

**TRIBUNALE DI MILANO**

SEZIONE IX BIS CIVILE - UFFICIO DEL GIUDICE TUTELARE

RG N. [REDACTED]/2016

**STIMA DI UNITA' IMMOBILIARE SITA IN MILANO VIA TADINO 2 DI PROPRIETA' [REDACTED]**

**[REDACTED] - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA 224, SUB. 10**



Esperto alla stima: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

Studio in: [REDACTED]

Telefono: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Pec: [REDACTED]

## 0. INDICE SINTETICO.

### 1. Riferimenti catastali

Corpo: appartamento al piano terzo (quarto f.t.) di 4 vani e servizi;

Categoria: A4 - abitazione di tipo popolare ;

Dati catastali: [REDACTED], particella 224, subalterno 10.

### 2. Stato di possesso

In occasione del sopralluogo espletato in data 22 settembre 2017, unitamente al Sig. [REDACTED] referente della proprietà, si è accertato che l'unità immobiliare risulta abitata dal Sig. [REDACTED] in forza di contratto di locazione a canone libero (4+4) stipulato dalla proprietà in data 03/05/2010, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 1, in [REDACTED] e prorogato in data [REDACTED] sino al 30/10/2018. Il canone annuo è stato fissato, a contratto, in euro 9.000.00 oltre spese, aggiornabili annualmente in base al 100% della variazione ISTAT.

### 3. Accessibilità degli immobili da parte di soggetti diversamente abili

Come si è accertato l'unità immobiliare risulta accessibile al solo livello di **adattabilità** con possibilità di modificare nel tempo gli spazi interni allo scopo di renderlo agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale (D.M. 236/89, art.2 lettera i).

### 4. Comproprietari

Come risulta dalla visura catastale effettuata in data 21/09/2017, la proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente stima risulta intestata a:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## 1 . IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA.

Appartamento al piano terzo (quarto f.t.) composto da una zona ingresso, un locale soggiorno, una camera da letto, un tinello, un locale cucina, un bagno con antibagno e finestra che affaccia sul vano scale.

L'unità immobiliare è pervenuta agli attuali proprietari e all'usufruttuaria in forza di lascito testamentario olografo redatto a firma di [REDACTED] e deceduto a Milano il 08/09/1972, (pubblicato a rogito Notaio [REDACTED] in Milano il 30/10/1972 a n. [REDACTED] di repertorio e registrato a Milano, Atti Pubblici, il 10/11/1972 al n. [REDACTED]), atto notorio in data 23/11/1972, rinuncia a legato in data 11/12/1972 e denuncia di successione in data 23/12/1972 che, consegnati dalle parti allo scrivente perito, si allegano alla presente perizia.

### 1 . 1 . Identificato al Catasto Fabbricati di Milano:

Intestazione: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]; il tutto censito al Catasto

Fabbricati come segue: foglio [REDACTED], particella 224, subalterno 10, z.c. 2, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 4, rendita euro 475,14.

#### Coerenze dell'appartamento in senso orario:

a nord: altra unità immobiliare;

a est: la Via Tadino;

a sud: il cortile interno;

ad ovest: altra unità immobiliare.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA).

Zona direttamente a confine del centro storico di Milano (Bastioni di Porta Venezia, Viale Vittorio Veneto).

**Caratteristiche della Zona:** centrale.

**Area urbanistica:** mista a traffico locale e di transito sulla circonvallazione interna che collega i bastioni della città, con parcheggi sulla viabilità pubblica scarsi. La zona è provvista di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie e di ogni servizio alla persona.

**Attrazioni paesaggistiche:** Giardini Pubblici Indro Montanelli.

**Attrazioni storiche e culturali:** Quelle offerte dal centro di Milano e dai numerosi musei e biblioteche che nel centro sono ospitate, adiacente al fabbricato è il neoclassico casello daziario di Porta Venezia del 1827.

**Principali collegamenti pubblici:** la zona è servita dalla linea 1 della metropolitana (stazione di Porta Venezia), dal passante ferroviario (stazione Milano Repubblica), e dalle linee che percorrono la circonvallazione interna, 94 e 61.

**Servizi offerti dalla zona:** la zona è servita da infrastrutture scolastiche di ogni ordine e grado sia pubbliche che private, supermercati di prossimità (catena Carrefour Express, Esselunga), negozi di vicinato, uffici postali, strutture ospedaliere pubbliche (Ospedale Fatebenefratelli) e centri medici privati convenzionati.

## 3. STATO DI POSSESSO.

Occupato dal Sig. ██████████ in forza di contratto di locazione a canone libero stipulato dalla proprietà in data 03/05/2010, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 1, in data 12/05/2010, n. ████████, serie 3 e prorogato in data 30/05/2014 sino al 30/10/2018. Il canone annuo è stato fissato, a contratto, in euro 9.000.00 oltre spese, aggiornabili annualmente in base al 100% della variazione ISTAT.



#### **4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.**

##### **4.1. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

nessuna a conoscenza dello scrivente.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale:*

nessuna.

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico.*

Nessuno

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

nessuna a conoscenza dello scrivente.

##### **4.2. Vincoli e oneri giuridici nel ventennio.**

4.2.1. *Iscrizioni ipotecarie:*

Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non risultano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli riferibili al trascorso ventennio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni viene comunque allegato alla presente perizia.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.**

##### **Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare:**

(come da rendiconto preventivo gestione ordinaria esercizio 01/10/2015 – 30/09/2016 riferito all'intero immobile di Via Tadino 2 non costituito in condominio).

-	spese portierato	euro	18.198,00;
-	luce scale	euro	1.000,00;
-	spese diverse	euro	6.000,00;
-	acqua	euro	2.700,00;

- ascensore, forza motrice, spese manutenzione euro 3.100,00;

**Totale euro 39.998,00.**

- Millesimi di proprietà dell'unità immobiliare: 36,00.

- Totale spese annue (escluso riscaldamento) euro 1.215,56.

- Totale millesimi riscaldamento: 44,15 (importo annuo di pertinenza dell'unità immobiliare non fornito dall'amministrazione).

L'edificio è dotato di portineria con addetto.

**Accessibilità delle parti comuni ai soggetti diversamente abili:**

Accessibile.

**Attestazione di prestazione energetica:**

Redatto, su incarico di [REDACTED], dal Geom. [REDACTED], registrato in data 23/11/2012, codice identificativo [REDACTED] - 048382/12, classe energetica attribuita: G - 183,33 kwh/m<sup>2</sup> a ; in corso di validità decennale. Allegato alla presente perizia.

**Vincoli di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004:**

No, trattasi di edificio non assoggettato a vincolo monumentale.

**Avvertenze ulteriori:**

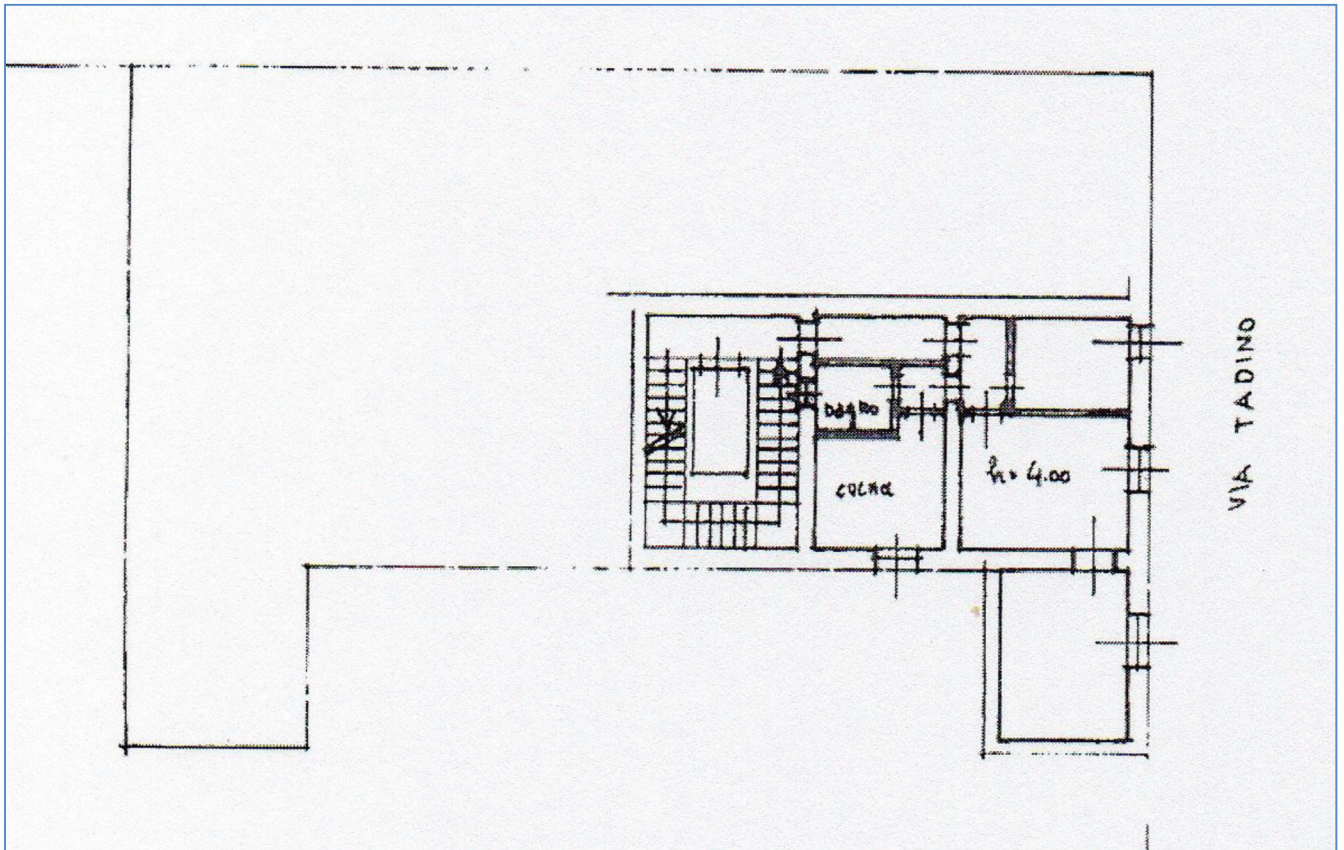
Non specificato.

**6. PRECEDENTI PROPRIETARI.**

Non risultano precedenti proprietari dell'unità immobiliare.

**7. CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA, CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE.**

In occasione del sopralluogo espletato in data 22 settembre 2017 si è potuta accertare la conformità della distribuzione interna delle murature portanti e dei tramezzi con la scheda catastale redatta il 01/12/1978 dal Geom. [REDACTED] che sotto si riporta.



**Note sulla conformità urbanistica:** il Piano delle Regole del vigente PGT classifica l'immobile di Via Tadino 2 quale Nucleo di Antica Formazione (NAF) in cui sono consentiti interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, in tal caso, col mantenimento della sagoma, del sedime e della facciata prospettante sullo spazio pubblico (Art. 13 . 2 . c delle NTA).

**Descrizione dell'unità immobiliare:** trattasi di appartamento ubicato in edificio costruito a fine del 1800 - primi 1900 composto da una zona ingresso, un locale soggiorno, una camera da letto e un tinello tutte con affaccio su Via Tadino, un locale cucina con affaccio sul cortile, un bagno con antibagno e finestra che affaccia sul vano scale.

L'unità immobiliare è priva di cantinola pertinenziale.

- superficie complessiva (catastale) dell'u.i. escluse aree scoperte: mq. 75,00;
- ubicazione: terzo piano (quarto fuori terra);
- altezza netta interna: m. 4,00.

L'intero fabbricato è costituito da 6 piani fuori terra di cui 5 ad uso prevalentemente residenziale, un piano terra ad uso commerciale e un piano interrato ad uso locali tecnici; riguardo al piano terreno si è rilevata la presenza di un ristorante Mc Donald la cui sala si estende sino ad occupare buona parte del cortile interno.

Lo stato di manutenzione generale delle parti comuni è buono.

#### **Caratteristiche strutturali del fabbricato:**

Copertura	tipologia:	<b>a falde</b>
Fondazioni:	tipologia:	<b>data l'epoca di costruzione si ritiene che siano in muratura portante di mattoni pieni senza poter escludere l'utilizzo di parti in c.a.</b>
Scala:	tipologia:	<b>a tre rampe con alzate e pedate in pietra;</b>
	materiale:	<b>c.a.;</b>
	ubicazione:	<b>interna al condominio in posizione centrale con inglobato l'impianto ascensore;</b>
	condizioni:	<b>a vista non sono stati rilevati problemi statici.</b>
Solai:	tipologia:	<b>a travetti si presume in ferro e laterizio;</b>
	condizioni:	<b>a vista non sono stati rilevati a vista problemi statici.</b>
Strutture verticali:	materiale:	<b>struttura portante perimetrale in muratura in mattoni pieni propria dell'epoca di costruzione.</b>
Travi:	materiali:	<b>travetti in ferro reggi solai poggianti su muri di spina interni in muratura di mattoni pieni a più teste.</b>

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni:	tipologia:	<b>finestre a doppia anta in legno verniciato, vetri a lastra semplice, antoni oscuranti esterni in legno a persiana scorrevoli nella muratura.</b>
------------------	------------	---

	condizioni:	<b>sufficienti.</b>
infissi interni:	tipologia:	<b>porte ad anta singola in legno verniciato, con interposte lastre di vetro.</b>
	condizioni:	<b>sufficienti.</b>
Pavimenti:	tipologia:	<b>pavimenti zona ingresso, corridoio e cucina in marmette di cemento, pavimenti soggiorno e finello in parquet di legno assemblati a quadrotti (di tipo economico), camera da letto in moquette tessile, bagno in piastrelle ceramica monocottura.</b>
	condizioni:	<b>sufficienti.</b>
Rivestimenti:	ubicazione:	<b>bagno e cucina parzialmente rivestiti in ceramica monocottura.</b>
	Condizioni:	<b>sufficienti.</b>
Plafoni:	tipologia:	<b>in gesso o al civile.</b>
	condizioni:	<b>sufficienti.</b>
Porta ingresso:	tipologia:	<b>anta singola a battente;</b>
	materiale:	<b>legno con serratura di sicurezza a tondini e pistoncini.</b>
	condizioni:	<b>sufficienti.</b>
<b>Impianti:</b>		
Antifurto:		non presente.
Ascensore:	condizioni:	<b>funzionante;</b>
	conformità:	<b>conforme;</b>
Citofono:	tipologia:	<b>videocitofono.</b>
Condizionamento:		<b>non presente.</b>
Elettrico:	tipologia:	<b>sottotraccia con interruttore differenziale (salvavita);</b>
	condizioni:	<b>scarse e non a norma.</b>



- Gas:                    tipologia:    **sottotraccia con contatore interno.**  
                               condizioni:   **funzionante;**  
                               conformità: **non prodotta dalla proprietà.**
- Idrico:                tipologia:    **sottotraccia;**  
                               condizioni:   **funzionante.**
- Termico:              tipologia:    **centralizzato a termosifoni interni in ghisa, funzionamento a gasolio (cfr. ACE in data 23/11/2012);**  
                               Condizioni:   **funzionante;**  
                               Conformità: **non accertata (eventuale certificazione non fornita dalla proprietà).**

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nella determinazione del valore si è tenuto conto della consistenza attuale dell'unità immobiliare, dell'ubicazione e delle caratteristiche di accessibilità e viabilità della zona. La superficie considerata per la valutazione è quella commerciale calcolata considerando superficie totale, comprensiva di tutti i muri perimetrali (slp) calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% in caso contrario.

destinazione	parametro	Superficie reale	coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup. lorda di pavimento mq.	75,00	1,00	75,00

**75,00**

**75,00**

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'UNITA' IMMOBILIARE.**

### **8.1. Criterio di stima, fonti di informazione.**

- Osservatorio immobiliare TeMa spa, Azienda della Camera di Commercio di Milano, 2° semestre 2016 per abitazioni civili in palazzi d'epoca signorili, in normale



stato conservativo, ubicati in Milano, zona Buenos Aires – Vitruvio; con valori minimi di €/mq. 2.900 sino a un massimo di €/mq. 4.400.

- Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2016 per abitazioni civili in normale stato conservativo ubicati in Milano, zona Pisani, Buenos Aires, Regina Giovanna; con valori minimi di €/mq. 3.700 sino a un massimo di €/mq. 5.200.
- Indagine effettuata dallo scrivente per appartamenti messi in vendita da agenzie immobiliari ubicati sulla stessa Via Tadino; il campione ha riguardato 4 report per unità immobiliari comprese fra 98 e 188 mq. Il prezzo medio richiesto è risultato pari a €/mq. 4.525.

Di conseguenza, sulla base delle ricerche sopra effettuate considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché la particolare ubicazione dell'unità immobiliare come desumibili dalle fotografie che si allegano, tenuto altresì conto dello stato di fatto e delle finiture, si stima un valore di euro 3.600/mq.

## 8.2. Valutazione corpo:

appartamento al piano terzo (quarto f.t.) di 3 locali e servizi in categoria catastale A/4 sito in Milano, Via Alessandro Tadino 2:

<b>destinazione</b>	<b>superficie equivalente</b>	<b>valore unitario</b>	<b>valore complessivo</b>
abitazione	mq. 75,00	€ 3.600,00	€ 270.000,00
<b>valore a corpo</b>			<b>€ 270.000,00</b>

### Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Appartamento al piano terzo (quarto f.t.) di tre locali e servizi	Immobile di civile abitazione (A4)	75,00	€ 270.000,00	€ 270.000,00

**8.3. Adeguamento e correzione della stima.**

- Riduzione per immobile affittato a canone libero di durata quattro + quattro anni in scadenza 30/04/2018 (in misura del 15% del valore considerata la prossima scadenza): € 40.500,00;
- Valore ottenuto (270.000,00 – 54.000,00): € 229.500,00;
- Riduzione del valore del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 11.475,00.

**8.4. Prezzo a base d'asta del lotto:**

Valore immobile nello stato di fatto in cui si trova

applicate le decurtazioni sopra elencate: € **218.000,00.**

**8.5. Valore dell'usufrutto in favore di [REDACTED] all'attualità:**

[REDACTED], usufruttuaria per 1/6;

- valore di stima della quota € 270.000,00 / 6 = € 45.000,00;
- età dell'usufruttuaria 98 anni;
- valore usufrutto = € 4.500,00.

Il Perito Estimatore

Dott. Arch. [REDACTED]

**Allegati**

- Allegato 1 - Rilievo fotografico esterno e interno;
- Allegato 2 - Nomina esperto, giuramento e proroga concessa;
- Allegato 3 - Verbale di pubblicazione di testamento olografo in data 30/10/1972;
- Allegato 4 - Atto notorio in data 23/11/1972;
- Allegato 5 - Rinuncia a legato in data 11/12/1972;
- Allegato 6 - Denuncia di successione registrata in data 23/12/1972 al N. [REDACTED];
- Allegato 7 - Elenco Ispezioni ipotecarie aggiornate al 04/10/2017 nei confronti di [REDACTED]  
[REDACTED];
- Allegato 8 - Estratto conto spese di gestione unità immobiliare aggiornato al 30/09/2016  
trasmesse dall' Amministratore di Sostegno, [REDACTED], in data  
12/09/2017;
- Allegato 9 - Contratto di locazione in essere e proroga registrata;
- Allegato 10 - estratto di mappa, planimetria, visura all'attualità;
- Allegato 11 - Estratto Listino Borsa Immobiliare di Milano 2° semestre 2016, vendite e affitti;
- Allegato 12 - Estratto banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI –  
dell'Agenzia del Territorio anno 2017 – semestre 2°;
- Allegato 13 - Attestato di certificazione energetica registrato in data 23/11/2012.

