

# 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. 1: NEGOZIO**

Unità immobiliare in: MILANO via Marco d'Agrate n. 27 Piano T-S1;



# CESPITE N. 1

(Negozio)

bene in: **MILANO (MI)**  
via Marco d'Agrate n. 27 piano: T-S1

## DATI SINTETICI

### Dati Catastali

Bene in Milano (MI) via Marco d'Agrate n. 27 piano T-S1

Categoria: **C/1** [Negozzi e botteghe]

Dati Catastali: foglio **583**, particella **152**, subalterno **702**

### Stato occupativo

Libero (ammobiliato) non locato

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Conformità edilizia

No

### Conformità catastale

Si

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 480.000,00

da occupato: € 407.000,00

# CESPITE N. 1

(Negozio)

bene in: **MILANO (MI)**  
via Marco d'Agrate n. 27 piano: T-S1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione dei beni

In Comune di Milano via Marco d'Agrate n. 27 negozio posto al piano terra e sotto negozio.

### 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 **152**, subalterno **702**

dati classamento: cat. **C/1**; classe 10; consistenza 247 m<sup>2</sup>; sup. cat. Tot. 300 m<sup>2</sup>;

indirizzo: Milano via Marco d'Agrate n. 27 piano T-S1;

### 1.4. Coerenze

Del piano terreno a partire da nord e proseguendo in senso orario, salvo errori e come meglio in fatto: via Marco d'Agrate; altra ditta; altra ditta ed enti comuni; altra ditta.

Del piano interrato a partire da nord e proseguendo in senso orario, salvo errori e come meglio in fatto: terrapieno; locale contatori, enti comuni e altre proprietà; altra ditta; altra ditta.

## 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. 2)

In Comune di Milano via Marco d'Agrate n. 27, negozio con sotto negozio in avancorpo facente parte di complesso edilizio residenziale.

- struttura: mattoni e c.a.;
- facciate: in pietra;
- accesso; diretto su strada (4 luci).
- condizioni generali dello stabile: buone.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Negozi al piano terreno composto da tre vani e sotto negozio composto da 2 vani e servizi.

- esposizione: singola;
- serramenti esterni: in metallo e vetri;
- porte interne: in legno tamburato a finitura naturale;
- pareti: tinteggiate, in ceramica nei bagni ed in cucina fino porte circa;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico/condizionamento: in pompa di calore (non è dato sapere se funzionante) e caldaia murale a gas posta nella zona cucina;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla suddetta caldaia;
- servizi igienici: attrezzati con lavabi e wc;
- altezza dei locali: mt 3,20 circa il p.t e 3,00 il piano S1;
- condizioni generali: buone (attualmente completamente arredato a ristorante).

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene:

Al sopralluogo i beni risultavano non occupati.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate riferisce che in anagrafe tributaria non risultano contratti di locazione stipulati e registrati a nome dell'esecutata in qualità di dante causa.

## 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:

- L'immobile sopra descritti è pervenuto all'esecutata per atto di compravendita del 16/10/1980 rep. n. 1397936/14472 Notaio Edoardo Fasola di Milano, trascritto il 30/10/1980 nn.39972/32657

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

## 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:

- **ISCRIZIONE NN. 40837/8706 del 24/07/2009** IPOTECA VOLONTARIA nascente da FINANZIAMENTO A MEDIO TERMINE MEDIANTE APERTURA DI

N.B. A margine risulta:

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 1575/197 DEL 12/01/2023** derivante da cessione dell'ipoteca del 30/12/2022

- **ISCRIZIONE NN. 4817/661 del 26/01/2012** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

N.B. A margine risulta:

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 1574/196 DEL 12/01/2023** derivante da cessione dell'ipoteca del 30/12/2022

- **TRASCRIZIONE NN. 89030/62199 del 18/11/2022** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **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 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 condominio è amministrato che interpellata in merito all'eventuale stato debitorio, riferisce quanto segue (**all. 6**):

Stato debitorio nei confronti del Condominio € **4.332,96**

Stato debitorio nei confronti del Supercondominio € **1.745,64**

Spese medie annuali Condominio € 2.2655,03

Spese medie annuali Supercondominio €1.572,62.

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

Nessuna.

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

Solo il piano terra.

#### 6.3. Certificazioni energetiche

Il bene risulta censito al catasto energetico al n. 15146-027908/14 registrato 05/11/2014  
Classe energetica "G" con un fabbisogno per la climatizzazione invernale di 124.95  
(kWh/m<sup>2</sup>a) (**all. 7**):

#### 6.4. 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 regolari licenze edilizie; si allega uno stralcio degli atti forniti dal Comune di Milano (**all. 8**) ovvero:

- Licenza per Opere Edilizie n. 439 del 07/07/1961
  - Licenza per Opere Edilizie n. 2716 del 07/08/1961
  - Certificato di Agibilità n. 203 del 22/01/2004
  - Tavole grafiche
- Sia allegata altresì Permesso di Costruire in Sanatoria PG 1238720/200 del 10/12/2004 (**all. 9**) inerente: **"Trasformazione del piano interrato da sottonegozio senza permanenza di persone in ristorante e chiusura del giardino per realizzazione di locale per ampliamento dell'esistente pizzeria"**.  
Detto permesso risulta **NON PERFEZIONATO** in quanto sono stati saldati solo in parte gli oneri/sanzioni (**all. 8**).

#### 7.1. Conformità edilizia e regolarizzazioni:

Per quanto sopra il bene non possiede la conformità edilizia; per sanare la posizione si dovrà prendere contatti con il competente ufficio del Comune di Milano per verificare se la suddetta richiesta di Costruire in Sanatoria è ancora valida e l'importo delle somme ancora dovute.

**Considerato lo stato non regolare del bene ma con una pratica per la sua regolarizzazione "in itinere", lo scrivente stimerà tutta la superficie come negozio ma effettuerà, in via prudenziale, una riduzione del 20% oltre le normali decurtazioni.**

#### 7.2. Conformità catastale e regolarizzazioni

Al sopralluogo il bene risultava conforme alla scheda catastale del 24/05/2006.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione corpo "A"	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
Negozio PT	m <sup>2</sup>	127,1	100%	127,1
Negozio PS1	m <sup>2</sup>	196,5	100%	196,5
		<b>323,6</b>		<b>323,6</b>
		m <sup>2</sup> lordi		m <sup>2</sup> 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

Negozi: valore mercato prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 2.400,00 (Euro/mq)

### 9.4. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozio	C1	323,6	€ 2.000,00	€ 647.200,00
				<b>€ 647.200,00</b>

#### 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	€ 647.200,00
• riduzione del valore del 5% per assenza garanzie per vizi	-€ 32.360,00
• regolarizzazioni edilizie/catastali (-20%) vedi punto 7.1	-€ 129.440,00
• debiti condominiali	-€ 6.078,60
<hr/>	
valore CESPITE al netto delle decurtazioni	<b>€ 479.321,40</b>

#### 9.5. Prezzo base d'asta del CESPITE

<b>NEGOZIO</b>	
<b>MILANO (MI) via Marco d'Agrate n. 27 PT-S1</b>	
<b>foglio 583 particella 152 subalterno 702</b>	
<b>Prezzo di vendita del CESPITE nello stato di "libero":</b>	<b>€ 480.000,00</b>
Prezzo di vendita del CESPITE nello stato di "occupato":	€ 407.000,00
<hr/>	
<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, <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'/NOTE DA SEGNALARE



Nella Nota di trascrizione 89030/62199 è stato erroneamente indicato il n. 33 anziché il n. 27.

---

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

