

Tribunale di Milano  
Sezione Volontaria Giurisdizione  
R.G. n. 15960/2018

EREDITA' GIAGENTE XXX  
XXX

Curatore dell'eredità giacente: dott. GIACOMO DEGRASSI



RAPPORTO DI VALUTAZIONE STRAGIUDIZIALE  
Appartamento con cantina  
Comune di Milano – Via Antonio Cechov n. 37

Esperto alla stima: Arch. Paolo Delfino  
Studio in: Corso Sempione 51 - 20145 Milano  
Telefono: 0245409282  
Email: [delfino@architettodelfino.it](mailto:delfino@architettodelfino.it)  
Pec: [delfino.7495@oamilano.it](mailto:delfino.7495@oamilano.it)

Beni in Comune di MILANO  
Via Antonio Cechov n. 37

Appartamento con cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

Quota e tipologia del diritto

- Piena proprietà di XX  
nata XXX  
deceduta XXX  
Cod. Fiscale: XXX  
Comproprietario: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXX

**Appartamento con cantina: Foglio 174 - particella 32 - subalterno 54**

VIA CECHOV 37, piano 8°-S1, Comune di MILANO, zona censoria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 68 m<sup>2</sup> - totale escluse aree scoperte 68 m<sup>2</sup>, rendita € 511,29

Confini da nord in senso orario:

- alloggio: a nord est area comune, enti comuni e alloggio di terzi, a sud est enti comuni e alloggio di terzi, a sud ovest area comune, a nord ovest alloggio di terzi.
- vano cantina: a nord est, a sud est, a sud ovest e a nord ovest ente comune.

Conformità catastale:

Nessuna difformità riscontrata tra lo stato di fatto e la scheda catastale allegata alla presente. **Si segnala che la cantina non è correttamente rappresentata con l'indicazione del posizionamento all'interno dell'edificio e pertanto non è stato possibile individuarne la corretta localizzazione.**

2. DESCRIZIONE:

Descrizione generale (quartiere e zona):

Caratteristiche zona: periferica in zona denominata Quartiere Gallaratese – San Leonardo

Area urbanistica: residenziale a traffico locale.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Attrazioni paesaggistiche: Montagnetta di San Siro

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Svincolo Autostradale di Viale Certosa

Servizi offerti dalla zona: Attività commerciali (buona)

Descrizione immobile:

In Comune di Milano – Via Antonio Cechov 37, in complesso condominiale, appartamento posto al piano ottavo, composto da ingresso, soggiorno, camera matrimoniale, cucina, bagno, areato ed illuminato naturalmente, tra loro disimpegnati ed un piccolo ripostiglio. Completa la proprietà una cantina al piano interrato, accessibile da scala esterna.

Condizioni generali: modeste, l'impianto distributivo e le finiture risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile.

Caratteristiche descrittive:

Infissi esterni (serramenti esterni):	Serramenti con doppia anta a battente in alluminio vetro doppio, protetti da avvolgibili in materiale plastico
Infissi interni (porte interne):	Porte in legno a battente con inserto in vetro opaco
Porta d'ingresso:	Porta d'accesso a singola anta di tipo blindata
Pavim. Interna	È presente pavimento originario dell'epoca di edificazione del complesso condominiale. Si segnala però che per quanto riguarda la cucina lo stesso risulta coperto con piastrelle ceramiche e per la restante unità abitativa da pavimento in materiale plastico. Nel bagno è posato pavimento in mosaico.
Rivestimento	In cucina è presente rivestimento ceramico, mentre per il bagno risulta privo di rivestimento.
Plafoni	Stabilitura superiormente verniciata

Impianti:

Elettrico	<u>Impianto elettrico:</u> esistente con tensione 220 W <u>Epoca di realizzazione/adequamento:</u> non verificabile <u>Impianto a norma:</u> non verificabile <u>Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:</u> non reperibile.
Termico	<u>Impianto termico:</u> esistente centralizzato con elementi radianti a parete. Per al produzione di acqua calda sanitaria è presente boiler elettrico. <u>Epoca di realizzazione/adequamento:</u> non verificabile <u>Impianto a norma:</u> non verificabile <u>Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:</u> non reperibile

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici:

Nessuno

Si allega alla presente verifica ipocatastale.

4.1 Attuali e precedenti proprietari:

Proprietario ante ventennio fino al 16/06/1995

- XXX
- XXX

In forza di atti antecedenti al ventennio e per edificazione dell'immobile condominiale.

Proprietario dal 16/06/1995 al 05/11/2007:

- XXX  
Proprietà per 1/2
- XXX  
Proprietà per 1/2

In forza atto di cessione di alloggio ai sensi della L.R. n.31 del 20.04.1985 a rogito del Dott. De Carli Paolo in data 16/06/1995 n. rep. 40105, trascritto a Milano 1 in data 14/07/1995 ai nn. 26019/17716

**Proprietario dal 05/11/2007 al 17/10/2009:**

- XXX  
Proprietà per 3/4
- XXX  
Proprietà per 1/2

In forza di legittima successione in morte del sig. XXX. Certificato di denuncia successione in data 04/12/2008 n. rep. 2600/2008/8 trascritto a Milano 1 il 29/12/2008 ai nn. 93032/64579.

Non è trascritta l'accettazione tacita od espressa di eredità

**Proprietario dal 17/10/2009 al 15/07/2013:**

- XXX

In forza di legittima successione in morte del sig. XXX. Certificato di denuncia successione in data 23/10/2019 n. rep. 310376/88888/19 trascritto a Milano 1 il 31/10/2019 ai nn. 81173/55110.

Accettazione espressa di eredità con atto a rogito del dott. Scordo Letterio Claudio in data 15/10/2019 ai nn. 25334/21915, trascritto a Milano 1 in data 18/10/2019 ai nn. 77818/52657.

**Proprietario dal 15/07/2013 ad oggi:**

XXX

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

**Millesimi di proprietà:** competono 11,63 millesimi sulle parti comuni del fabbricato e al fabbricato 175,26 millesimi sulle parti comuni del comparto condominiale

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'immobile è sito al piano ottavo e dispone di porzione cantinata al piano interrato non raggiungibile da persone con diversa abilità. La fruibilità degli spazi interni, nel caso di persone diversamente abili, dovrà essere adattata con particolare riferimento ad un bagno.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** l'immobile dispone di ascensore al servizio dei piani.

Si allega regolamento di condominio.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente.

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

Si rimanda ad art. 5 del contratto di compravendita del bene che riporta:

*"Per un periodo di tempo di anni dieci a decorrere dal 30 ottobre 1994 l'alloggio in questione non potrà essere alienato a nessun titolo nè su di esso potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento.*

*Decorso il termine dei dieci anni suddetti, qualora l'acquirente intenda alienare l'alloggio dovrà darne comunicazione all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano, il quale potrà esercitare il diritto di prelazione all'acquisto ai sensi e secondo le modalità previste dall'art.*

*28 Legge 8 agosto 1977 n.513.*

*A norma del VIII comma dell'art.28 della Legge 8 agosto 1977 n.513 l'acquirente ha tuttavia facoltà di locare l'alloggio in caso di trasferimento della residenza, di accrescimento del nucleo familiare o per gli altri gravi motivi, previa autorizzazione del Presidente dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano.*

*La domanda di autorizzazione alla locazione dovrà essere inviata all'Istituto cedente corredata dai documenti che comprovino i motivi per i quali viene chiesta l'autorizzazione alla locazione.*

*Ogni pattuizione stipulata in violazione alle disposizioni contenute nel presente articolo è nulla ai sensi dell'art.28 della Legge 513 del 8 agosto 1977."*

**6. PRATICHE EDILIZIE:**

L'immobile è stato edificato in forza di Convenzione edilizia in data 1 giugno 1965 autenticata nelle firme al n.62712 notaio Antonio Zaraga, depositata in atti stesso notaio con verbale in pari data n.62713/11835 di repertorio registrata a Milano il 18 giugno 1965 serie F n.9760 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano in data 22 luglio 1965 al n.42066/31167 e con visto prefettizio di esecutorietà rilasciato in data 10 luglio 1965 n.53723 Div. IV, dove il Comune di Milano ebbe a concedere all'Istituto Autonomo per la Case Popolari della Provincia di Milano il diritto di superficie ai sensi dell'art.952 C.C. su area della superficie complessiva di circa mq. 172.000 individuata nel Catasto Rustico di Milano Sezione Censuaria di Trenno. La durata della concessione del diritto di superficie venne prevista in anni 40 quaranta a partire dalla data del visto prefettizio di esecutorietà (10 luglio 1965);

L'immobile è stato edificato in forza di Licenza Edilizia rilasciato dal Comune di Milano il 22/04/1964 atti n. 223075/25354/1963

Conformità edilizia: SI

**7. INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:**

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente oltre a rilievo eseguito dal sottoscritto durante il sopralluogo di rito. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata, e pertanto da considerarsi indicativa, è di seguito riportate nella tabella successiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
<b><u>Appartamento</u></b>				
Appartamento	sup lorda di pavimento	67,50	1,00	67,50
Balcone	sup lorda di pavimento	3,50	0,33	1,00
Cantina	sup lorda di pavimento	2,50	0,25	0,50

Totale mq per arrotondamento **69,00 mq**

**8. CRITERIO DI VALUTAZIONE:****Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Criterio di valutazione:**

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2019, nonché da conoscenze personali nel settore, considerato:


- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di **DISCRETA appetibilità** per il contesto in cui è inserita, in **MODESTO stato di conservazione**, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati alla residenza. La valutazione dell'immobile è quindi in linea con i valori espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- Tenuto conto del livello di finiture dell'immobile e della vetustà del bene;
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per

stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattativa.

- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.
- Tenuto conto delle valutazioni OMI attuali e delle Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato di Milano come sotto riportati:

**Fornti:**

- Catasto di Milano
- Comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - ✓ Rilevazione prezzi di mercato anno 2019 Prezziario Imm.re di Milano e provincia





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1**  
**Provincia: MILANO**  
**Comune: MILANO**  
**Fascia/zona: Suburbana/GALLARATESE, LAMPUGNANO, P. TRENNO, BONOLA**  
**Codice zona: E6**  
**Microzona: 0**  
**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**  
**Destinazione: Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2200	2900	L	7,8	10,3	L
Abitazioni civili	Normale	1700	2100	L	5,7	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1550	1700	L	5,5	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1550	L	4,3	5,4	L
Box	Normale	1150	1400	L	5,2	6,2	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Abitazioni di tipo economico normale

Tenuto conto dei valori espressi dal mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'appartamento, tenuto conto delle finiture dell'immobile, si ritiene poter applicare un valore cautelativo pari al valore medio espresso per la zona.

Valore minimo: €/mq 1.200,00

Valore massimo: €/mq 1.550,00

Valore di poco inferiore alla media: €/mq 1.300,00

9. VALORE DI STIMA

Destinazione	Sup. equivalente	€/mq	Valore di stima
Appartamento con cantina	69,00 mq	€/mq 1.300,00	€ 89.700,00

Milano 14/01/2020

Il tecnico incaricato  
Arch. Paolo Delfino