



Tribunale Ordinario di Milano
SEZIONE IV CIVILE – VOLONTARIA GIURISDIZIONE

EREDITA' GIACENTE – RADICE LUIGIA GIUSEPPINA

R.G. 3928/2022

Giudice delegato: Dott. GUIDO VANNICELLI

Curatore: AVV. ERNESTO TANGARI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Unità immobiliari site in **MILANO**

VIA LAZZARO PAPI, 19

APPARTAMENTO + CANTINA

FOGLIO 528, MAPPALE 93, SUBALTERNO 44



INDICE SINTETICO

DATI CATASTALI

LOTTO UNICO:

CORPO A: APPARTAMENTO

Bene sito in MILANO – VIA LAZZARO PAPI, 19 – PIANO S1- 2 – APPARTAMENTO + CANTINA

Categoria: **A/4** [appartamento]

Dati Catastali: **CATASTO di Milano: FOGLIO 528, MAPPALE 93, SUBALTERNO 44**

STATO OCCUPATIVO

LOTTO UNICO

Corpi A: appartamento + cantina al sopralluogo libero da persone, **ma occupato da beni mobili, totalmente privi di valore commerciale, che dovranno essere smaltiti a cura e spese del compratore, senza alcun onere per la procedura di Eredità Giacente.**

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

LOTTO UNICO

Corpo A: appartamento + cantina Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Milano, Anagrafe tributaria, **non risulta alcun contratto di locazione registrato.**

COMPROPRIETARI

LOTTO UNICO

Corpo A: appartamento + cantina: nessuno

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

LOTTO UNICO

Corpo A: APPARTAMENTO + CANTINA:

Da libero: € 331.000,00

Bene in **MILANO**

LOTTO UNICO - VIA LAZZARO PAPI, 19 – appartamento + cantina

FOGLIO 528, MAPPALE 93, SUBALTERNO 44

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI EREDITA' GIACENTE

LOTTO UNICO

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA – FOGLIO 528, MAPPALE 93, SUBALTERNO 44

1.1. Descrizione del bene

In Comune di MILANO – Via LAZZARO PAPI, 19, appartamento sito al piano secondo, costituito da ingresso, bagno, locale pranzo, soggiorno e camera, con cantina di pertinenza al piano primo interrato.

Il curatore ha fatto presente che i beni mobili, totalmente privi di valore commerciale, ubicati nell'appartamento e nella cantina dovranno essere smaltiti a cura e spese del compratore, senza alcun onere per la procedura di Eredità Giacente.

1.2. Quota e tipologia del diritto

EREDITÀ GIACENTE RADICE LUIGIA GIUSEPPINA R.G. N. 3928/2022 – TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO, CODICE FISCALE 97923530154, APERTA DAL TRIBUNALE DI MILANO IN DATA 11/04/2022.

Proprietà 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificazione al catasto del Comune di MILANO come segue (all. 3, 4, 5)

Intestato:

RADICE EMMA

Nata a Milano il 02.03.1911, proprietà 500/1000

RADICE LUIGIA GIUSEPPINA

Nata a Limbiate (MB) il 12.01.1944, proprietà 500/1000

DAL 01/12/2022 INTESATTO 1/1 EREDITA' GIACENTE RADICE LUIGIA GIUSEPPINA



DATI IDENTIFICATIVI:

Bene in MILANO (MI) - VIA LAZZARO PAPI, 19 – PIANO S1-2

Dati identificativi: Comune di Milano, foglio 528, mappale 93, subalterno 44

Dati classamento: cat. **A/4**; classe 4; consistenza 4 vani; Superficie totale 69 mq, superficie escluse le aree scoperte 69 mq, rendita 402,84 euro.

Indirizzo: Comune di MILANO (MI), VIA LAZZARO PAPI n. 19; Piano: S1-2;

Dati derivanti da: **IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30.06.1987 E SUCCESSIVA VARIAZIONE TARIFFARIA DEL 01/01/1992.**

NOTA BENE: L'appartamento in oggetto, alla data di apertura della Eredità Giacente (**11 aprile 2022**) risultava per la quota del 50% di proprietà di RADICE LUIGIA GIUSEPPINA e per la restante quota del 50% di proprietà della di lei madre premorta Radice Emma, per la quale la figlia Giuseppina non aveva mai presentato la dichiarazione di successione.

Per tale motivo, **in data 27/10/2022, il curatore presentava all'Agenzia delle Entrate di Milano la dichiarazione di successione di Radice Emma**, madre premorta della de-cuius Radice Luigia Giuseppina, la quale risultava ancora proprietaria del 50% del bene immobile caduto in successione (il restante 50% era già di proprietà della de-cuius Radice Luigia Giuseppina).

La dichiarazione di successione di RADICE EMMA veniva registrata dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Milano I, **al numero 54, volume 9990, anno 2022, numero protocollo 0374996.** (all. 9)

Tale prima dichiarazione di successione di Radice Emma faceva sì che la quota del 50% dell'immobile sito in Milano, via Lazzaro Papi n. 19, passasse in proprietà dalla madre premorta Radice Emma alla figlia Radice Luigia Giuseppina.

Successivamente, **in data 01/12/2022, il curatore trasmetteva in via telematica all'Agenzia delle Entrate di Milano la dichiarazione di successione della Eredità Giacente Radice Luigia Giuseppina attribuendo alla Eredità Giacente l'intera quota del 100% di proprietà del bene immobile caduto in successione.**

La dichiarazione di successione della EREDITA' GIACENTE RADICE LUIGIA GIUSEPPINA veniva registrata dalla Agenzia delle Entrate di Milano – Ufficio Territoriale Atti Pubblici, Successioni e Rimborsi IVA di Milano I, al numero 461126, volume 88888, anno 2022. (all.

10)

1.4. Coerenze

APPARTAMENTO:

NORD Via Muratori, SUD vano scala e parti comuni, EST altra unità immobiliare e cavedio, OVEST altra unità immobiliare.



CANTINA:

NORD corridoio condominiale, SUD cortile comune, EST passaggio comune, OVEST altra unità immobiliare.

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: urbana: MILANO

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: box/autorimessa

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: autobus 62 e 65, fermata MM Porta Romana.

Collegamento alla rete autostradale: Tangenziale Ovest di Milano, Autostrada A1 casello Melegnano - Milano sud.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

La palazzina, al cui interno si individuano i beni oggetto di stima, è stata edificata ante 1967, presumibilmente nel primo decennio del '900. Ne sono testimonianza le decorazioni murarie e le finiture in ferro battuto. (all. 7).

La palazzina, posta ad angolo tra le Vie Papi e Muratori, è composta da n. 5 piani fuori terra + 1 piano interrato, nel Comune di Milano - zona 4. Il quartiere è costituito da palazzine ad uso residenziale e da differenti esercizi di vicinato. Le condizioni del quartiere si possono definire buone.

La facciata della palazzina è in intonaco tinteggiato, suddiviso tra una parte a zoccolatura con bugnato ed una parte intonacata con decorazioni sia pittoriche che da mattone. I serramenti e le relative persiane sono in legno, con scuri esterni a scomparsa, il balcone ha parapetto in ferro battuto.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: in intonaco;
- accesso: dalla via Lazzaro Papi;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

L'accesso all'area cortilizia posta sul lato interno dell'edificio avviene da Via Lazzaro Papi attraverso un androne comune.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 7)**CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA, 2, S1 (foglio 528, mappale 93, subalterno 44)**

L'appartamento, accessibile da vano scala comune ed ascensore, è posto al piano secondo. L'unità è composta da un ingresso dal quale si ha accesso sia al locale bagno che alla zona cucina/pranzo, dalla quale infine è possibile accedere alla camera da letto ed alla zona soggiorno.

La porta di ingresso è del tipo di sicurezza ma non blindata, le porte interne sono in legno.

- Pavimento: in ceramica, ogni stanza è differente;



- pareti: tinteggiate colore chiaro;
- plafone: tinteggiato di colore chiaro.
- Serramenti esterni in legno con vetro camera e scuri esterni in alluminio colore marrone.

Il locale cantina, di ampie metrature, è posto al piano interrato ed accessibile da vano scala comune. Il locale, che si presenta al rustico, è separato dal corridoio comune da una muratura in mattoni pieni con una decorazione nella parte soprastante a croce, utile all'aerazione del locale.

2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare è situata a MILANO (MI) in una zona semicentrale. La piccola frazione/paese è costituita da palazzine ad uso residenziale di 2/3 piani fuori terra. Le condizioni del luogo si possono definire normali.

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: prettamente residenziale a traffico scorrevole con parcheggi su strada.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: metropolitana MM3.

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali normali, centri commerciali

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni storiche: Centro storico della Città di Milano, Pavia e Monza raggiungibili a breve.

Principali collegamenti pubblici: MM3 Porta Romana, linee autobus 62 e 65.

2.5. Certificazioni energetiche:

Corpo A: APPARTAMENTO + CANTINA:

Non reperite.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Corpo A: APPARTAMENTO + CANTINA:

Non reperite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Corpo A: APPARTAMENTO + CANTINA:

Non reperite.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene:

CORPO A:

Al momento del sopralluogo, effettuato il 15.11.2022, è stato possibile accedere ai beni grazie al Curatore Avv. Ernesto Tangari. L'appartamento è risultato libero da persone ma occupato da cose. Per quanto riguarda il locale cantina non è stato possibile fare l'accesso, pertanto non sono a conoscenza dello stato in cui si trova internamente.

Il curatore ha fatto presente che i **beni mobili, totalmente privi di valore commerciale, depositati nell'appartamento e nella cantina dovranno essere smaltiti a cura e spese del compratore, senza alcun onere per la procedura di Eredità Giacente.**



3.2 Esistenza contratti di locazione:

CORPO A:

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta registrato un contratto di locazione.

4 PROVENIENZA

4.1 **ATTUALI PROPRIETARI** (all. 2. 3, 9)

Corpo A: APPARTAMENTO + CANTINA

EREDITÀ GIACENTE RADICE LUIGIA GIUSEPPINA N. 3928/2022 R.G. – TRIBUNALE DI MILANO, codice fiscale 97923530154, **proprietà per la quota di 1/1 dal 01/12/2022 (attuale proprietario).**

In forza di EREDITA' GIACENTE RADICE LUIGIA GIUSEPPINA

4.2 **SUCCESSIONE DEI PROPRIETARI** (all. 2. 3, 9)

Corpo A: APPARTAMENTO + CANTINA

Al ventennio i beni erano di proprietà:

Dal 27/10/1994 al 27/10/2022

RADICE EMMA, nata a Milano (MI), il 02.03.1911, CF RDCMME11C42F205K, per la quota di 1/2;

RADICE LUIGIA GIUSEPPINA, nata a Limbiate (MB) il 12.01.1944, CF RDCLGS44A52E591G, per la quota di 1/2.

Dal 27/10/2022 al 01/12/2022

RADICE LUIGIA GIUSEPPINA, nata a Limbiate (MB) il 12.01.1944, CF RDCLGS44A52E591G, per la quota di 1/1.

DAL 01/12/2022 ad oggi:

EREDITA' GIACENTE RADICE LUIGIA GIUSEPPINA, per la quota di 1/1 in virtù della dichiarazione di successione presentata dal Curatore della Eredità Giacente Radice Luigia Giuseppina in data 01/12/2022, registrata dall'Agenzia delle Entrate di Milano – Ufficio Territoriale Atti Pubblici, Successioni e Rimborsi IVA di Milano I, **al numero 461126, volume 88888, anno 2022.**

NOTA BENE: L'appartamento in oggetto, alla data di apertura della Eredità Giacente (**11 aprile 2022**) risultava per la quota del 50% di proprietà di RADICE LUIGIA GIUSEPPINA e per la restante quota del 50% di proprietà della di lei madre premorta Radice Emma, per la quale la figlia Giuseppina non aveva mai presentato la dichiarazione di successione.

Per tale motivo, **in data 27/10/2022, il curatore presentava all'Agenzia delle Entrate di Milano la dichiarazione di successione di Radice Emma**, madre premorta della de-cuius Radice Luigia Giuseppina, la quale risultava ancora proprietaria del 50% del bene

immobile caduto in successione (il restante 50% era di proprietà della de-cuius Radice Luigia Giuseppina).

La dichiarazione di successione di RADICE EMMA veniva registrata dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Milano I, al numero 54, volume 9990, anno 2022, numero protocollo 0374996.

Tale prima dichiarazione di successione di Radice Emma faceva sì che la quota del 50% dell'immobile sito in Milano, via Lazzaro Papi n. 19, passasse dalla madre premorta Radice Emma alla figlia Radice Luigia Giuseppina.

Successivamente, in data 01/12/2022, il curatore trasmetteva in via telematica all'Agenzia delle Entrate di Milano la dichiarazione di successione dell'Eredità Giacente Radice Luigia Giuseppina attribuendo all'Eredità Giacente l'intera quota del 100% di proprietà del bene immobile caduto in successione.

La dichiarazione di successione della EREDITA' GIACENTE RADICE LUIGIA GIUSEPPINA veniva registrata dall'Agenzia delle Entrate di Milano – Ufficio Territoriale Atti Pubblici, Successioni e Rimborsi IVA di Milano I, al numero 461126, volume 88888, anno 2022.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla verifica Ipotecaria alla data del 21.05.2023 – AGENZIA DELLE ENTRATE, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuna
- **Misure Penali**
nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuna
Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

▪ **ISCRIZIONI**

Corpo A: APPARTAMENTO + CANTINA

Nessuna.

• **TRASCRIZIONI**

Corpo A: APPARTAMENTO + CANTINA

1) TRASCRIZIONE del 04.11.2022 – Registro Particolare 59215, Registro Generale 84904. Pubblico Ufficiale Milano 1 – Atti Pubblici Successioni e Rimborsi IVA – **Repertorio n. 54/9990 del 27.10.2022** – ATTO PER CAUSA DI MORTE CERTIFICATO

Radice

DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

a delle

o 2022.

ota del

emorta

matica

Eredità

ota del

EPPINA

ubblici,

022.

iritto di

so

nerale

IVA -

ICATO

8

Si tratta della trascrizione della dichiarazione di successione di Radice Emma, presentata all'Agenzia delle Entrate di Milano dal Curatore della Eredità Giacente in data 27/10/2022, grazie alla quale la quota del 50% dell'immobile sito in Milano, via Lazzaro Papi n. 19, è passato in proprietà dalla madre premorta Radice Emma alla figlia Radice Luigia Giuseppina.

A pagina 2 della nota di trascrizione si legge che: "QUADRO B. IN DICHIARAZIONE QUADRO B, IMMOBILE A4 IN MILANO- VIENE PRECISATO CHE: "IL RESTANTE 50 PERCENTO E' DI PROPRIETA' DELLA FIGLIA RADICE LUIGIA GIUSEPPINA DECEDUTA IL 22-09-2021 PER LA QUALE SI E' APERTA EREDITA' GIACENTE N. 3928-2022".

Con tale trascrizione, quindi, a partire dal 04/11/2022, l'immobile in oggetto è passato in proprietà, per la totalità del 100%, a Radice Luigia Giuseppina.

2) TRASCRIZIONE DEL 05.12.2022 - Registro Particolare 65570, Registro Generale 93871 Pubblico ufficiale Milano I - Atti Pubblici Successioni e Rimborsi IVA Repertorio 461126/88888 del 01.12.2022 - ATTO PER CAUSA DI MORTE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

Questa seconda trascrizione si riferisce alla dichiarazione di successione, presentata all'Agenzia delle Entrate in via telematica dal Curatore in data 01/12/2022, in forza della quale l'intera quota del 100% del bene immobile caduto in successione è stata attribuita alla EREDITA' GIACENTE RADICE LUIGIA GIUSEPPINA.

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale EREDITA' GIACENTE RADICE LUIGIA GIUSEPPINA

Sede MILANO (MI)

Codice fiscale 97923530154

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1000/1000

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome RADICE Nome LUIGIA GIUSEPPINA

Nata il 12/01/1944 a LIMBIATE (MI)

Sesso F Codice fiscale RDC LGS 44A52 E591 G

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 100/100

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

DEVOLUZIONE PER LEGGE 97923530154 - CURATORE EREDITA' GIACENTE



6 CONDOMINIO: DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare è parte del Condominio al civico 19.

6.1 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**Corpo A: APPARTAMENTO + CANTINA:**

L'unità risulta accessibile da persone con disabilità, l'appartamento invece necessita di modifiche interne per adeguamento.

7 VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il bene risulta edificato ante 1967, è stato possibile recuperare presso l'archivio storico del Comune di Milano, gli atti di fabbrica del manufatto stesso. (all. 6)

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di MILANO:

- **LICENZA DI COSTRUZIONE** Protocollo Generale 25693, Riparto IX n. 1373 del 25.03.1907 – la licenza rilasciata riguardava la costruzione di casa civile. La richiesta fu inoltrata dal Sig. Alberto Delbò.
- **LICENZA DI OCCUPAZIONE** N. 378 rilasciata dal Comune di Milano in data 27.07.1908.

7.2 CONFORMITÀ EDILIZIA:**CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA – 2, S1 (foglio 528, mappale 93, subalterno 44)****L'UNITÀ RISULTA DIFFORME DALLA LICENZA DI COSTRUZIONE ORIGINARIA**

Nel locale disimpegno/ingresso la pratica edilizia riporta una finestra che non è presente. Si tratta di un manufatto non eseguito già in sede di costruzione, lo dimostra il fatto che la stessa non è presente nemmeno nei piani superiori ed inferiori. Dallo stesso vano ingresso era inoltre presente una comunicazione diretta anche al locale ora adibito a camera da letto. Nella camera destinata attualmente a pranzo non vi sono le pilastrature come indicate nel progetto originale.

Sono regolarizzabili mediante: PRATICA CILA IN SANATORIA

Detta pratica comporta il pagamento della sanzione amministrativa di € 1.000,00 oltre al compenso professionale (circa € 1.000,00) da riconoscersi al tecnico che verrà incaricato per la pratica.

La pratica CILA dovrà essere portata a termine prima del rogito notarile di compravendita.

A tale proposito, il curatore fa presente che la procedura di Eredità Giacente, allo stato, è totalmente priva di liquidità; pertanto, i costi relativi alla pratica CILA, stimati in circa 2.000,00, verranno posti a carico del soggetto che risulterà aggiudicatario del bene immobile a seguito di asta pubblica senza incanto da tenersi avanti al curatore.

Il soggetto che risulterà aggiudicatario del bene immobile dovrà, quindi, anticipare, a suo carico, le spese necessarie per la pratica CILA prima del rogito notarile di compravendita.

7.3 CONFORMITÀ CATASTALE**CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA – 2, S1 (foglio 528, mappale 93, subalterno 44) (all. 5)**

Al sopralluogo il bene oggetto di eredità giacente risultava difforme alla scheda catastale depositata del 28.03.1974 poiché allo stato attuale non esiste comunicazione tra ingresso e la stanza posta più a ovest.

SONO regolarizzabili mediante: AGGIORNAMENTO DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: **diversa distribuzione interna per ripristino situazione assentita all'edilizia**

DOCFA: € 1.500,00.

La pratica di aggiornamento DOCFA dovrà essere portata a termine prima del rogito notarile di compravendita.

A tale proposito, il curatore fa presente che la procedura di Eredità Giacente, allo stato, è totalmente priva di liquidità; pertanto, i costi relativi alla pratica di aggiornamento DOCFA, stimati in circa 1.000,00, verranno posti a carico del soggetto che risulterà aggiudicatario del bene immobile a seguito di asta pubblica senza incanto da tenersi avanti al curatore.

Il soggetto che risulterà aggiudicatario del bene immobile dovrà, quindi, anticipare, a suo carico, le spese necessarie per la pratica di aggiornamento DOCFA prima del rogito notarile di compravendita.

COSTI COMPLESSI STIMATI PER PRATICA CILA + DOCFA: circa € 3.500,00, che verranno posti esclusivamente a carico dell'acquirente.

NOTA BENE: Nella trascrizione dell'atto di compravendita con il quale le signore Emma e Luigia Giuseppina Radice divengono proprietarie del bene, atto datato 27.04.1974, viene citato un numero di subalterno differente (23) dall'attuale (44). Tale circostanza è evidente anche sulla planimetria catastale che si allega. Nella medesima trascrizione viene indicata una variazione data da una diversa consistenza catastale che ha dato origine ad un nuovo subalterno, il 44. Tale modifica è rintracciabile anche sulla scheda stessa dove viene riportato il nuovo subalterno di riferimento. (all. 5, 11)

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate.

La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata, quindi, calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (NORMA UNI 10750 e allegato C al DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA - 2, S1 (foglio 528, mappale 93, subalterno 44)

appartamento	mq	69,0	100%	69,0
balcone	mq	2,5	25%	0,6
cantina	mq	14,0	25%	3,5
TOTALE		69,0		73,1
		mq. Lordi		mq commerciali

NOTA BENE: LE SUPERFICI SONO STATE DEDOTTE DAL RILIEVO EFFETTUATO IN DATA 15.11.2022 INCROCIATO CON SCHEDA CATASTALE

9 STIMA**9.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto esperto, **nella valutazione del bene immobile 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 del confronto di mercato (**criterio sintetico-comparativo a valore di mercato**) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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 e parametri estimativi**CORPO A:**

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

1° semestre 2022 – provincia Milano, comune di Milano

Fascia/zona: Semicentrale/LIBIA, XXII MARZO, INDIPENDENZA

Codice di zona: C20

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico, normale da € 2.700,00/mq. a € 3.400,00/mq.

- BORSINO IMMOBILIARE NAZIONALE

Zona: **LIBIA, XXII MARZO, INDIPENDENZA**

Abitazioni in stabili di fascia media da € 4.428,00/mq. a € 6.221,00/mq.

- CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO, MONZA E BRIANZA, LODI

Zona: **LIBIA, CIRENE**

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare da € 3.500,00/mq. a € 4.100,00/mq.

- AGENZIE IMMOBILIARI

Valore compreso tra i 5.200,00 euro ed i 7.200,00 euro.

9.3 Valutazione:

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA - 2, S1 (foglio 528, mappale 93, subalterno 44)

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
appartamento	A/4	73,1	€ 4.900,00	€ 358.190,00
TOTALE				€ 358.190,00
arrotondato				€ 358.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

APPARTAMENTO + CANTINA S1, 2 - fg. 528, mapp. 93, sub. 44	€ 358.000,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 17.900,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	€ 3.500,00
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 4.891,71
TOTALE	€ 331.708,29

Prezzo base dell'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni : LIBERO

€ 331.000,00
arrotondato

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1

Prezzo a basa d'asta LOTTO 1 - corpo A - libero € 331.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non vi sono locazioni in corso.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile non può essere diviso in distinte unità immobiliari per la conformazione e l'accesso unità stessa dalle parti comuni.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Per poter procedere alla vendita del bene immobile **è necessario preliminarmente sanare le difformità già segnalate ai punti 7.2 e 7.3** della presente relazione peritale.

In particolare, si ribadisce quanto segue.

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA – 2, S1 (foglio 528, mappale 93, subalterno 44)

**L'UNITÀ CONSIDERATA RISULTA DIFFORME DALLA LICENZA DI COSTRUZIONE
ORIGINARIA.**

Nel locale disimpegno/ingresso è presente una finestra su vano scala al sopralluogo coperta, si tratta di indagare se murata definitivamente o ostruita momentaneamente da mobilio. Dallo stesso vano ingresso era inoltre presente una comunicazione diretta anche al locale ora adibito a camera da letto.

Nella camera destinata attualmente a pranzo non vi sono le pilastrature come indicate nel progetto originale.

Sono regolarizzabili mediante: PRATICA CILA IN SANATORIA

Detta pratica comporta il pagamento della sanzione amministrativa di € 1.000,00 oltre al compenso professionale (circa € 1.000,00) da riconoscersi al tecnico che verrà incaricato per la pratica.

La pratica CILA dovrà essere portata a termine prima del rogito notarile di compravendita.

A tale proposito, il curatore fa presente che la procedura di Eredità Giacente, allo stato, è totalmente priva di liquidità; pertanto, i costi relativi alla pratica CILA, stimati in circa 2.000,00, verranno posti a carico del soggetto che risulterà aggiudicatario del bene immobile a seguito di asta pubblica senza incanto da tenersi avanti al curatore.

Il soggetto che risulterà aggiudicatario del bene immobile dovrà, quindi, anticipare, a suo carico, le spese necessarie per la pratica CILA prima del rogito notarile di compravendita.

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA – 2, S1 (foglio 528, mappale 93, subalterno 44) (all. 5)

Al sopralluogo **il bene oggetto di eredità giacente risultava difforme alla scheda catastale depositata del 28.03.1974** poiché allo stato attuale non esiste comunicazione tra ingresso e la stanza posta più a ovest.

SONO regolarizzabili mediante: AGGIORNAMENTO DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: **diversa distribuzione interna per ripristino situazione assentita all'edilizia**

DOCFA: € 1.500,00.

La pratica di aggiornamento DOCFA dovrà essere portata a termine prima del rogito notarile di compravendita.

A tale proposito, il curatore fa presente che la procedura di Eredità Giacente, allo stato, è totalmente priva di liquidità; pertanto, i costi relativi alla pratica di aggiornamento DOCFA, stimati in circa 1.000,00, verranno posti a carico del soggetto che risulterà aggiudicatario del bene immobile a seguito di asta pubblica senza incanto da tenersi avanti al curatore.

Il soggetto che risulterà aggiudicatario del bene immobile dovrà, quindi, anticipare, a suo carico, le spese necessarie per la pratica di aggiornamento DOCFA prima del rogito notarile di compravendita.

COSTI COMPLESSI STIMATI PER PRATICA CILA + DOCFA: circa € 3.500,00, che verranno posti esclusivamente a carico dell'acquirente.

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato - come anche elencato in calce alla presente - da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni - ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civilistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica - previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

Il sottoscritto Arch. Cristina Raimondi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. ed ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano 23 febbraio 2023

ALLEGATI

- all. 1.** Nomina curatore e CTU - Eredità Giacente;
- all. 2.** Visura per soggetto Emma RADICE;
- all. 3.** Visura storica per immobile;
- all. 4.** Estratto mappa;

2846-
ARCHITETTO
Esperto Nominato
Cristina Raimondi
Dott. Arch. Cristina Raimondi
Conservatori della Pubblica
Amministrazione
Pianificatori Paesaggistici
Ordine degli Architetti

- all. 5. Planimetria catastale;
- all. 6. Licenza di costruzione ed agibilità;
- all. 7. Rilievo fotografico
- all. 8. Certificato di Morte Luigia Giuseppina RADICE
- all. 9. Dichiarazione di successione di RADICE EMMA 27.10.2022
- all. 10. Dichiarazione di successione EREDITA' GIACENTE RADICE LUGIA GIUSEPPINA 01/12/2022
- all. 11. Trascrizione atto di compravendita Ufficio Milano 1 n. 9758 del 1974



L'anno
dell'int

RA

n°CA

il 30

iscritto

il/la qu

poterla

Ammon

parole

conosce

Si racco

Letto, c



NOTA

L'uffici
con il g

i R.D. 13



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti iscritti all'Albo

L'anno 2023 e questo giorno 05 del mese di Maggio, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparsa 1 Signora:

RAIMONDI CRISTINA identificato con documento C.I.

n° CA14064MU rilasciato da COMUNE UMBRATE

il 30 / 08 / 2022

iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale di MILANO al n° 12249
il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 23 / 02 / 2023 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonit ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p. 1 componente 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 FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
dell'UFFICIO PRATICO

Il dichiarante

ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA
MONZA E DELLA BRIANZA

CRISTINA
RAIMONDI
ARCHITETTO

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