

Arch. ACERRA Francesco

Via S. Barziali, 9 - 20146 Milano (Mi)

cell. 331.7288954

pec archacerra@pec.itmail archacerra@gmail.com

Milano, 15 aprile 2024

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Procedure ConcorsualiL.G. n. **13/2024 Centro 3 Rose srl** (cod. fisc. 09534950150)

sede legale Milano (MI) Corso di Porta Romana 63

G.D.: **dott. Sergio Rossetti**Curatore: **dott. Nicola Modugno**

C.D.C. non costituito

Ist. Cred. Banco di Desio e della Brianza spa (pec fil042@pec.bancodesio.it)

Istanza n. 2

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

N.9 IMMOBILI COMMERCIALI A TREZZANO ROSA (MI)

Proprietà: CENTRO 3 ROSE Srl (C.F. 09534950150)

N.	Via	Tipologia	Cat.	Fgl	Part.	Sub.	Consist.	Superf.	Ipoteche e trascrizioni
Blocco Edilizio A									
1	Via Raffaello Sanzio N. 13/H Piano T	Locale Commerciale	D/8	3	697	706	560 mq	560 mq	Ipoteca Volontaria Liquidazione Giudiziale
2	Via Raffaello Sanzio N. 13/E1 Piano 1	Negozi e Botteghe	C/1	3	697	25	67 mq	75 mq	Ipoteca Volontaria Liquidazione Giudiziale
3	Via Raffaello Sanzio N. 13/F1 Piano 1	Negozi e Botteghe	C/1	3	697	26	67 mq	74 mq	Ipoteca Volontaria Liquidazione Giudiziale
4	Via Raffaello Sanzio N. 13/H1 Piano 1	Negozi e Botteghe	C/1	3	697	711	87 mq	98 mq	Ipoteca Volontaria Liquidazione Giudiziale
5	Via Raffaello Sanzio N. 13/M1 Piano 1	Negozi e Botteghe	C/1	3	697	727	82 mq	87 mq	Ipoteca Volontaria Liquidazione Giudiziale
6	Via Raffaello Sanzio N. 13/N1 Piano 1	Negozi e Botteghe	C/1	3	697	726	80 mq	86 mq	Ipoteca Volontaria Liquidazione Giudiziale
7	Via Raffaello Sanzio N. 13/P1 Piano 1	Negozi e Botteghe	C/1	3	697	32	98 mq	108 mq	Ipoteca Volontaria Liquidazione Giudiziale
Blocco Edilizio B									
8	Via Gianni Rodari N. 14/H Piano T	Negozi e Botteghe	C/1	3	699	704	216 mq	202 mq	Ipoteca Volontaria Liquidazione Giudiziale
9	Via Gianni Rodari N. 14/Q Piano 1	Negozi e Botteghe	C/1	3	699	706	42 mq	47 mq	Ipoteca Volontaria Liquidazione Giudiziale

INDICE

PREMESSA_____	pag. 3
NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE_____	pag. 3
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE_____	pag. 4
METODOLOGIA DI STIMA_____	pag. 13
VALUTAZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI_____	pag. 13
CONCLUSIONI_____	pag. 14
ALLEGATI_____	pag. 16

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Francesco Acerra, codice fiscale CRRFNC71P16B963Z – partita iva n. 02214110039, con studio in via S. Barzilai n.9 - 20146 Milano (MI), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n.23262, nominato Perito nella procedura fallimentare n.13/2024 Centro 3 Rose srl; C.F. 09534950150, sede legale Milano (MI) Corso di Porta Romana 63, a seguito della richiesta, formulata dal curatore fallimentare dott. Nicola Modugno ed autorizzata dall'Ill.mo Giudice Delegato dott. Sergio Rossetti, di valutare gli immobili in capo al fallimento siti nel comune di Trezzano Rosa (MI), localizzati tutti nella stessa struttura commerciale, ha provveduto alla redazione e stesura della presente relazione di stima immobiliare.

La relazione che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato degli immobili suddetti.

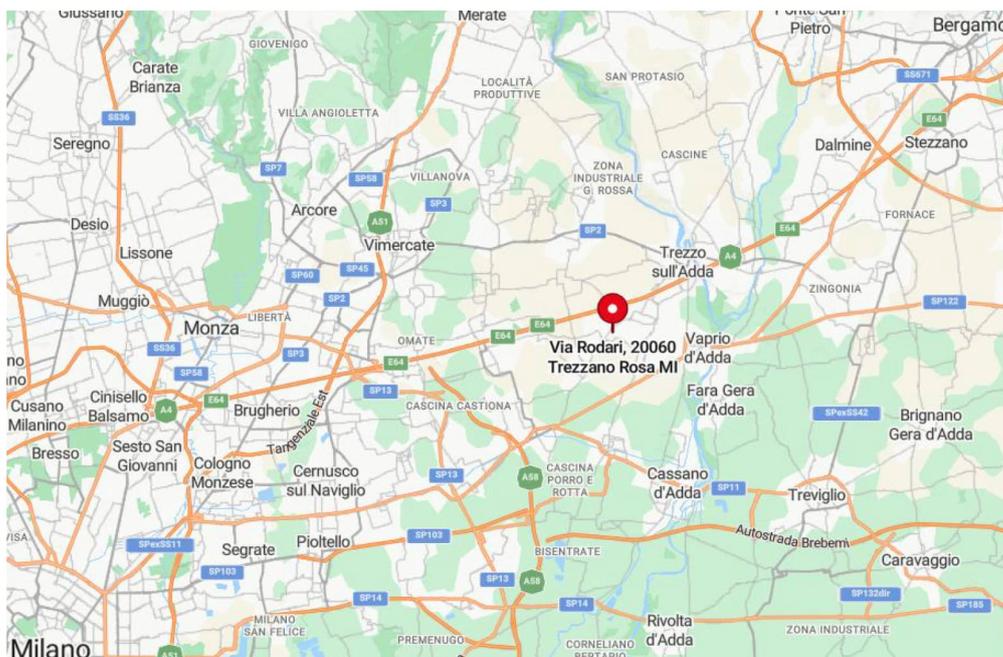
Per l'espletamento dell'incarico, al fine di formulare il più attendibile giudizio di stima, si è presa visione della documentazione già agli atti della procedura, dall'accesso agli atti del comune, e ci si è recati sul posto per prendere visione dei luoghi e per espletare i rilievi e le indagini del caso.

I diversi sopralluoghi finalizzati ad un'analisi delle caratteristiche dei beni sono stati effettuati nel mese di febbraio 2024.

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Trezzano Rosa è un comune italiano di 5.396 abitanti della città metropolitana di Milano in Lombardia.

Un villaggio agricolo era già sorto in loco durante la conquista romana della pianura Padana, tra il II e il I secolo a.C., testimoniato dalle visibili tracce lasciate dalla centuriazione, sistema con cui i romani organizzavano i territori agricoli.



Dagli anni '60, con la crescita economica delle vicine Gorgonzola, Gessate e Trezzo sull'Adda grazie all'affermarsi dell'industrializzazione, sempre più trezzanesi iniziarono a svolgere la mansione di operai nelle fabbriche. Quando in un secondo momento l'industrializzazione interessò anche Trezzano stessa, negli anni '80-'90, la comunità si trasformò e la maggior parte delle persone in età lavorativa andò a lavorare in fabbrica o negli uffici, con una drastica diminuzione degli occupati nell'agricoltura. Risale a quegli anni la nascita della zona industriale trezzanese.

Dal 2015 fa parte della Zona omogenea Adda Martesana della città metropolitana di Milano.

Trezzano Rosa non ha stazione ferroviaria ed è raggiungibile attraverso una linea bus extra-urbana oppure in auto. Per raggiungerla da Milano in auto si impiegano circa 30 min.

I beni oggetto di valutazione sono ubicati tutti nel medesimo complesso commerciale, denominato “Centro Commerciale Tre Rose”, diviso nei 2 blocchi edilizi A e B; il corpo centrale del blocco A è quasi interamente di proprietà.

Il centro commerciale Tre Rose è un centro di aggregazione importante per la zona e offre la possibilità di accedere a diverse tipologie di negozi e attività: dalla piattaforma alimentare Unes, a negozi di erboristeria, parrucchieri, centri estetici, bar, tabaccherie, la posta e molte altre offerte.

I negozi in vendita sono facilmente raggiungibili sia attraverso la rete stradale sia con un comodo servizio bus che in 10 minuti si collega alla metropolitana di Gessate e sono posizionati tra l'entrata autostradale A4 (Milano-Bergamo) di Cavenago/Cambiago e quella di Trezzo Sull'Adda. Entrambe le uscite autostradali si raggiungono in pochi minuti.

Posti al piano terra e primo, i locali commerciali in questione sono facilmente visibili dalla strada e serviti sia da scale che da due ascensori. Quindi accessibili a tutti.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti; sono inoltre presenti tutti i servizi di urbanizzazione.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE



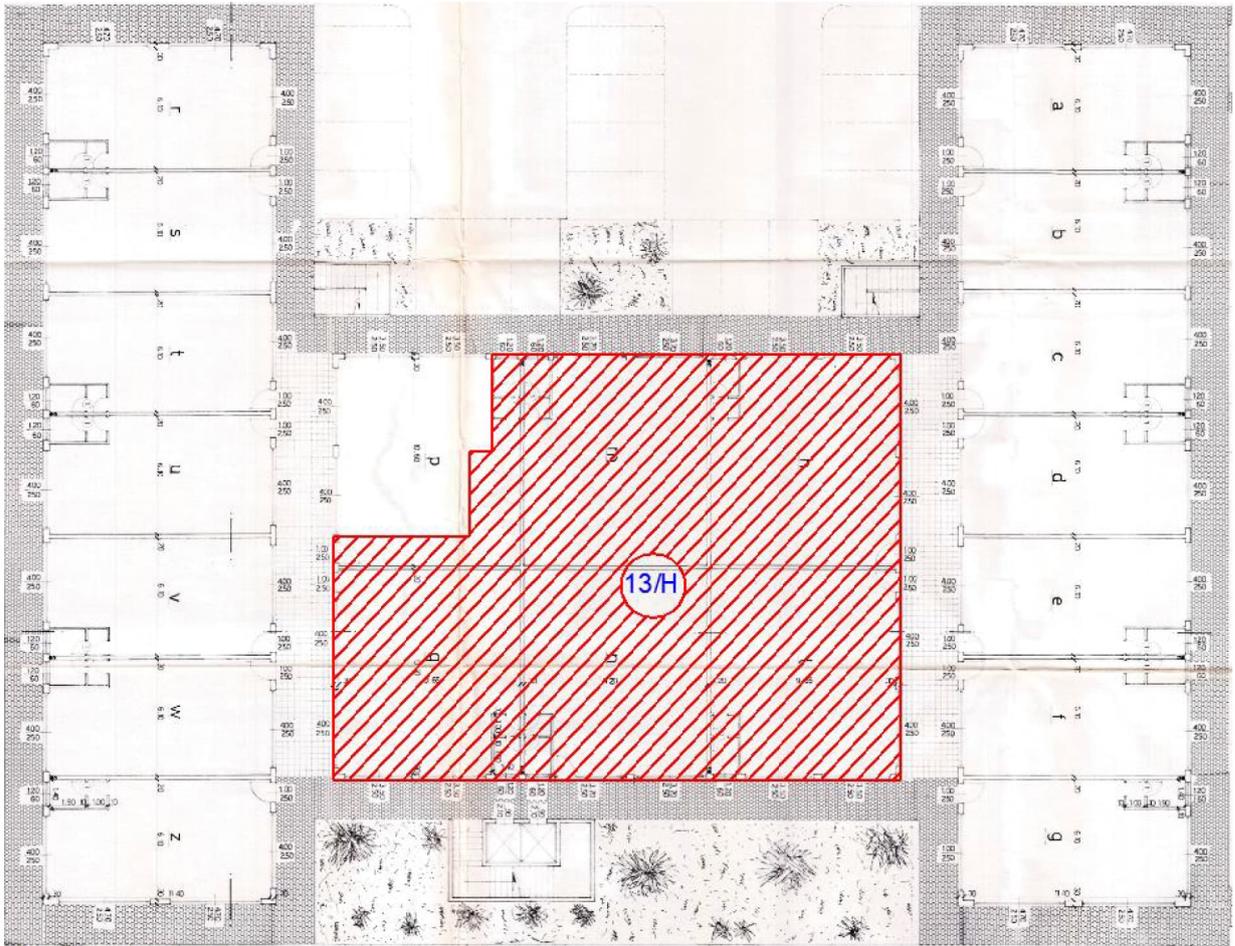
Dei n.9 immobili oggetto della presente stima, n.7 appartengono al blocco A, quello prospiciente la Via Raffaello Sanzio e soltanto n.2 al blocco B, quello prospiciente la Via Gianni Rodari.



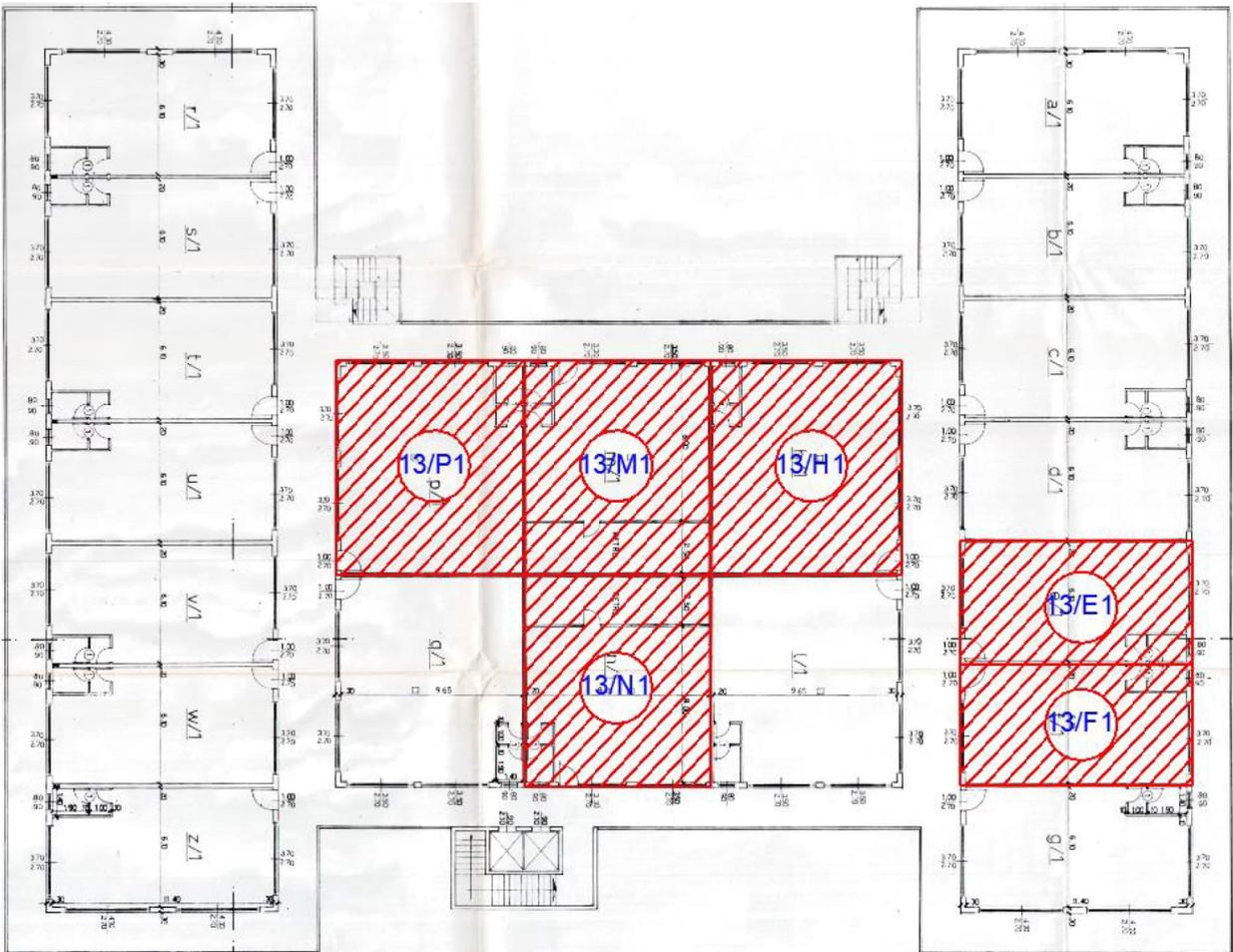
Blocco A



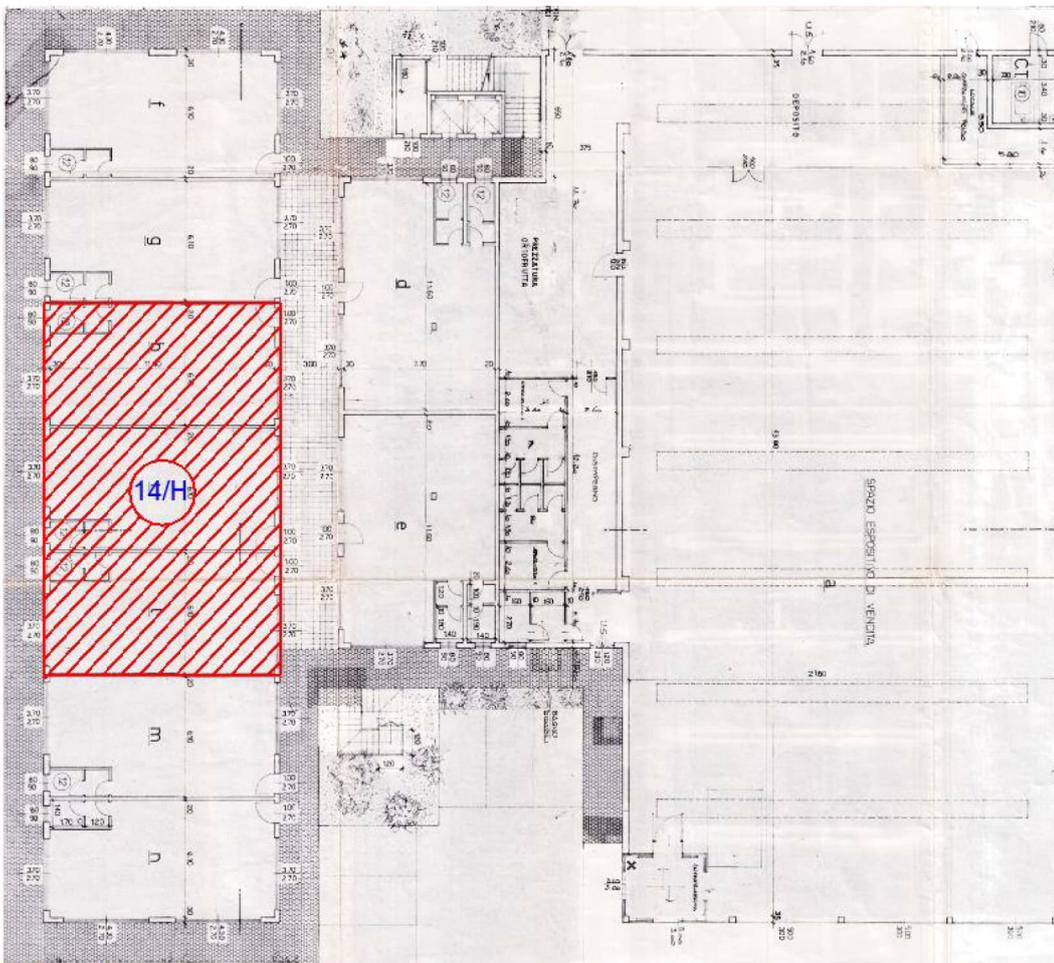
Blocco B



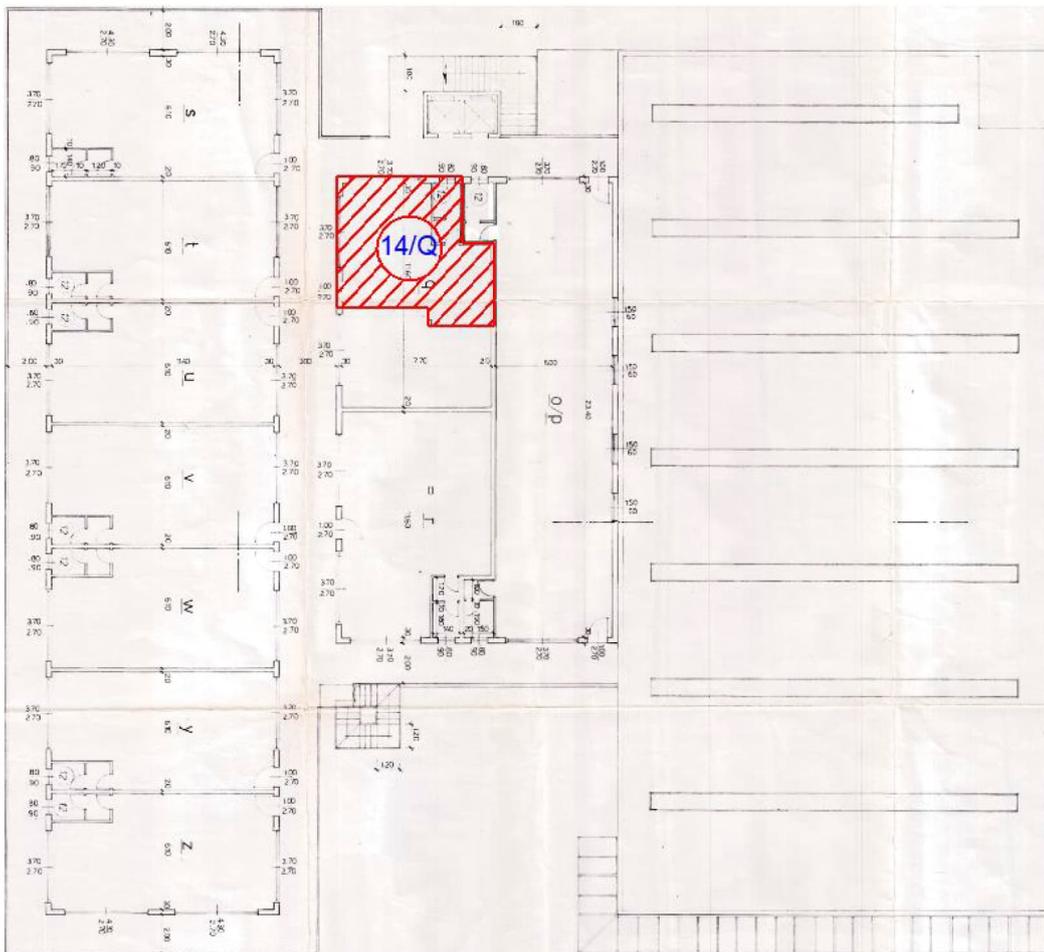
Blocco A - piano terra



Blocco A - piano primo



Blocco B - piano terra



Blocco B - piano primo

Tipica struttura commerciale su due livelli, dotata di ascensori e scale di sicurezza, l'edificazione dei fabbricati, di cui fanno parte le porzioni oggetto della presente stima, è stata realizzata in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Trezzano Rosa:

- Concessione Edilizia n.33/91 (blocco A) e 34/91 (blocco B) del 18 maggio 1991
- Concessione Edilizia n.37/93 del 8 giugno 1993 (in Variante alla C.E. n.34/91)
- Concessione Edilizia n.37/94 del 24 giugno 1994 (in Variante alla C.E. n.33/91)
- Concessione Edilizia n.16/95 del 20 marzo 1995 (in Variante alla C.E. n.34/91 e alla C.E. n.37/93)

Per gli immobili oggetto della presente procedura concorsuale: non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi, oltre quelli menzionati; è stata regolarmente richiesta l'Autorizzazione di Agibilità; gli Impianti sono Conformi alle norme vigenti all'epoca della realizzazione.

L'ossatura portante è in c.a. e i solai in laterocemento; i serramenti esterni sono in alluminio, mentre quelli interni sono in legno; i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica. L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è autonomo.

L'area, oltre ad essere servita da tutti i servizi di urbanizzazione, è dotata di sufficienti parcheggi.

Complessivamente i fabbricati si presentano in discreto stato conservativo.

In dettaglio, gli immobili appartenenti al **Blocco Edilizio A** sono così individuati:

N.	Via	Tipologia	Cat.	Fgl	Part.	Sub.	Consist.	Superf.	Ipoteche e Trascrizioni
1	Via Raffaello Sanzio N. 13/H Piano T	Locale Commerciale	D/8	3	697	706	560 mq	560 mq	Ipoteca Volontaria Liquidazione Giudiziale

Descrizione Immobile: locale commerciale di circa 560 mq oltre parti comuni e servitù, situato al piano terra e composto da: spazio espositivo di vendita, magazzino, bagni e antibagni; confinante con: parziale altra unità immobiliare su un lato e passaggi comun per gli altri tre lati (VEDI ALLEGATI).

Ipoteche e Trascrizioni: l'unità immobiliare è gravata da IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Milano 2 il 19 marzo 2005 con nota ai nn.38985/8783, a favore di Banca Intesa S.P.A. a garanzia di un mutuo dell'importo di euro 1.089.000,00 della durata di ventidue anni; sentenza di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE del 28 dicembre 2023 n.13/2024 di repertorio del Tribunale di Milano, trascritta a Milano 2 il 25 gennaio 2024 a favore della "massa dei creditori della Liquidazione Giudiziale di Centro 3 Rose Srl.

Stato di Possesso: attualmente l'immobile risulta occupato dalla [REDACTED] con regolare contratto d'affitto della durata di 6, con inizio dal 01/05/2016 e termine al 30/04/2022, rinnovato in automatico per ulteriori 6 anni, non essendo pervenuta disdetta entro i 6 mesi dalla scadenza.

Stato Conservativo: l'immobile si presenta internamente in discreto stato conservativo per la presenza di infiltrazioni provenienti dal tetto soprastante, attraverso i pluviali di raccolta dell'acqua piovana, che con le piogge intense crea fenomeni di allagamento. Il condominio è in procinto di effettuare lavori di Manutenzione straordinaria per rifacimento del manto di impermeabilizzazione della copertura piana esistente.

Conformità Edilizia e Catastale: dal confronto tra titoli edilizi, schede catastali e stato attuale dei luoghi, si rileva la fusione di sei precedenti unità oltre a una diversa distribuzione degli spazi interni. Tali difformità risultano sanabili a seguito di presentazione di apposita pratica edilizia di fusione in sanatoria con conseguente aggiornamento catastale. La spesa complessiva per la regolarizzazione è di circa 4.200,00 €, comprensiva delle sanzioni previste in caso di sanatoria, oltre alle spese per il ripristino dei locali di circa 1.000,00 €.

N.	Via	Tipologia	Cat.	Fgl	Part.	Sub.	Consist.	Superf.	Ipotecche e Trascrizioni
2	Via Raffaello Sanzio N. 13/E1 Piano 1	Negozi e Botteghe	C/1	3	697	25	67 mq	75 mq	Ipoteca Volontaria Liquidazione Giudiziale

Descrizione Immobile: negozio di circa 75 mq oltre parti comuni e servitù, situato al piano primo e composto da: negozio, bagno e antibagno; confinante con: altre unità immobiliari su due lati e passaggi comuni per gli altri due lati (VEDI ALLEGATI).

Ipotecche e Trascrizioni: l'unità immobiliare è gravata da IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Milano 2 il 19 marzo 2005 con nota ai nn.38985/8783, a favore di Banca Intesa S.P.A. a garanzia di un mutuo dell'importo di euro 147.000,00 della durata di ventidue anni; sentenza di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE del 28 dicembre 2023 n.13/2024 di repertorio del Tribunale di Milano, trascritta a Milano 2 il 25 gennaio 2024 a favore della "massa dei creditori della Liquidazione Giudiziale di Centro 3 Rose Srl.

Stato di Possesso: attualmente l'immobile risulta occupato dalla ██████████ con contratto d'affitto della durata di 6, con inizio dal 01/05/2004 e termine al 30/04/2010, con rinnovo automatico per ulteriore 6 anni, ma il 20/03/2024 la parte conduttrice, con preavviso di almeno 6 mesi, ha formalmente fatto richiesta di "rescissione contrattuale", dichiarando di liberare l'immobile entro il 30/09/2024.

Stato Conservativo: l'immobile si presenta internamente in buono stato conservativo.

Conformità Edilizia e Catastale: dal confronto tra titoli edilizi, schede catastali e stato attuale dei luoghi, non si rilevano difformità interne.

N.	Via	Tipologia	Cat.	Fgl	Part.	Sub.	Consist.	Superf.	Ipotecche e Trascrizioni
3	Via Raffaello Sanzio N. 13/F1 Piano 1	Negozi e Botteghe	C/1	3	697	26	67 mq	74 mq	Ipoteca Volontaria Liquidazione Giudiziale

Descrizione Immobile: negozio di circa 74 mq oltre parti comuni e servitù, situato al piano primo e composto da: negozio, bagno e antibagno; confinante con: altre unità immobiliari su due lati e passaggi comuni per gli altri due lati (VEDI ALLEGATI).

Ipotecche e Trascrizioni: l'unità immobiliare è gravata da IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Milano 2 il 19 marzo 2005 con nota ai nn.38985/8783, a favore di Banca Intesa S.P.A. a garanzia di un mutuo dell'importo di euro 147.000,00 della durata di ventidue anni; sentenza di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE del 28 dicembre 2023 n.13/2024 di repertorio del Tribunale di Milano, trascritta a Milano 2 il 25 gennaio 2024 a favore della "massa dei creditori della Liquidazione Giudiziale di Centro 3 Rose Srl.

Stato di Possesso: attualmente l'immobile risulta libero.

Stato Conservativo: l'immobile si presenta internamente in buono stato conservativo.

Conformità Edilizia e Catastale: dal confronto tra titoli edilizi, schede catastali e stato attuale dei luoghi, si rilevano lievissime difformità interne, riguardanti la presenza di una parete in cartongesso. Tale difformità è sanabile con l'abbattimento di detta parete, con una spesa complessiva di circa 800,00.

N.	Via	Tipologia	Cat.	Fgl	Part.	Sub.	Consist.	Superf.	Ipotecche e Trascrizioni
4	Via Raffaello Sanzio N. 13/H1 Piano 1	Negozi e Botteghe	C/1	3	697	711	87 mq	98 mq	Ipoteca Volontaria Liquidazione Giudiziale

Descrizione Immobile: negozio di circa 98 mq oltre parti comuni e servitù, situato al piano primo e composto da: ingresso, negozi, magazzino, bagno e antibagno; confinante con: altre unità immobiliari su due lati e passaggio comune per gli altri due lati (VEDI ALLEGATI).

Descrizione Immobile: negozio di circa 86 mq oltre parti comuni e servitù, situato al piano primo e composto da: negozio, ripostiglio, bagno e antibagno; confinante con: altre unità immobiliari su tre lati e passaggio comune per l'altro lato (VEDI ALLEGATI).

Ipotecche e Trascrizioni: l'unità immobiliare è gravata da IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Milano 2 il 19 marzo 2005 con nota ai nn.38985/8783, a favore di Banca Intesa S.P.A. a garanzia di un mutuo dell'importo di euro 420.000,00 (sull'originario sub.709 oggi subb.726 e 727) della durata di ventidue anni; sentenza di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE del 28 dicembre 2023 n.13/2024 di repertorio del Tribunale di Milano, trascritta a Milano 2 il 25 gennaio 2024 a favore della "massa dei creditori della Liquidazione Giudiziale di Centro 3 Rose Srl.

Stato di Possesso: attualmente l'immobile risulta libero.

Stato Conservativo: l'immobile si presenta internamente in cattivo stato conservativo per la presenza di importanti infiltrazioni provenienti dal tetto soprastante. Il condominio è in procinto di effettuare lavori di Manutenzione straordinaria per rifacimento del manto di impermeabilizzazione della copertura piana esistente.

Conformità Edilizia e Catastale: dal confronto tra titoli edilizi, schede catastali e stato attuale dei luoghi, si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni. Tali difformità risultano sanabili a seguito di presentazione di apposita pratica edilizia in sanatoria con conseguente aggiornamento catastale. La spesa complessiva per la regolarizzazione è di circa 3.400,00 €, comprensiva delle sanzioni previste in caso di sanatoria, oltre alle spese per il ripristino dei locali di circa 2.500,00 €.

N.	Via	Tipologia	Cat.	Fgl	Part.	Sub.	Consist.	Superf.	Ipotecche e Trascrizioni
7	Via Raffaello Sanzio N. 13/P1 Piano 1	Negozi e Botteghe	C/1	3	697	32	98 mq	108 mq	Ipoteca Volontaria Liquidazione Giudiziale

Descrizione Immobile: negozio di circa 108 mq oltre parti comuni e servitù, situato al piano primo e composto da: negozio, bagno e antibagno; confinante con: altre unità immobiliari su due lati e passaggi comuni per gli altri due lati (VEDI ALLEGATI).

Ipotecche e Trascrizioni: l'unità immobiliare è gravata da IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Milano 2 il 19 marzo 2005 con nota ai nn.38985/8783, a favore di Banca Intesa S.P.A. a garanzia di un mutuo dell'importo di euro 222.000,00 della durata di ventidue anni; sentenza di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE del 28 dicembre 2023 n.13/2024 di repertorio del Tribunale di Milano, trascritta a Milano 2 il 25 gennaio 2024 a favore della "massa dei creditori della Liquidazione Giudiziale di Centro 3 Rose Srl.

Stato di Possesso: attualmente l'immobile risulta libero.

Stato Conservativo: l'immobile si presenta internamente in buono stato conservativo.

Conformità Edilizia e Catastale: dal confronto tra titoli edilizi, schede catastali e stato attuale dei luoghi, si rilevano lievissime difformità interne, riguardanti la presenza di una parete in cartongesso. Tale difformità è sanabile con l'abbattimento di detta parete, con una spesa complessiva di circa 400,00.

Quelli appartenenti al **Blocco Edilizio B** sono così individuati:

N.	Via	Tipologia	Cat.	Fgl	Part.	Sub.	Consist.	Superf.	Ipotecche e Trascrizioni
8	Via Gianni Rodari N. 14/H Piano T	Negozi e Botteghe	C/1	3	699	704	216 mq	202 mq	Ipoteca Volontaria Liquidazione Giudiziale

Descrizione Immobile: negozio di circa 202 mq oltre parti comuni e servitù, situato al piano terra e composto da: uffici, zona pubblico, bagni, antibagni e spogliatoi; confinante con: altre unità immobiliari, passaggio comune per un lato e strada secondaria per l'altro lato (VEDI ALLEGATI).

Ipoteche e Trascrizioni: l'unità immobiliare è gravata da IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Milano 2 il 19 marzo 2005 con nota ai nn.38985/8783, a favore di Banca Intesa S.P.A. a garanzia di un mutuo dell'importo di euro 445.500,00 della durata di ventidue anni; sentenza di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE del 28 dicembre 2023 n.13/2024 di repertorio del Tribunale di Milano, trascritta a Milano 2 il 25 gennaio 2024 a favore della "massa dei creditori della Liquidazione Giudiziale di Centro 3 Rose Srl.

Stato di Possesso: attualmente l'immobile risulta occupato da Poste Italiane con regolare contratto d'affitto.

Stato Conservativo: l'immobile si presenta internamente in buono stato conservativo.

Conformità Edilizia e Catastale: dal confronto tra titoli edilizi, schede catastali e stato attuale dei luoghi, si rileva la fusione di tre precedenti unità oltre a una diversa distribuzione degli spazi interni. Tali difformità risultano sanabili a seguito di presentazione di apposita pratica edilizia di fusione in sanatoria con conseguente aggiornamento catastale. La spesa complessiva per la regolarizzazione è di circa 4.200,00 €, comprensiva delle sanzioni previste in caso di sanatoria.

N.	Via	Tipologia	Cat.	Fgl	Part.	Sub.	Consist.	Superf.	Ipoteche e Trascrizioni
9	Via Gianni Rodari N. 14/Q Piano 1	Negozi e Botteghe	C/1	3	699	706	42 mq	47 mq	Ipoteca Volontaria Liquidazione Giudiziale

Descrizione Immobile: negozio di circa 47 mq oltre parti comuni e servitù, situato al piano primo e composto da: negozio, bagno e antibagno; confinante con: altre unità immobiliari su due lati e passaggio comune per gli altri due lato (VEDI ALLEGATI).

Ipoteche e Trascrizioni: l'unità immobiliare è gravata da IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Milano 2 il 19 marzo 2005 con nota ai nn.38985/8783, a favore di Banca Intesa S.P.A. a garanzia di un mutuo dell'importo di euro 99.000,00 della durata di ventidue anni; sentenza di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE del 28 dicembre 2023 n.13/2024 di repertorio del Tribunale di Milano, trascritta a Milano 2 il 25 gennaio 2024 a favore della "massa dei creditori della Liquidazione Giudiziale di Centro 3 Rose Srl.

Stato di Possesso: attualmente l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con regolare contratto d'affitto della durata di 6, con inizio dal 12/02/2022 e termine al 11/02/2027, con rinnovo automatico per ulteriore 6 anni, salvo disdetta entro 6 mesi dalla scadenza.

Stato Conservativo: l'immobile si presenta internamente in discreto stato conservativo per la presenza di lievi infiltrazioni provenienti dal tetto soprastante. Il condominio è in procinto di effettuare lavori di Manutenzione straordinaria per rifacimento del manto di impermeabilizzazione della copertura piana esistente.

Conformità Edilizia e Catastale: dal confronto tra titoli edilizi, schede catastali e stato attuale dei luoghi, si rileva il frazionamento di una precedente unità oltre a una diversa distribuzione degli spazi interni. Tali difformità risultano sanabili a seguito di presentazione di apposita pratica edilizia di frazionamento in sanatoria con conseguente aggiornamento catastale. La spesa complessiva per la regolarizzazione è di circa 3.900,00 €, comprensiva delle sanzioni previste in caso di sanatoria, oltre alle spese per il ripristino dei locali di circa 500,00 €.

METODOLOGIA DI STIMA

La stima del valore di un immobile prende in considerazione vari elementi: lo stato di manutenzione; la metratura; il numero di locali; la presenza di pertinenze; la zona di ubicazione; le condizioni dell'impianto elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento; le condizioni degli infissi; ed altro.

Al fine di giungere ad un valore il più possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente opererà una stima in base al valore a metro quadrato ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico – comparativo non ritenendo possibile procedere secondo il metodo di confronto previsto dagli standard internazionali di valutazione ("I.V.S." - "Market Comparison Approach") per la mancanza di un sufficiente numero di informazioni riguardanti gli effettivi prezzi di compravendita di immobili simili a causa di un mercato poco attivo nell'ambito dello specifico segmento di mercato benché costituito da numerose offerte.

Questa stima adotta come parametro la superficie "commerciale" dell'unità immobiliare (cioè quella superficie comprensiva di tutti i muri, compresi i perimetri sino ad uno spessore massimo di cm. 40 e metà dei muri di divisione fra appartamento ed appartamento e parti comuni) debitamente integrata ove necessario, dalla consistenza dei relativi accessori e pertinenze, calcolata quest'ultima in proporzione, sulla base dei rispettivi "rapporti mercantili" di uso comune nell'ambito del relativo segmento di mercato.

Il valore unitario a metro quadrato è determinato in base ad informazioni assunte, alle reali condizioni dell'immobile considerato, a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore, dello stato di conservazione, nonché sulla personale esperienza dell'estimatore ed altresì dal confronto debitamente ponderato, con i parametri medi orientativi desunti dai rapporti immobiliari provenienti dalle maggiori fonti di ricerca accreditate del settore ("Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dalla "Agenzia delle Entrate - Territorio", annunci di agenzie locali) alcune più puntuali rispetto ad altre caratterizzate da una maggiore genericità ma tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all'ambito specifico oggetto di valutazione.

VALUTAZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI

Dall'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" (I semestre 2023): Microzona 0 – Codice Zona B1 – Zone Centrale/INTERO CENTRO URBANO – si rilevano i seguenti valori medi per Negozi/locali commerciali in normale stato conservativo:

- Negozi/locali commerciali: min 950 €/m² - max 1300 €/m²

Dall'indagine (agg. marzo 2024) esperita nell'ambito del medesimo segmento di mercato su immobili simili in vendita assunti a titolo di "comparabili" si rilevano i seguenti valori medi per Negozi/locali commerciali:

- Negozi/locali commerciali: med 850 €/m²

I valori ricavati dall'indagine sono stati già ridotti di una percentuale che lo scrivente valuta in ragione del 20%, trattandosi di semplici proposte di vendita.

Sulla base degli aggiustamenti dei valori come sopra rilevati in conseguenza delle diverse caratteristiche dei "comparabili" considerati (ubicazione, accesso, posizione, visuale, dotazioni, stato di conservazione, etc.), si ottiene il più probabile valore unitario di stima delle unità immobiliari in questione che, lo scrivente alla luce di tutte le considerazioni fin qui esposte, determina in:

- Negozi/locali commerciali: 900 €/m²

Alla luce di quanto sopra stimato, in considerazione delle differenti condizioni d'uso e caratteristiche espositive delle unità immobiliari e con l'applicazione, per ogni destinazione funzionale, delle opportune percentuali d'incidenza per il calcolo della superficie commerciale vendibile, si ottengono i seguenti valori di mercato:

N.	Via	Tipologia	Cat.	Fgl	Part.	Sub.	Superf.	Valore Unitario	Valore di Mercato
Blocco Edilizio A									
1	Via Raffaello Sanzio N. 13/H Piano T	Locale Commerciale	D/8	3	697	706	560 mq	900 €/mq	504.000,00 €
2	Via Raffaello Sanzio N. 13/E1 Piano 1	Negozi e Botteghe	C/1	3	697	25	75 mq	900 €/mq	67.500,00 €
3	Via Raffaello Sanzio N. 13/F1 Piano 1	Negozi e Botteghe	C/1	3	697	26	74 mq	900 €/mq	66.600,00 €
4	Via Raffaello Sanzio N. 13/H1 Piano 1	Negozi e Botteghe	C/1	3	697	711	98 mq	900 €/mq	88.200,00 €
5	Via Raffaello Sanzio N. 13/M1 Piano 1	Negozi e Botteghe	C/1	3	697	727	87 mq	900 €/mq	78.300,00 €
6	Via Raffaello Sanzio N. 13/N1 Piano 1	Negozi e Botteghe	C/1	3	697	726	86 mq	900 €/mq	77.400,00 €
7	Via Raffaello Sanzio N. 13/P1 Piano 1	Negozi e Botteghe	C/1	3	697	32	108 mq	900 €/mq	97.200,00 €
Blocco Edilizio B									
8	Via Gianni Rodari N. 14/H Piano T	Negozi e Botteghe	C/1	3	699	704	202 mq	900 €/mq	181.800,00 €
9	Via Gianni Rodari N. 14/Q Piano 1	Negozi e Botteghe	C/1	3	699	706	47 mq	900 €/mq	42.300,00 €

Tali valori, che rappresentano il più probabile valore "a corpo" delle unità immobiliari con le relative destinazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con relativi accessori e pertinenze, in regime di libero mercato alla data odierna, considerate le stesse libere da pesi e/o gravami, vengono:

- abbattuti del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria,
- decurtati delle le spese per Sanatorie e ripristini,
- i soli immobili del blocco A sono decurtati della rispettiva quota millesimale, per spese condominiali straordinarie riguardanti i lavori di rifacimento del manto di impermeabilizzazione della copertura piana, preventivamente stimate in complessivi 170.000,00 €,
- esentati dagli Oneri notarili, da provvigioni a mediatori e da eventuali Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, che restano a carico dell'acquirente.

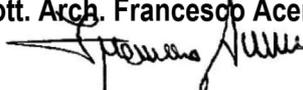
CONCLUSIONI

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati e avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale, nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, a personale giudizio dello scrivente si definisce il **Valore di Vendita Giudiziar** degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attuale di mercato dei beni, descritto in complessivi, arrotondati (al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge):

N.	Via	Tipologia	Cat.	Fgl	Part.	Sub.	Superf.	Valore di Vendita Giudiziaria
Blocco Edilizio A								
1	Via Raffaello Sanzio N. 13/H Piano T	Locale Commerciale	D/8	3	697	706	560 mq	416.850,00 € (euro quattrocentosedicimilaottocentocinquanta)
2	Via Raffaello Sanzio N. 13/E1 Piano 1	Negozi e Botteghe	C/1	3	697	25	75 mq	57.550,00 € (euro cinquantasettemilacinquecentocinquanta)
3	Via Raffaello Sanzio N. 13/F1 Piano 1	Negozi e Botteghe	C/1	3	697	26	74 mq	55.900,00 € (euro cinquantacinquemilanovecento)
4	Via Raffaello Sanzio N. 13/H1 Piano 1	Negozi e Botteghe	C/1	3	697	711	98 mq	68.150,00 € (euro sessantottomilacentocinquanta)
5	Via Raffaello Sanzio N. 13/M1 Piano 1	Negozi e Botteghe	C/1	3	697	727	87 mq	60.250,00 € (euro sessantamiladuecentocinquanta)
6	Via Raffaello Sanzio N. 13/N1 Piano 1	Negozi e Botteghe	C/1	3	697	726	86 mq	59.300,00 € (euro cinquantanovemilatrecento)
7	Via Raffaello Sanzio N. 13/P1 Piano 1	Negozi e Botteghe	C/1	3	697	32	108 mq	81.600,00 € (euro ottantunomilaseicento)
Blocco Edilizio B								
8	Via Gianni Rodari N. 14/H Piano T	Negozi e Botteghe	C/1	3	699	704	202 mq	159.400,00 € (euro centocinquantanovemilaquattrocento)
9	Via Gianni Rodari N. 14/Q Piano 1	Negozi e Botteghe	C/1	3	699	706	47 mq	33.650,00 € (euro trentatremilaseicentocinquanta)

VALORE COMPLESSIVO: 992.650,00 € (euro novecentonovantaduemilaseicentocinquanta)

 Il sottoscritto ritiene con la presente relazione ed i relativi allegati di avere esaurito l'incarico ricevuto per cui con osservanza sottoscrive.

In fede
Dott. Arch. Francesco Acerra


Seguono ALLEGATI (Schede Immobili, Foto, Estratto di Mappa, Planimetrie Catastali, Visure Storiche per Immobile, Relazione Ipotecaria Ventennale).