

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

RGE 1144-22 + 424-23

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

CESPITE N. 11: OPIFICIO

Unità immobiliare in: MILANO via Marco d'Agrate n. 33 Piano S1



CESPITE N. 11

(Opificio)

bene in: **MILANO (MI)**
via Marco d'Agrate n. 33 piano: T

DATI SINTETICI

Dati Catastali

Bene in Milano (MI) via Marco d'Agrate n. 33 piano S1

Categoria: **D/1** [opificio]

Dati Catastali: foglio **583**, particella **285**, subalterno **3**

Stato occupativo

In uso a AEM (cabina elettrica)

Contratti di locazione in essere

Si ultraventennale (registrato in Conservatoria)

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia

Si

Conformità catastale

Si

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 31.000,00

da occupato: € 26.700,00

CESPITE N. 11

(Opificio)

bene in: **MILANO (MI)**
via Marco d'Agrate n. 33 piano: S1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

In Comune di Milano via Marco d'Agrate n. 33 opificio (cabina elettrica un uso a AEM) al piano S1 ma fuori terra.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Proprietà per 1/1

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue (all. 1)

Proprietà per 1/1

dati identificativi:

Dati Catastali: foglio **583**, particella **285**, subalterno **3**

dati classamento: cat. **D/1**; classe //; rendita € 122,00;

indirizzo: Milano via Marco d'Agrate n. 33 piani S1;

1.4. Coerenze

A partire da nord e proseguendo in senso orario, salvo errori, come rappresentato nella scheda catastale e come meglio in fatto:

stessa proprietà; mapp. 185; mapp. 283; stessa proprietà.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: LINEA 95

Principali collegamenti viabilistici: a circa 1,6 Km raccordo Autostrada del sole/tangenziali.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 13)

In Comune di Milano via Marco d'Agrate n. 33, opificio (cabina elettrica in uso a AEM).

- struttura: c.a.;

- accesso pedonale e carroio: dalla via Marco d'Agrate n. 29;

- condizioni generali del bene: ottime.

2.3. Caratteristiche descrittive specifiche

Il cespite, edificato all'interno del mapp. 285 e costituito da un vano adibito a cabina elettrica.

- esposizione: singola;
- serramenti e porta d'accesso: in grigliato metallico atto all'aerazione del locale;
- condizioni generali: esternamente ottime.

NOTA: non è stato possibile visionare il locale al suo interno in quanto le chiavi sono in possesso di AEM

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Al sopralluogo i beni risultavano utilizzati da società AEM; si allega contratto (**all. 2**).

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate riferisce che in anagrafe tributaria risulta un contratto di locazione stipulato il 31/10/2007 e registrato presso l'Agenzia del Territorio di Milano 3 il 26/11/2007 al N. 25677 SERIE 1T.

Poiché il contratto ha durata ultra novennale ovvero ventennale a partire 31/10/2007 è stato debitamente trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 il 28/11/2008 ai nn. 90462/52652.

Canone per tutto il ventennio € 2.500,00 oltre IVA.

Non risulta sia stata data disdetta pertanto **il bene è da considerarsi occupato.**

NOTA:

- all'Art. 6 del contratto di locazione si legge: "*In caso di vendita del complesso immobiliare **AEM Elettricità avrà diritto di prelazione** per l'acquisto del locale cabina ed avrà diritto ad utilizzare gli attuali accessi al medesimo*".

4. PROVENIENZA

Dall'ultima certificazione notarile in atti (**all. 3**) a firma del Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA) che fa stato fino al 08/05/2023 si evince:

- per atto di compravendita del 27/12/2001 Numero di repertorio 512794/12678 Notaio STIPA CARLA Sede MILANO (**all. 4**) trascritto il 23/01/2002 nn. 4514/3337

(beni già censiti Milano Foglio 583 Particella 207 Subalterno I graffate Foglio 583 Particella 98 Subalterno 701 Foglio 583 Particella 90 Subalterno 704 Foglio 583 Particella 91 Subalterno 703, Milano Foglio 583 Particella 90 Sub. 6 Particella 90 Sub. 7 Particella 90 Sub. 8 Particella 90 Sub. 505)

NOTA: si rappresenta che quanto sopra si riferisce, tra il resto, all'area su cui poi è stato edificato il bene qui trattato.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ultima certificazione notarile in atti (**all. 3**) a firma del Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA) che fa stato fino al 08/05/2023 si evince:

- **TRASCRIZIONE NN. 31741/23823 del 08/05/2023** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/04/2023

Grava su Milano Foglio 583 Particella 91 Subalterno 704 graffale Foglio 583 Particella 285 Subalterno 1 Foglio 583 Particella 90 Subalterno 707 Foglio 583 Particella 98 Subalterno 703, Milano Foglio 583 Particella 152 Sub. 702 Particella 152 Sub. 24 Particella 153 Sub. 63 Particella 153 Sub. 64 Particella 153 Sub. 72 Particella 153 Sub 73 Particella 153 Sub. 61 Particella 153 Sub. 704 Particella 153 Sub. 705 Particella 174 Sub. 704 Particella 285 Sub. 2 Particella 285 Sub. 3 Particella 90 Sub. 706

SI SEGNA LA:

- atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 27/12/2001 Numero di repertorio 512794/12678 Notaio STIPA CARLA Sede MILANO trascritto il 23/01/2002 nn. 4515/3338 a favore contro "**debitore**" servitù perpetua di transito e manovra con divieto di sosta sul cortile a piano terra di cui al mappale 91 sub. 703, con l'esclusione dell'area esclusiva a posteggio delimitata in rosso nella planimetria allegata al trascrivendo atto sotto la lettera "g", nonché servitù perpetua di transito e manovra con divieto di sosta sulla rampa di accesso al cortile al piano seminterrato di cui al mappale 90 sub. 704, nonché servitù perpetua di transito e manovra e momentanea sosta per carico e scarico con divieto di sosta sul predetto cortile mappale 90 sub. 704. Le parti si sono date atto che rimane di proprietà comune il locale contatori e il retrostante locale caldaia individuati nella suddetta planimetria allegata sotto la lettera "g" con la dicitura "locale contatori". Le parti, però, si sono date atto che detto locale è di dimensioni diverse da quelle indicate in planimetria, in quanto circa la metà di esso, erroneamente indicato con la dicitura "locale contatori" è già ricompresa nella confinante proprietà Vibec alla quale è collegata da passaggio con il mappale 90 sub. 505. E' pure ricompreso nella vendita il piccolo locale sottoscala con adiacente piccolo vano cieco. Per maggior chiarezza si è precisato che il locale caldaia è intercluso nella proprietà "**debitore**".
Immobili: Milano Foglio 583 Particella 207 Subalterno I graffate Foglio 583 Particella 98 Subalterno 701 Foglio 583 Particella 90 Subalterno 704 Foglio 583 Particella 91 Subalterno 703
- atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 23.12.1996 Numero di repertorio 480793/10248 Notaio STIPA CARLA Sede MILANO trascritto il 04/02/2003 nn. 9156/6361
- locazione ultranovennale del 22.11.2007 Numero di repertorio 297/144 Notaio BOSCHETTI ANNALISA Sede MILANO trascritta il 28/11/2007 ai nn. 90462/52652 a favore di AEM DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA S.P.A. avente ad oggetto l'immobile Milano Foglio 583 Particella 90 Subalterno 704 graffate Foglio 583 Particella 91 Subalterno 703 Foglio 583 Particella 98 Subalterno 701 Foglio 583 Particella 207 Subalterno 1.
Si convenne quanto segue - il locatore concesse in locazione ad "Aem Elettricità S.p.a." il locale di mq. 20,00 (metri quadrati venti) - l'unito contratto di locazione avrà la durata di anni 20 (venti) a partire dalla data di sottoscrizione dell'unito atto ed in mancanza di disdetta da inviarsi con raccomandata almeno dodici mesi prima della scadenza, si intenderà tacitamente rinnovato alle medesime condizioni, fatti salvi gli adeguamenti del canone secondo gli indici Istat.

- atto di mutamento di denominazione del 27/01/2022 Numero di repertorio 12280 racc. 7376 Notaio Alessandra Radaelli non trascritto.
- **Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti**
Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sul bene oggetto della presente relazione non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopra citati **(all. 5)**.

6. DEBITI CONDOMINIALI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il bene non fa parte di un condominio.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

6.3. Certificazioni energetiche

Non necessaria.

6.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'originario edificio fu edificato con licenze edilizie n. 12/12/55; 25/09/57 e 10/08/59 come si evince dalla licenza di occupazione n. 874 del 23/09/1963 qui allegata **(all. 6)**.

Nel corso degli anni il complesso immobiliare, di cui fa parte anche il bene qui descritto, è stato oggetto di molteplici interventi che hanno portato ad un complesso edilizio completamente differente dall'originale tra cui l'edificazione del bene qui citato.

Lo scrivente ha provveduto a richiedere al Comune di Milano tutte le pratiche edilizie che hanno interessato il compendio immobiliare tra cui l'immobile qui stimato.

Il Comune di Milano ha fornito i seguenti atti:

- Condono Edilizio n. 112839/86 rilasciato il 21/04/1995 PG. 891 **(all. 7)** (Cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale, al piano primo, per complessivi mq. 164,00. Realizzazione di tettoie al piano terra, uso industriale per mq. 124,20. Modifiche di facciata).
- Denuncia di inizio esecuzione opere edilizie PG 17.853.400 del 24/01/1998 **(all. 8)** (realizzazione di copertura per smaltimento acque meteoriche).
- DIA del 01/08/2002 PG.133833.400 **(all. 9)** (Demolizione di copertura a volte e realizzazione di copertura piana, innalzamento di cortile tra i fabbricati, diversa distribuzione degli spazi interni, sostituzione di serramenti, realizzazione di impianto di scale mobili di comunicazione tra i fabbricati, e di impianto di ascensore, demolizione e costruzione di impianti wc, realizzazione di wc a norma della legge 13/89 installazione di piattaforma elevatrice per carrozelle per accesso da via Marco D' Agrate, ripristino delle facciate).
- DIA del 03/03/2003 PG.14.178.176/2003 **(all. 10)** (Modifiche distributive interne ai vati piani. Ripristino dalla destinazione originario ante condono, limitandola ad una porzione

del piano primo da ufficio a residenza. Trasformazione del piano seminterrato da laboratorio ed ufficio in locali tecnici, con recupero parziale della s.l.p. ai piani primo e secondo. Realizzazione di nuove passerelle di comunicazione tra i due fabbricati.

- Permesso di Costruire in Sanatoria del 10/12/2004 PG 1238740/2004 (**all. 11**) (ampliamento di fabbricato esistente e ristrutturazione di fabbricato esistente)
- Permesso di Costruire a parziale Sanatoria del 06/10/2006 PG 883968/2006 rilasciato il 07/01/2008 (**all. 12**) inerenti le seguenti:

opere eseguite

- formazione di cabina A.E.M. all'interno di comparto parcheggio
- chiusura di accesso ascensore al piano seminterrato;
- diversa foggia dei serramenti esterni;
- demolizione e costruzione di tavolali interni ai vari piani:

opere da realizzare

- realizzazione di nuova cabina A.E.M.;
- completamento dell'impianto di riscaldamento/condizionamento ed elettrico;
- posa di scala per uscite di sicurezza sul fronte interno;
- completamento della tinteggiatura della facciata;
- posa di nuovi serramenti esterni;

7.1. Conformità edilizia e regolarizzazioni:

Visti gli atti edilizi, è parere dello scrivente che la costruzione del bene sia stata autorizzata regolarmente.

7.2. Conformità catastale e regolarizzazioni

Il bene risulta conforme alla scheda del 23/03/2011.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Non essendo stato possibile accedere al locale, la superficie commerciale dell'unità, è stata calcolata utilizzando la scheda catastale, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, convenzionalmente in quota opportuna secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998, ne consegue:

destinazione corpo "A"	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
Opificio (cabina elettrica)	m ²	18,4	100%	18,4
		18,4		18,4
		m ² lordi		m ² commerciali

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, dello stato manutentivo, 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.

Non essendoci comparabili di riferimento per le cabine elettriche, si è assunto come parametro il valore dei Box che appaiono i più simili come manufatti edilizi.

Il valore dei beni 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.

9.2. Fonti d'informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Uffici del registro di Milano 1
- Ufficio tecnico del Comune di Milano

9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Milano

Fascia/zona: Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA

Box (C6): valore mercato prezzo min. 1.300,00 / prezzo max. 2.300,00 (Euro/mq)

Box (C6): valore locazione (€/m² x mese) prezzo min. € 5,5 prezzo max. € 9,5

9.4. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore m ²	Valore complessivo
Opificio (cabina elettrica)	D/1	18,4	1.800,00 €	33.120,00 €
		18,4		33.120,0 €
		m ² lordi		valore di stima

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 cespite	€ 33.120,00
riduzione del valore del 5% per assenza garanzie per vizi	-€ 1.656,00
regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
debiti condominiali	€ 0,00
valore del CESPITE al netto delle decurtazioni	€ 31.464,00

9.5. Prezzo base d'asta del CESPITE

OPIFICIO (cabina elettrica) MILANO (MI) via Marco d'Agrate n. 33 PT foglio 583 part. 285 sub. 3	
Prezzo di vendita del CESPITE nello stato di "libero":	€ 31.000,00
Prezzo di vendita del CESPITE nello stato di "occupato":	€ 26.700,00

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 forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri e/o vizi gravanti sul bene e non espressamente citati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.	

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Per codesto bene ed il suo utilizzo "speciale" non vi sono parametri di riferimento che permettono di rispondere al presente quesito.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Nessuna.

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia ai Creditori Procedenti a mezzo PEC e all'esecutata a mezzo e-mail.

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: 06/12/2023

