
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 155/2023

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Comune di Milano, Via Buonarroti n. 5
appartamento ad uso ufficio posto al piano primo (2° f.t.)

Premesso che nel corso dell'udienza del 24.10.2023 il G.E. Dott. Ciocca, ritenuta la necessità di acquisire integrazione documentale in ordine alla congruità del canone di locazione, disponeva che l'esperto estimatore procedesse a tale integrazione con deposito telematico entro il 24.11.2023 e fissava nuova udienza per il giorno 20.12.2023 alle ore 11,10; autorizzava le parti al deposito di eventuali osservazioni in ordine alla sola integrazione di perizia entro l'11.12.2023, tutto ciò premesso, il sottoscritto Arch. Diego Emilio Fiore, redige la seguente integrazione.

ASSUNZIONI

- L'immobile oggetto della presente è ubicato al primo piano del fabbricato in Milano Via Buonarroti n. 5.
- Alla data del sopralluogo l'immobile risultava internamente collegato all'adiacente subalterno, a formare un'unica unità immobiliare attualmente destinata a studio medico dentistico.
- L'immobile alla data del sopralluogo era internamente costituito da quattro studi medici attrezzati con "riuniti" per studi dentistici collegati a impianti idrici ed elettrici, un laboratorio (con funzione anche di accesso dal ballatoio comune), un piccolo ambiente per "sterilizzazione", un locale "Rx" per radiografie, un corridoio e un secondo disimpegno.
- L'immobile alla data del sopralluogo risultava privo di servizio igienico (in quanto presente nell'unità attigua unita ed estranea alla presente procedura e presentava finiture e impianti consoni all'attività svolta (impianti idrici, elettrici e pavimentazioni in vinile).



- L'immobile, avente superficie lorda pari a mq. **84,71**, è censito al catasto fabbricati con categoria A/10 (Uffici).
- L'immobile risulta locato dalla [REDACTED] allo [REDACTED] (conduttore) con contratto di locazione stipulato in data **30.04.2015** e registrato presso l'UT di Monza in data 3.08.2020 al N. 4530 Serie 3T a/f dello [REDACTED] con validità di anni sei a decorrere dall'1.05.2015 sino al 30.04.2021 e rinnovabile alla scadenza per ulteriori sei anni.
- Al punto 22 del contratto il locatore dichiara: "... di non essere soggetto IVA. Conseguentemente i corrispettivi della locazione non sono soggetti a IVA e il presente contratto sarà assoggettato all'imposta di registro nella misura fissa prevista per legge per gli **immobili strumentali (A/10)**".
- Il canone annuo pattuito nel contratto è pari ad Euro 10.400,00 oltre ad Euro 1.200,00 di spese condominiali (salvo conguaglio annuale); al punto 3 del contratto è indicato: "il canone sarà aggiornato ogni anno automaticamente nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat ...".
- Il canone aggiornato e rivalutato all'attualità (come da informazioni fornite dal custode) risulta pari ad **Euro 10.868,00** quale corrispettivo annuo, pertanto, con un valore di locazione pari a **10,69 €/mq/mese**.

Lo scrivente al fine di rispondere alla richiesta di integrazione ha effettuato ricerche di inserzioni sul web per offerte di locazioni di uffici in zona, escludendo le inserzioni che prevedevano locazioni di sole porzioni di uffici, (coworking, locazioni di stanze singole in uffici in condivisione con servizi comuni, uffici strutturati in fabbricati interi realizzati o ristrutturati esclusivamente ad uso uffici), uffici dotati di posti auto riservati, e uffici ubicati nei piani interrati o seminterrati).

Ha inoltre consultato il portale dell'agenzia delle entrate OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al Primo Semestre 2023, ricavando i seguenti dati:

Offerte di locazione rilevate sul Web

- A) Ufficio Piazza Amendola (vicino a City Life) in palazzo epoca Liberty con portineria e ascensore, composto da n. 5 locali e bagno – piano 4° - 135 mq. dichiarati – canone richiesto escluse spese €/mese 2.670,00 – pari a €/mq/mese 19,78 (**all. 1**);
- B) Ufficio Via Alberto Mario, composto da n. 3 locali e bagno – piano rialzato - 100 mq. dichiarati – canone richiesto escluse spese €/mese 1.600,00 – pari a €/mq/mese 16,00 (**all. 2**);
- C) Ufficio Via Monte Rosa, composto da n. 3 locali, bagno, ripostiglio e solaio – piano 4° - 95 mq. dichiarati – canone richiesto escluse spese €/mese 1.350,00 – pari a €/mq/mese 14,21 (**all. 3**);
- D) Ufficio Via Panzini, composto da ingresso, n. 3 locali e bagno – piano rialzato - 90 mq. dichiarati – canone richiesto escluse spese €/mese 1.600,00 – pari a €/mq/mese 17,77 (**all. 4**);



- E) Ufficio Piazza Giulio Cesare, composto da open space, bagno e ripostiglio – piano rialzato - 85 mq. dichiarati – canone richiesto escluse spese €/mese 1.333,00 – pari a €/mq/mese 15,68 (all. 5);
- F) Ufficio Via San Siro (P.zza Wagner), composto da n° 2 locali, bagno e ripostiglio – piano rialzato - 48 mq. dichiarati – canone richiesto escluse spese €/mese 900,00 – pari a €/mq/mese 18,75 (all. 6);

Agenzia delle Entrate

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° sem. 2023 – Comune di Milano – Fascia/zona: Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON - Codice zona: C17 – Microzona: 0

Quotazioni di Uffici di stato ottimo

valore di locazione da € 14,00/mq x mese. a € 23,00/mq x mese. (all. 7)

I valori raccolti sono di seguito indicati con le rispettive medie

INSERZIONI				
	Immobile	Consistenza mq	Locaz. €/mese	€/mq/mese
A	P.zza Amendola - piano 4° - 5 locali + bagno e cantina	135,00	2.670,00	19,78
B	Via Alberto Mario - piano R. - 3 locali + bagno	100,00	1.600,00	16,00
C	Via Monterosa - piano 4° - 3 locali + bagno + ripostiglio	95,00	1.350,00	14,21
D	Via Panzini - piano R - ingresso + 3 locali + bagno	90,00	1.600,00	17,78
E	P.zza Giulio Cesare - piano R - open space + bagno +	85,00	1.333,00	15,68
F	Via San Siro - piano R - 2 locali + bagno	48,00	900,00	18,75

VALORI OMI 1° Sem. 2023			
	Minimo	€/mq/mese	14,00
	Massimo	€/mq/mese	23,00
	MEDIA	€/mq/mese	18,50

Attraverso media matematica dei valori medi delle offerte di locazione e dei valori pubblicati da OMI si ottiene il seguente valore di riferimento.

MEDIA COMPL. INSERZIONI/OMI	€/mq/mese	17,77
------------------------------------	------------------	--------------

Tale valore di riferimento viene adattato con i coefficienti correttivi relativi all'immobile oggetto di stima.



COEFFICIENTI DI PIANO EDIFICI CON ASCENSORE		ETA' IMMOBILE - DATA RISTRUTTURAZIONE - 2015		TIPOLOGIA FABBRICATO		POSIZIONE	
Terreno/rialz.	0,90	5 anni	1,00	Villa	2,00	Centrale	1,40
Primo	0,93-0,95	tra 6 e 20 anni	0,90	Fabb. Civile	1,25	Semiperiferica	1,20
Secondo	0,90	tra 21 e 50 ann	0,80	Fabb. Economico	1,05	Periferica	1,00
Terzo	0,97	olte 51 anni	0,70	Fabb. Popolare	0,80	Degradata	0,90
Piani superiori	1,00			Fabb. Rurale	0,70		
Ultimo piano	1,20			Villino	1,40		
Punteggio	0,95	Punteggio	0,90	Punteggio	1,25	Punteggio	1,40

COEFFICIENTI DI DIMENSIONE		FUNZIONALITA' - UNITA' PRIVE DI AUTORIMESSA		STATO DI CONSERVAZIONE UNITA' IMMOBILIARE		DOTAZIONI E FINITURE	
Piccole (40-70 mq)	1,10-1,20	Con facilità di parcheggio	0,90	Buono	1,10	Buono	1,10
Medie (70-100 mq)	1,00	Con difficoltà di parcheggio	0,85	Normale	1,00	Discreto	1,0-0,95
Grandi (100-130)	0,90	Senza possib. di parch. entro 100.m	0,80	Sufficiente	0,90	Normale	0,90-0,80 MEDIA = 0,85
GRANDI (> di 130mq)	0,80-0,85	Non ragg. per canza di strada entro 100 m.	0,75	Scadente	0,70	Sufficiente	0,70
						Scadente	0,65
Punteggio	1,00	Punteggio	0,85	Punteggio	1,10	Punteggio (1)	0,85

(1): nella valutazione delle dotazioni e finiture viene considerato che l'immobile è strutturato a livello impiantistico con finiture in funzione della destinazione specifica, quale studio dentistico.

Il valore adattato è così ottenuto:

$$\text{€/mq/mese } 17,77 \times (0,95 \times 0,9 \times 1,25 \times 1,4 \times 1,0 \times 0,85 \times 1,10 \times 0,85) = \text{€/mq/mese } 21,13$$

Alla luce di quanto sopra indicato, a parere dello scrivente, il valore di locazione più probabile dell'immobile oggetto di procedura è pari a **21,13 €/mq/mese**, ovvero pari ad un canone di locazione annuo di € 21,13 x mq 84,71 x mesi 12 = **€ 21.479,06**.

Di conseguenza il canone annuo di locazione stipulato in data 30.04.2015 e registrato presso l'UT di Monza in data 3.08.2020 al N. 4530 Serie 3T a/f dello [REDACTED] [REDACTED] rivalutato all'attualità), pari ad Euro **10.868,00**, risulta inferiore del **50,6%** circa del canone calcolato dallo scrivente.



Il sottoscritto resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento si rendesse necessario.
In fede

**l'Esperto Nominato
arch. Diego Emilio Fiore**

Milano, 14 novembre 2023

ALLEGATI

- all. 1 - Inserzione offerta locazione Ufficio Piazza Amendola;
- all. 2 - Inserzione offerta locazione Ufficio Via Alberto Mario;
- all. 3 - Inserzione offerta locazione Ufficio Via Monte Rosa;
- all. 4 - Inserzione offerta locazione Ufficio Via Panzini;
- all. 5 - Inserzione offerta locazione Ufficio Piazza Giulio Cesare;
- all. 6 - Inserzione offerta locazione Ufficio Via San Siro;
- all. 7 - Rilevazioni OMI Agenzia delle Entrate 1° semestre 2023;



