

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO DI PIAZZA ANITA GARIBALDI 13 MILANO**

contro:

N° Gen. Rep. **2024/2015**

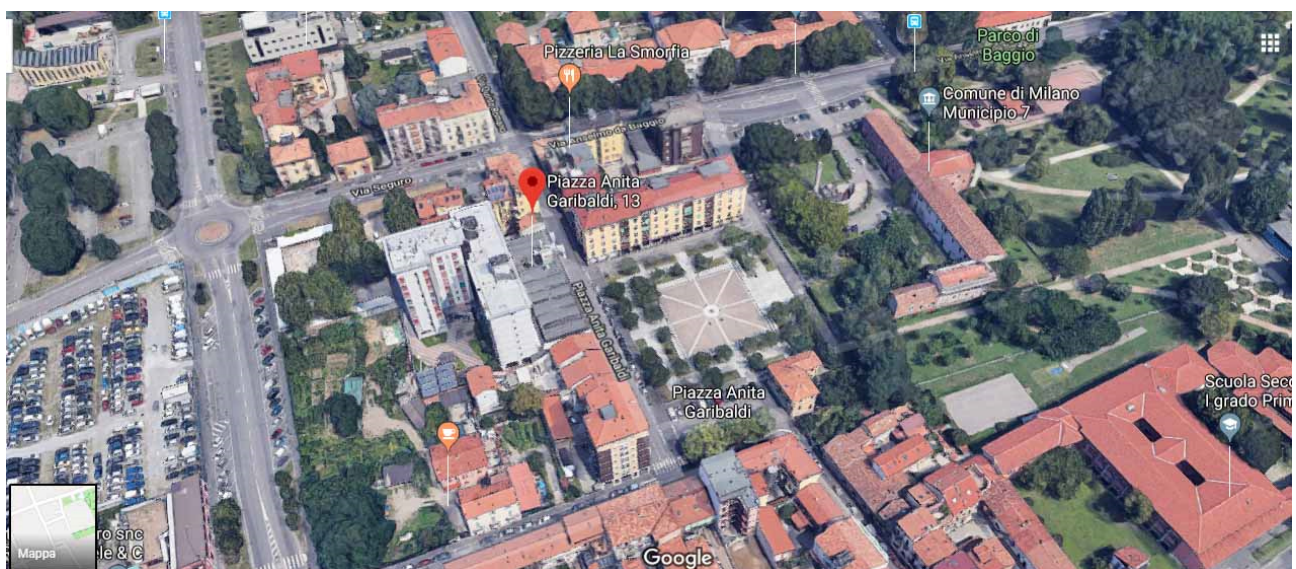
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04/06/2019 ore 11,00

Giudice Esecuzioni: **Dr. Giacomo PURICELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico

locale ad uso commerciale – discoteca



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco

Email: sabrinagreco.arch@gmail.com

INDICE SINTETICO

Bene: **Piazza Anita Garibaldi n. 13, Baggio - Milano (MI)**

Lotto unico:

1. **Dati Catastali**

Corpo: **A** Categoria: D/8

Dati Catastali: foglio 413, part. 19, sub 77

piano T-1, categoria D/8, cons. --, rendita €. 8.698,00

2. **Stato di possesso: Occupato**

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili** no

4. **Creditori Iscritti**

Ipotecari

- nessuno

Pignoramento

- Condominio di Piazza Anita Garibaldi n. 13

5. **Comproprietari** - nessuno

6. **Misure Penali** - nessuno

7. **Continuità delle trascrizioni** - SI

8. **Prezzo** - Valutazione: € 919.329,00

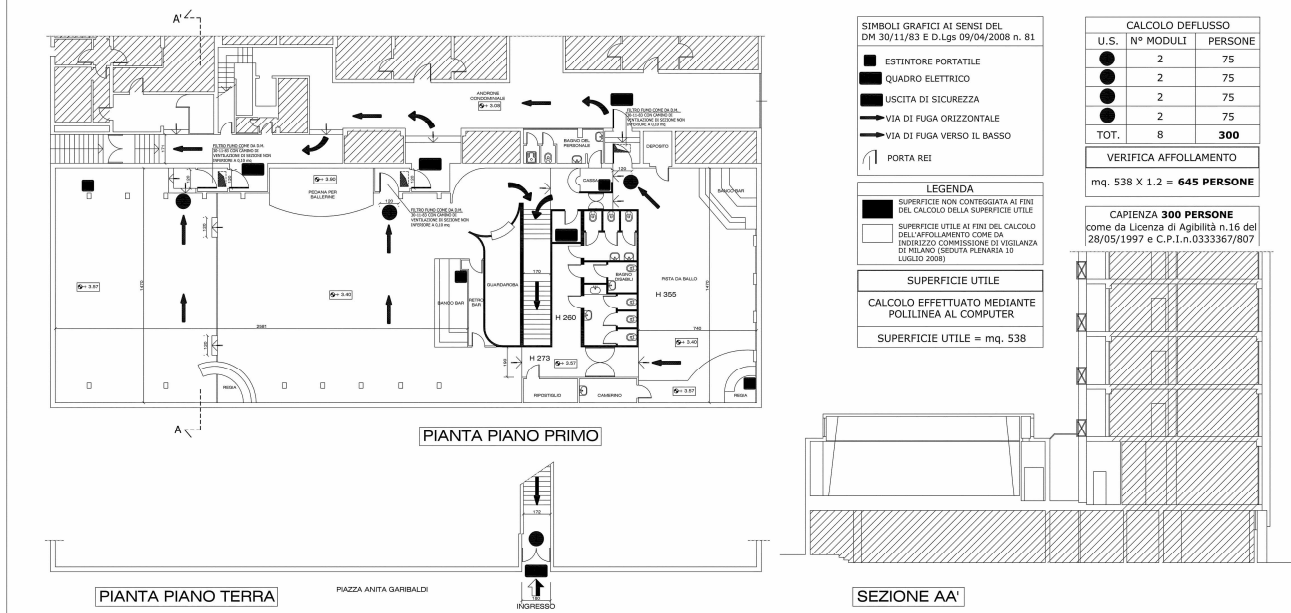
Prezzo base d'asta da libero e al netto delle decurtazioni € 870.000,00

(detratte riduzione del 5%, regolarizzazioni catastali e urbanistiche)

**Beni in Milano Baggio
Piazza Anita Garibaldi n. 13**

Lotto unico

Locale ad uso commerciale posto al primo piano con accesso dedicato al piano terra, destinato a discoteca



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

bene sito in Piazza Anita Garibaldi n. 13 già via Quinto Romano nn. 3-5

1. Quota e tipologia del diritto

1) di piena proprietà di 1/1

Identificato al catasto Fabbricati di Milano:

Intestazione:

1) proprietà

foglio	partic	sub	Cat	consist	clas	Superficie catastale	Rendita	partita
413	19	77	D/8				€ 8.698,00	293499
Indirizzo: PIAZZA ANITA GARIBALDI n. 13						Piano T-1		

Mappali terreni correlati Foglio 413 - Particella 19

Scheda catastale presentata in data: 22/02/1989 scheda n. 6204585

Derivante da:

- VARIAZIONE del 22/02/1989 in atti dal 08/06/1995 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 52339/1989)
- Immobili soppressi, originari del precedente: - foglio 413 particella 19 subalterno 73 - foglio 413 particella 19 subalterno 74

Millesimi di proprietà di parti comuni: non è presente una suddivisione millesimale, si veda punto n. 5 della presente relazione

Confini

A nord-ovest cortile comune, a nord-est Piazza Anita Garibaldi, a sud-est cortile comune, a sud-ovest corridoio condominiale

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità

1. Dal confronto tra quanto rappresentato nella scheda catastale e quanto in fatto (accesso in data 04/04/2019)
 - a) diversa distribuzione interna
 - b) errato posizionamento del Nord e elaborato grafico non in scala

Regolarizzabili mediante:

aggiornamento della scheda catastale per migliore identificazione, con incarico ad un tecnico, previo verifica e regolarizzazione edilizia.

Costi:

approssimativamente € 500,00 comprensivi di incarico ad un tecnico abilitato e oneri catastali, esclusi oneri accessori e iva.

Note sulla conformità catastale: unità immobiliare non conforme ma regolarizzabile

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene è situato in piazza Anita Garibaldi 13 a Milano, nella parte storica del quartiere Baggio, municipio 7. Baggio è un borgo nel versante ovest di Milano tra Cesano Boscone a sud, la tangenziale ovest e Settimo Milanese a ovest – nord/ovest.

Piazza Anita Garibaldi è situata al centro delle tre principali strade di accesso:

la via per Quinto Romano (e quindi via Novara, verso nord ovest);

la strada che prosegue in via delle Forze Armate e che porta verso Bande Nere ed il centro città;

la via Cusago che, attraverso la via Pertini, consente l'ingresso in tangenziale ovest (ingresso a ca2 km) e da lì al sistema autostradale.

La piazza è posta al centro del borgo, caratterizzato da tipologie edilizie a 2-3 piani su fronte strada e servito dai principali servizi urbani (ufficio postale, banca, farmacia, negozi...)

Caratteristiche zona: residenziale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Cesano Boscone, Settimo Milanese, Figino, Trenno, Quinto Romano, Lorenteggio

Servizi offerti dalla zona: farmacie, ufficio postale, banche, scuole, zone verdi a parco entro un percorso a piedi di 1 km

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Cave, Parco di Baggio, Parco agricolo sud Milano

Attrazioni storiche/artistiche: sistema delle cascine agricole del parco sud; biblioteca tra le più fornite della città di Milano

Principali collegamenti pubblici: a 150 metri vi sono le fermate delle linee bus urbane n. 67, P.le Baracca – Baggio, e n. 76, Bisceglie M1 – Quinto Romano, ed extraurbane n. 433 Bisceglie – Passirana

Collegamenti dal centro di Milano con i mezzi pubblici: Linea 1 (Rossa) in direzione Bisceglie e fino a BANDE NERE. Da qui Bus 67 (Cairolì-Scanini) e fino a Via Q.to Romano Via Roane (16 fermate). Poi a piedi circa 200 metri.

Collegamenti da MILANO CENTRALE, MILANO PORTA GARIBALDI o MILANO CADORNA: Linea 2 (Verde) in direzione Abbiategrasso/Assago forum fino a SANT'AMBROGIO. Da qui Bus 58 in direzione Baggio fino a Via Val d'Intelvi - Via Cusago. Poi a piedi circa 200 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato con titolo non opponibile alla procedura

Note: in data 26/03/2019 si eseguiva un primo accesso infruttuoso, in data 04/04/2019 si eseguiva regolarmente l'accesso congiunto con il custode nominato alla presenza e dell'affittuario.

Da interrogazione in Anagrafe tributaria risulta in essere un contratto di locazione registrato presso l'Ufficio UT MILANO 1 il 20/10/2017 al n. 20768 serie 3T. Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2) con locatore soggetto a IVA, durata dal 20/10/2017 al 19/10/2023 corrispettivo annuo euro 55.000,00 oltre iva da pagarsi in rate mensili ogni primo del mese oltre oneri accessori condominiali di euro 8.000,00 (salvo conguaglio). Conduttore

E' in essere un contenzioso tra locatore e conduttore per affitti non corrisposti, con intimazione di sfratto per morosità convalidata dal Tribunale di Milano in data 15/01/2019 notificata a mezzo pec in data 27/11/2018

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

4.2.2 Pignoramenti:

- **A favore di Condominio di Piazza Anita Garibaldi n. 13**

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Contro

Derivante da: verbale di pignoramento immobili rep. 33812 del 20/07/2015

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1

in data 07/09/2015 - Registro Particolare 34833 Registro Generale 49675

note:

- ai sensi dell'art 561 cpc menzione negativa

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamenti catastali in data 25/01 e 13/03/2019; aggiornamento ipotecario in data

26/05/2019 (ispezione per nominativo, ampliata, con esclusione di ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate e restrizione per immobile)

4.3 Misure Penali

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: condominio costituito da n.4 condomini, pertanto non sussiste l'obbligo di regolamento come da art. 1138 CC

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa euro 14.000,00 (incluso riscaldamento) come da preventivo per l'anno 2018

Spese straordinarie deliberate: nessuna, come da comunicazione dell'Amministratore in data 02/04/2019

Si evidenzia che il futuro aggiudicatario delle porzioni immobiliari facenti parte del Lotto dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: circa 47.000 euro, la morosità di maggiore rilievo è quella oggetto della presente procedura

Millesimi di proprietà: le spese di ripartizione del riscaldamento vengono effettuate con riferimento ai mc, le spese di gestione vengono ripartite per l'acqua in base ai mc, amministrative e portierato in base alle ore-personale, tutto il resto a mq.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: --

Attestazione Prestazione Energetica: registrato il 18/02/2013 CI n. 15146-4766/13 valido fino al 18/02/2023

Indice di prestazione energetica: 43.34 kwh/mq anno classe E

Note Indice di prestazione energetica: --

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non rilevati in ambito peritale

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali Proprietari

1) di piena proprietà di 1/1
dal 23/03/1990

In forza di compravendita, dr.ssa Rosa Vetromile notaio in Bologna Rep. 47451 Racc. 10017 del 23/03/1990

trascritto a Milano 1, in data 20/04/1990 - Registro Particolare 12004 Registro Generale 16594
Contro

6.2 Precedenti proprietari

Titolare/Proprietario:

piena proprietà di 1/1
dal 18/12/1970 al 23/03/1990

In forza di compravendita, dott. Verano Pojani notaio in Bologna Repertorio 41859/3461 del 18/12/1970

trascritto a Milano 1, in data 19/01/1971 - Registro particolare 4617
Contro

7. PRATICHE EDILIZIE:

In data 22/05/2019 si eseguiva l'accesso agli atti di fabbrica presso la sede di via Gregorovius del Comune di Milano. Per quanto concerne ad eventuali modifiche successive alla costruzione ad oggi il Comune non ha inviato nessuna risposta alla sottoscritta, però è stato anticipato verbalmente che nulla figura per il decennio 1989-1999, mentre l'attuale proprietaria ha dichiarato di non avere presentato pratiche edilizie e di avere comprato nello stato di fatto attuale. In caso venissero acquisiti documenti significativi dopo il deposito della presente relazione, il sottoscritto perito provvederà a depositare integrazione.

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di fabbricato di otto e nove piani fuori terra ad uso di abitazione, uffici ed esercizio pubblico

Rilascio in data: 21/09/1960 atti 87862/2379/60 n. 3423

Varianti

Rilascio in data: 06/04/1961 atti 264180/49868/1960 n. 1139

Rilascio in data: 18/10/1964 atti 225432/25523/1963 n. 2595

Abitabilità: verbale di terza visita in data 29/11/1966 con aggiornamento in data 20/01/1971, in atti non è stata rinvenuta licenza di agibilità/abitabilità

7.1 Conformità edilizia:

Difformità:

- Dal confronto tra gli atti di fabbrica (LE n. 2595) e quanto in fatto (rilievo del 04/04/2019) si constata la diversa distribuzione del primo piano, con particolare riferimento al blocco servizi.

Regolarizzabili: SI

Regolarizzazioni:

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

Per la presentazione della sola pratica in sanatoria dell'ufficio circa € 2.000, comprensivi di sanzione e incarico ad un professionista, esclusi oneri accessori e iva.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	di C.C. n. 16 del 22 maggio 2012 (e SMel. Ultima modifica delibera CC n 10, del 13 marzo 2017)
Zona omogenea:	ARU - Ambiti di Rinnovamento Urbano (Titolo II – Capo III) Tessuto di rinnovamento urbano
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17.2. a Con allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'inviluppo limite
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	no
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione: di cui al corpo A)

fabbricato commerciale [D8]

Locale ad uso commerciale posto al primo piano con accesso dedicato al piano terra, destinato a discoteca con capienza 300 persone.

Locale storico milanese, realizzato a parte di un intervento di edilizia cooperativa della fine degli anni Sessanta del Novecento (progetto arch. F. Marescotti) che prevedeva la realizzazione di un edificio per abitazioni di otto e nove piani, integrato con un corpo prospiciente alla piazza alto due piani e destinato a negozi e servizi. Il locale è posto al primo piano e nasce come sala da ballo e da biliardo; nei primi anni Duemila diventa un punto di riferimento per gli amanti del rock, del metal e della musica alternativa con concerti live e dj set; oggi prevale il genere latino. Il locale è oggi funzionante e nel web si possono reperire notizie sugli eventi più recenti.

Si accede da Piazza Anita Garibaldi tramite una rampa di scale (larga m. 1,70) che conduce al primo piano alla cassa e al guardaroba, lo spazio destinato al pubblico si divide in due sale. La prima sala è di grandi dimensioni con pista da ballo al centro ed è attrezzata con palco, bar e zona regia lungo il perimetro. La seconda sala è di dimensioni più piccole, con pista da ballo al centro, bar e regia agli angoli. Dividono le due sale la zona d'ingresso e il blocco dei bagni (maschi, femmine, disabili). Sono inoltre presenti un bagno per il personale e tre ripostigli.

La superficie utile dichiarata ai fini della pratica antincendio è di 538 mq e da licenza di Agibilità n. 16 del 28/05/1997 la capienza calcolata è di 300 persone.

L'altezza utile è di circa m. 3,50 (m. 3,00 sotto trave). Il soffitto è attrezzato con strutture di supporto a luci, impianti e allestimenti. Pareti e soffitto sono rivestiti in materiale fonoassorbente e ignifugo.

I bagni hanno rivestimento in marmo bianco. I pavimenti, a secondo delle zone, hanno rivestimento in legno, piastrelle di ceramica e gres.

Le uscite di sicurezza con porte antipanico (cm. 120) e filtri a prova di fumo, sono poste lungo il lato ovest e defluiscono nell'androne condominiale.

La cabina elettrica è posta nel cortile. L'impianto di condizionamento e ventilazione è posto sul lastrico solare, si accede a quest'ultimo tramite una botola situata a lato del blocco dei servizi. Sul tetto sono presenti lucernari.

La struttura è costituita da pareti portanti in cemento armato, pilastri e travi di colmo in cemento armato, solette in cemento armato, fondazioni perimetrali continue in cemento armato, copertura a lucernari portati da travi prefabbricate in cemento armato (riportato come da relazione allegata agli atti di fabbrica).

1. Quota e tipologia del diritto

2) di piena proprietà di 1/1

Superficie complessiva lorda di circa mq 682

E' posto al piano: primo (secondo fuori terra)

L'edificio è stato costruito nel: 1960-71

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono.

Il condominio si presenta in buono stato di manutenzione.

Il locale si presenta in buono stato di manutenzione, necessitano di manutenzione in particolare i pavimenti in legno (rifinitura), il bagno del personale

Impianti: Impianto elettrico: Esiste l'impianto elettrico. Certificazione in data 20/04/2016 ai sensi del DM 37/08 art 7

Caratteristiche: tensione nominale 400 V , potenza contrattuale 30 kw

Riscaldamento: Esiste l'impianto termoidraulico. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa

Impianto ricambio aria: certificazione ai sensi della UNI 10339 in data 22/06/2016

Ascensori: non presente

Scarichi: Non è stata rilevata la presenza di scarichi potenzialmente pericolosi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Criterio di misurazione consistenza:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Alle diverse tipologie di superficie si applica un coefficiente utile per ricavare la superficie commerciale equivalente. La misurazione in mq della superficie è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali. Se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, viene calcolato solo al 50%.

Tipologia superficie	Superficie	Percentuale da considerare	Superficie commerciale
Superficie principale	682,0	100%	682,0
totale	682		682

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2018 Zona: Milano Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO

Tipo di destinazione: negozi

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1.200

Criteri estimativi FIMAA (Milano)**Camera di Commercio**

Periodo: 2-2017 Zona: Milano/ Baggio-Quinto Romano

Superficie di riferimento: lorda

Tipo di destinazione: negozi

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1.200

Criteri estimativi Borsinoimmobiliare.it

Periodo: maggio 2019 Zona: Milano - Baggio, Q. Romano, Q. Cagnino

Tipo di destinazione: residenziale Superficie di riferimento: lorda

Tipologia: negozi (In buono stato)

Valore di mercato min (€/mq): 1.271

Valore di mercato max (€/mq): 1.543

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 24/04/2019

Fonte di informazione: https://www.casa.it/locale-commerciale/vendita/milano/via-marco-dagrate-milano-300mq-34094792/?&utm_medium=agggreg&utm_campaign=trovitsglocmid&utm_source=trovit&utm_content=listing

Locale notturno in vendita a Milano. Zona Corvetto Ripamonti, vendiamo muri di storico locale notturno, 300 mq espandibili a 400, ottime condizioni, impianti a norma, parcheggio per nove posti auto ad uso esclusivo fronte ingresso. Arredamento completo di bar, attrezzature e impianti, poltrone e tavoli, sala da ballo e cucina attrezzata in vendita a parte. Adibibile subito a qualsiasi tipo di attività di intrattenimento

Indirizzo: **Zona Corvetto Ripamonti**

Osservazioni: **locale attualmente non in esercizio**, rispetto all'immobile oggetto di stima le dimensioni sono più piccolo, aspetto che limita le attività

Superfici principali e secondarie: 300

Prezzo/Prezzo richiesto: 250.000,00

pari a 833,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 24/04/2019

Fonte di informazione: https://milano.bakeca.it/dettaglio/locali-attivita-commerciali/discoteca-con-terrazzo-sovrastante-ejak159146716?utm_source=mitula&utm_medium=aggregatori&utm_campaign=mitulapremium

Ex discoteca a due passi da v.le Monza e dalla MM1. Perfetta per ogni attività con pubblico. Ingresso indipendente dalla strada. Uscite di sicurezza. Terrazzo sovrastante di proprietà. A fianco ampio negozio con retro adibito ad ufficio.

Indirizzo: **Zona Viale Monza**

Osservazioni: **locale attualmente non in esercizio**, rispetto all'immobile oggetto di stima le dimensioni sono più piccolo, aspetto che limita le attività

Superfici principali e secondarie: 250

Prezzo/Prezzo richiesto: 249.000,00

pari a 996,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 24/04/2019

Fonte di informazione: <https://www.kijiji.it/annunci/vendita/milano-annunci-milano/milano-adiacenze-piazza-diaz-vendiamo-ex-discoteca/126012499>

Milano, adiacenze piazza Diaz, in via Baracchini, 7 vendiamo negozio di ampia metratura su tre livelli (due seminterati) all'interno di un palazzo signorile degli anni '70 con servizio di portineria per l'intera giornata. Con doppio ingresso ed una vetrina su Galleria Paolo da Cannobio si vende un negozio di ca. 400 mq così suddivisi: doppio ingresso ed una vetrina al piano terra di ca. 50 mq. con area archivio soppalcata di ca 30 mq., una comoda ed ampia scala interna porta ai piani sottostanti dove troviamo al primo interrato ca. 130 mq con locali di servizio e bagni, al secondo piano interrato un ampio open space di ca. 185 mq.. Possibilità di montacarichi e riscaldamento autonomo, bassissime spese condominiali. L'immobile, essendo sempre stato utilizzato come discoteca (ex Top Town), si presenta oggi completamente da ristrutturare. Impianti da adeguare e disponibilità immediata. - Classe: D - IPE: 230.51 kWh/mc annum

Indirizzo: **adiacenze Piazza Diaz (centro storico)**

Osservazioni: completamente da ristrutturare

Superfici principali e secondarie: 400

Prezzo/Prezzo richiesto: 750.000,00

pari a 1.875,00 Euro/mq

ULTERIORI RILEVAZIONI

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 24/04/2019

Fonte di informazione: web

Da indagini, sono state acquisite informazioni relative a un'offerta di vendita del bene oggetto di stima per € **1.350.000 nel 2014**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Dal momento che l'immobile è locato si procederà ad una doppia valutazione.

La prima valutazione è eseguita seguendo il metodo comparativo-in base al prezzo medio, con riferimento a valori di mercato riscontrati in seguito ad indagini sul venduto, opportunamente ragguagliati con coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione e confrontati con il mercato attivo nella zona di riferimento (proposte delle agenzie immobiliari). Si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata. I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi ai criteri oggettivi, di conseguenza la valutazione non è a misura ma a corpo.

La seconda valutazione è eseguita seguendo il metodo reddituale, ovvero per capitalizzazione del reddito.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari; Uffici del registro; Comune – ufficio urbanistica e edilizia privata; Atti di provenienza; Bollettini e agenzie immobiliari di zona; documentazione condominiale; documentazione agli atti.

8.3 Valutazione corpi.

8.3.1 Stima con metodo del confronto di mercato

Le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio II-2018, FIMAA II-2017 e Bollettinoimmobiliare.it forniscono un valore medio di riferimento nella zona per negozi in normale stato di conservazione di 1.269 €/mq.

Considerato il valore medio lo si riparametra con un coefficiente che tiene conto delle condizioni specifiche del bene (posizione, piano, tipologia di immobile ecc. Si veda la tabella più sotto), il coefficiente calcolato equivale ad una maggiorazione del 6% del valore medio che equivale a circa 1.345 €/mq.

Coefficienti e punti di merito

descrizione	indice
FATTORI POSIZIONALI	
Posizione relativa alla zona OMI Posizione rispetto alla zona presa in considerazione dai prezari	1,00
Trasporti pubblici Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.	0,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio	
Stato conservativo Realizzato da oltre 30 anni con manutenzioni	0,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Unità	
Livello manutentivo complessivo da ammodernare	-5,00
Tipologia discoteca in esercizio	10,00
	6,00 106%

A. Locale ad uso commerciale [D8]

Stima per confronto di mercato

€/mq media della valutazione dei bollettini FIMAA, OMI e Borsinoimmobiliare per negozi	Superficie commerciale mq	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€ 1.269,00	682	€ 1.345,14	€ 917.385,00

8.3.2 Stima con metodo reddituale

La seconda valutazione è eseguita seguendo il metodo reddituale, ovvero per capitalizzazione del reddito secondo la formula $V_m = R_l / r$ dove V_m è il valore di mercato, r_l il reddito lordo e r il saggio di capitalizzazione. Si sceglie di utilizzare il reddito lordo per l'incertezza del calcolo delle spese annuali (come da prassi corrente).

Dai dati del bollettino dell'agenzia del Territorio per i negozi locati con un canone annuo intorno ai 53.000 euro si ricava un saggio del 6,5 %, mentre il Borsinoimmobiliare dichiara un saggio del 5,4%. Dal momento che la variazione del saggio può incidere significativamente sul valore finale, si procede ad una verifica acquisendo il rendimento in investimenti risk-free, al quale si aggiunge un premio per la maggiore rischiosità dell'investimento immobiliare rispetto all'investimento risk-free. Il rendimento risk-free può essere equiparato al rendimento a lungo termine dei titoli di stato (BTP a 10 anni, attualmente tasso 2,0%).

Il premio per il maggior rischio ha tre componenti principali:

- un premio per l'illiquidità dell'investimento immobiliare, premio usualmente di 2 punti percentuali
- un premio per il rischio immobiliare direttamente correlato alla qualità urbanistica, cioè alla zona di ubicazione dell'immobile (investimento in Real Estate in primary location): da 0 a 1 punto
- un premio correlato alla solvibilità dell'inquilino (rischio "tenant"): da 0 a 1 punto.

Nel caso specifico si può ipotizzare: 2,0% rendimento risk-free + 2% per illiquidità investimento + 1,00 per l'ubicazione + 1,00 rischio "tenant" da cui deriva un tasso di rendimento atteso del 6,00%.
Tra i tre saggi calcolati si opera una media: $(6,5+5,4+6)/3 = 5,97$.
 $V_m = € 55.000,00 / 5,97\% = € 921.273,00$

B. Locale ad uso commerciale [D8] Stima per capitalizzazione del reddito

Superficie commerciale mq	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
682	€ 1.350,84	€ 921.273,00

8.3.3 Stima

Tra i due valori stimati si procede calcolando il valore medio:

$$(917.385,00 + 921.273,00) / 2 = € 919.329,00$$

Il valore stimato è superiore a quello proposto per discoteche in zone periferiche a Milano e inferiore a quello richiesto nel 2014 per lo stesso immobile. Rispetto agli immobili attualmente in vendita si osserva che la sala in oggetto è un locale noto e in esercizio, è economicamente attiva, ha quindi un valore più alto. Inoltre le dimensioni più grandi consentono una maggiore versatilità nell'utilizzo.

Rispetto al prezzo proposto nel 2014 si osserva che non ci sono state vendite, si può quindi supporre che il prezzo fosse eccessivo.

A+B/2 Locale ad uso commerciale [D8]

Superficie commerciale mq	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
682	€ 1.347,99	€ 919.329,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 919.329,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 919.329,00

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 45.966,45
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	
Le spese non vengono detratte dal momento che il credito sarà recuperato nell'ambito della procedura:	€ --
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non ricorre il caso

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 870.862,55
Arrotondato	€ 870.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 870.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€ 700.000,00

Allegati

- Copia atto di provenienza
- Documentazione ipocatastale aggiornata
- Fotografie interno – esterno
- Scheda catastale e planimetria recente
- Documentazione edilizia

- F. Valutazione dei bollettino dell'Agencia del Territorio (Geopoi), della Camera di Commercio (FI-MAA), del sito "borsinoimmobiliare"
- G. Contratto di locazione e sfratto
- H. Attestato Prestazione Energetica
- I. Documentazione condominiale
- J. Certificazioni impianti
- K. Dichiarazione di invio del rapporto di valutazione

Inoltre si dichiara che:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

Deposito della relazione

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.

La presente relazione si compone di 13 pagine più allegati.

Data
27-05-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Sabrina Greco