

# 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. 9: MAGAZZINO**

Unità immobiliare in: MILANO via Marco d'Agrate n. 27 Piano S1;



## CESPITE N. 9

(Magazzino)

bene in: **MILANO (MI)**  
via Marco d'Agrate n. 27 piano: S1

### DATI SINTETICI

#### Dati Catastali

Bene in Milano (MI) via Marco d'Agrate n. 27 piano S1

Categoria: **C/2** [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio **583**, particella **152**, subalterno **24**

#### Stato occupativo

In uso alla proprietà

#### Contratti di locazione in essere

Nessuno

#### Comproprietari

Nessuno

#### Conformità edilizia

No

#### Conformità catastale

Si (una volta eseguita la messa in pristino)

#### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 37.000,00

da occupato: € 31.500,00

## **CESPITE N. 9**

(Magazzino)

bene in: **MILANO (MI)**  
via Marco d'Agrate n. 27 piano: S1

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

#### **1.1. Descrizione dei beni**

In Comune di Milano via Marco d'Agrate n. 27 magazzino posta al piano seminterrato.

#### **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 **24**

dati classamento: cat. **C/2**; classe 9; consistenza 55 m<sup>2</sup>;

indirizzo: Milano via Marco d'Agrate n. 27 piano S1;

#### **1.4. Coerenze**

In un sol corpo a partire da nord e proseguendo in senso orario, salvo errori e come meglio in fatto: corridoio comune e altra proprietà; cortile comune al mapp. 92; cortile comune al mapp. 188; cantine di terzi e corridoio comune.

### **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**

In Comune di Milano via Marco d'Agrate n. 27, magazzino in edificio posto in complesso edilizio residenziale.

- struttura: mattoni e c.a.;
- facciate: parte in graniglia parte in intonaco tinteggiato;
- accesso; sulla via Marco d'Agrate poi cortile comune.
- condizioni generali dello stabile: buone.

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

Magazzino posto al piano seminterrato

- esposizione: doppia;
- serramenti esterni: in metallo e vetri;
- porte interne: in legno;
- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto elettrico: per lo più a vista;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico/condizionamento: non presente;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo e wc;
- altezza dei locali: mt 2,15 nella zona ingresso; 3,40 circa la parte bassa;
- condizioni generali: buone.

## **3. STATO OCCUPATIVO**

### **3.1. Detenzione del bene:**

In uso all'esecutata.

### **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:

- Alla società esecutata la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile Milano Foglio 583 Particella 152 Sub. 24, è pervenuta per atto di compravendita del 14/03/2000 Numero di repertorio 503230 Notaio STIPA CARLA Sede MILANO trascritto il 04/04/2000 nn. 17303/11476 e successiva rettifica del 19/04/2001 Notaio STIPA CARLA Sede MILANO Numero di repertorio 509521, trascritta il 02/05/2001 nn. 24362/16640

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ultima certificazione notarile in atti (**all. 2**) 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 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 dallo Studio che interpellata in merito all'eventuale stato debitorio, riferisce quanto segue (**all. 6**):

Stato debitorio nei confronti del Condominio € **636,94**

Stato debitorio nei confronti del Supercondominio € **319,81**

Spese medie annuali Condominio € 481,89

Spese medie annuali Supercondominio € 288,12

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

Nessuna.

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

Solo in parte.

### **6.3. Certificazioni energetiche**

Il cespite non risulta censito al Catasto Energetico.

### **6.4. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite.

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

Si allega un estratto degli atti edilizi (**all. 7**) 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

**6.5. Conformità edilizia e regolarizzazioni:**

- Al sopralluogo si è rilevato che il bene è stato diviso in due parti (nel senso dell'altezza) ovvero è stata costruita una soletta in laterocemento.

Non risulta che quest'opera sia stata autorizzata; si dovrà procedere alla demolizione ed alla messa in pristino secondo lo stato concessionato.

So per buona nota si rappresenta che anche ella scheda catastale del 1986 questa soletta di divisione non è presente.

Costi presumibili per la messa in pristino **€ 6.000,00**.

**6.6. Conformità catastale e regolarizzazioni**

- La scheda catastale del 1986 è conforme allo stato concessionato.

**8. CONSISTENZA**

**7.1. 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:

<b>destinazione corpo "A"</b>	<b>U.M.</b>	<b>sup. lorda</b>	<b>coeff.</b>	<b>superficie omogeneizzata</b>
Magazzino	m <sup>2</sup>	77,2	100%	77,2
		<b>77,2</b>		<b>77,2</b>
		m <sup>2</sup> lordi		m <sup>2</sup> commerciali

**9. STIMA**

**8.1. 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.

**8.2. 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

**8.3. 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  
 Laboratori: valore mercato prezzo min. 400,00 / prezzo max. 800,00 (Euro/mq)

**8.4. Valutazione:**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Magazzino	C2	77,2	€ 600,00	€ 46.320,00
				<b>€ 46.320,00</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	€ 46.320,00
riduzione del valore del 5% per assenza garanzie per vizi	-€ 2.316,00
regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 6.000,00
debiti condominiali	-€ 954,75
	<hr/>
valore CESPITE al netto delle decurtazioni	€ 37.049,25

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

<b>MAGAZZINO MILANO (MI) via Marco d'Agrate n. 27 PS1 foglio 583 particella 152 subalterno 24</b>	
<b>Prezzo di vendita del CESPITE nello stato di "libero":</b>	<b>€ 37.000,00</b>
Prezzo di vendita del CESPITE nello stato di "occupato":	€ 31.500,00

### 10.GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

### 11.GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

### 12.CRITICITA' 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

