

## SEZIONE III CIVILE (ESECUCIONI IMMOBILIARI)

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 2863/2016

G.E.: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

Promossa da: XXX

XXX

Contro: XXX



1

\*\*\*\*\*

### INTEGRAZIONE DI PERIZIA

Con riferimento al provvedimento del G.E. Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni (verbale di udienza del 22/12/2021) si redige la presente integrazione di perizia (perizia del 17/09/2017) per aggiornare il valore del bene pignorato eseguito per l'immobile sito in Milano in Via Emilio Cornalia n. 12 e precisamente:

Unità immobiliare di via Emilio Cornalia n. 12 sita al piano terreno e interrato, classificata come negozio, e adibita a ristorante e composta da: un ingresso, due sale, due depositi, un locale tecnico e due locali servizi igienici al piano terra, e due locali, una cucina, un ripostiglio, un magazzino e due bagni al piano interrato. Sono inoltre presenti tre corpi scala

Identificazione catastale:

- foglio 268 particella 37 sub. 702 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, consistenza 165 mq, superficie catastale 319 mq, rendita 4.167,03 Euro, indirizzo catastale: Via Emilio Cornalia n. 12, piano: piano terreno e piano interrato

Coerenze: Coerenze al contorno: cortile comune, passo carraio, la via Cornalia, terreno di proprietà comunale, stabile con ingresso da via Fara graffato al map. 38, sub. 701

2

Da ricerche effettuate su:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- il Borsino Immobiliare della città Metropolitana di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nelle zona di riferimento.

si evince che a Dicembre 2021 gli immobili in generale e nello specifico gli immobili commerciali in vendita hanno avuto un aumento di valore rispetto al periodo Settembre 2017 (epoca della perizia).

Si vuole fare una piccola cronistoria per far capire l'evoluzione ed il trend del mercato immobiliare negli anni precedenti.

**2017:** il mercato sembra ormai aver imboccato il percorso di fuoriuscita dalla crisi immobiliare. La domanda immobiliare si riprende, gli investitori tornano sul mercato, i tempi di vendita si riducono (140 gg). Il mercato del credito continua a dare segnali positivi anche se si intravedono i primi

rallentamenti con volumi in linea con gli anni precedenti. Le compravendite sono ancora in crescita e chiudono a quota 542.480. I prezzi restano stabili.

**2018:** il trend positivo del mercato immobiliare continua: le compravendite sono in aumento. I tempi di vendita sono diminuiti gradualmente e si sono portati intorno a 134 gg. Il mercato del credito continua a dare segnali positivi ormai da alcuni anni; nei primi sei mesi del 2018, la ripresa si conferma e si consolida ulteriormente a fine dell'anno.

**2019:** il mercato immobiliare conferma l'andamento positivo. Le compravendite continuano a crescere toccando quota a 600 mila nel 2018. I tempi di vendita si accorciano ulteriormente e si aggirano intorno a 122 giorni. Il mercato del credito, continua a dare segnali positivi anche se nella prima parte del 2019 c'è stata una leggera frenata delle erogazioni.

**2020:** il mercato apre in modo positivo ma la pandemia a marzo mette il mondo ed il mercato immobiliare in stand by. La chiusura forzata in casa però porta ad una maggiore consapevolezza della propria abitazione con la conseguenza che subito dopo la fine del lock down la richiesta di abitazioni riprende. Le caratteristiche richieste iniziano a modificarsi con la ricerca di abitazioni dotate di spazi esterni e spazi più ampi. Gli investitori si fermano soprattutto coloro che puntavano sul segmento turistico e degli affitti brevi alla luce del calo dei flussi turistici. I tempi di vendita iniziano ad aumentare lentamente. I prezzi subiscono una battuta d'arresto a parte Milano, Verona e Bari che continuano a segnare ancora una lieve ripresa dei valori.

**2021:** Crescita delle surroghe che, grazie all'onda lunga dei tassi ai minimi, da settembre 2019 sono cresciute notevolmente fino a registrare il massimo nel mese marzo 2020, dall'altra la sostanziale tenuta delle operazioni di acquisto (-1,7%) rispetto al calo, più consistente, del numero di compravendite immobiliari (-7,7%). Alla luce dei numeri di chiusura dell'anno 2020 possiamo affermare che sebbene l'anno sia stato caratterizzato dalla pandemia che ha impattato negativamente sull'economia globale, il mercato del credito alla famiglia ha retto molto bene.

Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe.

Da tale ricerca si evince che, i prezzi più probabili di negozi nella zona considerata sono compresi tra i 2.800 euro/mq e i 5.000 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra i 3.000 euro/mq e i 5.700 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Milano e Provincia

Date le caratteristiche dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e la posizione del bene, **si è ritenuto congruo utilizzare il valore di 3.700 €/mq** ; un valore in linea con le ultime richieste in zona relativamente a immobili simili.

Annunci similari nei portali specializzati confermano il valore al mq utilizzato.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie Immobiliari di Milano nella zona limitrofa all'appartamento, Osservatori del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare delle camera di Commercio di Milano e provincia, interviste ad agenti immobiliari di Milano.

Ricordando che:

- Il bene pignorato ha una superficie catastale di 319 mq

**Valore Negozio venduto come LIBERO:**  $319 \text{ mq} \times 3.700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.180.300,00$

In caso di locazione si ritiene congruo un deprezzamento pari al 30% del valore sopra calcolato

**Valore bene venduto come OCCUPATO:**  $(319 \text{ mq} \times 3.700,00 \text{ €/mq}) \times 0,70 = \text{€ } 826.210,00$

**NOTA 1:** Si fa presente che quanto qui indicato (costi di eventuali pratiche di sanatoria) è il risultato di una ricerca presso gli uffici Tecnici competenti: si tratta cioè di una stima approssimata redatta sulla base dei documenti in possesso dello scrivente. Lo specifico progetto e la relativa pratica in sanatoria sarà cura del tecnico incaricato dal futuro acquirente. Ciò significa che i costi indicati per regolarizzare l'abuso segnalato (spese di progetto, sanzioni e monetizzazioni) devono intendersi approssimati e che gli importi esatti dovranno essere determinati, previo un approfondito confronto con i tecnici comunali, al momento della presentazione della pratica, sulla base anche delle leggi in quel momento vigenti.

**Dott. Ing. NOBILE MAURIZIO**

Via Lattanzio, 9 – 20137 Milano

Tel. e Fax 02/83.42.49.90

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

**NOTA 2.:** Per il compendio immobiliare e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

5

---

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Perito Estimatore Ing. Maurizio Nobile deposita il presente INTEGRAZIONE DI PERIZIA alla relazione di stima restando a disposizione per eventuali integrazioni e chiarimenti.

Milano, li 28 dicembre 2021

Il Perito Estimatore  
(Ing. Maurizio Nobile)