

Tribunale di Milano

SEZIONE QUARTA

Ufficio Ruolo Generale di Volontaria Giurisdizione

Eredità Giacente

N. Gen. Rep. **8286/2023**

Presidente: **Dr.ssa LAURA SARA TRAGNI**

Curatore: **Avv. Paolo Daffan**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto Due

Via Pavia n. 4, Milano (MI)



Esperto alla stima:

E-mail:

PEC:

INDICE SINTETICO

Dati catastali

Corpo A

Bene in Milano (MI), Via Pavia n. 4

Categoria: **C/2** [locale deposito]

Dati catastali: Catasto Fabbricati **Foglio n. 522, particella n. 701 subalterno n. 74**

Stato occupativo

Corpo A: libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Comune di Milano

Prezzo al netto delle decurtazioni **LOTTO DUE**

da libero: **€ 12.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

Bene in **Milano (MI)**
Via Pavia n. 4
LOTTO DUE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI EREDITA' GIACENTE

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI), zona Navigli, in Via Pavia n. 4, **locale depositato al piano S1** (piano primo interrato), con accesso da rampa carrabile comune e precisamente, il secondo locale a destra per chi si immette sulla corsia di manovra comune.

1.2. Quota e tipologia del diritto

Proprietà per la quota di 1/1 del **diritto di uso esclusivo** (in regime di subconcessione amministrativa) in regime di separazione legale dei beni, relativo a *
nato al _____ l' _____, C.F. _____.

Eventuali comproprietari:

Comune di Milano con sede in Milano (MI) C.F. 01199250158, proprietario per l'area per la quota di 1/1.

_____ con sede in _____ C.F. _____,
proprietaria per il diritto di uso esclusivo per la quota di 1/1.

Precisazioni*. Dall'**atto di assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia** del **10.11.1998** prodotta in atti si legge che "tra **COOPERATIVA ASSEGNANTE** –

con sede in _____ C.F. _____ ... e **PARTE ASSEGNATARIA** - nato al _____ l' _____, C.F. _____, cittadino egiziano, **si conviene e stipula** quanto segue: che con atto del **9.02.1993** rep. n. 40850 a rogito del Notaio MARCHETTI Michele di Milano (MI) ivi registrato Atti Privati il 24.02.1993 al n. 5821 Serie 2A, trascritto a Milano l' 5.03.1993 ai nn. 7849/5571, il **Comune di Milano** e la **Cooperativa** hanno stipulato una **convenzione per la realizzazione nel sottosuolo di aree pubbliche di boxes e/o posti macchina al servizio dei residenti e di operatori di zona ...;** che con tale convenzione il **Comune di Milano** ha affidato in concessione alla Cooperativa la **costruzione e l'utilizzazione per 60 (sessanta) anni** a decorrere dalla data di stipula della stessa, e cioè **fino al 9 febbraio 2053** dell'autosilo di Via Pavia in Milano; che tale concessione sarà automaticamente prorogata di altri **30 (trenta) anni** qualora alla scadenza del termine il Comune non abbia manifestato l'intenzione di utilizzare direttamente l'autosilo mediante comunicazione scritta notificata 6 (sei) mesi prima della scadenza del termine medesimo (9 febbraio 2053); che la **costruzione, gli impianti fissi ed i servizi accessori dell'autosilo sono divenuti di proprietà del Comune di Milano** all'atto stesso della loro esecuzione ed installazione senza necessità di atto di trasferimento: che pertanto, oggetto del presente atto è il **diritto di uso su beni di proprietà comunale in regime di subconcessione amministrativa;** ... tutto ciò premesso ... la società

... **assegna**, a corpo e non a misura, **in regime di subconcessione amministrativa** (alle condizioni ed ai patti tutti oltre riportati) al signor _____ che accetta ed acquista nominativamente il **diritto di uso esclusivo (in regime di subconcessione amministrativa) sulla porzione facente parte dell'autosilo (che rimane di proprietà del Comune di Milano)** identificato e coerenziato nelle premesse, posto in Comune di Milano, Via Pavia ...; **ARTICOLO 18 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI SUBCONCESSIONE** ...in Comune di Milano, Via Pavia, nell'autosilo costruito in regime di concessione amministrativa, il diritto di uso esclusivo (duratura **fino al 9 febbraio 2053**) su quanto qui di seguito descritto: **posto moto posto al primo piano interrato**. Detta unità immobiliare è censita al catasto urbano del Comune di Milano ... Al foglio 522, mappale 701 (...), subalterno 74 (...), P. S1, zona censuaria 2, categoria C/6 ... fatta avvertenza che trattasi di dati di classamento proposti a seguito di presentazione all'UTE della denuncia di variazione del 7.07.1998 n. 233122

...". A tal riguardo, **si evidenzia** che la categoria catastale attualmente è C/2 a seguito di variazione nel classamento del 21.12.2014 n. 275526.

1.3. Identificazione al Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione: l'immobile in esame, è intestato a:

- **COMUNE DI MILANO** con sede in Milano (MI), C.F. 01199250158, proprietario per l'area per la quota di **1/1**.

dati identificativi: Foglio n. **522** particella n. **701** subalterno n. **74**.

dati di classamento: categoria C/2, zona censuaria 2, classe 7, consistenza 5 mq, superficie catastale 6 mq, rendita € 12,65.

Indirizzo: **Comune di Milano**, Via Pavia n. 4, piano S1.

dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 15.06.2022 Pratica n. MI0233416 in atti dal 15.06.2022 Variazione Toponomastica (n. 233416.1/2022);
- variazione del 9.11.2015- Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 21.12.2014 Pratica n. MI0742028 in atti dal 21.12.2014 Variazione di Classamento (n. 275526.1/2014);
- costituzione del 7.07.1998 (n. 233122.2/1998).

1.4. Coerenze

del locale deposito da nord a sud in senso orario: altra proprietà (sub. 75), area di manovra, altra proprietà (sub. 73), sotto rampa.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano- Zona Navigli/Corso San Gottardo, Municipio 5.

Caratteristiche zona:

L'immobile in esame, è sito a sud del Comune di Milano, in zona Navigli, a circa 3 Km di distanza dal centro città.

Area urbanistica:

residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Attrazioni storico paesaggistiche: Darsena, Parco Ravizza.

Principali collegamenti pubblici: la zona è collegata al centro città con i mezzi di superficie (bus 59 e tram 3,15) e linea metropolitana M2 fermata P.Ta Genova FS.

Servizi offerti dalla zona: sono presenti tutte le attività a servizio della residenza.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in esame, fa parte integrante di un autosilo interrato costruito negli anni '90 e costituito da quattro piani interrati serviti da due rampe carrabili indipendenti con accesso, per entrambe, da Via Pavia. I vari piani dell'autosilo sono collegati internamente da scale comuni ed ascensore comune. L'autosilo è dotato di servizio di guardiania. Nel caso specifico, si accede all'immobile di interesse (locale deposito al piano primo interrato) dalla rampa carrabile comune alla Via Pavia n. 4 (ubicata in prossimità di Via Ascanio Sforza).

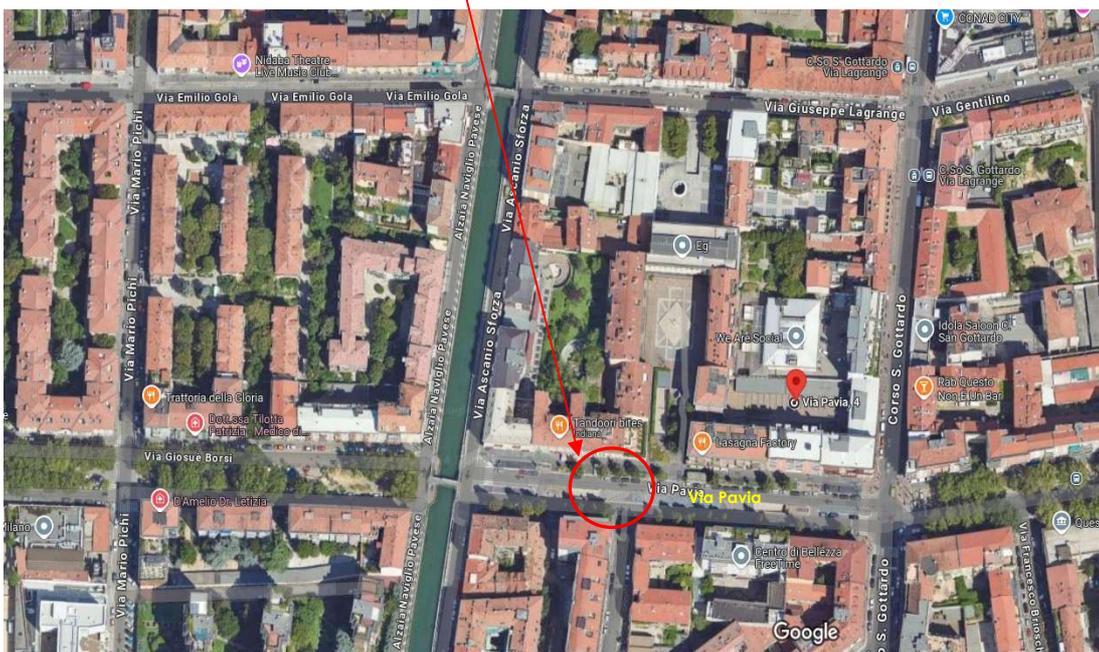
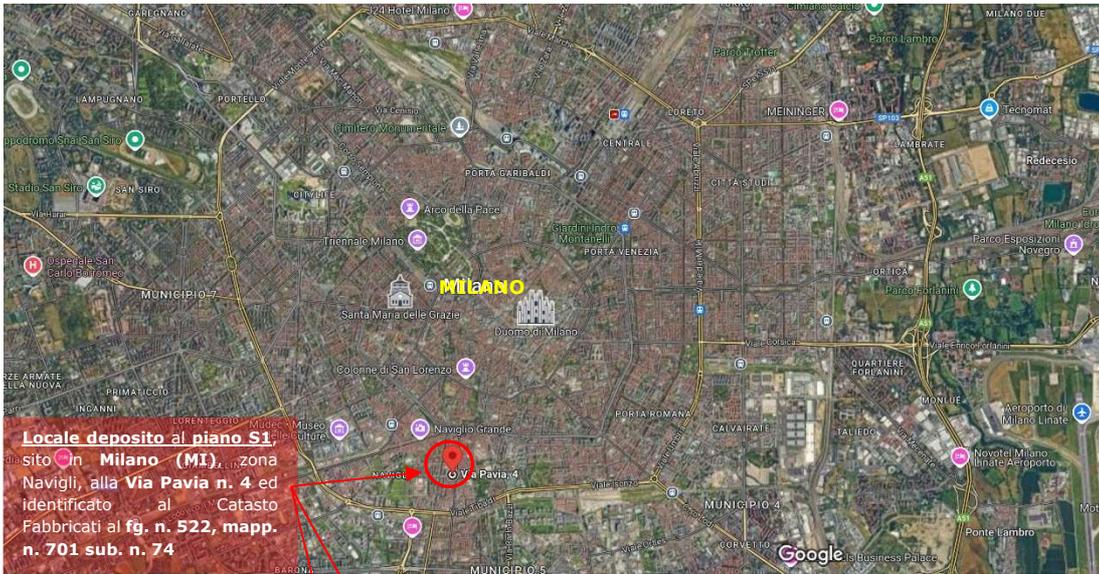


Foto satellitari



Foto satellitari

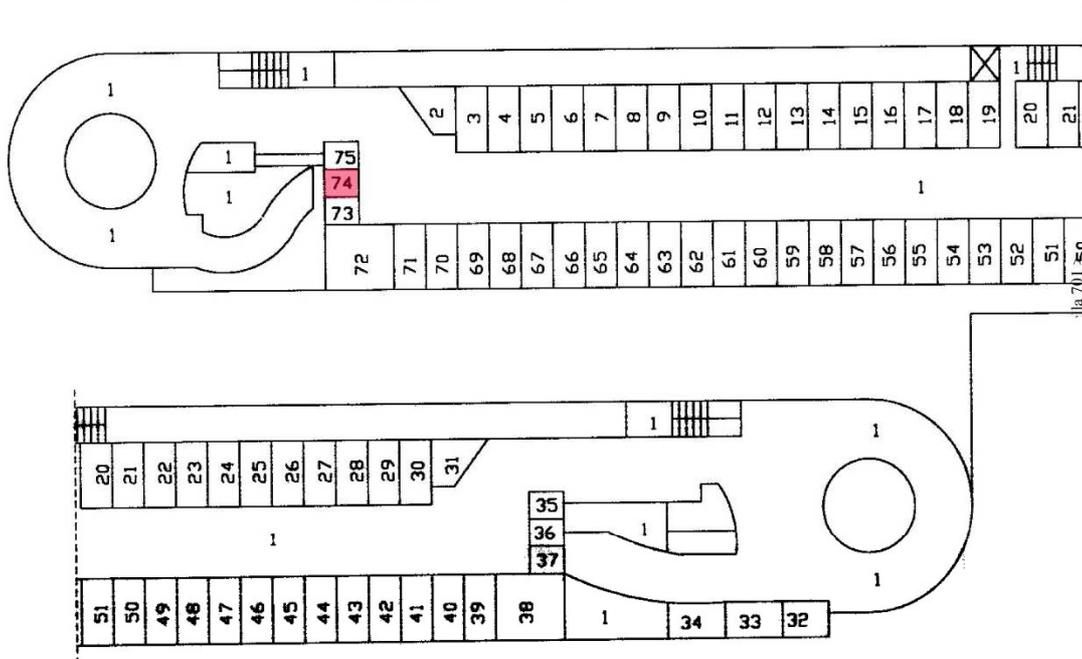
L'autosilo di cui fa parte integrante il bene in esame, presenta struttura portante intelaiata (pilastri e travi) in c.a. precompresso e solai realizzati con lastre prefabbricate in c.a. faccia a vista; le murature perimetrali sono stati realizzati a doppio paramento, con pannelli prefabbricati in c.a. e muratura in blocchi di cls; anche le murature interne sono realizzate in blocchi di cls. Tutti i piani presentano pavimentazione del tipo industriale. Gli ingressi comuni sono chiusi da barre elettriche. L'autosilo è dotato di impianto antincendio e di impianto di videosorveglianza.

Stato generale di manutenzione dell'autosilo: in generale, le condizioni di manutenzione e conservazioni delle parti comuni sono buone.

CORPO A- locale deposito

Il **locale deposito** in esame, al **piano primo interrato**, facente parte integrante dell'autosilo sopra descritto, risulta essere il secondo a destra. Più precisamente, giunti al piano primo interrato a mezzo di rampa carrabile comune, il bene è ubicato subito a destra (seconda porta). Il vano deposito presenta pavimentazione del tipo industriale, pareti in blocchi di cls e solaio in pannelli prefabbricati in c.a.. La porta di accesso è in ferro. L'impianto elettrico è del tipo a vista con cavi in pvc. Altezza interna netta di colmo è di 2.60 m.

PIANO PRIMO INTERRATO



PARTICELLA N. 701

ORIENTAMENTO

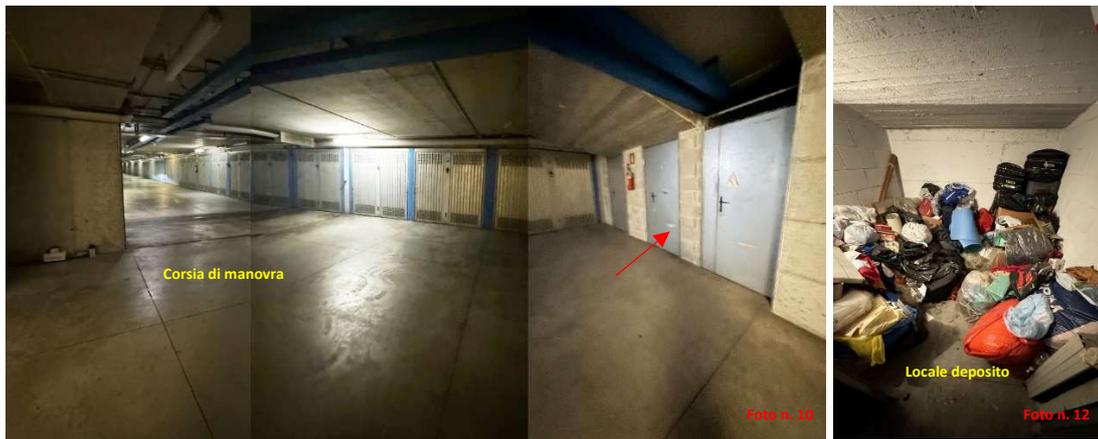


SCALA DI 1:500

Locale deposito al piano primo interrato, sito in Milano (MI) alla Via Pavia n. 4 -

Pianta Piano S1. Stato dei luoghi

Rilievo metrico a cura del CTU



Stato generale di manutenzione dell'unità immobiliare: buono.

2.3. Certificazioni energetiche

CORPO A

Deposito: esente.

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

La scrivente in data 7.06.2024, unitamente al curatore dell'eredità giacente, l'Avv. Paolo Daffan, si recava presso l'immobile oggetto di procedura al fine di effettuare gli accertamenti necessari. Il bene è risultato libero.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, non risultano esserci in atto contratti di locazione registrati, relativamente all'immobile in esame.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione **prodotta in atti** e da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER-Agenzia dell'Entrate (alla data del 26.09.2024), **non è stata individuata** nel ventennio sull'immobile in esame, sito in Milano (MI) alla Via Pavia n. 4, **alcuna formalità pregiudizievole**.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

4.1.2. Misure penali

Nessuna.

4.1.3. Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

Nessuna.

4.1.4. Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

Nessuno.

4.1.5. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1. Iscrizioni**

Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti

Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni

Nessuna.

5. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo _____ con sede in _____, il quale ha fornito le informazioni che seguono:

5.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 100,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora al momento della perizia: nessuna.

Spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: pari a € **227,44**.

Millesimi di proprietà: 0,4943.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolite relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

5.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

5.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

6. PROVENIENZA

Dalla documentazione in atti e da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER- Agenzia dell'Entrate (alla data del 26.09.2024), risulta quanto segue:

6.1. Attuale proprietà:

L'immobile in esame, è pervenuto al signor _____ nato al _____
il _____, C.F. _____, proprietario per **diritto di uso esclusivo**
per la quota di **1/1** in regime di separazione dei beni, per averlo acquistato in
forza di atto di assegnazione a socio cooperativa edilizia a rogito del Notaio
LOVISETTI Paolo di Milano (MI) in data 10.11.1998 rep. n. 244498, registrato a Milano
il 19.11.1998 al n. 26921 serie 2A ed ivi trascritto in data 30.12.1998 ai nn.
55734/38765, da potere di _____ con sede in _____
C.F. _____.

6.2. Precedenti proprietari:

In precedenza il bene in esame, è pervenuto alla società

con sede in _____ C.F. _____, per aver acquistato il diritto di uso esclusivo per la quota di 1/1, in forza di convenzione a rogito del Notaio MARCHETTI Michele di Milano (MI) del 9.02.1993 rep. n. 40850 e trascritto a Milano l' 5.03.1993 ai nn. 7849/5571, dal **COMUNE DI MILANO** con sede in Milano C.F. 01199250158, proprietaria per la quota di 1/1 dell'area su cui è stato edificato l'autosilo in forza di titolo ultraventennale.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie

L'autosilo di cui è parte integrante l'immobile in esame, è stato costruito a seguito di Concessione Edilizia n. 01/93 del 2.02.1993, autorizzazione in variante (D.I.A.) del 19.07.1996 prot. N. 8391 TTV e Concessione Edilizia n. 11/93 del 5.10.1993, così come indicato sull'atto di assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia del 10.11.1998. A seguito di istanza di accesso agli atti presentata dalla scrivente presso gli uffici competenti del Comune di Milano, per la ricerca degli atti di fabbrica, gli stessi hanno comunicato che "... da ricerca effettuata presso i nostri archivi con i dati da voi forniti **Nulla Figura** essere stato presentato presso i nostri uffici ...". La scrivente pertanto non può riportare la conformità del bene in oggetto.

7.2. Conformità edilizia

Non è possibile esprimere un giudizio in merito alla conformità edilizia per assenza di atti di fabbrica.

7.3. Conformità catastale

Alla data del sopralluogo, il bene in esame è conforme alla scheda catastale in atti al NCEU del 7.07.1998.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda	Coeff.	Sup. Comm. lorda
Deposito	mq	5,65	100%	5,65

TOTALE

5,65

5,65

mq. lordi

mq. commerciali

arrotondato a 6,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluyente ai fini della stima). Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in esame, 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 è presentato il bene

all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto. Ha tenuto conto altresì dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo 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 alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti di informazione:

- **Agenzie immobiliari** della zona, il cui valore unitario per immobili simili a quello in esame, ubicati nella stessa zona di interesse (zona Navigli/Corso San Gottardo), varia da un minimo di €/mq 1.900,00 ad un massimo di €/mq 2.300,00 e per un valore medio pari a €/mq 2.100,00;
- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Valori relativi all'Agenzia del Territorio
Periodo: 2° semestre 2023
Comune: Milano
Fascia/Zona: Semicentrale/TABACCHI, SARFATI, CREMA
Codice zona: C19
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale
Stato conservativo: Normale
Tipologia: Box
Valore mercato prezzo min. 1.600 prezzo max. 2.700 (Euro/mq)
- Quotazioni immobiliari online (siti specializzati);
- Borsino immobiliare;
- Aste

Considerando l'ubicazione dell'immobile in esame (zona ben servita dai collegamenti pubblici), le condizioni di conservazione e manutenzione (buone), l'età della costruzione (anni '90), il grado di finitura, nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene opportuno assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 2.100,00**.

9.3. Valutazione **LOTTO DUE**

Descrizione	Sup. commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore Complessivo
Locale deposito	6,00	€ 2.100,00	€ 13.200,00
			€ 13.200,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% comoda 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.

LOTTO DUE

Valore (deposito CORPO A)	€ 13.200,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 660,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente indicative:	-€ 0,00

Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso precedente: spese medie ultimi due anni come ricevute dall'amministratore

-€ 227,44

€ 12.312,56

Prezzo base d'asta LOTTO DUE al netto delle decurtazioni LIBERO

€ 12.000,00
arrotondato

Prezzo base d'asta LOTTO DUE al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)

€ 0,00

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 forfetario 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 CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non ricorre il caso.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

NOTE: Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto di procedura, e che per tale ragione il Giudice ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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

Con osservanza

Milano, 7.10.2024

l'Esperto nominato

Allegati

Si allega la seguente documentazione:

LOTTO DUE:

1. Estratto di mappa;
2. Planimetria catastale;
3. Rilievo fotografico;
4. Visura storica catastale;
5. Ispezione ipotecaria per immobile e note;
6. Spese condominiali insolute.
7. Titolo di provenienza;
8. Richiesta di accesso agli atti e comunicazione Municipio 5.