

# TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile – Esecuzioni immobiliari

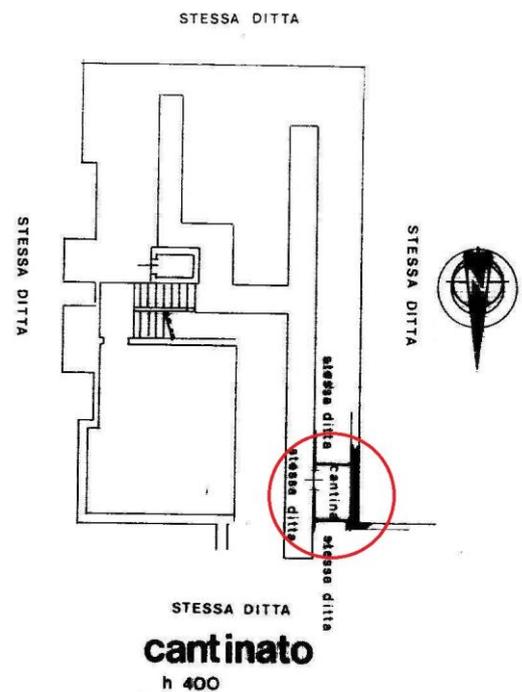
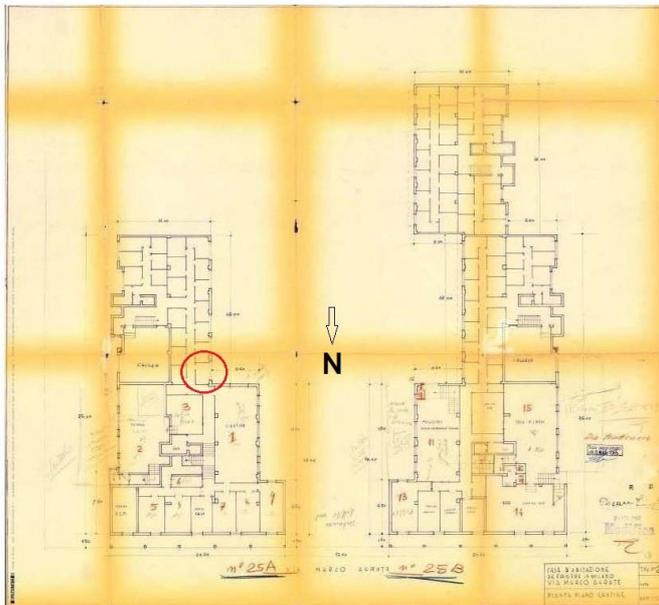
Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

## RGE 1144-22 + 424-23

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

### CESPITE N. 7: MAGAZZINO (CANTINA)

Unità immobiliare in: MILANO via Marco d'Agrate n. 25/2 Piano S1;



## **CESPITE N. 7**

(Magazzino-cantina)

bene in: **MILANO (MI)**  
via Marco d'Agrate n. 25/2 piano: S1

### **DATI SINTETICI**

#### **Dati Catastali**

Bene in Milano (MI) via Marco d'Agrate n. 25/2 piano S1

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

Dati Catastali: foglio **583**, particella **153**, subalterno **73**

#### **Stato occupativo**

In uso alla proprietà

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

Nessuno

#### **Comproprietari**

Nessuno

#### **Conformità edilizia**

Si

#### **Conformità catastale**

Si

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

da libero: € 2.800,00

da occupato: € 2.400,00

## **CESPITE N. 7**

(Magazzino-cantina)

bene in: **MILANO (MI)**  
via Marco d'Agrate n. 25/2 piano: S1

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

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

In Comune di Milano via Marco d'Agrate n. 25/2 cantina posta al piano cantinato.

#### **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 **73**

dati classamento: cat. **C/2**; classe 4; consistenza 3 m<sup>2</sup>;

indirizzo: Milano via Marco d'Agrate n. 25/2 piano S1;

#### **1.4. Coerenze**

A partire da nord e proseguendo in senso orario, salvo errori e come meglio in fatto: corridoio comune per 2 lati; altra cantina di terzi; mapp. 92.

### **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. 25/2, magazzino (cantina) 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.7)**

Cantina al piano cantinato

- porta di accesso: in tavolato di legno
- pavimento: cemento
- pareti: in parte intonacate

## **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. 2**) 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**

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 SEGNA LA**

- 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. 4**).

## 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. 5**):

Stato debitorio nei confronti del Condominio € 0,00

Stato debitorio nei confronti del Supercondominio € 0,00

Spese medie annuali Condominio € 0,00

Spese medie annuali Supercondominio € 0,00

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

Nessuna.

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

No.

### 6.3. Certificazioni energetiche

Non richiesto per le cantine

### 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. 6**) 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

### 7.1. Conformità edilizia e regolarizzazioni:

Al sopralluogo risultava chiusa l'originaria porta di accesso e ne è stata aperta un'altra nella parete attigua.

E' stata altresì aperta una botolo a soffitto che comunica con il soprastante box (cespite 4). Sarà necessario ripristinare lo stato concessorio prendendo prima contatto con il competente ufficio comunale per verificare se sia necessario presentare pratica edilizia.

### 7.2. Conformità catastale e regolarizzazioni

Il cespite risulta conforme alla scheda catastale del 03/12/1980 fatta eccezione per quanto sopra espresso.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata utilizzando la pianta catastale, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, convenzionalmente in quota opportuna secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998, ne consegue:

destinazione corpo "A"	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
Magazzino/cantina	m <sup>2</sup>	3,7	100%	3,7
		<b>3,7</b>		<b>3,7</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

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

#### 9.4. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Cantina	C6	3,7	€ 800,00	€ 2.960,00

**€ 2.960,00**

#### Adegamenti 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	€ 2.960,00
• riduzione del valore del 5% per assenza garanzie per vizi	-€ 148,00
• regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
• debiti condominiali	€ 0,00

valore CESPITE al netto delle decurtazioni	€ 2.812,00
--	------------

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

MAGAZZINO/CANTINA MILANO (MI) via Marco d'Agrate n. 25/2 PS1 foglio 583 particella 153 subalterno 72	
<b>Prezzo di vendita del CESPITE nello stato di "libero":</b>	<b>€ 2.800,00</b>
Prezzo di vendita del CESPITE nello stato di "occupato":	€ 2.400,00
<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. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Sarà necessario individuare l'esatta cantina in quanto quella utilizzata non risulterebbe essere quella di 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

