

# 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. 12: APPARTAMENTO**

Unità immobiliare in: MILANO via Marco d'Agrate n. 25/1 Piano 3-6



## **CESPITE N. 12** (Appartamento)

bene in: **MILANO (MI)**  
via Marco d'Agrate n. 25/1 piano: 3-6

### **INDICE SINTETICO**

#### **Dati Catastali**

Bene in Milano (MI) via Marco d'Agrate n. 25/1 piano 3-6

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **583**, particella **153**, subalterno **704**

#### **Stato occupativo**

Libero

#### **Contratti di locazione in essere**

Nessuno

#### **Comproprietari**

Nessuno

#### **Conformità edilizia**

Si

#### **Conformità catastale**

Si

#### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

**da libero: € 171.000,00**

da occupato: € 146.000,00

## CESPITE N. 12

(Appartamento)

bene in: **MILANO (MI)**  
via Marco d'Agrate n. 25/1 piano: 3-6

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione giuridica dei beni

In Comune di Milano via Marco d'Agrate n. 25/1 abitazione di tipo economico posta al piano terzo composta da tre vani oltre servizi e due balconi nonché vano di solaio al piano sesto.

#### 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:

foglio **583**, particella **153**, subalterno **704**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 5; consistenza 4,5 vani; sup. cat. Tot. 72 m<sup>2</sup>;

indirizzo: Milano via Marco d'Agrate n. 25/1 pian 3-6;

#### 1.4. Coerenze

A partire da nord e proseguendo in senso orario come risultante dalla planimetria depositata in catasto e come meglio in fatto.

Dell'appartamento: proprietà comuni, vano scale, vano ascensore, proprietà comuni; altro appartamento stessa proprietà; cortile comune al mapp. 92; cortile comune al mapp. 92 e altra u.i. di terzi; cortile comune al mapp. 92.

Del solaio: altro solaio; corridoio comune di accesso; altro solaio; cortile comune al mapp. 92;.

**NOTA:** si rappresenta che la parete interna di dx, a divisione di altro solaio della stessa proprietà (cespite 13) è stata rimossa, pertanto il bene è un unico ambiente con l'altro sottotetto.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione generale del quartiere e 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/tang.le

### 2.2. Caratteristiche dell'edificio (all. 2)

Facente parte di complesso edilizio, edificio di 5-7 piani fuori terra oltre ad un piano adibito a box, un piano cantinato ed avancorpo sul fronte strada adibito a negozi.

- struttura: mattoni e c.a.;
- facciate: zoccolo in pietra poi piastrelle di clinker;
- accesso: cancello su strada, indi cortile comune ed infine portone in alluminio anodizzato oro e vetri di accesso alle scale condominiali;
- ascensore: presente;
- scale: rampe parallele con gradini in marmo;
- portineria: presente (centralizzata per tutto il complesso);
- condizioni generali dello stabile: apparentemente ottime.

### 2.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento del solaio (all. 2)

Appartamento posto al piano terzo composto da tre locali, due balconi, cucina ed un bagno; completa la proprietà un vano di solaio al piano sotto tetto.

Appartamento:

- esposizione: doppia;
  - pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina fino h. 1,70 circa;
  - pavimenti: in scaglie di marmo posato ad opus incertum o in marmette in scaglie di marmo in funzione dei locali;
  - infissi esterni: in legno a finitura naturale con vetri doppi;
  - porta d'accesso: non blindata;
  - porte interne: in legno tamburato laccato con riquadratura in vetro satinato;
  - imp. citofonico: presente;
  - imp. elettrico: sotto traccia;
  - imp. idrico: sotto traccia;
  - imp. termico: centralizzato a radiatori con contabilizzatori di calore e valvole termostatiche;
  - acqua calda sanitaria: prodotta da caldaietta murale a gas installato in cucina;
  - servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e vasca;
  - impianto di condizionamento: non presente;
  - altezza dei locali: m. 2,92 circa;
- condizioni generali: mai ristrutturato dall'epoca della sua costruzione;

Solaio:

- porta d'accesso: cancelletto in legno naturale;
  - pavimento: in battuto di cemento;
  - pareti: non intonacate e non tinteggiate;
  - punto luce: non presente.
- condizioni generali: normali.

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo i beni risultavano non occupati.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate, riferisce che in anagrafe tributaria, a nome dell'esecutata non risultano contratti di locazione registrati in essere.

Il contratto di locazione N. 6829 Serie 3T è stato risolto in data 30/09/2018 **(all. 3)**.

**Il bene è da considerarsi libero.**

### 4. PROVENIENZA

Dall'ultima certificazione notarile in atti **(all. 4)** a firma del Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA) che fa stato fino al 08/05/2023 si evince:

- Alla società esecutata la quota pari all'intero di piena proprietà, degli immobili di cui sopra, è pervenuta per atto di compravendita del 27/01/1981 rep. n. 1415044/14756 Notaio Edoardo Fasola di Milano trascritto il 13/02/1981 nn. 6012/4977

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott. Alessandro Radaelli Notaio in Milano (MI) che fa stato fino al 04/08/2022 si evince:

- **ISCRIZIONE NN. 42635/6733 del 29/05/2018** IPOTECA
- **TRASCRIZIONE NN. 31741/23823 del 08/05/2023** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **SI SEGNALE:**

- 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
- atto di mutamento di denominazione del 27/01/2022 Numero di repertorio 12280 racc.7376 Notaio Alessandra Radaelli non trascritto.

#### **Aggiornamento delle pregiudizievoli**

Mediante banca dati SISTER di Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopracitati **(all. 6)**.

## 6. DEBITI CONDOMINIALI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Il condominio è amministrato dallo Studio che interpellata in merito all'eventuale stato debitorio, riferisce quanto segue **(all. 7)**:

Stato debitorio nei confronti del Condominio € **2.320,96**

Stato debitorio nei confronti del Supercondominio € **764,64**

Spese medie annuali Condominio € 1.947,64

Spese medie annuali Supercondominio € 719,64

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

### 6.4. Certificazioni energetiche

Il bene risulta censito al catasto energetico con ACE n. 5146-027909/14 registrato 15/09/2014 e valido fino al 15/09/2024, classe energetica "G" con un fabbisogno per la climatizzazione invernale di 201,39 kWh/m<sup>2</sup>a **(all. 8)**.

### 6.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Dall'accesso agli atti edilizi eseguito dallo scrivente, risulta che l'immobile è stato edificato regolarmente.

Si allega un estratto degli atti edilizi **(all. 9)** tra cui:

- Licenza per opere edilizie n. 439 del 07/02/1961
- Certificato di Agibilità n. 203 del 22/01/2014
- Estratto di tavole grafiche

### 7.2. Conformità edilizia e regolarizzazioni:

Al sopralluogo i beni risultano conformi agli atti edilizi sopra citati fatto salvo il fatto che è stata rimossa la parete divisoria con il solaio confinante (cespite 13).

Sarà necessario ripristinare lo stato concessorio prendendo prima contatto con il

competente ufficio comunale per verificare se sia necessario presentare pratica edilizia.

### 7.3. Conformità catastale e regolarizzazioni

Il cespite risulta conforme alla scheda catastale del 27/12/2012 fatta eccezione per quanto sopra espresso.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (**all. 1**) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	m <sup>2</sup>	69,1	100%	69,1
balconi	m <sup>2</sup>	6,1	30%	1,8
soffitto	m <sup>2</sup>	5,9	25%	1,5
		<b>81,1</b>		<b>72,4</b>
		m <sup>2</sup> lordi		m <sup>2</sup> commerciali

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 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

Appartamenti: valore mercato prezzo min. 2.000,00 / prezzo max. 2.500,00 (Euro/mq)

**9.4. Valutazione:**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	72,4	€ 2.500,00	€ 181.000,00
				<b>€ 181.000,00</b>

**9.5. Adeguamenti e correzioni della stima**

• Valore LOTTO	€ 181.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 9.050,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 186,85
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 171.763,15

**9.6. Prezzo base d'asta del CESPITE**

<b>APPARTAMENTO MILANO (MI) via Marco d'Agrate n. 25/1 P 3-6 foglio 583 particella 153 subalterno 704</b>	
<b>Prezzo di vendita del CESPITE nello stato di "libero":</b>	<b>€ 171.000,00</b>
Prezzo di vendita del CESPITE nello stato di "occupato":	€ 146.000,00
<p><b>N.B.:</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, <b>valutati a corpo e non a misura</b>, 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.</p>	

**10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricorre il caso.

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non ricorre il caso.

## 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Si rappresenta che nel solaio la parete interna di destra non è presente e pertanto il solaio risulta un unico spazio con il solaio adiacente (della stessa proprietà).

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

