

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. 8: LABORATORIO

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



CESPITE N. 8

(Laboratorio)

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

DATI SINTETICI

Dati Catastali

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

Categoria: **C/3** [Laboratorio]

Dati Catastali: foglio **583**, particella **153**, subalterno **61**

Stato occupativo

In uso alla proprietà

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia

No

Conformità catastale

No

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 142.000,00

da occupato: € 120.000,00

CESPITE N. 8

(Laboratorio)

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

In Comune di Milano via Marco d'Agrate n. 25 laboratorio 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 **153**, subalterno **61**

dati classamento: cat. **C/3**; classe 8; consistenza 130 m²;

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

1.4. Coerenze

A partire da nord e proseguendo in senso orario, salvo errori e come meglio in fatto: via Marco d'Agrate: altra cantina, corridoio comune e vano scale; cortile al mapp. 92 per due lati.

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, laboratorio 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)

Laboratorio 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 4,00 circa fuori dalla parte soppalcata;
- condizioni generali: risalenti all'epoca della costruzione.

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 pari all'intero di piena proprietà, dell'immobile di cui sopra, è pervenuta per atto di compravendita del 30/06/1980 rep. n. 1382006/14372 Notaio Edoardo Fasola di Milano.

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 Rapaccioli Boldrini via Plinio 63 Milano che interpellata in merito all'eventuale stato debitorio, riferisce quanto segue (**all. 6**):

Stato debitorio nei confronti del Condominio **€ 1.710,38**

Stato debitorio nei confronti del Supercondominio **€ 898,20**

Spese medie annuali Condominio € 1.454,40

Spese medie annuali Supercondominio € 810,15

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

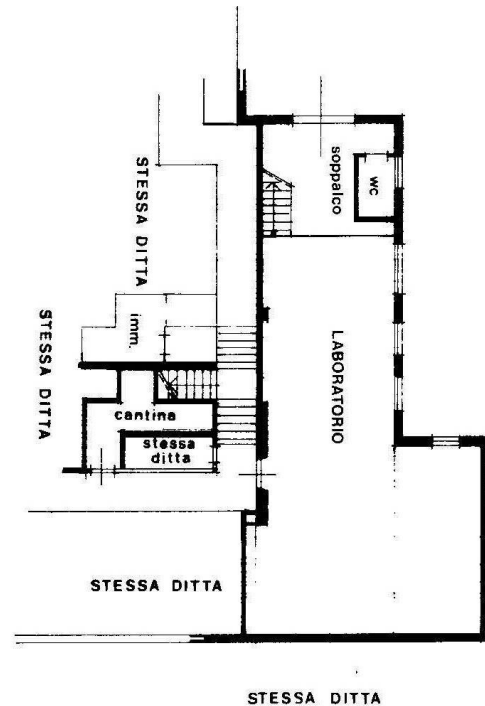
- Estratto di tavole grafiche

7.1. Conformità edilizia e regolarizzazioni:

- L'odierno cespite, nella tavola grafica di relazione di terza visita, era composto da quattro cantine e una parte di corridoio condominiale di accesso come si evince dal sottostante disegno, mentre nell'atto di provenienza del 30/06/1980 (**all. 3**) il cespite risulta un sol corpo, correttamente coerenziato con destinazione laboratorio come appare nella scheda catastale del 20/06/1980 (**all. 1**) anch'essa qui sotto rappresentata in stralcio.



Tavola di terza visita



Scheda catastale

Nella relazione di terza visita per licenza di occupazione del 1965, non c'è il riscontro di questi vani quindi non è dato sapere se, in corso d'opera vi siano state delle modifiche (senza aggiornamenti delle tavole grafiche), che hanno individuato questi vani come un unico vano ad uso laboratorio.

Nella documentazione fornita allo scrivente dal Comune di Milano detto aggiornamento non è comunque presente.

Per verificare se i locali erano passati da cantine a laboratorio in tempi successivi, lo scrivente ha provveduto a richiedere al competente ufficio del Comune di Milano eventuali modifiche occorse a questi beni nei decenni 1962/1972 e 1972/1981 ovvero dalla data di costruzione fino alla data del rogito d'acquisto ove il bene viene identificato come all'attualità (unico vano anziché quattro) e come laboratorio: il Comune ha risposto che "nulla figura" (**all. 8-9**).

Nel Certificato di Agibilità n. 203 del 22/01/2014, e relativa documentazione, il bene è comunque individuato come "laboratorio".

Appare quindi corretto considerarlo tale e procedere alla sua valutazione in questo senso

nonostante la suddetta discrasia.

- Il WC ed il posizionamento della scala interna di collegamento non coincidono con lo stato dei luoghi rispetto alla scheda catastale del 20/06/1980.
Per sanare la posizione sarà necessario presentare pratica edilizia a sanatoria a firma di tecnico abilitato.
Costi presumibili **€ 2.500,00.**

7.2. Conformità catastale e regolarizzazioni

- Unitamente alla pratica a sanatoria di cui sopra, sarà necessario presentare nuovo modello DOCFA ad Agenzia delle Entrate – Territorio a firma di tecnico abilitato.
Costi presumibili **€ 500,00.**

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
Laboratorio (2 livelli)	m ²	141,4	100%	141,4
		141,4		141,4
		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

Laboratori: valore mercato prezzo min. 800,00 / prezzo max. 1.300,00 (Euro/mq)

9.4. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Laboratorio	C3	141,4	€ 1.100,00	€ 155.540,00
				€ 155.540,00

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 cespitate	€ 155.540,00
• riduzione del valore del 5% per assenza garanzie per vizi	-€ 7.777,00
• regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 3.000,00
• debiti condominiali	-€ 2.608,58

valore CESPITE al netto delle decurtazioni	€ 142.154,42
--	--------------

9.5. Prezzo base d'asta del CESPITE

LABORATORIO MILANO (MI) via Marco d'Agrate n. 25 PS1 foglio 583 particella 153 subalterno 61	
Prezzo di vendita del CESPITE nello stato di "libero":	€ 142.000,00
Prezzo di vendita del CESPITE nello stato di "occupato":	€ 120.000,00
<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, 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.</p>	

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

