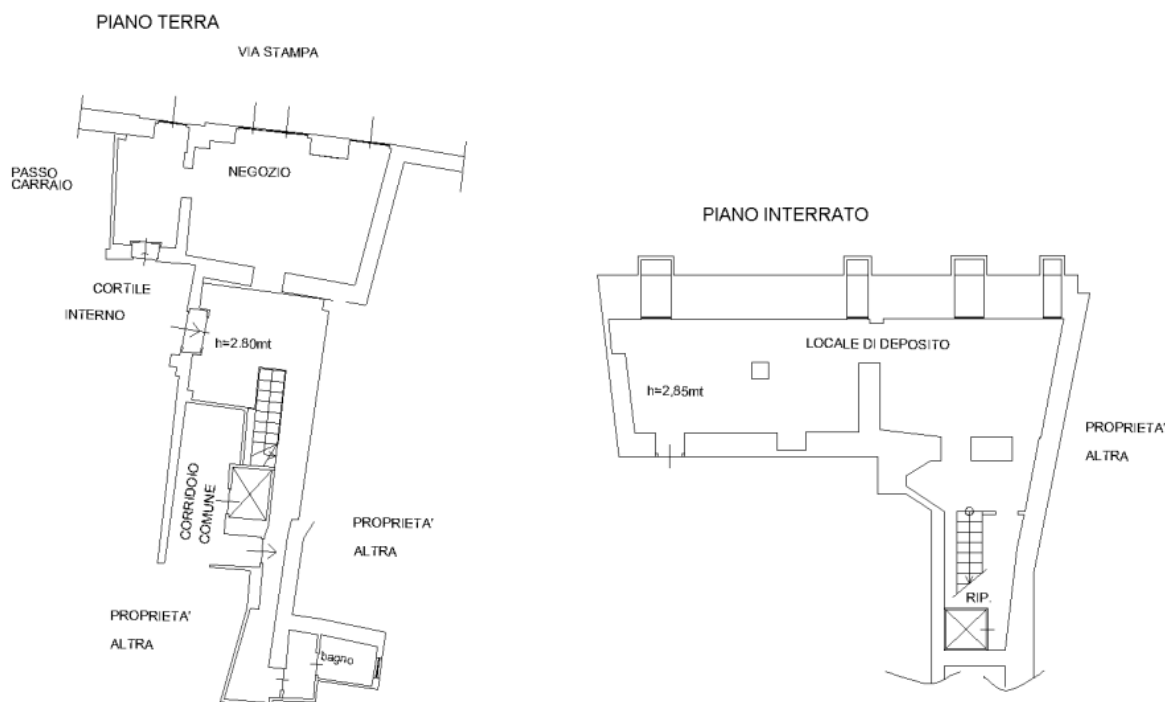
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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)

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a raggugliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI".

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
NEGOZIO PT	sup lorda di pavimento	72,00	1	72,00
MAGAZZINO DEPOSITO -1S	sup lorda di pavimento	90,00	0,68	61,20
TOT		162,00		133,20

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, ininfluyente ai fini della stima.) Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

**STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE****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. Ha tenuto conto altresì dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

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

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese anche a seguito dell'emergenza COVID-19.

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.

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basato sul confronto tra il bene in oggetto e altri

**simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.**

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona:

Nel 2018 La Lombardia si conferma come il primo mercato immobiliare d'Italia, concentrando il 22,8 per cento delle compravendite residenziali nazionali. Rispetto al 2017 la crescita delle transazioni nella regione ha vissuto un'ulteriore accelerata, incrementandosi del 13,8 per cento (quasi cinque punti in più sul comunque positivo risultato nazionale del comparto residenziale). Il numero di compravendite è circa di 140mila unità immobiliari, contro le 123mila registrate nel 2017 in uno scenario nazionale di 610mila transazioni (in crescita dell'8,9 per cento sull'anno precedente). Nel 2018 in Lombardia i prezzi medi di vendita sono tornati al 95,8 per cento del valore nominale registrato nel 2007, con una crescita dell'1,2 per cento rispetto al 2017. In Italia, invece, in media le quotazioni hanno proseguito la propria discesa (pur mostrando un significativo rallentamento) perdendo lo 0,1 per cento sull'anno precedente e fermandosi a quota 83,9 per cento dei valori rilevati nel 2007. Il contesto economico di riferimento vedeva l'Italia in ripresa economica (+1,6% fanalino di coda del resto d'Europa con un +3,6% e la Cina un +6,8%). In Italia c'era stata una crescita ma senza inflazione (se l'inflazione è troppo bassa influisce sulle aspettative - una giusta inflazione dovrebbe essere al 2%). Tra il 2011 e il 2014 la crisi ha dato i suoi effetti sugli scambi e sui prezzi degli immobili e nel periodo 2015/2017 c'è stata una stabilizzazione dei prezzi. La domanda di acquisto di case che per ben 6 anni è stata compressa è sfociata nel 2017. Le compravendite residenziali erano in crescita per quanto riguarda il numero di transazioni. Le grandi città erano già in crescita con Milano che staccava tutte le altre città ancora in recessione. Il mercato era ripartito ma restava fragile in quanto frenato da un eccesso di immobili invenduti.

Nel 2020 le transazioni a Milano sono calate del 15,4 per cento (64.620 in totale) a causa dell'emergenza sanitaria del Covid, ma già dal 2021 si è reso visibile un aumento oltre il 10 per cento e 70.950 compravendite.

A partire dal 2022 i prezzi e i canoni delle zone centrali e semicentrali torneranno a crescere, mentre per le zone periferiche, gli effetti della crisi sanitaria saranno prolungati nel tempo.

Nonostante l'emergenza Covid-19 i numeri parlano di performance positive per ciò che riguarda la vendita e l'acquisto di immobili nuovi; come confermato anche da Fimaa Milano, Lodi, Monza e Brianza, le abitazioni nuove hanno tenuto bene in questo periodo, al contrario dell'usato che con il confinamento ha evidenziato le problematiche di questa tipologia in particolar modo se non localizzata in zone appetibili e centrali.

È un vero e proprio dominio quello di Milano e della Lombardia, che staccano notevolmente il resto d'Italia per numero di ricerche. In generale, seppur in dimensioni più ridotte, il picco ha riguardato sempre gli stessi territori:

"camere affitto Milano" e "monolocale affitto Milano privati" hanno registrato un +160%;

seguono "Milano Stanze" e "affitto stanza Milano", rispettivamente a +150% e +120%.

Un altro elemento degno di nota è lo spostamento della domanda verso le località secondarie; non solo per le migliori condizioni economiche di ingresso, ma anche per un retaggio di solidità e di sicurezza dell'investimento immobiliare radicato nelle percezioni delle famiglie.

Un acquisto che non è necessariamente una ricerca di redditività, ma appunto la ricerca di un bene rifugio laddove la ricchezza è immutata.

Nel corso del 2020 le abitudini delle persone sono profondamente mutate, è aumentata la propensione all'acquisto online e di pari passo si registra una maggiore diffusione del lavoro a distanza, in smart working. Questi aspetti sono destinati, nel lungo periodo, a stravolgere



l'occupazione degli spazi fisici deputati allo svolgimento di numerose attività e le stesse dimensioni degli immobili che le ospitano.

L'Osservatorio pone l'accento su alcuni dati che hanno modificato la composizione del mercato: fra gli aspetti principali, gli acquirenti hanno fatto un maggiore ricorso al mutuo. Inoltre, il 93,7% ha mostrato maggiore interesse per le abitazioni più grandi, con spazi verdi (il 68,9%), fuori dal Comune principale (il 64%) e performanti del punto di vista del risparmio energetico (70,5%).

“La domanda sostenibile ha di fatto rimesso al centro la qualità dell'abitare, puntando su fattori come connettività, salubrità e minori costi energetici, ma sempre in contesti strutturati dal punto di vista dei servizi e dell'accessibilità”. Si spiegano così in parte i numeri del 2020, con le compravendite di abitazioni in calo del -7,7% annuo, attutito, nel secondo semestre, dai mercati di provincia, che hanno visto un incremento del 10,1%.

L'effetto trattativa sul mercato ha rallentato il calo dei prezzi delle abitazioni, che hanno subito una flessione annua compresa tra il -2,0% (mercati maggiori) ed il -0,7% (mercati intermedi). La scarsità dell'offerta ha favorito, invece, il mantenimento del livello dei canoni, garantendo così invariato il livello dei rendimenti.

Anche secondo i dati ISTAT 1/2 trim 2021, nonostante la persistenza dell'emergenza sanitaria, si conferma il trend di crescita dei prezzi delle abitazioni avviatosi nel terzo trimestre 2019. I prezzi delle abitazioni nuove registrano un aumento la cui ampiezza non si vedeva dal secondo trimestre 2011 (quando fu pari a +4,1%) mentre le abitazioni esistenti mostrano prezzi in risalita per il quinto trimestre consecutivo. Le prime evidenze territoriali segnalano come la crescita riguardi tutte le articolazioni territoriali per le quali è calcolato l'IPAB.

Secondo le stime preliminari, nel primo trimestre 2021 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, aumenta dell'1,1% rispetto al trimestre precedente e dell'1,7% nei confronti dello stesso periodo del 2020 (era +1,5% nel quarto trimestre 2020).

L'aumento tendenziale dell'IPAB è da attribuire sia ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono del 3,9%, in forte accelerazione rispetto al trimestre precedente (quando era +1,8%), sia ai prezzi delle abitazioni esistenti che aumentano dell'1,2% (rallentando lievemente da +1,3% del quarto trimestre 2020).

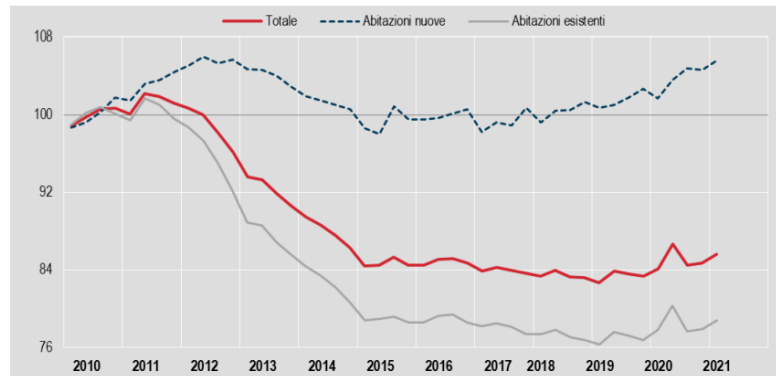
Questi andamenti si manifestano in un contesto di forte aumento dei volumi di compravendita (+38,6% la variazione tendenziale registrata per il primo trimestre del 2021 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale), influenzato, tuttavia, dal marcato ridimensionamento del numero di transazioni registrate nello stesso trimestre dello scorso anno a causa delle restrizioni introdotte a partire da marzo 2020 per contrastare la pandemia.

Anche su base congiunturale l'aumento dell'IPAB (+1,1%) è dovuto sia ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono dello 0,9% sia a quelli delle esistenti che aumentano dell'1,1%.

Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2021 è positivo e pari a +0,7%.



FIGURA 1. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI (IPAB)
I trimestre 2010 - I trimestre 2021 (base 2010=100) (a) (b)



(a) La scelta del 2010 come anno base è da ricondursi esclusivamente a ragioni grafiche.
(b) I dati del primo trimestre 2021 sono provvisori.

Il mercato immobiliare di Milano

Milano, con una popolazione di 1.242.123 abitanti, è il capoluogo della regione Lombardia oltreché dell'omonima città metropolitana.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Centro Storico, Bocconi, Città Studi, Isola, Porta Romana, Porta Venezia, Sempione, San Siro. In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Centro Storico con oltre 4.293 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti. Come è ragionevole aspettarsi, si tratta di una città estremamente importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale e circa il 48% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

Sulla scia di un andamento pandemico che parebbe sempre più roseo anche il mercato immobiliare di Milano reagisce positivamente. E in particolare a riscattarsi sono le case dei quartieri periferici, il cui valore sta via via aumentando. A dirlo una rilevazione presentata il 22 ottobre 2021 in Camera di commercio.

Anche secondo il I report dell'Ufficio studi di Gabetti 1 semestre 2021, emerge una prosecuzione del trend di lieve crescita delle quotazioni – specialmente per le zone centrali e semicentrali – con ribassi limitati solo ad alcune (poche) zone periferiche.

Più nel dettaglio, in base alle rilevazioni raccolte dalle agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, l'aumento dei prezzi è stato del +2,7%, rispetto al secondo semestre 2020.

Naturalmente i valori delle zone di maggior pregio e prestigio sono quelli che danno più nell'occhio. Quindi la rassegna non può non incominciare dal Quadrilatero, con valori da 10.800-13.700 euro al metro quadro per il nuovo/ristrutturato. i

Particolarmente dinamiche le zone di Brera, Centro Storico e Magenta. Nel primo caso si raggiungono i 11.500 euro metro quadro. Invece i valori per immobili di pregio nel Centro Storico toccano i 9.050 euro al metro quadro. E l'area Magenta-Pagano-Castello offre soluzioni che arrivano a 9.600 euro al metro quadro.

Da segnalare anche la zona Palestro-Duse, caratterizzata da un'offerta di immobili che nel caso del nuovo/ristrutturato raggiungono 10.300 euro al metro quadro.

Il semicentro, a Pagano gli immobili più cari

Allargando l'indagine alle zone semicentrali, Indipendenza presenta quotazioni intorno a 6.500



euro al metro quadro per gli immobili in ottimo stato.

In zona Lodi-Porta Romana i prezzi sono risultati complessivamente stabili, registrando valori per l'usato medio in buono stato intorno ai 4.100 euro al metro quadro, mentre in caso di soluzioni signorili in ottimo stato fino a un massimo di 5.500 euro al metro quadro. Stabili anche XXII Marzo-Cadore, con valori fino a 5.000 euro al metro quadro.

Aumentano i valori per la zona Ticinese, che registra una media di 6.200 euro al metro quadro. In Bocconi le quotazioni sono similari per il signorile in buono stato che si attestano intorno ai 4.650 euro, mentre la tipologia media è inferiore con 3.850 euro al metro quadro. Più "contenuti" i livelli di San Gottardo-Tabacchi e Navigli, dove la quotazione media per gli immobili in ottimo stato è di 5.500 euro al metro quadro.

In zona Solari-Tortona l'usato signorile in buono stato si attesta intorno ai 4.600 euro al metro quadro. E Pagano conferma il suo appeal per il target con buona disponibilità. Le quotazioni per le abitazioni signorili in buono stato raggiungono 7.500 euro al metro quadro, con valori superiori per soluzioni di maggior pregio.

Le soluzioni in ottimo stato in zona Fiera-Amendola-De Angeli si attestano su una media che varia rispettivamente tra 6.450 euro al metro quadro e a 5.600 euro al metro quadro. Prezzi più contenuti, ma comunque in continua crescita, in zona Portello-Fiera, dove per l'usato in buono stato medio siamo a 3.900 euro al metro quadro.

Lieve crescita anche per Sempione-Arco della Pace, dove si rilevano mediamente tra i 6.200 e i 7.350 euro al metro quadro per le abitazioni in ottimo stato. Stabili invece i valori in zona Losanna-Cenisio-Procaccini con 5.000 euro al metro quadro per gli immobili in ottimo stato.

In zona Isola valori stabili e intorno ai 6.300 euro al metro quadro, mentre nella vicina Garibaldi si toccano i 7.000 euro al metro quadro per l'usato signorile in buone condizioni e i 7.500 euro al metro quadro per l'ottimo stato.

Infine, crescita per il quartiere Buenos Aires-Venezia dove siamo tra i 5.000 e i 5.500 euro al metro quadro per il buono stato di tipologia media e signorile, mentre l'ottimo stato ha quotazioni tra i 5.500 e i 6.500 euro al metro quadro. Spostandosi verso la zona Buenos Aires- Loreto, per le stesse soluzioni, siamo tra i 4.250 e i 4.600 euro al metro quadro per l'usato in buone condizioni medio e signorile e tra i 4.500 e i 5.250 euro al metro quadro per l'ottimo stato.

La Periferia Nord-Ovest è quella che registra probabilmente i valori più contenuti: in zona Certosa-Villapizzone le quotazioni sono tra i 1.600 e i 2.100 euro al metro quadro per l'usato in buono stato di tipologia economica e media.

A Nord, in zona Dergano, si trovano valori medi intorno ai 2.500 euro al metro quadro per l'usato medio in buono stato. Stabili sia la zona di Zara-stria, con 2.500 euro al metro quadro; sia la zona di Farini che registra valori intorno ai 2.800 euro al metro quadro per soluzioni di tipologia media in buono stato, mentre salgono a 3.300 euro al metro quadro per immobili signorili, fino a 3.750 euro al metro quadro per il signorile ottimo. Infine, Niguarda e Affori, con medie tra 2.250 e 2.700 euro al metro quadro per la tipologia media.

A Nord-Est, in zona Viale Monza-Precotto- le quotazioni si attestano tra i 1.900 e i 2.450 euro circa al metro quadro per l'usato in buono stato. IN crescita il quartiere di Turro, con 2.300 e 3.000 euro al metro quadro per l'usato medio in buono stato. E la crescita maggiore è di Nolo dove si registrano valori intorno ai 2.700-3.370 euro al metro quadro per soluzioni in buono stato economiche o civili.

I valori sono tendenzialmente più alti per la zona Lambrate, con appartamenti signorili che raggiungono massimi intorno ai 4.000 euro al metro quadro per soluzioni in ottimo stato. Città Studi registra quotazioni per il signorile a 4.800 euro al metro quadro se in ottimo stato. E in zona Corsica i prezzi raggiungono 4.100 euro al metro quadro per le abitazioni in ottimo stato.



Passando alla periferia Sud, cresce leggermente la zona Barona-Famagosta in cui attesta una media di 2.400 euro al metro quadro per l'usato medio in buone condizioni. Per la zona Lodi-Corvetto si richiedono fino a 2.100 euro al metro quadro e in zona Ripamonti anche 3.200 euro al metro quadro per le soluzioni signorili.

A concludere questa rassegna, la periferia Ovest, in cui crescono i valori di Bande Nere: 3.950 euro al metro quadro in media per un immobile signorile. In zona Lorenteggio si trovano quotazioni sui 2.700 euro al metro quadro per le soluzioni medie e in zona San Siro si registrano valori intorno ai 4.000 euro al metro quadro per soluzioni signorili, fino a 4.500 euro al metro quadro per il signorile ottimo stato.

ELENCO DEI QUARTIERI CON I PREZZI AL METRO QUADRATO: ATTUALI E PREVISIONE 2022

Corvetto e Rogoredo: da 3.475 a 3.783 euro (8,9%).

Precotto, Turro: da 3.591 a 3.894 (8,4%).

Viale Certosa, Cascina Merlata: da 3.448 a 3.720 euro (7,9%).

Cimiano, Crescenzago, Adriano: da 3.062 a 3.299 euro (7,7%).

Abbiategrasso, Chiesa Rossa: da 3.795 a 4.084 euro (7,6%).

Pasteur, Rovereto: da 4.085 a 4.394 euro (7,6%).

Bicocca, Niguarda: da 3.264 a 3.510 euro (7,5%).

Udine, Lambrate: da 3.731 a 3.974 euro (6,5%).

Porta Vittoria, Lodi: da 4.422 a 4.693 euro (6,1%).

piazza Napoli, Soderini: da 4.818 a 5.094 euro (5,7%).

San Siro, Trenno: da 3.427 a 3.588 euro (4,7%).

Centrale, Repubblica: da 5.942 a 6.212 (4,5%).

Solari, Washington: da 6.311 a 6.595 euro (4,5%).

Bisceglie, Baggio, Olmi: da 2.476 a 2.583 euro (4,3%).

Porta Venezia, Indipendenza: da 6.653 a 6.912 euro (3,9%).

Arco della Pace, Arena, Pagano: da 7.934 a 8.232 euro (3,8%).

Affori, Bovisa: da 3.072 a 3.186 euro (3,7%).

Fiera, Sempione, City Life, Portello: da 6.030 a 6.249 euro (3,6%)

Ponte Lambro, Santa Giulia: da 2.646 a 2.741 euro (3,6%).

Porta Romana, Cadore, Montenero: da 6.233 a 6.455 euro (3,6%).

Navigli: da 5.788 a 5.976 euro (3,2%)

Famagosta, Barona: da 3.690 a 3.807 euro (3,2%).

Bande Nere, Inganni: da 4.066 a 4.177 euro (2,7%).

Centro storico: da 9.395 a 9.617 euro (2,4%).

Forlanini: da 2.734 a 2.789 euro (2,0%).

Ripamonti, Vigentino: da 3.960 a 4.035 euro (1,9%).

Città Studi, Susa: da 4.881 a 4.967 euro (1,8%).



Porta Genova, Ticinese: da 7.356 a 7.469 euro (1,5%).

Cenisio, Sarpi, Isola: da 5.744 a 5.828 euro (1,5%).

Garibaldi, Moscova e Porta Nuova: da 8.464 a 8.532 euro (+0,8%).

Maggiolina, Istria: da 4.382 a 4.276 euro (-2,4%).

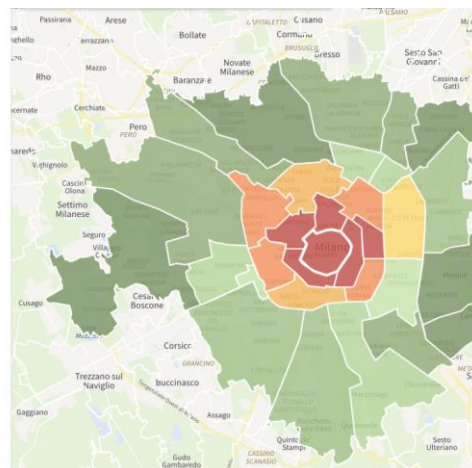
Quadronno, Palestro, Guastalla: da 7.642 a 7.422 euro (-2,9%).

I Vigentino, nella porzione tra viale Ortles e via Cermenate, è l'area che ha conseguito la maggiore rivalutazione immobiliare negli ultimi cinque anni: le abitazioni nuove hanno registrato un balzo del 50%, quelle usate ma in buono stato oggi costano il 37,5% in più del 2016. Al secondo posto, sempre per quanto riguarda le case nuove (o meglio gli edifici ristrutturati a nuovo) la zona Parco-Castello, con 47,3%, dato che per l'usato sale al 50,7%. Terza piazza per Gratosoglio -Missaglia, con +45% per il nuovo e +36,7% per l'usato. Quarto posto per Fiera Sempione (rispettivamente +42,2% e +50,7%), che precede Washington-Po-Vesuvio (+41,4 e +41,5%). I numeri sono rilevabili mettendo a confronto il borsino immobiliare di Fimaa Milano del primo semestre 2021 con quello del 2016.

Milano è sempre più la locomotiva immobiliare del Paese. Lo conferma anche l'ultima edizione del borsino di Nomisma. A fine ottobre i prezzi risultavano cresciuti in città del 4,1 per cento a fronte di una media delle 13 maggiori città del Paese dell'1,8 per cento. L'istituto suddivide i centri urbani in quattro macroaree e a conferma di un trend in atto da quando è scoppiata la pandemia a beneficiare dell'incremento delle quotazioni è soprattutto la periferia, che fa segnare +4,8 per cento, a fronte del 4,3 per cento del semicentro, del 3,5 per cento del centro città e del 3,4 per cento della aree di pregio. Più ridotto l'incremento dei canoni di locazione, a +2,1 per cento nella media cittadina.

Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Centro

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Centro, sia in vendita sia in affitto.



In zona centro storico a Maggio 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 9.700 al metro quadro, con un aumento del 4,05% rispetto a Maggio 2021 (9.322 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Centro ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2022, con un valore di € 9.726 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Giugno 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 9.296 al metro quadro.

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Milano mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in aumento (+2,97%). Questo incremento delle quotazioni è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Milano, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita



da monocalci: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 5% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da bifamiliari: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 17% negli ultimi 3 mesi.

Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Centro ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2022, con un valore di € 9.726 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Giugno 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 9.296 al metro quadro.

A Milano, su un totale di 54.415 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi a locali commerciali sono circa 1.486.

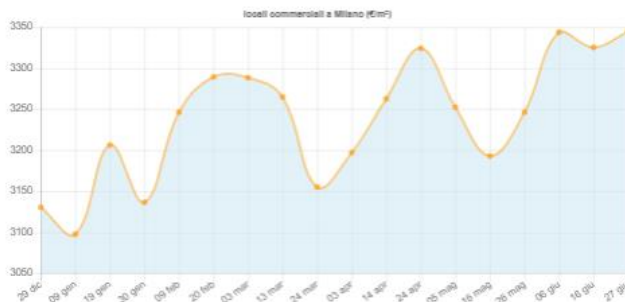
Prezzo medio **locali commerciali** al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Milano presenti su Caasa, aggiornato martedì 28 giugno 2022:

3.350 €/m².

Prezzo medio mensile al metro quadro in affitto: **30,9 €/m² mese.**

I prezzi nelle compravendite di locali commerciali a Milano sono in aumento negli ultimi 6 mesi (+3,78%). Il significativo aumento dei prezzi rilevato è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo in esame. La crescita dei prezzi si è fatto più sensibile negli ultimi 3 mesi.

In zona centro storico il prezzo di vendita di locale commerciale è pari a € 5.300,00/mq.



Distribuzione delle quotazioni per locali commerciali nelle diverse zone

A Milano le quotazioni più economiche per locali commerciali in vendita sono relative alla zona Lambrate (2.200 €/m² in p. commerciali in vendita).

Tabella riassuntiva

♀	zona	vendita	affitto
♀	Barona	€ 3.000 /m ²	-
♀	Bocconi	€ 4.450 /m ²	€ 27 /m ² /mese
♀	Brera	€ 6.150 /m ²	€ 40 /m ² /mese
♀	Cadorna	€ 5.300 /m ²	€ 34,9 /m ² /mese
♀	Calvairate	€ 2.550 /m ²	€ 26,5 /m ² /mese
♀	Cascina dei Pomi	€ 2.500 /m ²	€ 18,8 /m ² /mese
♀	Casoretto	€ 2.350 /m ²	-
♀	Centro Direzionale	€ 5.150 /m ²	€ 34,5 /m ² /mese
♀	Centro Storico	€ 5.300 /m ²	€ 38,3 /m ² /mese

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa.



Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Nella valutazione di ogni immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie, è indispensabile che vengano evidenziati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile.

I prezzi sono espressi in Euro/mq e sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali (si vedano di seguito i metodi per il computo delle superfici commerciali).

Per una piena comprensione della complessità del lavoro di estimo del valore commerciale degli immobili, a titolo esemplificativo, sono elencate alcune caratteristiche che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile. Le caratteristiche intrinseche (riferite agli elementi distintivi, strutturali e alle finiture dell'immobile) ed estrinseche (relative al contesto territoriale ed ambientale in cui l'immobile è situato) possono dare luogo all'applicazione di appropriati coefficienti di incremento/decremento.

Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

del taglio dell'immobile, se sia ben proporzionato per le esigenze del potenziale acquirente, o facilmente ristrutturabile;

se la tipologia ricercata sia molto richiesta in una particolare zona, e sul mercato vi fosse poca offerta, ovviamente, per la logica di mercato, l'immobile avrà maggior valore;

i servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia dotato di impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo, o di impianto di condizionamento;

dell'esistenza dell'impianto ascensore;

del grado di isolamento ai sensi delle leggi vigenti (10/91), della vetustà degli infissi e della capacità isolante e del fatto che la certificazione energetica determini, ormai, variazioni di valore sul mercato degli immobili usati e non;

del piano su cui insista l'immobile, della quantità di affacci (per una maggiore salubrità sono auspicabili due affacci), dell'orientamento che ne determini il surriscaldamento estivo (se esposto a sud) o un più rigido clima invernale (se esposto a nord);

del livello di manutenzione sia dell'immobile che dello stabile in cui lo stesso sia localizzato (degli spazi comuni, del tetto e del rivestimento);

e per l'immobile vi sia dotazione di box o posto auto;

se il condominio sia dotato di una portineria o di spazi accessori che conferiscano maggiore pregio ed unicità al bene.

Per le caratteristiche estrinseche si dovrà tenere conto:

se l'immobile sia servito da mezzi pubblici, da quali (di superficie o sotterranei) e quanto disti la fermata più vicina;



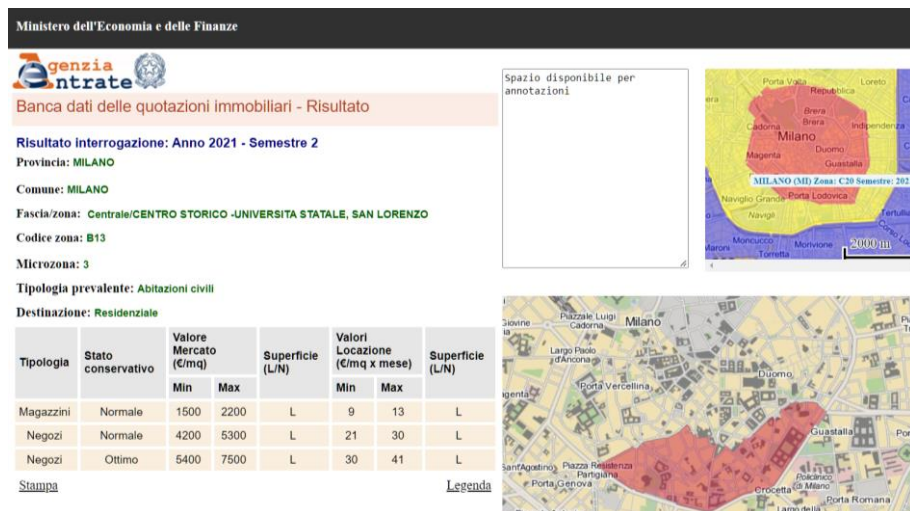
della distanza tra l'immobile e i servizi utili e necessari per la quotidianità (scuole, negozi di prima necessità, parchi pubblici, piste ciclabili e parcheggi pubblici o privati) o se l'immobile insista su un'area su cui si applichino tasse particolari o esistano specifiche politiche locali (come per esempio Congestion Charge o aree pedonali);

se la zona in cui si trova l'immobile sia adiacente ad arterie di traffico primarie o secondarie e se il quartiere sia caratterizzato da una "mixité funzionale" o esistano attività manifatturiere/commerciali che possano arrecare inquinamento di diversa origine (acustico, olfattivo, visivo).

LA PROPOSTA DEL VALORE DI DIRITTO QUI DI SEGUITO FORMULATA È SCATURITA ANCHE DALL'ANALISI DEL MERCATO DELLE ASTE GIUDIZIARIE IN RIFERIMENTO AD ALTRE UNITÀ LIMITROFE CON MEDESIMA TIPOLOGIA.

• **MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - AGENZIA DELLE ENTRATE**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2 - Provincia: MILANO Comune Milano, Centrale/CENTRO STORICO -UNIVERSITA STATALE, SAN LORENZO Codice zona: B13 Microzona: 3 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale



Tipologia: NEGOZI - Stato conservativo: Ottimo

Valore Mercato (€/mq) Min Max 5.400,00/7.500,00

• **CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI.**

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - Il semestre 2021. CITTA' CENTRO STORICO – VETRA-SAN VITO

Tipologia: NEGOZI

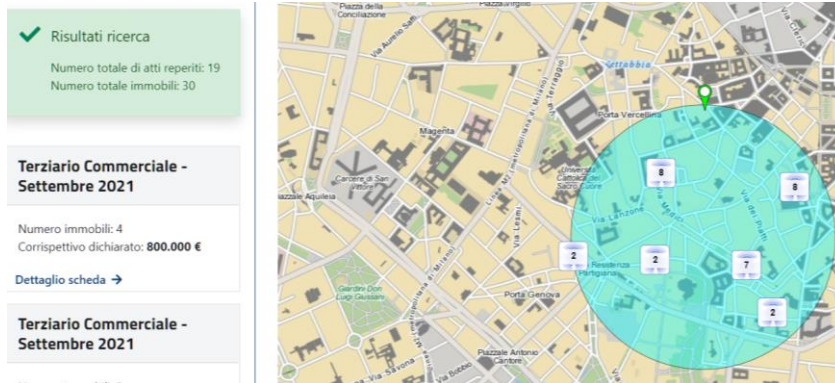
Valore Mercato (€/mq) Min Max 4.000,00/6.000,00

• **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE OFFERTE IMMOBILIARI IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE:**

€/mq. 6.179,12



• **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI SETTEMBRE 2021 E MARZO 2022 NEL RAGGIO DI m. 500**



Prezzo venduto €/mq: 4.343,81

9.2 Fonti d'informazione

TECNOCASA – WWW.CASA.IT – WWW. SUBITO.IT – WWW. IDEALISTA.IT - IMMOBILIARE.IT - MITULA - CASA IT - FIMAA - FIAIP -Rapporto regionale sul mercato immobiliare residenziale della Lombardia - Il consulente immobiliare del sole 24 ore.

ISTAT prezzi abitazioni II trimestre 2021.

Paper Bankitalia living on my own: the impact of the Covid-19 pandemic on housing preferences

Indagine NOMISMA 2021 - II RAPPORTO IMMOBILIARE 2021 (1-2-3 -4 trimestre 2021)

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI 2° semestre 2018; 1° 2° semestre 2019 - 1° 2° semestre 2020; 1° 2° semestre 2021.

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - Il semestre 2021.

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa, Grimaldi • BORSINO IMMOBILIARE GABETTI - PREZZI COMPRAVENDITA ABITAZIONI - Periodo: 2 2021.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
NEGOZIO PT	72,00	€ 5.570,49	€ 401.075,24
MAGAZZINO DEPOSITO -1S	61,20	€ 5.570,49	€ 340.913,95
Stima sintetica comparativa parametrica			€ 741.989,20



Valore complessivo intero			€ 741.989,20
Valore complessivo diritto e quota	133,20	1	€ 741.989,20

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%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (5%)	37.099,46 €	-37.099,46 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- €	- €
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	10.279,46€	- 10.279,46€
Costi di cancellazione oneri e formalità:	5.196,12 €	

Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": 546.212,44 €

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 694.610,28 €

NB: 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.

Il sottoscritto Arch. Stefania Magni dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e debitore a mezzo PEC.

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.

Milano li 25/07/2022

l'Esperto Nominato





ALLEGATI

- ALL 1 Certificati anagrafici
 - ALL 2 Verifica assenza contratti affitto; Spese insolute ultimo biennio: NON PERVENUTE
 - ALL. 3 Planimetrie catastali dei beni
 - ALL 4 Elenco trascrizioni pignoramenti - iscrizioni ipotecarie - stampa ispezioni
- Note di iscrizione e trascrizione
- ALL. 5 Visura storica catastale dei beni
 - ALL 6 Attestazione invii relazione alle parti
 - ALL. 7 TITOLO DI POSSESSO
 - ALL. 8 Pratiche edilizie/urbanistiche



RILIEVO FOTOGRAFICO – LOTTO 001 IMMOBILE IN VIA STAMPA 8 – 20123 MI











