

TRIBUNALE DI MILANO

Ufficio Ruolo Generale Volontaria Giurisdizione

RG 7333/2019

Giudice: Dott. STEFANO ROSA



Curatore eredità giacente: Dott.ssa Margherita Degrassi

De cuius : [REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Lotto unico

BOX DOPPIO A POSTI PARALLELI E INGRESSI SEPARATI

AL PIANO TERRA

CON INGRESSO DA PASSO CARRAIO SU STRADA DOTATO CANCELLO AUTOMATICO

in Milano, Via Stresa 20





Premesso che il sottoscritto, Arch. Giuseppe Mazzeo, con studio in Milano, via Gluck 13 – iscritto all’Ordine degli Architetti di Milano al n° 10374 ed all’albo dei Consulenti Tecnici d’Ufficio del Tribunale Civile di Milano al n° 10648, veniva nominato in data 15/02/2021 dal curatore dell’eredità giacente, Dott.ssa Margherita Degrassi, quale esperto estimatore, relativamente alla valutazione dell’immobile sito in Milano, via Stresa n. 20, lo stesso, allo scopo di evadere l’incarico affidato, richiede la visura e la scheda catastale dell’immobile in oggetto, identificava al N.C.E.U. il bene immobile da valutare, di cui si allega titolo di provenienza (**all. 1**).



Il sottoscritto operava quindi un sopralluogo finalizzato ad accertare, anche attraverso un rilievo geometrico e fotografico, la natura e consistenza del bene.

I dati catastali e quelli di rilievo così raccolti sono stati quindi confrontati tra essi e con la documentazione edilizia ed urbanistica richiesta agli uffici tecnici comunali, consentendo così al sottoscritto di pronunciarsi in merito alla conformità urbanistica, edilizia e catastale del bene.

In esito a tale studio il sottoscritto ha proceduto alla valutazione estimativa del bene.

Si riassumono quindi a seguire le risultanze dello studio e della stima.

• IDENTIFICAZIONE DEI BENI

- **Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita in Comune di MILANO, via Stresa 20, consistente in un box doppio al piano terra a cui si accede dall’androne comune.

- **Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue**

Dati identificativi: foglio 193, particella 227, subalterno 6

Dati classamento: cat. C/6; classe 7; consistenza 33 mq; sup. catastale 43 mq; rendita € 323,82

Indirizzo: comune di Milano, via Stresa n. 20 piano t;

Derivante da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per:
- variazione nel classamento del 17/09/2004 protocollo n. MI0 580 139 in atti dal 17/09/2004;
- variazione del 17/12/2002 protocollo n. 971 251 in atti dal 17/12/2002 esatta identificazione grafica;
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 07/11/1987 in atti dal 28/02/1995;
- frazionamento e fusione del 03/10/1986 in atti dal 20/01/1990;

come documentazione allegata (*all. 2*).

- **Coerenze:** da Nord in senso orario: - particella 370, particella 324, cortile comune, particella 227 altra ditta;

Intestazione: (de cuius [redacted] nato a [redacted]
[redacted])

• DESCRIZIONE

• Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Lo stabile di cui il bene fa parte si trova a Milano, al civico 20 di via Stresa, nella zona compresa tra l'area della Stazione Centrale ed il viale Zara, nella zona detta Maggiolina.

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 condominiale di qualità medio alta e ben abitati.

• Caratteristiche descrittive esterne

Lo stabile è dotato di un accesso pedonale e di uno carraio consta di due piani fuori terra oltre al piano sottotetto ed all'interrato.

- Caratteristiche costruttive. Struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio; facciate: rivestimento lapideo ed intonaco; accesso: portoncino pedonale e cancello carraio automatico in ferro; androne: pareti in pietra ed intonaco;
- Condizioni generali: discrete.

- **Caratteristiche descrittive interne**

L'unità in oggetto consta di in un box doppio a posti paralleli e ingressi separati, al piano terra, con ingresso da passo carraio su strada dotato di cancello automatico.

- Caratteristiche costruttive. Porta di accesso: basculanti metalliche; pareti: intonacate; pavimenti: cemento; impianto elettrico: sotto traccia;
- Condizioni generali: discrete, basculanti da rivedere o sostituire.

Come da rilievo fotografico allegato (*all. 3*)

- **Certificazioni energetiche**

Non necessita per tipologia

- **Certificazioni di conformità degli impianti**

Non disponibili

- **Millesimi di pertinenza dell'immobile**

28,53/1000 (indicati nell'atto di identificazione degli enti comuni)

- **REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare nel quale si trova il bene oggetto della presente relazione è iniziata prima del 1 settembre 1967.

- **Pratiche edilizie presso il competente Ufficio del Comune (*all. 4*):**

- Licenza di occupazione :

Licenza n. 881

in data 03/10/1960

Atti N. 107 756/22 321 = 1931

Null'altro è stato messo di utile a disposizione dal comune che a circostanziata richiesta degli atti di fabbrica rispondeva: " *In riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica PG 98250/1951 risultano irreperibili in quanto prelevati in data 31/03/2009 da altri uffici e mai restituiti. Nonostante le ricerche non è stato possibile verificare, dopo un così lungo lasso di tempo, se il fascicolo sia effettivamente ancora presente presso gli uffici del Comune e, nel caso, la sua ubicazione attuale*".

Le valutazioni che seguono sono quindi basate sulla documentazione catastale ante '67 depositata in data 26 settembre 1951, che descrive tutto sommato l'immobile e la porzione che qui interessa in consistenza e forma pressoché invariate rispetto all'attualità. Si riscontrano alcune differenze rispetto allo stato rilevato sui luoghi in sede di sopralluogo e precisamente:

- una comunicazione dell'unità con locale adiacente non rilevata in sede di sopralluogo;
- due muretti rilevati in sede di sopralluogo ma non descritti nella documentazione ante '67 di cui sopra;

Ciò fermo restando che in tale documentazione l'immobile risulta catastalmente annesso ad altri beni dai quali verrà frazionato nel 1986, come si legge in visura storica. Ed è molto probabilmente in tale occasione che la comunicazione con il locale adiacente venne chiusa.

Di tale frazionamento e di tali opere il Comune di Milano non ha fornito alcuna pratica che ne comprovasse la legittimità.

Interrogato l'Ufficio del Condonò, lo stesso ha risposto che "non risulta presentata alcuna richiesta di condono edilizio per l'unità immobiliare".

Per quanto fin qui detto, si riassumono di seguito le considerazioni circa la conformità urbanistica, edilizia e catastale.

- **Conformità urbanistica**

Si ritiene l'immobile conforme.

- **Conformità edilizia**

Si ritiene l'immobile conforme, a meno del titolo edilizio inerente il frazionamento del 1986 che non è stato



reperito né tra le pratiche edilizie né all'Ufficio del Condonò. Tale carenza può risolversi in sanatoria con la presentazione di una CILA, prendendo atto all'oggi delle opere inerenti la chiusura della comunicazione con il locale adiacente. Del costo di tale sanatoria si è cautelativamente tenuto conto nella stima.


- **Conformità catastale**

Si ritiene l'immobile conforme.

- **CONSISTENZA**

- **Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10 750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:



Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale (box)	41,24	1,00	41,24
totale	41,24		41,24

- **STIMA**

- **Criterio di stima:**

Il sottoscritto esperto, 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 per

come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento della stima sintetica monoparametrica, si sono prese in considerazione le seguenti fonti e basate valutazioni sui seguenti parametri.

• **Fonti d'informazione e parametri estimativi**

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

2° semestre 2020 – zona D36 – Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

quotazioni di BOX da 1.400 €/mq a 2.100 €/mq

- QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE

Zona: MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

valore di compravendita prezzo min. 1.325,30 €/mq prezzo max. 1.897,19 €/mq

In ragione delle caratteristiche specifiche del bene si è quindi ritenuto di valutarlo come al punto successivo.

• **Valutazione:**

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
Box	C/6	41,24	41,24	€ 2.100,00	€ 86.604,00

AGGISTI E CONSERVATORI
MILANO
10374

VALORE DI MERCATO DEL CORPO UNICO

Al valore di mercato stimato si giunge quindi fatti gli adeguamenti che il caso specifico rende necessari, come di seguito esplicitato:

Descrizione	Quota /coefficiente	Adeguamenti	Valore
Valore stimato al lordo di ogni detrazione	1/1	0	€ 86.604,00
Regolarizzazione edilizia	€ 2.500,00	-€ 2.500,00	€ 84.104,00
Valore di mercato			€ 84.000,00

al netto delle correzioni (arrotondato)

Quanto sopra al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

In fede

Milano, 01/06/2021



ALLEGATI

- all. 1 - Titoli di provenienza
- all. 2 - Documentazione catastale attuale
- all. 3 - Rilievo fotografico
- all. 4 - Documentazione comunale e catastale storica

l'Esperto Nominato

arch. Giuseppe Mazzeo



MAZZEO
GIUSEPPE

architetto
10374

AGGISTE
E
CONSERVATORI



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti iscritti all'Albo

L'anno 2021 e questo giorno 1 del mese di GIUGNO, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso 0 1 Signor. :

GIUSEPPE MAZZEO identificato con documento CARTA D'IDENTITA'

n° AX2974577 rilasciato da COMUNE DI MILANO

il 18 / 09 / 2015

iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale di MILANO al n° 10648

il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 1 / 6 / 2021 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonit ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p. 1 comparente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
dr. Angela D'AURIA



Il dichiarante

URP 24/06/21 N. 022722

NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

i R.D. 1366/1922, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000