

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 599/2024

Giudice delle Esecuzioni: Dott. MAURIZIO GIUSEPPE CIOCCA

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in

Milano- Piazza Sant'Alessandro 3



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

Beni in : Milano- Piazza Sant'Alessandro 3

Categoria: A10 [Uffici]

Dati Catastali: foglio 437, particella 98, subalterno 14

Stato occupativo**Corpo A:**

occupato CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1265 SERIE 3T - **ID. TELEM: TN314T001265000KB**
STIPULATO IL 10/06/2014 E REGISTRATO IL 15/06/2014 PRESSO L'UFFICIO DI DPMI2 UT RHO
DATI DEL CONTRATTO: DURATA DAL 15/06/2014 AL 14/06/2020 - CORRISPETTIVO ANNUO
EURO 9.600. (**Scaduto ma rinnovato per mancata disdetta**)

Contratti di locazione in essere

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1265 SERIE 3T - **ID. TELEM: TN314T001265000KB**
STIPULATO IL 10/06/2014 E REGISTRATO IL 15/06/2014 PRESSO L'UFFICIO DI DPMI2 UT RHO
DATI DEL CONTRATTO: DURATA DAL 15/06/2014 AL 14/06/2020 - CORRISPETTIVO ANNUO
EURO 9.600. (Scaduto ma rinnovato per mancata disdetta)

L'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risulta registrato il rinnovo.

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Quota 1/1 da libero: **€ 376.000,00**

Quota 1/1 da occupato: **€ 340.000,00**



LOTTO UNICO

(Quota di 1/1 Ufficio)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo e composta da due locali e servizi. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq 45,00. Il cespite in oggetto è parte integrante di un fabbricato storico risalente al 1800, prospettante sulla Piazza Sant'Alessandro dalla quale prende il vincolo ambientale di rispetto alla Chiesa di Sant'Alessandro. L'accesso al complesso avviene dalla stessa piazza ed esattamente dal civ. 3, dove attraverso il portone ed un porticato si raggiunge il cortile da dove si diparte la scala che porta ai piani. Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono buone. La zona, centrale, è caratterizzata da tessuto urbano composito con presenze di residenziale, commerciale.

Le finiture sono con pavimenti in parquet soggiorno e camera, e rivestimenti in ceramica bagno. L'unità è dotata di impianto elettrico, idraulico, e riscaldamento centralizzato. Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'appartamento è discreto.

Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 2)

Intestati:

dati identificativi: fg. 437 part. 98 sub. 14

dati classamento: Cat. A/10 -classe 2- consistenza 3,5 vani- superficie catastale mq 45, Piazza Sant'Alessandro 3 scala 2 Piano 1 – 2 RC 2196,23

Pag. 2



Indirizzo: Piazza Sant' Alessandro 3-Milano

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 18-04-1989

Coerenze

Confini da nord in senso orario

- proprietà di terzi, Piazza Sant' Alessandro, proprietà di terzi, vano scala

1.2. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: centrale

Destinazione: ufficio

Tipologia prevalente: Abitazioni- uffici

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola media inferiore e superiore, università.

Principali collegamenti pubblici: MM3 a circa 300 mt, immediate vicinanze via Torino linee tram 2-3-14

Caratteristiche descrittive esterne

- costruzione inizi 800
- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco ;
- accesso: da portone su piazza Sant' Alessandro;
- scala condominiale: con gradini in pietra
- portone : in legno
- ascensore: si
- Riscaldamento: centralizzato
- condizioni generali dello stabile: buone



2.2. Caratteristiche descrittive interne

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo e composta da due locali e servizi. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq 45,00. Il cespite in oggetto è parte integrante di un fabbricato storico risalente al 1800, prospettante sulla Piazza Sant'Alessandro dalla quale prende il vincolo ambientale di rispetto alla Chiesa di Sant'Alessandro. L'accesso al complesso avviene dalla stessa piazza ed esattamente dal civ. 3, dove attraverso il portone ed un porticato si raggiunge il cortile da dove si diparte la scala che porta ai piani. Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono buone. La zona, centrale, è caratterizzata da tessuto urbano composito con presenze di residenziale, commerciale.

Le finiture sono con pavimenti in parquet soggiorno e camera, e rivestimenti in ceramica bagno. L'unità è dotata di impianto elettrico, idraulico, e riscaldamento centralizzato. Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'appartamento è discreto.

Corpo A:

Ufficio:

- esposizione: doppia
- pareti: tinteggiate, ceramica nel bagno
- pavimenti: parquet-ceramica
- infissi esterni: in legno con persiane
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno
- imp. citofonico: si;
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico: condominiale
- servizi igienici: lavabo, tazza, bidè e vasca;
- condizioni generali dell'appartamento: discreto

2.3. Breve descrizione della zona

centrale con parcheggi insufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale di tipo civile e di pregio. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta ottimo.



2.4. Certificazioni energetiche:

Da una verifica effettuata presso il catasto energetico, l'unità è risultata sprovvista della certificazione energetica in quanto la certificazione Codice identificativo APE1514602592213 Registrato il 26/09/2013 Valido fino a 26/09/2023 risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER Indirizzo dell'edificio PIAZZA SANT'ALESSANDRO, 3 Provincia e comune catastali MILANO

Certificazioni di conformità degli impianti (all 9)

Non presenti

2.5. Certificazioni di idoneità statica

Certificato di idoneità statica -verifiche di primo livello Art. 11.6 del regolamento edilizio del Comune di Milano- Linee guida DET. DIR. 07/2016 a firma del 28-06-2023

3 STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene**

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1265 SERIE 3T - **ID. TELEM: TN314T001265000KB** STIPULATO IL 10/06/2014 E REGISTRATO IL 15/06/2014 PRESSO L'UFFICIO DI DPMI2 UT RHO DATI DEL CONTRATTO: DURATA DAL 15/06/2014 AL 14/06/2020 - CORRISPETTIVO ANNUO EURO 9.600. (Scaduto ma rinnovato per mancata disdetta)

L'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risulta registrato il rinnovo dei successivi 6 anni.

3.2. Esistenza contratti di locazione

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1265 SERIE 3T - **ID. TELEM: TN314T001265000KB** STIPULATO IL 10/06/2014 E REGISTRATO IL 15/06/2014 PRESSO L'UFFICIO DI DPMI2 UT RHO DATI DEL CONTRATTO: DURATA DAL 15/06/2014 AL 14/06/2020 - CORRISPETTIVO ANNUO EURO 9.600. (Scaduto ma rinnovato per mancata disdetta)

L'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risulta registrato il rinnovo dei successivi 6 anni.

4 PROVENIENZA (all. 4)**4.1. Attuali proprietari**

4.2. Precedenti proprietari

-

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria in atti, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano (**all. 5**) alla data del 02-11-2024 si evince: non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

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**

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

- **Pignoramenti**

- **Altre trascrizioni**

Vincolo ambientale quale zona di rispetto della Chiesa di Sant'Alessandro di cui al DM 16-04-1955 trascritto il 04-06-1955 nn. 20454/17580



6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo _____, che ha fornito le informazioni che seguono
(all. 6)

6.1 Spese di gestione condominiale

Periodo 01/10/2023 al 30-09-2024

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

| | |
|-----------------------------|--------|
| Millesimi di proprietà | 30,000 |
| Millesimi di spese generali | 30,000 |
| Ascensore A | 25,000 |
| Spese riscaldamento | 31,000 |
| Spese acqua potabile | 30,000 |
| Spese acqua calda | 30,000 |

Gestione 01-10-2023 al 30-09-2024 € 4500 circa

Spese arretrate € 22.600,00

Certificato di Idoneità statica: si

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 insolute 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.

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare come comunicato dall'Archivio storico del Comune di Milano risale all'800. Successivamente è stata rilasciata Licenza edilizia n. 2009 del 02-10-1972

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.



6.5 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

8 CONSISTENZA

7.3 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 scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| Destinazione | U.M. | Sup. lorda catastale | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|--------------|------|----------------------|--------|--------------------------|
| ufficio | mq. | 45,0 | 100% | 45,0 |
| | | 45,0 | | 45,0 |
| | | mq. lordi | | mq. commerciali |

8.3 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.

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

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.4 Fonti d'informazione

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –



1° semestre 2024 – Centro Storico Sant Ambrogio, Cadorna, Via Dante
che dà quotazioni da € 4.200 a € 7.000 (uffici stato conservativo ottimo)

BORSINO IMMOBILIARE

Periodo: 2024

Zona: Centro Storico Sant Ambrogio, Cadorna, Via Dante

Destinazione Uffici

valore di compravendita prezzo min. 4.700,00 / prezzo max. 6.000,00 (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

- Ufficio in vendita ristrutturato Piazza Sant'Alessandro - piano T mq 35 € 349.000 **(€/mq 9.971,00)-(Casanova Milano inserzione del 22-10-2024)**
- Ufficio in vendita ristrutturato via Fieno- piano T mq 51 € 395.000 **(€/mq 7.745,00)-(Gabetti inserzione del 30-10-2024)**

8.5 Valutazione LOTTO UNICO

| Descrizione | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|--------------------|------------------------|------------|--------------------|
| Ufficio al piano 1 | 45 | € 9.000,00 | € 405.000,00 |

8.6 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

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| • VALORE LOTTO UNICO | € 405.000,00 |
| • | |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : | -€ 20.250,00 |
| • | |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | |
| per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita | -€ 9.000,00 |
| Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO | € 375.750,00 |
| arrotondato | € 376.000,00 |
| Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni occupato | € 340.000,00 |

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario 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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da una verifica in loco e consultate le pubblicazioni di settore il canone di locazione risulta essere:

OMI Valori di locazione (€/mq x mese) min. 18 max 29 = **Vm 23,5 €/mq x mese)**

Borsino immobiliare (€/mq x mese) min. 20 max 26 = **Vm 23,0 €/mq x mese)**

Annunci on line

a) Ufficio in Affitto Milano Via dei Piatti piano 2 mq 190 €/mese 7.790 **(€/mq x mese 41)**
Società Immobiliare alla Scala annuncio del 31-10-2024

b) Ufficio in Affitto Milano Via Unione 7 piano 3 mq 85 €/mese 2.000 **(€/mq x mese 24)**
Società Immobiliare REMAX annuncio del 30-10-2024



c) Ufficio in Affitto Milano Via Lupetta 2 piano 2 mq 120 €/mese 3.625 (€/mq x mese 30)
Società Immobiliare REMAX annuncio del 30-10-2024

Alla luce delle risultanze sopra esposte lo scrivente ritiene che un valore di mercato €/mq di affitto relativamente al cespite in questione possa essere di 30 €/mq x mese avendo così:

Canone mensile €/mq x mese 30 x 45 mq = €/mese 1.350

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Quota 1/1

CRITICITA' DA SEGNALARE

nessuna

Il sottoscritto Geom. Michele Bonanzinga dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 30/10/2024

I'Esperto Nominato
Geom. Michele Bonanzinga

ALLEGATI

- 1) Fotografie interne/esterne
- 2) Ispezione Agenzia delle Entrate- Locazioni
- 3) Atto di provenienza
- 4) Visure ipotecarie/catastali
- 5) Estratto conto spese condominiali-
- 6) Planimetria catastale

