

Tribunale di Milano

Ufficio Ruolo Generale di Volontaria Giurisdizione

Eredità Giacente:

n. R.G. 6849/2018

Crono. 1932/2018

Giudice: Dott. ROSA

Curatore dell’eredità giacente: rag. Rosario GALLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
APPARTAMENTO con solaio
sito in Milano – Via Marco D’Agrate n.17



Esperto alla stima: Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio in: Corso Sempione n.51 - 20145 Milano
Telefono: 0245409282
Email: delfino@architettodelfino.it
Pec: delfino.7495@oamilano.it

Immobile in Milano – Via Marco D’Agrate n.17 APPARTAMENTO con solaio

Lo scrivente Arch. Paolo Delfino, con studio in Milano, Corso Sempione n.51 - iscritto all’Ordine degli Architetti di Milano al n° 7495 ed all’albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Milano al n° 9349, veniva nominato dal curatore dell’eredità giacente, rag. Rosario Galli, quale esperto estimatore, relativamente alla valutazione dell’immobile sito in Milano, Via Marco D’Agrate n.17

Allo scopo di evadere l’incarico affidato, lo scrivente esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni rilievi presso l’U.T.E. di Milano, per la richiesta della visura e della scheda catastale dell’immobile in oggetto, al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. della proprietà immobiliare da valutare.

Il sottoscritto procedeva ad effettuare un sopralluogo sul posto, operando una ispezione all’interno e all’esterno dell’immobile al fine di assumere gli elementi utili all’individuazione e descrizione dello stesso, oltre ad eseguire un rilievo di massima dell’immobile.

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto, nonché dalle informazioni assunte presso tecnici ed operatori immobiliari, si precisa quanto segue:

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE:

Catasto Fabbricati:

Intestazione:

-
-

Appartamento: Foglio 583, particella 100, subalterno 71

VIA MARCO D’ AGRATE n. 17, piano 3°-7°, Comune di MILANO, zona censoria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 29 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 29 m² - rendita € 247.90

Derivante da: Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015. Precedentemente per variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 ed impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini da nord ed in senso orario:

- Appartamento: appartamento sub. 72; parti comuni; appartamento sub. 70, Via Privata.
- Cantina: solaio sub. 58; parti comuni; solaio sub. 68; solaio sub. 91.

Millesimi di proprietà: competo all’immobile 7,38 millesimi di proprietà sulle parti comune condominiali

Conformità catastale: quanto riscontrato in loco è conforme alla scheda catastale.

2. DESCRIZIONE

Descrizione generale (quartiere e zona):

Nella periferia sud del centro abitato di Milano, sorge il fabbricato in cui è compresa l’unità in oggetto, posto al civico 17 di Via Marco D’Agrate, all’interno di un complesso condominiale composto da più edifici e protetto da cancello d’ingresso comune.

L’area è ben servita dai mezzi pubblici di trasporto e dalle attività di vicinato (piccola e media distribuzione)

Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali di tipo condominiali popolare.

L’immobile condominiale, dispone di ascensore al servizio dei piani

Breve descrizione del bene:

In Comune di Milano – Via Marco D’Agrate n.17, in complesso condominiale, appartamento posto al piano 3° costituito da ingresso/disimpegno, cucina non abitabile, bagno e locale soggiorno/camera con accesso al balcone di proprietà.

L’impianto distributivo è quello risalente all’epoca di costruzione come pure le finiture e le dotazioni impiantistiche, l’appartamento risulta inutilizzato da tempo e necessita di ristrutturazione.

Completa la proprietà solaio al piano 7° sottotetto con accesso da vano scala comune e successivo corridoio.

3. PRATICHE EDILIZIA

Licenza di costruzione n. 1112 del 23/08/1963

Intestazione:

Opere richieste: costruzione di fabbricato di 6-7 piani fuori terra ad uso abitazione

Presentata in data: 05.02.1962 atti 30105/727/1962

Rilascio in data: 11.05.1962 al n. 1112 atti 30105/727/1962

Variante in data: 23.08.1963 atti 30105/727/1962 per modifica facciate

Relazione di terza visita per licenza di occupazione in data: 18.02.1965

Note: quanto riscontrato in loco è conforme agli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia sopra indicata.

4. 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 allegate, e pertanto da considerarsi indicative, sono di seguito riportate nelle tabelle.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento				
Appartamento	sup lorda di pavimento	29,00	1,00	29,00
Balcone	sup lorda di pavimento	2,50	0,25	0,60
Solaio	sup lorda di pavimento	2,00	0,25	0,50

Totale mq per arrotondamento **30,00 mq**

5. 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;
- Tenuto conto dell’instabilità del mercato finanziario;
- Tenuto conto che trattasi di monolocale con una discreta ricerca ed appetibilità sul mercato, da ristrutturare;
- Tenuto conto delle valutazioni OMI attuali e delle Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato di Milano come sotto riportati:

Fornti:

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

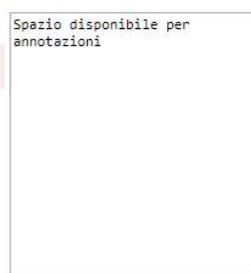


Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2
 Provincia: MILANO
 Comune: MILANO
 Fascia/zona: Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA
 Codice zona: D18
 Microzona: 40
 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	2750	3300	L	7,7	9,8	L
Abitazioni civili	Normale	2000	2700	L	5,6	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1650	2300	L	4,6	6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	1650	L	4	4,5	L
Box	Normale	1350	1850	L	5,1	7,6	L

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



- ✓ O.M.I. a cura dell’Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018



Quotazioni & Rendimenti (luglio 2019)

Comune	Milano						
	Montegani, Cermentate, Vigentino -						
Abitazioni e Vile	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	
Abitazioni civili (In buono stato)	1.770	1.974	2.178	6,4	7,3	8,2	4,4%
Abitazioni civili (In ottimo stato)	2.360	2.859	3.358	8,2	10,0	11,8	4,2%
Abitazioni civili (Da ristrutturare)	1.316	1.543	1.770	4,5	5,4	6,4	4,2%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	1.498	1.702	1.906	5,4	5,9	6,4	4,2%
Abitazioni di tipo economico (In ottimo stato)	1.906	2.201	2.496	6,4	7,3	8,2	4,0%
Abitazioni di tipo economico (Da ristrutturare)	1.225	1.316	1.407	4,5	5,0	5,4	4,6%

Abitazioni di tipo civile/economico da ristrutturare
 Valore di mercato medio (€/mq): 1.500,00 arrotondato

Tenuto conto dei valori espressi dal mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'appartamento, tenuto conto che l'immobile è da ristrutturare, si ritiene poter applicare un valore cautelativo pari ad **€/mq 1.500,00**

6. VALORE DI STIMA

Destinazione	Sup. eq.	€/mq	Valore di stima
Appartamento con solaio	30,00 mq	€/mq 1.500,00	<u>€ 45.000,00</u>

Milano 18/09/2019

Il tecnico incaricato
Arch. Paolo Delfino

Si allegano:

- Atto d'acquisto del bene
- Documentazione catastale
- Documentazione comunale
- Rilievo fotografico