

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. 2: APPARTAMENTO

Unità immobiliare in: MILANO via Marco d'Agrate n. 33 Piano 3;



CESPITE N. 2

(Appartamento)

bene in: **MILANO (MI)**
via Marco d'Agate n. 33 piano: 3

DATI SINTETICI

Dati Catastali

Bene in Milano (MI) via Marco d'Agate n. 33 piano 3

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

Dati Catastali: foglio **583**, particella **90**, subalterno **706**

Stato occupativo

In uso all'Esecutata

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia

Si

Conformità catastale

Si

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 575.000,00

da occupato: € 489.000,00

CESPITE N. 2

(Appartamento)

bene in: **MILANO (MI)**
via Marco d'Agrate n. 33 piano: 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

In Comune di Milano via Marco d'Agrate n. 33 abitazione di tipo economico posta al piano terzo (quarto fuori erra).

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 **90**, subalterno **706**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 12,5 vani; sup. cat. Tot. 224 m²;

indirizzo: Milano via Marco d'Agrate n. 33 piano 3;

1.4. Coerenze

A partire da nord e proseguendo in senso orario, salvo errori e come meglio in fatto: via Marco d'Agrate; mappale 91; cortile; 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/tan

Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

In Comune di Milano via Marco d'Agrate n. 33, in edificio commerciale ristrutturato, appartamento nascente da recupero di sottotetto.

- struttura: mattoni e c.a.;
- facciate: zoccolo in pietra indi intonaco;

- tetto: in tegole
- accesso; da cancello anche carraio indi corte comune ed infine vano scale;
- ascensore: presente;
- scale: a rampe parallele con gradini in marmo;
- condizioni generali dello stabile: ottime.

2.2. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Abitazione di tipo economico, posta al piano terzo (quarto fuori terra), composta da ampio soggiorno, due stanze, cucina abitabile, tre bagni, ripostiglio ed un terrazzo.

- esposizione: quadrupla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni ed in cucina;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in alluminio verniciato a polveri epossidiche di colore bianco internamente e antracite esternamente dotati di doppi vetri;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato con modanature e finitura laccata bianco;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato;
- imp. condizionamento: presente a split e motocondensante esterno;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidet e vasca o doccia;
- altezza dei locali: da mt. 1.80 a mt. 3.10 circa;
- condizioni generali: ottime;

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Al sopralluogo i beni risultavano 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:

- per atto di compravendita del 15/11/1995 Numero di repertorio 471952 Notaio STIPA CARLA Sede MILANO trascritto il 28/11/1995 nn. 39811/27400
- per atto di compravendita del 27/12/2001 Numero di repertorio 512794/12678 Notaio STIPA CARLA Sede MILANO (**all. 4**) trascritto il 23/01/2002 nn. 4514/3337

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:

- **ISCRIZIONE NN. 59029/13191 del 19/07/2006** IPOTECA VOLONTARIA

N.B. A margine risultano:

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE. NN. 7 | 195/10460 DEL 11/12/2009** derivante da annotazione ad iscrizione modifica condizioni contrattuali
- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 1573/195 DEL 12/01/2023** derivante da cessione dell'ipoteca

- **ISCRIZIONE NN. 40837/8706 del 24/07/2009** IPOTECA VOLONTARIA

N.B. A margine risulta:

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

- **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 bene non fa parte di un condominio.

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 risultava censito al catasto energetico con APE n. 1514601421413 registrato il 17/05/2013 scaduto per decorrenza dei termini.

6.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'originario edificio, di cui fa parte anche il bene qui descritto, fu edificato con licenze edilizie n. 12/12/55; 25/09/57 e 10/08/59 come si evince dalla licenza di occupazione n. 874 del 23/09/1963 qui allegata (**all. 6**).

Il bene in questione è stato edificato tramite DIA PG. 20.072.176/2003 del 16/05/2003 – pratica 2074/2003 inerente il recupero abitativo di sottotetto esistente (pratica non presente negli atti forniti dal Comune di Milano e visionati dallo scrivente).

Successivamente è stato presentato Permesso di Costruire in Sanatoria / Variante essenziale per opere realizzate in difformità alla sopra citata DIA (**all. 7**) e consistenti in modifica della SLP da mq 177,64 a mq. 201,93 mediante la mancata realizzazione di un terrazzo con conseguente ampliamento del soggiorno; modifiche distributive interne e modifica aperture esterne (pratica non presente negli atti visionati dallo scrivente).

Il Permesso di Costruire in Sanatoria PG. 111 è stato rilasciato il 12/06/2007 (**all. 7**).

7.1. Conformità edilizia e regolarizzazioni:

Lo stato finale di progetto del succitato Permesso di Costruire in Sanatoria è conforme allo stato dei luoghi.

7.2. Conformità catastale e regolarizzazioni

Al sopralluogo il bene risultava conforme alla scheda catastale del 12/05/2006.

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
Appartamento	m ²	197,5	100%	197,5
Terrazzo (fino 25 m ²)	m ²	25	30%	7,5
Terrazzo (oltre 25 m ²)	m ²	111,8	10%	11,2
		334,3		216,2
		m ² lordi		m ² 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: valore mercato prezzo min. 2.550,00 / prezzo max. 2.800,00 (Euro/mq)

9.4. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	216,2	€ 2.800,00	€ 605.360,00
				€ 605.360,00

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	€ 605.360,00
• riduzione del valore del 5% per assenza garanzie per vizi	-€ 30.268,00
• regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
• debiti condominiali	€ 0,00
valore CESPITE al netto delle decurtazioni	€ 575.092,00

9.5. Prezzo base d'asta del CESPITE

APPARTAMENTO MILANO (MI) via Marco d'Agrate n. 33 P3° foglio 583 particella 90 subalterno 706	
Prezzo di vendita del CESPITE nello stato di "libero":	€ 575.000,00
Prezzo di vendita del CESPITE nello stato di "occupato":	€ 489.000,00
<hr/>	
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, valutati a corpo e non a misura , 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.	

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12. CRITICITÀ 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

