

# 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. 4: BOX**

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



## CESPITE N. 4

(Box)

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/6** [Box]

Dati Catastali: foglio **583**, particella **153**, subalterno **63**

#### 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: € 28.000,00

da occupato: € 24.000,00

## **CESPITE N. 4**

(Box)

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 box posto 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 **63**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 7; consistenza 13 m<sup>2</sup>; sup. cat. Tot. 13 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: stessa ditta; locale caldaia; altro box stessa proprietà; cortile 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. 25/2, box in edificio posto in complesso edilizio residenziale.

- struttura: mattoni e c.a.;
- facciate: parte in graniglia parte in intonaco tinteggiato;
- accesso; passo carraio sulla via Marco d'Agrate indi cortile comune.

- condizioni generali dello stabile: buone.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 7)

Box al piano seminterrato (rispetto al piano strada)

- Accesso: saracinesca in metallo verniciato.
- Pavimento in battuto di cemento
- Punto luce presente

## 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:

- 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

## 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. 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 € **125,39**

Stato debitorio nei confronti del Supercondominio € **91,42**

Spese medie annuali Condominio € 90,78

Spese medie annuali Supercondominio € 83,20.

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

Nessuna.

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

Si.

### 6.3. Certificazioni energetiche

Non richiesto per i box

### 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:

Il cespite risulta conforme agli atti edilizi ad eccezione del fatto che è stata rimossa la parete divisoria interna di confine con altro box (cespite 5).

Si segnala altresì una botola a pavimento che mette in comunicazione la sottostante cantina (cespite 7)

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 08/10/1980 fatta eccezione per quanto sopra espresso.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata 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>
Box	m <sup>2</sup>	17,4	100%	17,4
		<b>17,4</b>		<b>17,4</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

Box: valore mercato prezzo min. 1.300,00 / prezzo max. 2.300,00 (Euro/mq)

### 9.4. Valutazione:

<b>Descrizione</b>	<b>Categoria catastale immobile</b>	<b>Superficie commerciale</b>	<b>Valore mq.</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Box	C6	16,9	€ 1.800,00	€ 30.420,00 Pag. 8

**€ 30.420,00**

### 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	€ 30.420,00
• riduzione del valore del 5% per assenza garanzie per vizi	-€ 1.521,00
• regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
• debiti condominiali	-€ 216,81
	<hr/>
valore CESPITE al netto delle decurtazioni	€ 28.682,19

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

<b>BOX</b> <b>MILANO (MI) via Marco d'Agrate n. 25/2 PS1</b> <b>foglio 583 particella 153 subalterno 63</b>	
<b>Prezzo di vendita del CESPITE nello stato di "libero":</b>	<b>€ 28.000,00</b>
Prezzo di vendita del CESPITE nello stato di "occupato":	€ 24.000,00
<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, <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' 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.

**Aggiornamento relazione di stima - Esecuzione Immobiliare RGE 1144-22 + 424-23 (CESPITE 4)**

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

