

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
IV Sezione Civile – Ufficio Volontaria Giurisdizione
Giudice Dott. Stefano ROSA

EREDITA' GIACENTE di **OMISSIS**
N° R.G. 13698/2020



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: Cesano Boscone, via della Repubblica 25
Categoria: A/2 [Abitazione di tipo civile]
Dati Catastali: foglio 10, particella 325, subalterno 6

Detenzione del bene

L'immobile è libero

Comproprietari

Nessuno

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni

libero: € 176.000,00

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 Cesano Boscone, via della Repubblica n° 25: appartamento ad uso abitazione posto al piano terra composto da due locali con servizi e giardino, cantina pertinenziale posta al piano interrato.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesano Boscone (Codice C565) come segue:

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

Dati identificativi: **foglio 10 particella 325 sub 6**

Categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 64 mq (totale escluse aree scoperte 59 mq), rendita euro 639,12

indirizzo catastale: via della Repubblica n° SC, piano T-S1

Derivante da:

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

Variazione del 16/07/2008 – Variazione nel classamento

Coerenze da nord in senso orario

dell'appartamento: cortile comune, proprietà di terzi, parti comuni, cortile comune

della cantina: muro esterno con al di là cortile comune, parti comuni, proprietà di terzi, muro esterno con al di là cortile comune

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 Cesano Boscone, comune nella zona ovest della Città Metropolitana di Milano. La zona è ben servita da mezzi di trasporto pubblico, che la collegano sia con il centro di Cesano Boscone sia con la città di Milano. Il territorio comunale è inoltre attraversato da importanti assi viabilistici che consentono il comodo accesso alla città di Milano ed alle tangenziali esterne. La via in cui si trova il bene oggetto di stima è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali tutti di buon decoro generale, che evidenziano finiture ed aspetti architettonici omogenei di carattere civile.

Il traffico nella zona è locale con buona possibilità di parcheggio.

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: scuole, supermercati e negozi al dettaglio, servizi sanitari di base, municipio, presenza di spazi verdi nell'immediato contorno abitato, centro commerciale.

Principali collegamenti pubblici:

di superficie nel raggio di 150 m – autobus 322, 323

metropolitana a circa 2,5 km – linea MM1 stazione Bisceglie

ferrovia a circa 1,5 km – stazione di Corsico

Descrizione dell'edificio

Il condominio di cui fa parte il bene oggetto di stima è costituito da un edificio in linea arretrato rispetto al fronte stradale. L'accesso avviene da un cancello in ferro che conduce al giardino condominiale da cui si accede ai vani scala posti sotto il porticato.

Componenti edilizie del fabbricato:

- Struttura: travi e pilastri in cemento armato
- Solai: in latero-cemento con travetti prefabbricati
- Pareti esterne: doppia muratura con interposto isolamento termico
- Tetto: a falde con struttura in legno, isolamento termico e copertura in tegole di laterizio
- Facciate: mattoni faccia a vista e inserti in intonaco tinteggiato
- Accesso: portoncino in alluminio e vetro
- Androne: pareti in intonaco tinteggiato, pavimentazione in granito
- Scale: a tre rampe con rivestimento in granito
- Ascensore: presente
- Portineria: non presente

Lo stabile evidenzia finiture ed aspetti architettonici omogenei di carattere civile e si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione, sia nelle parti esterne che in quelle interne. L'edificio è di cinque piani fuori terra oltre al piano interrato adibito a cantine e box. Immobile costruito dal 2004 al 2007.

Descrizione del bene: Appartamento con cantina

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta nella scala "A" a cui si accede dal lato sinistro del porticato. Si accede all'atrio condominiale dove sulla sinistra si sviluppa la scala con al centro l'ascensore, e sui 2 lati si distribuiscono 3 unità immobiliari. L'ingresso all'unità immobiliare interessata è posto al piano terra di fronte al portone di ingresso. Si entra nel soggiorno, arredato con mobile porta tv, 2 pensili, 2 mensole e divano a due posti, dove dalla portafinestra si accede al giardino esclusivo su cui si affacciano anche le finestre della cucina e della camera. Un piccolo corridoio conduce alla cucina completamente arredata compresi elettrodomestici (frigorifero, congelatore, forno, piano cottura, cappa e lavastoviglie). Di fianco alla cucina si accede al disimpegno della zona notte composta da una camera con letto matrimoniale con contenitore e il bagno dotato di lavabo con mobile, vaso, bidet e doccia. Nel disimpegno è presente un armadio con ante a specchio. L'appartamento ha doppia esposizione: a nord il bagno e ad ovest il soggiorno, la camera da letto e la cucina. Lo stato conservativo è ottimo e anche gli arredi presenti non mostrano segni di usura.

Dall'atrio condominiale si accede tramite scala e ascensore al piano interrato dove si trovano gli accessi ai corridoi di distribuzione delle cantine. La cantina di pertinenza è posta nel corridoio di sinistra ed è l'ultima. È un locale di forma rettangolare e si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Appartamento

- esposizione: doppia
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h 240 cm ed in cucina nella parete attrezzata
- pavimenti: in piastrelle di grès porcellanato in tutti i locali, in doghe di legno nella camera da letto
- infissi esterni: in legno naturale e doppi vetri
- protezione infissi esterni: tapparelle in PVC, zanzariere, grate di ferro verniciato apribili con serratura (le tapparelle del soggiorno e del bagno sono motorizzate)
- porta d'ingresso: anta singola a battente blindata con accessori di sicurezza
- porte interne: in legno tamburato impiallacciato noce, a battente disimpegno e camera, scorrevole cucina e bagno
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: sottotraccia
- impianto idrico: sottotraccia
- impianto termico: riscaldamento autonomo con termosifoni e caldaia murale a gas installata all'esterno (non si è reperito il libretto di manutenzione)

- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia di cui sopra
- impianto di condizionamento: presente in soggiorno
- altezza dei locali: m 2,70

Cantina

- porta d'accesso: in lamiera zincata
- pavimento: in battuto di cemento
- pareti: blocchi di cemento a vista
- punto luce: presente
- altezza del locale: m 2,50

Attestazione APE:

Classe Energetica D – 113,48 KWh/m2/anno

Attestato sottoscritto da Alessandro Erba, registrato nel Catasto Energetico Edifici Regionale, codice identificativo 15074-000522/12 del 14/10/2012, scadenza 14/10/2022

Certificazioni di conformità degli impianti:

Depositate in Comune allegate alle pratiche edilizie

DETEZIONE DEI BENI

L'immobile è libero.

PROVENIENZA

Attuale proprietario: **OMISSIS** – c.f. **OMISSIS** -per la quota di 1/1 dal 27/03/2015

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato in data 27/03/2015 a firma di Notaio Alberto Valsecchi al n. 14/12 di repertorio, registrato a Milano 6 il 02/04/2015 al n. 10651, trascritto il 02/04/2015 a Milano 2 ai nn. 30254/20281.

Precedenti proprietari:

dal 14/12/2007 al 27/03/2015

OMISSIS – c.f. **OMISSIS** - per la quota di 90/100 e **OMISSIS**

c.f. **OMISSIS** - per la quota di 10/100

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato in data 14/12/2007 a firma di Notaio Massimo Milone al n. 35470/3383 di repertorio, registrato a Milano 4 il 24/12/2007 al n. 27025 serie 1T, trascritto il 27/12/2007 a Milano 2 ai nn. 195275/103404

Dal 16/07/2007 al 14/12/2007

OMISSIS – c.f. **OMISSIS** – per la quota di 1/1

Costituzione del 16/07/2007 Pratica MI0662415 n. 5124.1/2007

Riferito alla Denuncia del Fabbricato – passaggio da Catasto Terreni

Dal 22/12/1967 al 16/07/2007

OMISSIS – c.f. **OMISSIS** – per la quota di 1000/1000

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato in data 22/12/1967 a firma Notaio Rezia al n. 11901 di repertorio, registrato a Milano in data 08/01/1968 volume E n. 700

Riferito ai terreni sui quali è stato costruito l'edificio

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 27/03/2015 a firma di Notaio Alberto Valsecchi ai nn. 15/13 di repertorio, iscritta il 02/04/2015 a Milano 2 ai nn. 30255/4906, a favore di ****OMISSIS**** contro ****OMISSIS**** derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Importo ipoteca: € 240.000,00.
 Importo capitale: € 120.000,00.
 Durata ipoteca: 19 anni
- Pignoramenti: Nessuno
- Misure penali: Nessuna
- Altre trascrizioni:
Annotazione a iscrizione, stipulata il 04/12/2007 a firma Notaio Massimo Milone ai nn. 35397/3336 di repertorio, trascritta il 19/03/2008 a Milano 2 ai nn. 36921/8119 a favore di ****OMISSIS**** contro ****OMISSIS**** derivante da 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA dell'originaria ipoteca del 14/07/2005 registro particolare 27628 in 24 lotti.
 Oggetto di stima è l'immobile n. 1 dell'Unità Negoziabile n. 2
 All'articolo 6 dell'atto di provenienza detta ipoteca doveva essere cancellata contestualmente alla vendita dell'immobile in data 27/03/2015

CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Condominio & Dintorni s.r.l. con sede a Cesano Boscone che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà: 13,71

Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le spese ordinarie annue sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 650,00

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento alla data della perizia e relative agli ultimi due anni di esercizio: € 1.222,20

(le spese insolute sono così ripartite: consuntivo 2021 € 646,20 – preventivo 2022 € 576,00 importo relativo a 3 rate su 4)

Spese straordinarie deliberate in data 13/07/2022 per problemi di infiltrazioni da cortile verso box per un importo di circa € 10.000,00 (quota parte € 137,00 circa)

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

Si

VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Situazione Urbanistica:

PGT - piano di governo del territorio vigente, approvato in forza di delibera Consiglio Comunale n.32 del 18/12/2012 e successiva variante in forza di delibera Consiglio Comunale n.12 del 27/01/2016, l'immobile ricade in Ambiti del tessuto urbano consolidato, zona B2 intensiva Ambiti di edifici unifamiliari e palazzine.

Norme tecniche di attuazione art. 24

Conformità urbanistica: conforme

Pratiche edilizie:

Denuncia di Inizio Attività n. **138/04** e successive varianti (104/06 del 7/7/2006 e 162/07 del 26/10/2007) intestata a ****OMISSIS**** per lavori di Costruzione edificio residenziale presentata al Comune di Cesano Boscone il 22/09/2004 n. 10902 di protocollo. Certificato di Agibilità rilasciato in data 13/05/2008 n. 7206/08.

Conformità edilizia: conforme

Conformità catastale:

Conforme

Si evidenzia che l'immobile è stato dichiarato al NCEU in data 16/07/2007 e risulta "senza numero Civico". Si dovrà provvedere a richiedere l'aggiornamento di toponomastica. Tale correzione non è onerosa.

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	57,50	100%	57,50
giardino	mq	15,00	30%	4,50
cantina	mq	8,00	25%	2,00
		80,50		64,00
		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 Cesano Boscone
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Cesano Boscone
- Osservatori Immobiliare Agenzia del Territorio
- Agenzie immobiliari della zona

Parametri estimativi

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

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Cesano Boscone – codice zona B1

Fascia/Zona: Centrale/ PASUBIO, ISONZO, REPUBBLICA, SAURO

Valore mercato prezzo min. 2.000,00 / prezzo max. 2.750,00 (Euro/mq)

Valori riferiti ad abitazioni di tipo civile in Ottimo stato conservativo

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: € 2.900,00/mq

Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
Abitazione con cantina	A/2	64,0	€ 2.900,00	€ 185.600,00
Valore di mercato piena proprietà (1000/1000)				€ 185.600,00
Riduzione del valore del 5% per immediatezza della vendita giudiziaria				-€ 9.280,00
Valore di vendita giudiziaria al netto delle decurtazioni LIBERO				€ 176.320,00
Prezzo base d'asta				€ 176.000,00

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, 20/09/2022

Con osservanza
Arch. Rosa Silibello



The image shows a circular professional stamp of the 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, INGEGNERI E CONSULENTI DELLA PROVINCIA DI MILANO'. The stamp contains the name 'SILIBELLO ROSA' and the profession 'architetto 5156'. Below the stamp is a handwritten signature in black ink that reads 'Rosa Silibello'.

ALLEGATI

- 1 Visura catastale
- 2 Scheda catastale
- 3 Iscrizione ipoteca volontaria del 27/03/2015
- 4 Annotazione a iscrizione per Frazionamento in quota del 04/12/2007
- 5 Elenco formalità ipotecarie
- 6 Fotografie interne ed esterne del bene
- 7 Quotazioni immobiliari fonte O.M.I.