

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
IV Sezione Civile – Ufficio Volontaria Giurisdizione
Giudice Dott.ssa Laura Sara TRAGNI

EREDITA' GIACENTE di ** OMISSIS **
N° R.G. 4848/2021



RELAZIONE DI STIMA

Esperto Incaricato: Arch. ROSA SILIBELLO

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5156

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 14003

C.F. SLB RSO 59C64 F205B – P. IVA 08446710157

con studio in MILANO – Via della Palazzetta n° 2

Telefono 02-26681069

e-mail: arch.silibello@tiscali.it - pec: silibello.5156@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Lotto 1 Appartamento con cantina

Dati Catastali

Bene in: Milano, via Marco Aurelio 42
Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]
Dati Catastali: foglio 235, particella 108, subalterno 15

Detenzione del bene

L'immobile è libero

Comproprietari

Nessuno

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni

libero: **€ 204.000,00**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il bene oggetto di stima risulta di proprietà di:

** OMISSIS ** nata a ** OMISSIS **, proprietà per 1/1

Codice fiscale: ** OMISSIS **

Descrizione del bene

In Comune di Milano, via Marco Aurelio n° 42: appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato composto da un locale, cucina abitabile con balcone, bagno, cantina pertinenziale posta al piano secondo interrato.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (Codice F205) come segue:

Intestati: ** OMISSIS ** per la quota di 1/1

Dati identificativi: **foglio 235 particella 108 sub 15**

Zona Censuaria 2, Categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 50 mq (totale escluse aree scoperte 50 mq), rendita euro 410,58

indirizzo catastale: via Marco Aurelio n° 42, piano T-S2

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Variazione del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario

Impianto meccanografico del 18/04/1989

Coerenze da nord in senso orario

dell'appartamento: vano scala B e parti comuni, cortile comune, muro di confine altro edificio proprietà di terzi, proprietà di terzi

della cantina: muro esterno verso via Crespi, proprietà di terzi, parti comuni, proprietà di terzi
Salvo errori e come meglio di fatto.

DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione generale del quartiere e zona

Lo stabile, di cui è parte il bene in esame, è situato a nord in zona semiperiferica di Milano e fa parte del quartiere NoLo (acronimo di Nord di Loreto) di recente riqualificazione i cui confini sono segnati dal lato est della Stazione Centrale di Milano, da un tratto di Viale Monza e dal naviglio della Martesana.

Via Marco Aurelio è una strada a senso unico di marcia parallela tra viale Monza e via Giacosa. La zona è caratterizzata da uno sviluppo edilizio composto da fabbricati che delimitano grandi isolati urbani principalmente a destinazione residenziale, la maggior parte dei quali presentano le parti poste a piano terra a destinazione commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, sono presenti parcheggi riservati ai residenti e a pagamento.

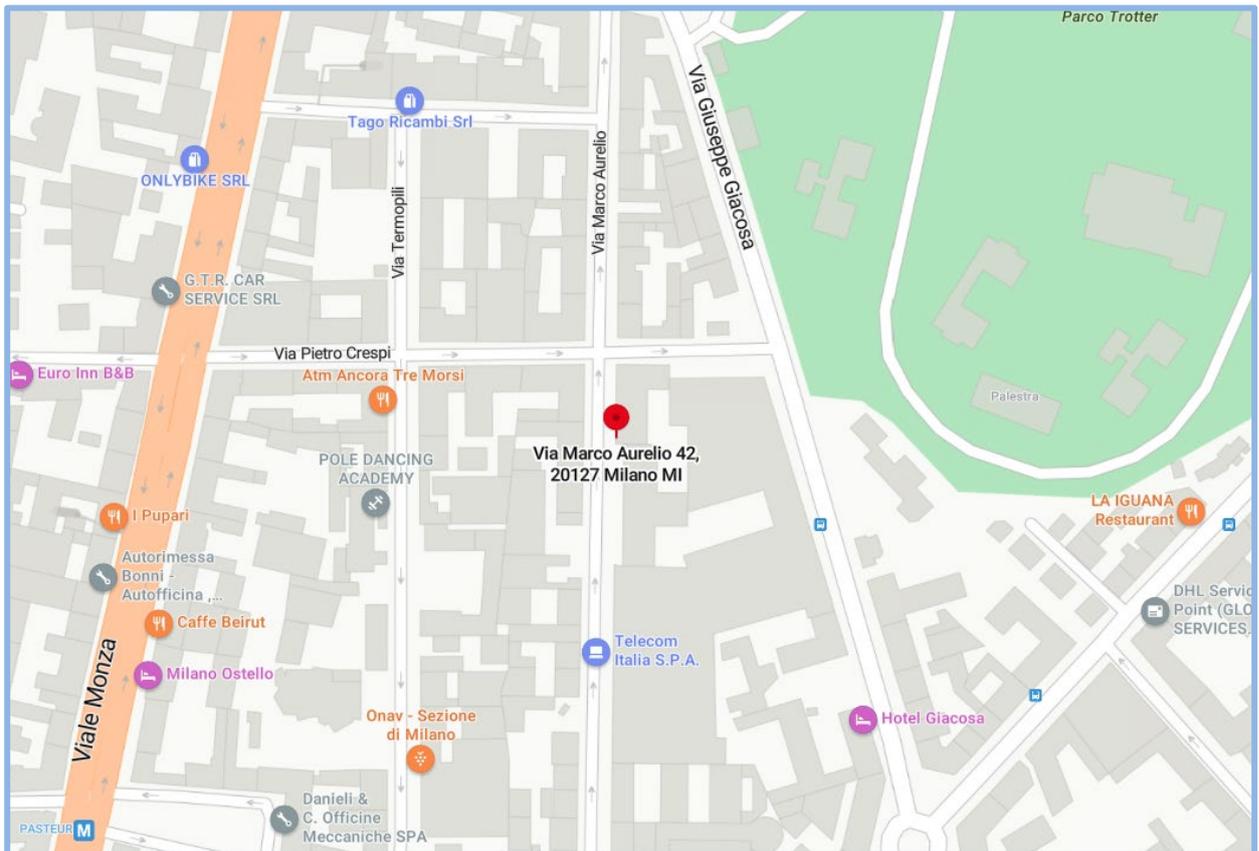
Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: è ben servita di tutti i servizi di primaria necessità quali: asilo nido, scuola materna, elementare, media inferiore e superiore, supermercati e negozi al dettaglio, servizi sanitari di base, presenza di spazi verdi nell'immediato contorno abitato "Parco Trotter", bar e ristoranti.

Principali collegamenti pubblici:

di superficie nel raggio di 200 m – autobus 56

metropolitana a 450 m – linea MM1 stazione Pasteur



Descrizione dell'edificio

L'edificio di cui fa parte il bene oggetto di stima è di sei piani fuori terra oltre al piano seminterrato adibito a box e laboratori e due piani interrati adibiti a cantine e locali di servizio del condominio, è posto ad angolo tra via Marco Aurelio e via Pietro Crespi, con due ingressi da via Marco Aurelio uno pedonale e l'altro carrabile. È diviso in due corpi scala posti ai due estremi dell'androne. Immobile costruito dal 1959 al 1962.

Componenti edilizie del fabbricato:

- Strutture verticali: cemento armato
- Solai: misto in c.a. e laterizio armato
- Pareti esterne: doppia muratura
- Tetto: piano
- Facciate: rivestite in travertino fino alla soletta del primo piano, agli altri piani rivestimento in ceramica e intonaco tinteggiato
- Accesso: portone in ferro e vetro
- Androne: pareti rivestite in marmo e legno, corridoi distribuzione unità immobiliari in intonaco tinteggiato, pavimentazione in marmo
- Scale: in c.a., a due rampe parallele con rivestimento in marmo
- Ascensore: presente
- Portineria: presente solo la mattina

Lo stabile evidenzia finiture ed aspetti architettonici omogenei di carattere civile e si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia nelle parti esterne che in quelle interne.

Descrizione del bene: Appartamento con cantina

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta nella scala "B" posta sul lato destro dell'androne. L'ingresso all'unità immobiliare interessata è posto al piano rialzato in fondo al corridoio di distribuzione delle proprietà. È composto dal disimpegno, che distribuisce sulla sinistra la cucina abitabile con balcone e il bagno, di fronte alla porta d'ingresso si accede a un ampio locale adibito a soggiorno – camera da letto . Tutti i locali si affacciano sul cortile interno. Lo stato conservativo è buono.

Appartamento

- esposizione: singola
- pareti: tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h 220 cm ed in cucina nella parete attrezzata
- pavimenti: piastrelle in marmo a palladiana in tutti i locali, in piastrelle di ceramica in bagno
- infissi esterni: in legno verniciato e vetro singolo in cucina e bagno, in alluminio con vetrocamera in soggiorno
- protezione infissi esterni: tapparelle in alluminio, motorizzata quella della cucina
- porta d'ingresso: anta singola a battente blindata con accessori di sicurezza
- porte interne: a battente in legno verniciato e vetro smerigliato
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: sottotraccia
- impianto idrico: sottotraccia
- impianto gas: tubazioni a vista
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con termosifoni in ghisa
- acqua calda sanitaria: scaldabagno a gas posto in cucina
- altezza dei locali: m 3,10

Percorrendo il corridoio condominiale si raggiunge la scala "A" che porta al primo interrato. A questo piano si trova l'accesso alla scala che conduce al secondo interrato dove si trovano i corridoi di distribuzione delle cantine. La cantina di pertinenza è posta nel corridoio di sinistra, identificata con il n° 10, ed è posta all'inizio del corridoio. È un locale di forma rettangolare e si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Cantina

- porta d'accesso: in doghe di legno
- pavimento: in battuto di cemento
- pareti: intonaco rustico
- punto luce: presente
- altezza del locale: m 2,20

Attestazione APE:

La scrivente ha reperito presso il Catasto Energetico il Certificato rilasciato per l'intero edificio Classe Energetica E – 243,08 KWh/m2/anno

Attestato sottoscritto da Tommaso Mantovani, registrato nel Catasto Energetico Edifici Regionale, codice identificativo 1514602237822 del 25/05/2022, scadenza 25/05/2032

Certificazioni di conformità degli impianti:

Non reperite

DETEZIONE DEI BENI

L'immobile è libero.

PROVENIENZA

Attuale proprietario da oltre venti anni: ** OMISSIS ** – c.f. ** OMISSIS ** - per la quota di 1/1 dal 05/10/1989

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato in data 05/10/1989 a firma di Notaio Giancarlo Bottaro al n. 89137/11641 di repertorio, registrato a Milano il 09/10/1989 al n. 23701 serie 2V, trascritto il 09/10/1989 a Milano 1 ai nn. 41662/28870

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- Iscrizioni
Ipoteca volontaria, stipulata il 23/10/1989 a firma di Notaio Giancarlo Bottaro ai nn. 89192/11651 di repertorio, iscritta il 26/10/1989 a Milano 1 ai nn. 44394/8241, a favore di ** OMISSIS ** contro ** OMISSIS **
 Importo ipoteca: £ 75.000.000
 Importo capitale: £ 30.000.000
 Durata ipoteca: 10 anni
ipoteca non rinnovata nel ventennio e quindi priva di effetto

Ipoteca volontaria, stipulata il 07/04/2011 a firma di Notaio Claudio Caruso ai nn. 1186/1005 di repertorio, iscritta il 15/04/2011 a Milano 1 ai nn. 22766/4253, a favore di ** OMISSIS ** contro ** OMISSIS **
 derivante da 0175 CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
 Importo ipoteca: € 295.000,00
 Importo capitale: € 49.000,00
 Durata ipoteca: 30 anni
- Pignoramenti: Nessuno
- Misure penali: Nessuna
- Altre trascrizioni:
Atto amministrativo per causa di morte, stipulato il 15/05/2022, a firma Milano II Atti Pubblici Successioni ai nn. 173456/88888/22 di repertorio, trascritto il 16/05/2022 a Milano ai nn. 38567/26789 a favore di EREDITA' GIACENTE ** OMISSIS ** contro ** OMISSIS **

derivante da 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Atto mortis causa: data di morte 28/11/2017

CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dal Dott. Claudio Bertona, con sede a Milano che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà: 12,99

Millesimi di riscaldamento: 15,40

Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 maggio al 30 aprile e che le spese ordinarie annue sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.475,00

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento alla data della perizia e relative agli ultimi due anni di esercizio: € 3.491,97

(le spese insolute sono così ripartite: consuntivo 2021/2022 € 2.103,56 – consuntivo 2022/2023 € 1.388,41)

Nelle spese annue è compresa la rata straordinaria di € 190,54 relativa al rifacimento della centrale termica. Costo ripartito in 5 anni, ultima rata gestione 2025/2026.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà comunque attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Situazione Urbanistica:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Seduta Consiliare n° 34 del 14/10/2019, l'immobile ricade in ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile "Tessuti urbani compatti a cortina"

Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano delle Regole art. 21.2

Conformità urbanistica: conforme

Pratiche edilizie:

Licenza edilizia n. **3441/59** del 12/09/1959 (atti n° 163731/37004) intestata a Cremarcau S.p.A. per lavori di Costruzione di fabbricato di sei piani fuori terra ad uso abitazioni e negozi con annesse autorimesse, laboratori e cantine ai piani seminterrato e interrati, e successiva variante del 20/04/1962.

Certificato di Agibilità rilasciato in data 01/03/2002 n. 396 su richiesta dell'amministratore condominiale pro tempore.

Si evidenzia che nella Licenza Edilizia la camera era più piccola e dal corridoio si accedeva a un ripostiglio. In data 20/04/1962, nel verbale di terza visita per verifica corrispondenza al progetto si legge:

"Tavolati interni: ai vari piani si hanno varianti alla loro distribuzione. Trattasi di varianti che risultano regolamentari e pertanto si sono approvati i tipi che la parte ha prodotto brevi-manu in sede di visita".

Non si sono evidenziati tagli della pavimentazione in corrispondenza del ripostiglio e in base a quanto

letto nel verbale sopra citato si desume che il ripostiglio non sia mai stato realizzato.

Conformità edilizia: conforme

Conformità catastale:

Non sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale.

Conforme

CONSISTENZA

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie “lorda commerciale” indicativa dell’unità è stata calcolata dall’interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei tavolati interni e dei muri esterni calcolati al 50% se confinanti con altre proprietà ed arrotondate al mq per eccesso o per difetto, ed applicando per i locali accessori i criteri previsti dal D.P.R. n° 138 del 23/03/1998.

Lotto 1

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq	48,00	100%	48,00
balcone	mq	1,8	30%	0,50
cantina	mq	5,00	25%	1,50
		54,80		50,00
		mq. lordi		mq. commerciali

VALUTAZIONE

Criterio di stima

La scrivente, 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, del piano e dell’esposizione per come si sono presentati i beni all’ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo).

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.

È stata effettuata un’indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona per proprietà aventi caratteristiche simili e consultato le banche dati degli Osservatori del Mercato Immobiliare.

Il valore del bene 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.

Fonti d'informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Ufficio tecnico del Comune di Milano
- Osservatori Immobiliare Agenzia del Territorio
- Agenzie immobiliari della zona

Parametri estimativi

O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano – codice zona D36

Fascia/Zona: Periferica/ MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Valore mercato prezzo min. 1.850,00 / prezzo max. 2.450,00 (Euro/mq)

Valori riferiti ad abitazioni di tipo economico in Normale stato conservativo

Dalla Consultazione dei valori immobiliari dichiarati disponibile sul sito dell’Agenzia del Territorio e relativo alle compravendite avvenute nel periodo Settembre – Dicembre 2022, per immobili simili per categoria catastale, metratura e zona, emerge un prezzo a mq da minimo € 3.500,00 a massimo € 4.900,00

Dall’analisi dei prezzi rilevati, la scrivente reputa congruo assegnare il seguente valore commerciale e quindi il più probabile valore di mercato dell’immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 4.300,00/mq

Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
Abitazione con cantina	A/3	50,00	€ 4.300,00	€ 215.000,00
Valore di mercato piena proprietà (1000/1000)				€ 215.000,00
Riduzione del valore del 5% per immediatezza della vendita giudiziaria				-€ 10.750,00
Valore di vendita giudiziaria al netto delle decurtazioni LIBERO				€ 204.250,00
Prezzo base d’asta				€ 204.000,00

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.

La scrivente dichiara:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell’immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l’esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l’immobile e la categoria dell’immobile da valutare

La scrivente, grata della fiducia accordatale, ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, 13/09/2023

Con osservanza
Arch. Rosa Silibello



ALLEGATI

- 1 Visura catastale storica per immobile
- 2 Scheda catastale
- 3 Estratto di mappa catastale
- 4 Iscrizione ipoteca volontaria del 26/10/1989
- 5 Iscrizione ipoteca volontaria del 15/04/2011
- 6 Trascrizione Atto per causa di morte del 16/05/2022
- 7 Elenco sintetico formalità
- 8 Attestazione APE condominio
- 9 Fotografie interne ed esterne del bene
- 10 Quotazioni immobiliari fonte O.M.I.