

Tribunale di Milano

UFFICIO RUOLO GENERALE DI VOLONTARIA GIURISDIZIONE

EREDITÀ GIACENTE DI

N. 13508/2022 V.G.

G.D.: Dott.ssa Antonella Cozzi

Curatore: Avv. Greta Gardoni

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliare in Milano

Via Francesco Burlamacchi n. 11



INDICE SINTETICO

CORPO A

Dati Catastali Appartamento

Bene in Milano, Via Francesco Burlamacchi n. 11 - piano 6

Categoria: A2 [appartamento]

Dati Catastali: **foglio 528 particella 89 subalterno 744**

Stato occupativo

Appartamento: libero - Contratti di locazione in essere: Nessuno

Comproprietari: Nessuno

Conformità edilizia: conforme

Conformità catastale: conforme

CORPO B

Bene in Milano, Via Francesco Burlamacchi n. 11 - piano 7

Categoria: C2 [deposito]

Dati Catastali: **foglio 528 particella 89 subalterno 745**

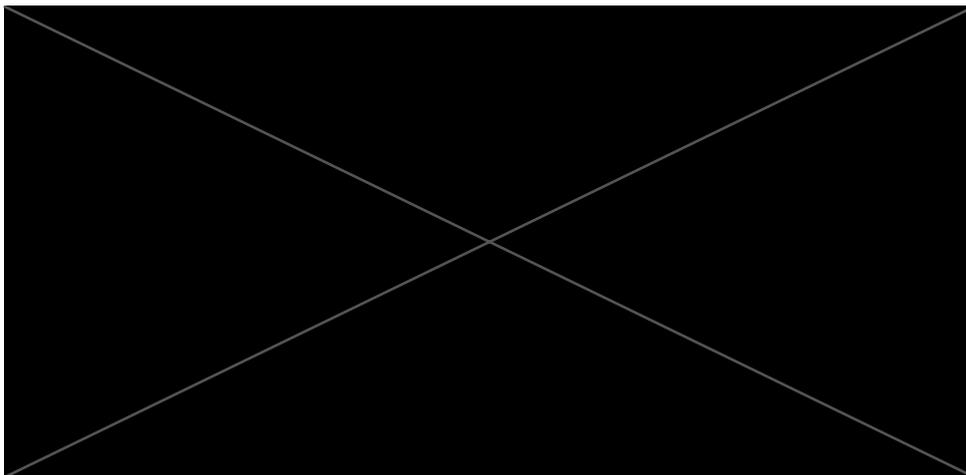
Stato occupativo

Deposito: libero - Contratti di locazione in essere: Nessuno

Comproprietari: Nessuno

Conformità edilizia: conforme

Conformità catastale: conforme



Valore di mercato stimato: [REDACTED]



LOTTO 001
(Appartamento con solaio [REDACTED])

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Appartamento [A/2] sito in Milano Via Francesco Burlamacchi n. 11, piano 6, costituito da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, disimpegno, due balconi (uno su corte comune e uno su via Burlamacchi), oltre a **vano solaio** [C/2] al piano settimo sottotetto [REDACTED].

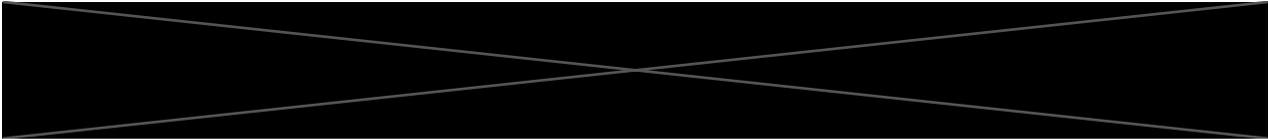
CORPO A - Appartamento

Appartamento [A/2] sito in Milano Via Francesco Burlamacchi n. 11, piano 6, costituito da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, disimpegno, due balconi (uno su corte comune e uno su via Burlamacchi).

Nota: all'appartamento si può accedere sia dal vano scala comune che direttamente dall'ascensore con ingresso esclusivo.

CORPO B - Solaio

Vano **solaio [C/2]** sito in Milano Via Francesco Burlamacchi n. 11, piano 7



1.1. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (All. B)

CORPO A - Appartamento

Intestati:

- [REDACTED]
 Proprietà per 1000/1000

- Dati identificativi:** foglio 528, particella 89, subalterno 744;
- Dati di classamento:** categoria appartamento A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 119 mq, rendita € 1.053,57;
- Indirizzo e piano** Milano, via Francesco Burlamacchi n. 11, piano 6;
- Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 22/07/2024 Pratica n. MI0361560 in atti dal 23/07/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 361560.1/2024)
 Precedentemente:
- Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario



2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

La zona in cui sono situati i beni in oggetto è semicentrale e ubicata nelle vicinanze di Porta Romana.

La zona è ottimamente collegata al resto della città dal servizio di trasporto pubblico (due linee tramviarie e cinque linee di bus nel raggio di 500 metri oltre alla linea Gialla della metropolitana M3 fermata Porta Romana). Numerosi i servizi offerti dalla zona: attività commerciali, farmacie, banche, ristoranti, oltre a scuole primarie, scuole secondarie di primo grado e di secondo grado, piscina comunale, teatro.

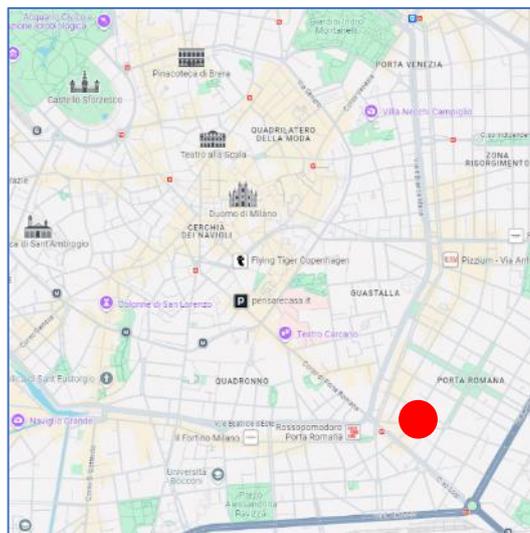


Figura 1 - individuazione in mappa

Via Burlamacchi e le vie adiacenti sono di carattere prettamente residenziale ma nella zona sono anche presenti uffici e negozi. Via Burlamacchi è a senso unico di marcia e offre scarse opportunità di posteggio pubblico (i parcheggi presenti sono per residenti e a pagamento).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'edificio, di cui fanno parte i beni oggetto della presente relazione di stima, è composto da otto piani fuori terra oltre ad un piano sotto strada ed è di livello civile. La copertura della costruzione è a falde non praticabile. Le facciate sono rivestite in lastre di pietra e klinker. L'accesso allo stabile avviene direttamente da strada tramite un portone in metallo e vetro. La pavimentazione dell'ingresso comune è in marmo, le scale sono rivestite in marmo. Le pareti dell'androne comune sono in intonaco tinteggiato. Lo stabile è dotato di impianto citofonico e di ascensore.

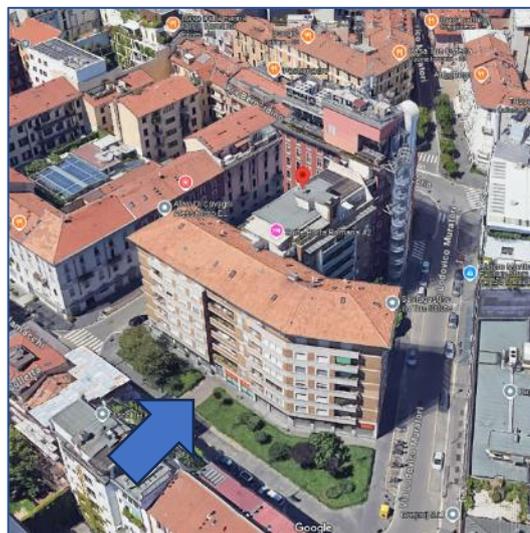


Foto 1 - Foto aerea

La manutenzione dell'immobile nelle parti comuni interne ed esterne è da considerarsi buona.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Corpo A

L'**appartamento** oggetto della presente relazione di stima è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, disimpegno, due balconi (uno su corte comune e uno su via Burlamacchi).

Nota: all'appartamento si può accedere sia dal vano scala comune che direttamente dall'ascensore con ingresso esclusivo.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, piastrelle di marmo e parquet.

Le pareti dell'alloggio sono in intonaco tintecciato e (nella cucina e nei bagni) in piastrelle di ceramica.

I serramenti esterni sono in legno a vetro singolo con tapparelle in PVC. Le porte interne sono in legno e la porta d'ingresso è in legno e blindata. La pavimentazione dei balconi è in piastrelle di cotto.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e la diffusione del calore avviene tramite pannelli a pavimento.

L'impianto elettrico è sottotraccia e non è a norma.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è da considerarsi discreto.

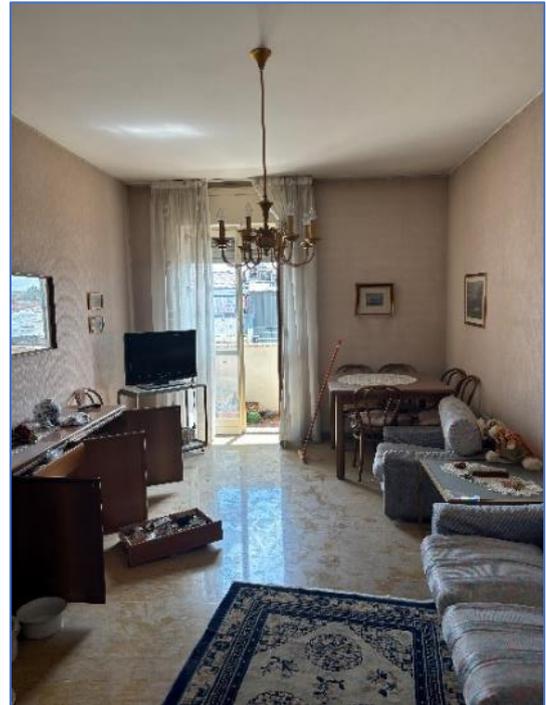


Foto 2 - soggiorno



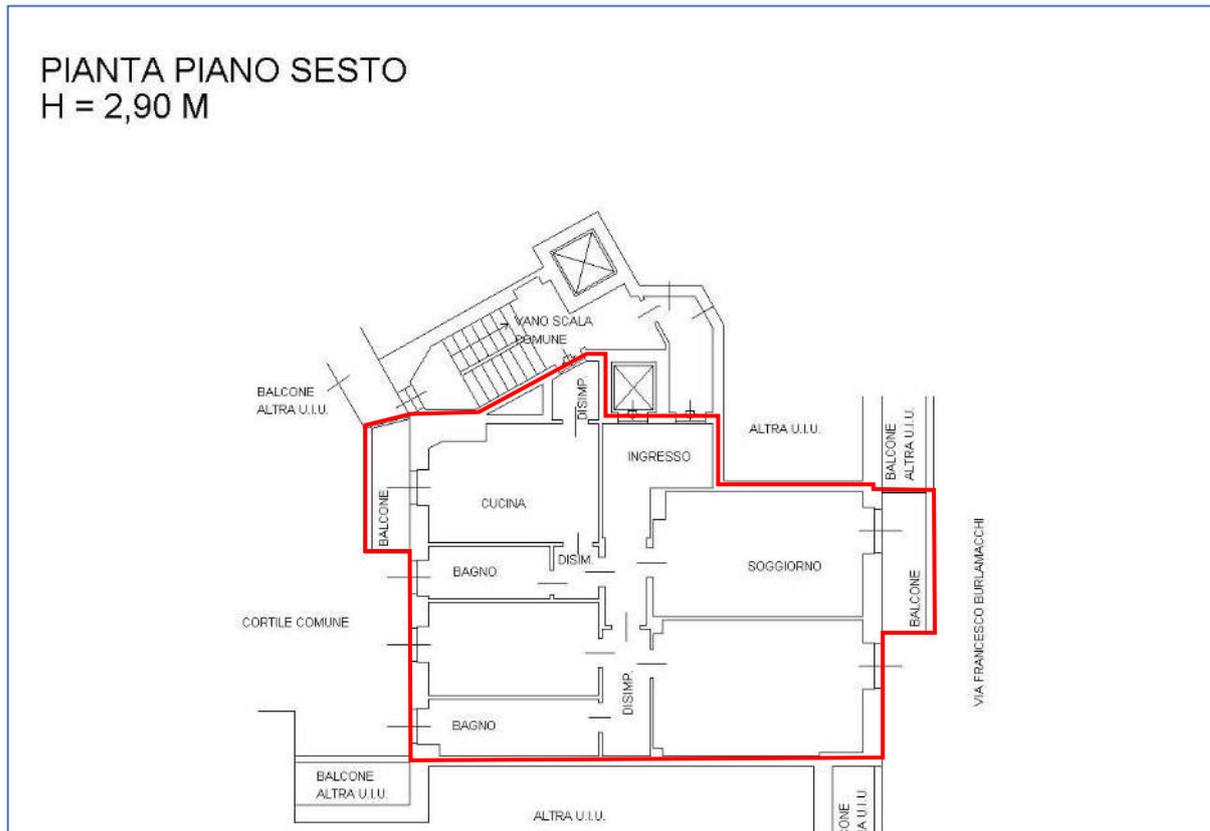


Figura 2 - Estratto planimetria catastale appartamento

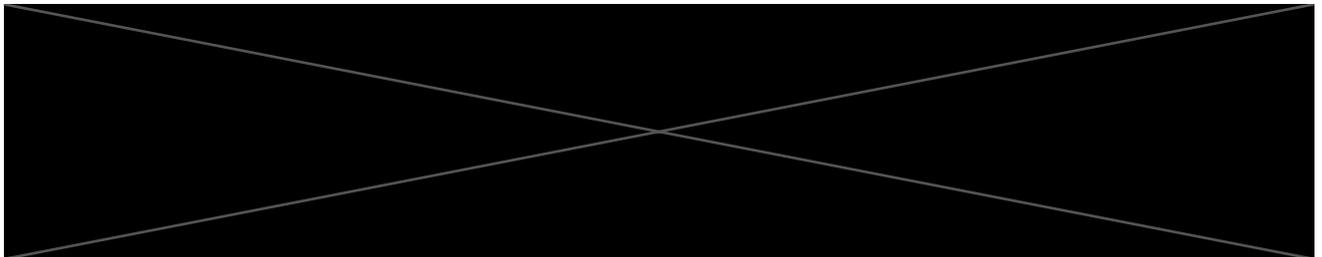
Corpo B

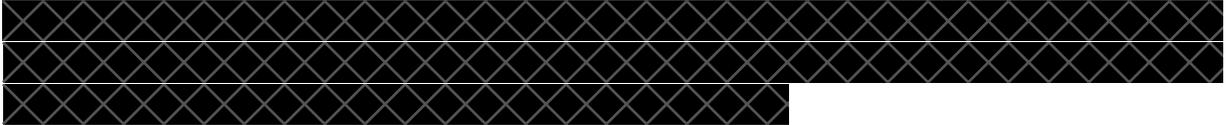
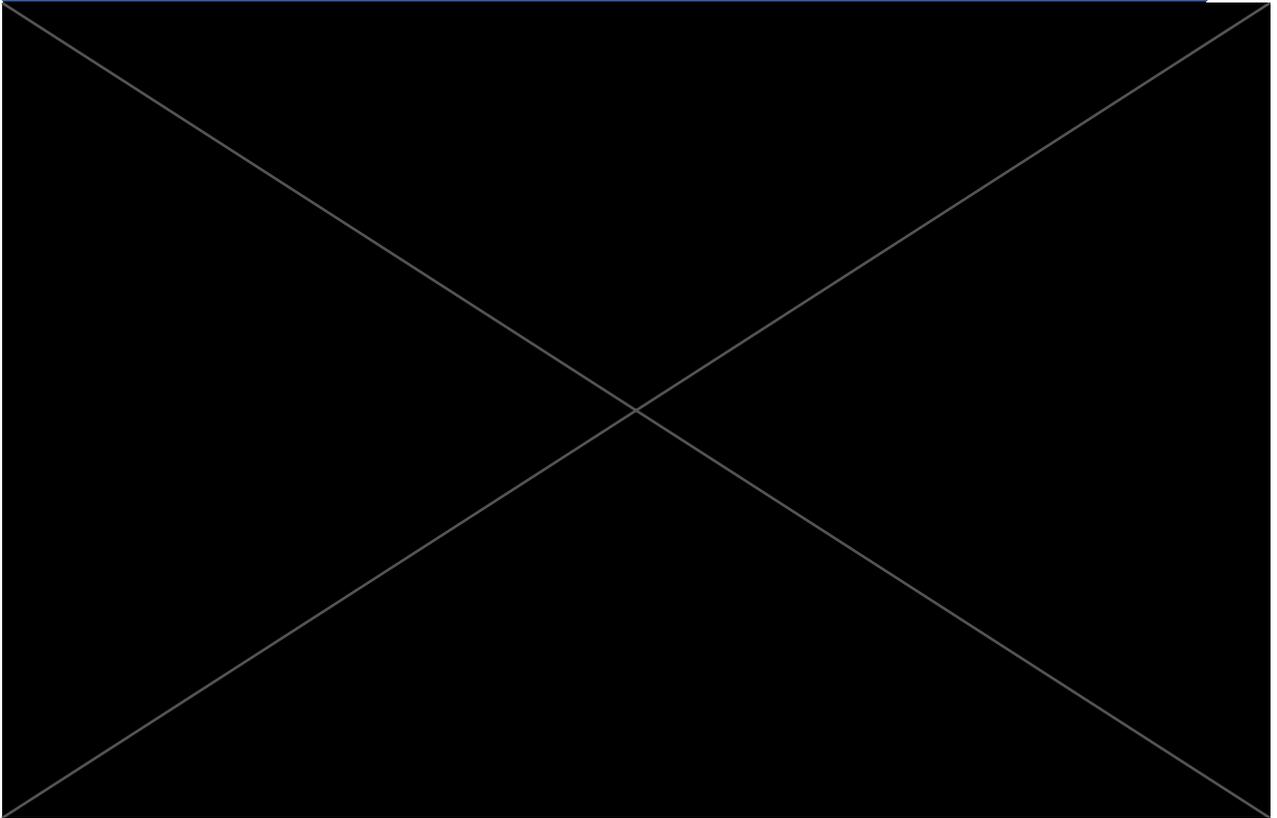
Il **vano solaio** al piano settimo sottotetto ha pavimentazione in battuto di cemento e plafoni e pareti sono al rustico. La porta di ingresso è in legno.





Figura 3 - Estratto planimetria catastale solaio





2.4. Breve descrizione della zona

La zona in cui sono situati i beni in oggetto è semicentrale e ubicata nelle vicinanze di Porta Romana.

La zona è ottimamente collegata al resto della città dal servizio di trasporto pubblico (due linee tramviarie e cinque linee di bus nel raggio di 500 metri oltre alla linea Gialla della metropolitana M3 fermata Porta Romana). Numerosi i servizi offerti dalla zona: attività commerciali, farmacie, banche, ristoranti, oltre a scuole primarie, scuole secondarie di primo grado e di secondo grado, piscina comunale, teatro.

Via Burlamacchi e le vie adiacenti sono di carattere prettamente residenziale ma nella zona sono anche presenti uffici e negozi. Via Burlamacchi è a senso unico di marcia e offre scarse opportunità di posteggio pubblico (i parcheggi presenti sono per residenti e a pagamento).

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



2.5. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'attestato di Prestazione Energetica è stato recuperato dal sottoscritto e viene allegato alla presente (rif. Allegato E.).



[254,68 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1514604727424 valida fino al
07/10/1934

CORPO B

Attestato di Prestazione Energetica **non** necessario per il tipo di immobile.



2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito il Certificato di Idoneità Statica.

Nota: con Determina Dirigenziale del Comune di Milano la presentazione del CIS è differita fino alla data di approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

Alla data del sopralluogo in data 08/05/2024 i beni risultano **liberi** da persone ma non da cose.

3.2. Esistenza contratti di locazione (All. D.)

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non vi sono in essere contratti di locazione per l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Il perito valutatore allega alla presente relazione la richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Allo stato attuale i beni identificati al **Corpo A** ed al **Corpo B** della presente relazione di stima risultano intestati per la quota di 1/1 a **EREDITÀ GIACENTE** [REDACTED]



[REDACTED] in seguito a Successione del 19/02/2024 registrata al Num. 75690 Volume 88888 e trascritta a Milano 1 in data 29/02/2024 ai n. 13741/10315, in morte di [REDACTED]

Nota: le attuali unità immobiliari identificate al sub 744 (Corpo A) e sub 745 (Corpo B) derivano dal precedente subalterno 53 oggetto di successione (ed oggi soppresso) in seguito a variazione catastale per "VARIAZIONE del 22/07/2024 Pratica n. MI0361560 in atti dal 23/07/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 361560.1/2024)".

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari

CORPO A

[REDACTED]
Proprietà per 1000/1000 in seguito a scrittura privata del 26/06/1984, Notaio LULLI Settimio con sede in Milano, Rep. n. 40911 – registrato a Milano al Volume 2 n. 49995 in data 16/07/1984. Proprietaria da ante ventennio.

Nota: si riferisce alla proprietà dal subalterno 53 (ad oggi soppresso) che ha generato il sub 744 e 745 (rispettivamente Corpo A e Corpo B della presente relazione di stima) in seguito a variazione catastale per "VARIAZIONE del 22/07/2024 Pratica n. MI0361560 in atti dal 23/07/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 361560.1/2024)".

CORPO B

[REDACTED]
Proprietà per 1000/1000 in seguito a scrittura privata del 26/06/1984, Notaio LULLI Settimio con sede in Milano, Rep. n. 40911 – registrato a Milano al Volume 2 n. 49995 in data 16/07/1984. Proprietaria da ante ventennio.

Nota: si riferisce alla proprietà dal subalterno 53 (ad oggi soppresso) che ha generato il sub 744 e 745 (rispettivamente Corpo A e Corpo B della presente relazione di stima) in seguito a variazione catastale per "VARIAZIONE del 22/07/2024 Pratica n. MI0361560 in atti dal 23/07/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 361560.1/2024)".



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister dell'Agencia delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni), risulta quanto segue:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna.

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

Nessuna.

- **Pignoramenti**

Nessuno.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.



5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6. CONDOMINIO (All. F.)

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza (Corpo A-B): € 4.500,00

[REDACTED]

Eventuali spese straordinarie già deliberate (riqualificazione centrale termica - salvo conguaglio): € 2.686,53

Posizione debitoria per i beni in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno precedente (Corpo A-B): € 28.451,30

Millesimi (Corpo A-B): 18,62

[REDACTED]

Nota: Il perito valutatore riferisce di aver reperito il Regolamento di Condominio (All. G.)

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla da segnalare.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'appartamento oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, non risulta accessibile ai diversamente abili.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Il Consiglio comunale, in data 14/10/2019, ha approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT) composto dal nuovo Documento di Piano, dalle varianti del Piano dei Servizi, comprensivo del Piano per le Attrezzature Religiose, e del Piano delle Regole e corredato dal nuovo studio geologico.

Il Piano è divenuto efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020.

Secondo le disposizioni del PGT vigente l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima, è in ambito TUC – Tessuto Urbano Consolidato ed in particolare all'interno del TRF – Tessuto Urbano di Recente Formazione - ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II – Capo V) Tessuti Urbani Compatti a Cortina (Art. 21.2).



In base alle prescrizioni del PGT, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente relazione risulta, assoggetta ai seguenti vincoli:

- Ostacoli e pericoli per la navigazione aerea
 - Delimitazione ostacoli (Art. 41.2): Superficie Conica;
 - Pericoli per la navigazione aerea (Art. 41.3): Subzona 2

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. I.)

In base alla documentazione reperita dal sottoscritto presso gli Uffici Comunali competenti mediante accesso atti (richiesta a mezzo portale dedicato del 26/04/2024 Prot. n. 2024/238298), risulta che il fabbricato sito in via Francesco Burlamacchi n. 11, è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 in particolare con **Licenza per Opere Edilizie n. 4145 del 25/11/1960**.

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 08/05/2024, per quanto riguarda l'appartamento, risultava difforme rispetto alle tavole di progetto alla Licenza edilizia del 1960 per diversa distribuzione degli spazi interni.

Su autorizzazione del Giudice Dott.ssa Antonella Cozzi del 25/06/2024, il sottoscritto ha provveduto quindi a presentare CILA in Sanatoria per la regolarizzazione dell'unità immobiliare (Corpo A).

In data 26/09/2024 prot. 492756 è stata presentata dal sottoscritto **CILA in sanatoria** per "*manutenzione straordinaria per diversa distribuzione degli spazi interni*" e la sanzione amministrativa risulta interamente versata (in data 26/09/2024 il Comune di Milano ha comunicato la chiusura del procedimento).

7.2. Conformità edilizia

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo risulta **conforme** all'ultimo titolo edilizio.

7.3. Conformità catastale

CORPO A

La planimetria catastale risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato.

CORPO B

La planimetria catastale risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato.



igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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 del bene.

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.

9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2023 - Milano - zona semicentrale – LIBIA, XXII MARZO, INDIPENDENZA:

Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale

Valore di mercato €/m²: 4.000,00 min. – 5.900,00 max

[REDACTED]

[REDACTED]

www.borsinoimmobiliare.it: consultazione luglio 2024, di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima Milano – zona LIBIA, XXII MARZO, INDIPENDENZA:

Abitazioni civili in stabili di fascia media

Valore di mercato €/m²: 4.926,00 (valore minimo) – 6.921,00 (valore massimo).

[REDACTED]

[REDACTED]

Altre fonti di informazione: Siti internet di compravendita.



immobiliare.it Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci > < Precedente 8 di 9 Successivo >





26 Foto **Planimetria** **Virtual Tour** **Video**

Trilocale via Francesco Burlamacchi 2, Porta Romana - Medaglie d'Oro, Milano € 580.000
 Milano • Porta Romana - Medaglie d'Oro • Via Francesco Burlamacchi

3 locali 93 m² 1 bagno
 Piano 1 Ascensore Parzialmente Arredato

immobiliare.it Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci > < Precedente 5 di 9 Successivo >





23 Foto **Planimetria** **FotoPlan** **Virtual Tour** **Video**

Trilocale via Pietro Colletta 7, Porta Romana - Medaglie d'Oro, Milano € 490.000
 Milano • Porta Romana - Medaglie d'Oro • Via Pietro Colletta

3 locali 100 m² 1 bagno
 Piano T Ascensore Cantina



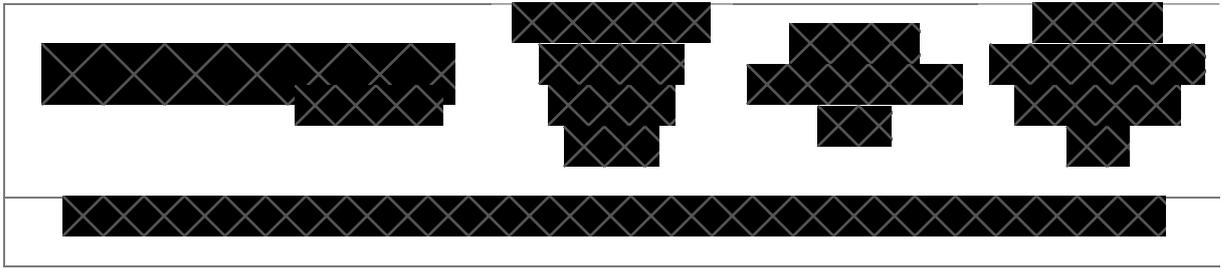
The screenshot shows a real estate listing on Immobiliare.it. The main image is a kitchen with a wooden countertop and a large window. To the right, there are smaller images of a bedroom and a living area. Below the images are icons for '20 Foto', 'Planimetria', 'FotoPlan', and 'Video'. The listing details include the address 'Bilocale via Lodovico Muratori 15, Porta Romana - Medaglie d'Oro, Milano', a price of '€ 279.000', and features like '2 locali', '45 m²', '1 bagno', 'Ascensore', and 'Arredato'.

9.3. Valutazione LOTTO 001

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **5.000,00 €/m²** per l'appartamento e pari a **3.000,00** per i box.

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)
Corpo A	119,55	€ 5.000,00	€ 597.750,00
Corpo B	7,25	€ 5.000,00	€ 36.250,00





10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta locato e quindi non è necessario esprimere giudizio sulla congruità del canone.

11. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Marco Domenico Cuzzola dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Curatore dell'Eredità giacente a mezzo PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano li: 21/10/2024

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- A. Fotografie
- B. Visure catastali storiche
- C. Planimetrie catastali
- D. Assenza contratti di locazione
- E. Attestato di Prestazione Energetica
- F. Informazioni contabili da Amministratore
- G. Regolamento di Condominio
- H. Ispezione ipotecaria
- I. Atti di fabbrica
- J. Sanatoria 2024

