

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. 14: APPARTAMENTO

Unità immobiliare in: MILANO via Marco d'Agrate n. 19/B Piano 4



CESPITE N. 14 (Appartamento)

bene in: **MILANO (MI)**
via Marco d'Agate n. 19/B piano: 4

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Milano (MI) via Marco d'Agate n. 19/B piano 4

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

Dati Catastali: foglio **583**, particella **174**, subalterno **704**

Stato occupativo

Occupato

Contratti di locazione in essere

Si ma locazione transitoria con scadenza il 28/02/2024

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia

Immobile ante 01/06/1963

Conformità catastale

Si

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 98.500,00

da occupato: € 83.000,00

CESPITE N. 14 (Appartamento)

bene in: **MILANO (MI)**
via Marco d'Agrate n. 19/B piano: 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione giuridica dei beni

In Comune di Milano via Marco d'Agrate n. 19/B abitazione di tipo economico posta al piano quarto composta da due vani oltre servizio.

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 **174**, subalterno **704**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 2,5 vani; sup. cat. Tot. 42 m²;

indirizzo: Milano via Marco d'Agrate n. 19/B pian 4;

1.4. Coerenze

A partire da nord e proseguendo in senso orario come risultante dalla planimetria depositata in catasto e come meglio in fatto: corridoio condominiale, altra u.i., cortile comune; cortile comune per due lati; altra u.i..

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 7 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato.

- struttura: mattoni e c.a.;
- facciate: zoccolo in pietra poi mattoncini stilati a vista;
- accesso: cancello su strada, indi cortile comune ed infine portone in alluminio anodizzato antracite 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 quarto composto da due vani, ed un bagno.

Appartamento:

- esposizione: doppia;
 - pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino h. porta circa e nella zona cucina fino h. sottopensili;
 - pavimenti: in marmette di scaglie di marmo o in parquet in funzione dei locali;
 - infissi esterni: in legno laccato bianco con vetri singoli;
 - porta d'accesso: non blindata;
 - porte interne: in legno tamburato a finitura naturale 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 2 boiler elettrici (uno in cucina e l'altro nel bagno);
 - servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e vasca;
 - impianto di condizionamento: non presente;
 - altezza dei locali: m. 2,91 circa;
- condizioni generali: ben mantenuto nonostante l'epoca della sua costruzione;

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo i beni risultavano **occupati da terzi**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate, riferisce che in anagrafe tributaria, a nome dell'esecutata risulta un contratto di locazione registrato il 21/03/2022 al n. 3472 Serie 3T. Il contratto ha scadenza annuale (locazione transitoria) ma è stato prorogato fino al 29/02/2024 ad un canone annuo di € 8.400,00 **(all. 3)**.

Stanti i fatti ovvero un contratto di locazione ad uso transitorio con prossima scadenza il 29/02/2024 è **parere dello scrivente che il bene si possa considerare libero.**

ATTENZIONE: dovrà essere inviata disdetta a mezzo RR entro 3 mesi dalla scadenza.

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 dell'intero in piena proprietà, dell'immobile Milano Foglio 583 Particella 174 Sub. 63, è pervenuta per atto di compravendita del 04/07/2000 Numero di repertorio 505369/1 1976 Notaio STIPA CARLA Sede MILANO trascritto il 06/07/2000 nn. 35685/23724

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ultima certificazione notarile in atti 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

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 **€ 0,00**

Si allega regolamento condominiale (**all. 8**)

NOTA: è in corso la sostituzione della Centrale Termica di Supercondominio con contratto

decennale di gestione.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

6.4. Certificazioni energetiche

Il bene non risulta censito al catasto energetico.

6.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il complesso immobiliare di cui fa parte anche il bene qui descritto, è stato edificato con licenza edilizia n. 419 del 19/02/1963 (costruzione di 3 fabbricati A-B-C, di 7 piani f.t. uso abitazione, laboratori nel seminterrato e annesse autorimesse).

Non è stato rilasciato certificato di agibilità che nel caso dovrà essere richiesto dall'amministratore del condominio.

7.1. Conformità edilizia e regolarizzazioni:

Lo scrivente non è in possesso degli atti per esprimersi in merito alla conformità edilizia.

Si sottolinea tuttavia che la costruzione dell'immobile è iniziata ante 01/09/1967.

7.2. Conformità catastale e regolarizzazioni

Il bene risulta conforme alla scheda catastale del 17/11/2020.

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 ²	41,5	100%	41,5
		41,5		41,5
		m ² lordi		m² 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 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 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 (A/3): valore mercato prezzo min. 2.000,00 / prezzo max. 2.500,00 (Euro/mq)

Appartamenti (A/3): valore locazione (€/m² x mese) prezzo min. € 6 prezzo max. € 7

9.4. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	41,5	€ 2.500,00	€ 103.750,00
				€ 103.750,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO	€ 103.750,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 5.187,50
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	€ 0,00
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 98.562,50

9.6. Prezzo base d'asta del CESPITE

APPARTAMENTO MILANO (MI) via Marco d'Agrate n. 19/B P 4 foglio 583 particella 174 subalterno 704	
Prezzo di vendita del CESPITE nello stato di "libero":	€ 98.500,00
Prezzo di vendita del CESPITE nello stato di "occupato":	€ 83.000,00
<p>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, <u>valutati a corpo e non a misura</u>, 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

Deve essere inviata disdetta del contratto di locazione entro il 29/11/2023.

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

