



STUDIO TECNICO AMMINISTRATIVO

Dr.Ing. Grassi Massimiliano - Geom. Grassi Giangaleazzo

PERIZIA STRAGIUDIZIALE

IN COMUNE DI MILANO

VIA AGOSTINO DE PRETIS CIV. 11/A



Novembre 2021



PERIZIA STRAGIUDIZIALE

Il sottoscritto Dr. Ing. GRASSI MASSIMILIANO nato a Milano il 25 gennaio 1973, c.f. GRMSM73A25F205J con studio in Milano (MI) - via Rocca d'Anfo n. 16, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n 23775 a seguito di incarico ricevuto dall'Avv. CLERICI ELDA MARIA nella sua qualità di Curatore dell'Eredità Giacente PERINELLI ELIDE LUIGIA di redigere una perizia estimativa di Immobile al fine di determinare il valore dell'Immobile in Comune di Milano, via Agostino De Pretis civ. 11/A, nel mese di Novembre dell'anno 2021 ha effettuato un sopralluogo in sito per rilevare l'ubicazione dell'immobile, la consistenza, le caratteristiche costruttive, il grado di vetustà e lo stato di conservazione generale, ha fatto le dovute verifiche presso il Comune di Milano e presso l'Agenzia del Territorio di Milano, Servizi Catastali e pertanto è in grado di rassegnare la seguente perizia.

1) **Proprietà** : COMUNE DI MILANO proprietà per l'area, PERINELLI ELIDE LUIGIA nata a Milano il 24/01/1942, c.f. PRNLLG42A64F205H per la proprietà superficiale, deceduta a Milano il 03/04/2018

2) **Origine della Proprietà** : La unità Immobiliare fu stata assegnata, con atto di assegnazione Dr.ssa Nicoletta Scherillo di Milano rep. 101704 / 18756 di raccolta del 16/10/2009, dalla S. AMBROGIO 2° SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA PER AZIONI

con sede in Milano , Via De Pretis n. 83 , c.f. 07921020157

3) Dati di P.G.T. : L'immobile di cui fa parte la Unita' Immobiliare oggetto della presente Perizia è classificato nel vigente P.G.T.

(Piano di Governo del Territorio) del Comune di Milano in zona ADR (ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico Riconoscibile) e facente parte dei Tessuti Urbani a Impianto Aperto (art. 21.3 N.T.A.)- vedi Estratto e legenda allegati

4) Dati Catastali : La U.I. in oggetto è censita all'Agenzia del Territorio di Milano , con i seguenti dati catastali :Catasto Fabbricati : foglio 598 mapp. 111 sub. 99 via agostino de pretis n. 11/A z.c. 3 cat. C/6 piano S1 classe 8 mq 16 sup. catastale mq 17 rendita Euro 109,98 (vedi Visura Catastale Allegata)

5) Ubicazione della U.I. e Descrizione della zona :

L'Immobilie oggetto della presente perizia è sita in Comune di Milano , via Agostino De Pretis civico 11/A , nel quartiere Sant'Ambrogio .

Il quartiere Sant'Ambrogio è un complesso edilizio ad alta densità abitativa, situato nella periferia meridionale di Milano. Sorge adiacente all'autostrada A7, in un'area compresa fra viale Famagosta, il quartiere della Barona e il parco agricolo Sud Milano. Il quartiere è stato edificato sui terreni della cascina Monterobbio compresa nel Parco Sud, tutt'ora esistente anche se interamente circondata da aree urbanizzate. Il quartiere si costituisce dei due complessi Sant'Ambrogio 1, realizzato fra il

1964 e il 1965 e di proprietà del comune di Milano, e Sant'Ambrogio 2, realizzato fra il 1971 e 1972 e di proprietà dell'ALER; entrambi sono stati comunque progettati dallo stesso architetto, Arrigo Arrighetti.

Il quartiere si caratterizza oggi per un progressivo invecchiamento della popolazione, accompagnato da un declino delle funzioni commerciali. Dal 1994 il quartiere è servito direttamente dalla fermata Famagosta della M2.

Nel 2010 è stato approvato un protocollo d'intesa fra il comune e l'ALER volto alla riqualificazione sociale e architettonica del quartiere: oltre alla ristrutturazione fisica dei caseggiati vi è infatti l'espressa volontà di migliorare la qualità della vita, l'integrazione sociale e i servizi per popolazione che vi abita.

Il quartiere, che sorge ad ovest dell'autostrada A7, si contrappone idealmente al deposito ATM Famagosta che sorge sul lato opposto; insieme costituiscono un punto di riferimento estremamente riconoscibile per tutti coloro che entrano in città da sud con l'autostrada.

6) Descrizione della u.i. :

La Unità immobiliare, oggetto della presente Perizia Estimativa, è un box autorimessa al piano interrato di uno stabile interamente costituito da box autorimesse ;l'ultimazione della costruzione dell'edificio risale al 5/06/2006 .



La U.I. è composta da un box autorimessa posto al piano S1 ,
contraddistinta dal N. 99 .

Lo stabile in cui è ubicata la U.I. in oggetto è in mediocre stato
di conservazione e manutenzione , con recinzioni in metallo ,
rampa di accesso al piano S1 , come da fotografie allegate alla
presente .

La U.I. in oggetto è attualmente libera da affittanze .

7) **CALCOLO S.P.V.** (superficie parificata vendibile) è la seguente :

$\text{mq } 17,00 \times 100 \% = \text{mq } 17,00$

TOTALE della S.P.V. Mq 80,59

8) **Situazione ai fini della Regolarità Edilizia ed Urbanistica :**

Il Fabbricato , di cui fa parte la U.I. oggetto di Perizia , è stato
edificato con Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di
Milano 30/07/2003 n. 31/2003 alla S. Ambrogio 2° Società'
Cooperativa Edilizia Per Azioni , che ha edificato un Autosilo di un
piano Interrato con le previste emersioni in superficie , con
ingresso dalla Via De Pretis n. 11/A , in conseguenza di stipula di
CONVENZIONE PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICE
NEL SOTTOSUOLO DI AREA PUBBLICA PER LA REALIZZAZIONE DI UN
PARCHEGGIO SOTTERRANEO RESIDENZIALE tra il Comune di
Milano (rimasto proprietario per l'area) e la Cooperativa
(proprietaria superficiaria) con atto 30/07/2003 n. 90893/12656 di
rep. Registrato a Milano il 31/07/2003 al n. 65810/42872 , in cui il
Comune di Milano ha costituito a favore della Cooperativa il





Diritto di Superficie per la durata di anni 90 con decorrenza
30/07/2003

9) Situazione del Mercato Immobiliare nella zona al momento della stima :

La situazione del mercato immobiliare nella zona al momento della stima è discreta , con prezzi in risalita dopo lo stop degli anni scorsi (dopo il 2010) , con offerta notevole e domanda buona .

10) Suscettibilità della Unità Immobiliare in oggetto ad essere compravenduta :

Tenuto conto della situazione del mercato immobiliare nella zona al momento della stima , della posizione , destinazione , ubicazione della U.I. in oggetto , tenuto pure conto che la U.I. è attualmente libera da affittanze , tenuto anche conto della CONVENZIONE tra il Comune di Milano e la Cooperativa Edificatrice in cui , all'art. 15 della Convenzione " e' possibile che i concessionari possono cedere il box a terzi purché residenti in ambito cittadino (quindi residenti in Milano) esprime il parere che la u.i. possa essere collocata sul mercato immobiliare con poche possibilità di successo a prezzi di mercato , considerando anche la notevole quantità di offerta di box nella zona .

11) CALCOLO DI STIMA :

Si procede al calcolo di stima in base alla S.P.V. (superficie parificata vendibile) calcolata in precedenza , tenuto conto che



il prezzo di mercato per immobili simili nella zona e' di Euro 800,00

al mq

VALORE IN BASE ALLA S.P.V. :

mq 17,00 x Euro 800,00 = Euro 13.600,00

12) Valutazione Finale :

Tenuto conto degli elementi intrinseci ed estrinseci propri della u.i.

oggetto della presente Perizia Estimativa di Immobile , quali la

sua posizione , destinazione , anno di costruzione , grado di finitura

, di conservazione ,di manutenzione , del fatto che la u.i. è libera

da affittanze , tenuto pure conto dell'epoca della stima , della

situazione del mercato immobiliare nella zona al momento della

stima , della suscettibilità della u.i. ad essere compravenduta ,

sentiti il luogo Agenti in Affari Immobiliari operanti nella zona ,

tenuto conto dei calcoli di stima sopra riportati , si esprime il

parere che in comune commercio la U.I. in oggetto abbia il

valore di **Euro 11.000,00** (undicimilaeuro)

Milano, 10 novembre 2021

Dr. Ing. Grassi Massimiliano

Massimiliano



Documentazione Allegata :

1) Visura Catastale ed Estratto di Mappa

2) Planimetria Catastale

3) Stralcio P.G.T. con legenda

4) Nomina Curatore

5) Atto di Assegnazione

6) Convenzione

7) Fotografie





TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti non iscritti all'Albo

L'anno 2022 e questo giorno 5 del mese di gennaio, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparsa 11 Signor GRASSI MASSIMILIANO nato a Milano il 25 / 01 / 1973, residente in Milano prov. (MI) in via Savoldo n. 5, identificato con documento carta di identità n° AV0261559 rilasciato da Comune di Milano il 16 / 05 / 2014 il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 10 / 11 / 2021 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonito ai sensi di legge¹ 11 comparso 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.

DI MILANO

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
dr. ss. ANTONIA LAURIA

05.01.22 000330

Il dichiarante

Massimiliano Grasso

NOTA BENE:

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

¹ Art. 483 c.p.: "Falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico" ed art. 193 c.p.c.



STUDIO TECNICO AMMINISTRATIVO

Dr.Ing. Grassi Massimiliano - Geom. Grassi Giangaleazzo

VISURA CATASTALE
ED
ESTRATTO DI MAPPA





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/11/2021 - Ora: 17.31.16 Fine
Visura n.: T404665 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2021

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice: F205)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO
Unità immobiliare	Foglio: 598 Particella: 111 Sub.: 99

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		598	111	99	3			C/6	8	16 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 109,08	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo													
VIA AGOSTINO DE PRETIS n. 11A piano: S1;													
Annotazioni													
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)													

INTESTATI

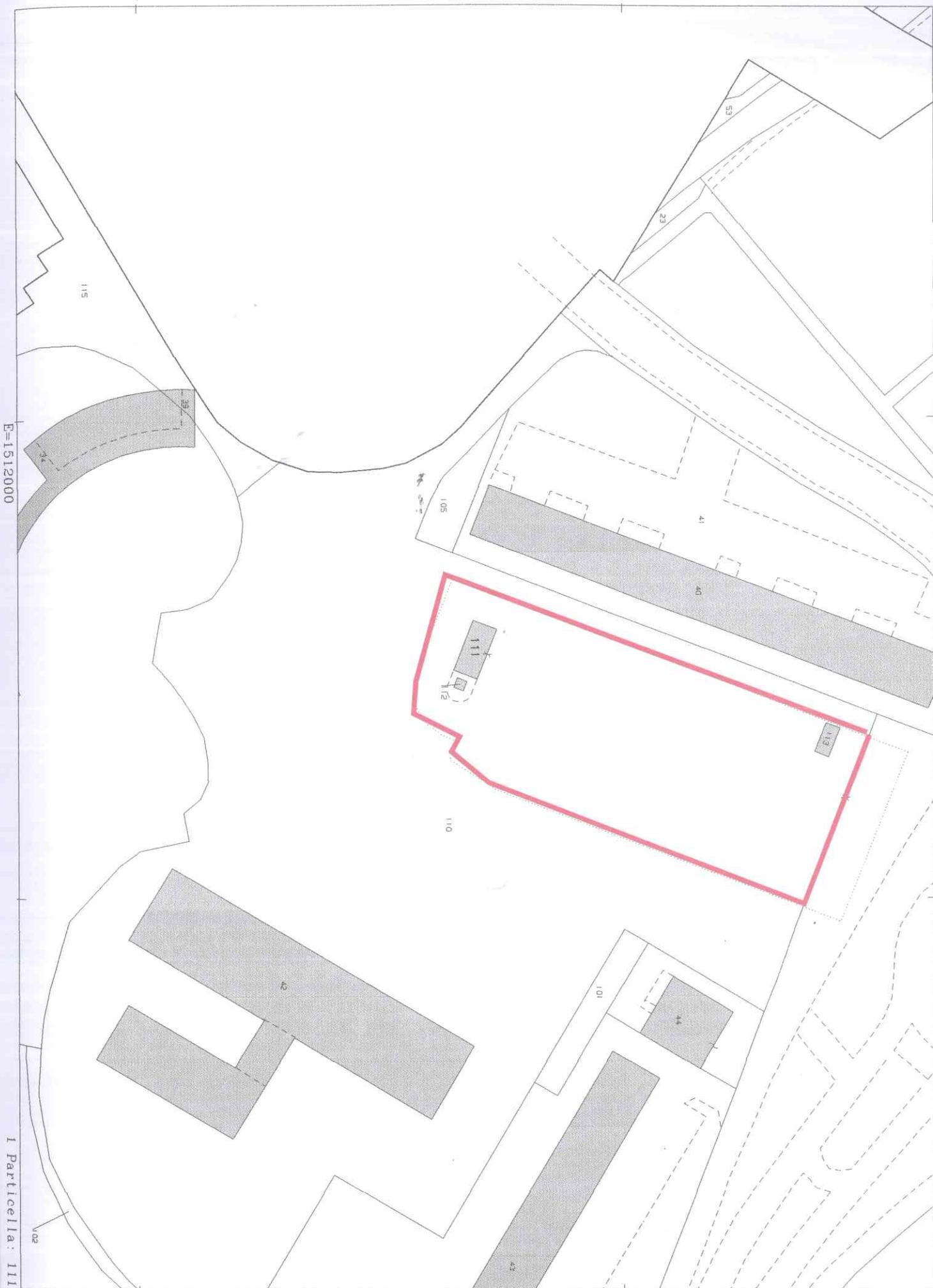
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	COMUNE DI MILANO con sede in MILANO	Fontana Gianluigi nato a MILANO il 19/06/1939	PERINELLI Elide Luigia nata a MILANO il 24/01/1942	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 16/10/2009 protocollo n. MI0680521 Voltura in atti dal 15/09/2010 Repertorio n.: 101704 Rogante: SCHERILLO NICOLETTA Sede: MILANO Registrazione: IST. CC.8787052 Spr. ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOP. EDIL.- riscontro formalita rettificativa rp. n.30584/2010 (n. 62297.1/2010)		
1					01199250158*	(1t) Proprieta' per l'area 1/1
2					FNTGLG39H19F205E*	(1s) Proprieta' superficciaria per 1/2 in regime di comunione dei beni
3					PRNLLG42A64F205H*	(1s) Proprieta' superficciaria per 1/2 in regime di comunione dei beni

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 598 - Particella 111

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



E=1512000

I Particella: 111

Vis. tel. (0.90 euro)



STUDIO TECNICO AMMINISTRATIVO

Dr.Ing. Grassi Massimiliano - Geom. Grassi Giangaleazzo

PLANIMETRIA CATASTALE



Dr.Ing. Grassi Massimiliano - Geom. Grassi Giangaleazzo
Studio in Milano via Rocca d'Anfo n. 7 - 20161 - tel. 0245474799
Telf.cell. 3385732070 - fax 0245474799 - email: grassi@studiopim.it
Codice Fiscale GRMSM73A25F205J P.iva 04165930969
Ordine Ingegneri di Milano n. 23775
Albo Certificatori Energetici Regione Lombardia n. 2995

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0491996 del 31/07/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via De Pretis Agostino

civ. 11A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 598

Particella: 111

Subalterno: 99

Compilata da:

Zardi Sergio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Milano

N. 8144

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO

(terrapieno)
ALTRO MAPPALE

INTERCAPEDINE COMUNE

ALTRA
U.I.U.

BOX
h=240

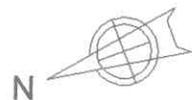
ALTRA
U.I.U.

CORSELLO COMUNE

ALLA RAMPA

PASSAGGIO
COMUNE

SCALA
COMUNE



Ultima planimetria in atti

Data: 10/11/2021 - n. T371476 - Richiedente: GRSSMSM73A25F205J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/11/2021 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 598 - Particella: 111 - Subalterno: 99 >
VIA AGOSTINO DE PRETIS n. 11A piano: S1:



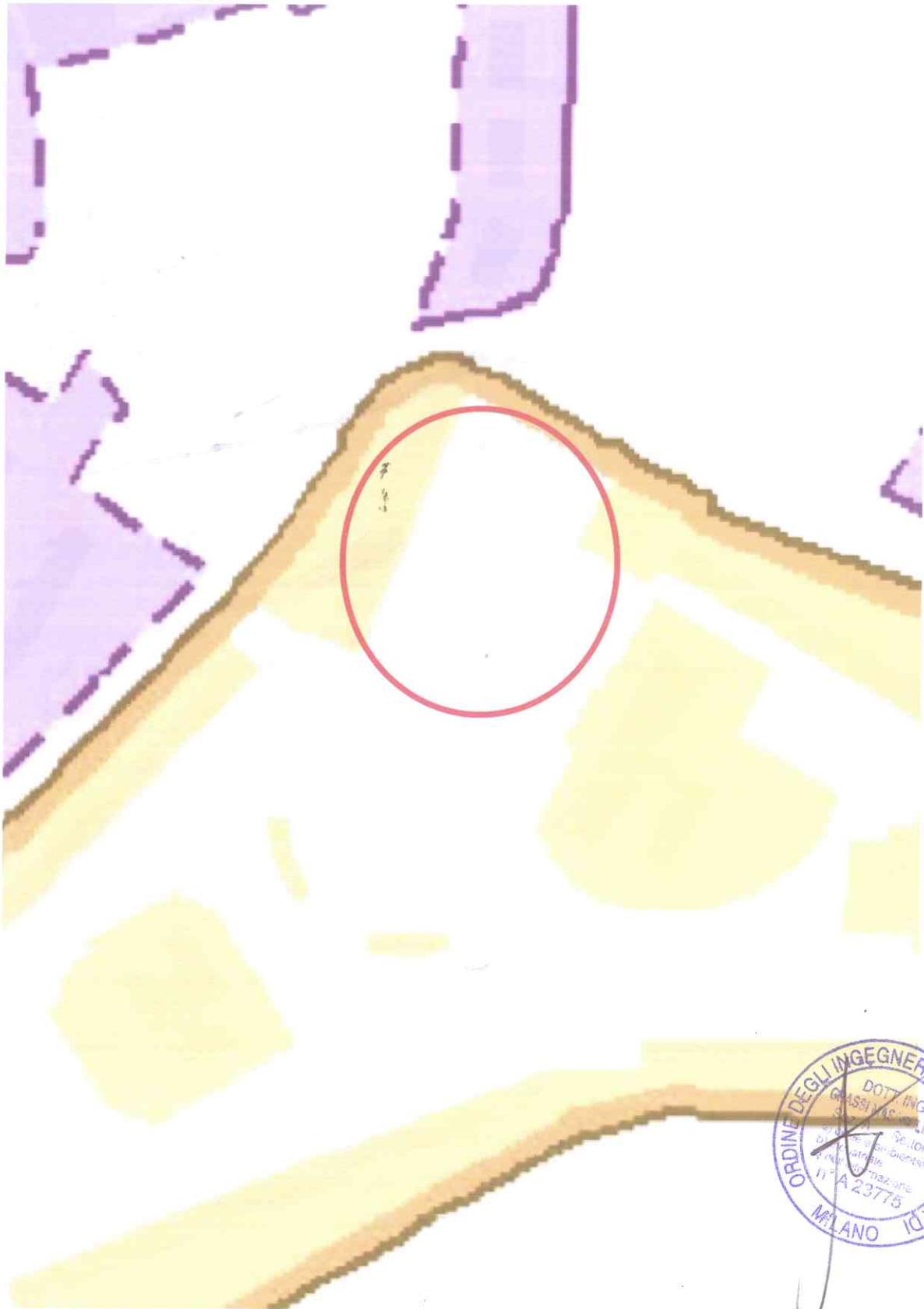
STUDIO TECNICO AMMINISTRATIVO

Dr.Ing. Grassi Massimiliano - Geom. Grassi Giangaleazzo

STRALCIO P.G.T. CON LEGENDA



Dr.Ing. Grassi Massimiliano - Geom. Grassi Giangaleazzo
Studio in Milano via Rocca d'Anfo n. 7 - 20161 - tel. 0245474799
Telf.cell. 3385732070 - fax 0245474799 - email: grassi@studiopim.it
Codice Fiscale GRMSM73A25F205J P.iva 04165930969
Ordine Ingegneri di Milano n. 23775
Albo Certificatori Energetici Regione Lombardia n. 2995



Scala 1:2000



TUC - Tessuto urbano consolidato



TUC - Tessuto urbano consolidato (Art. 2.2.a)



NAF - Nuclei di antica formazione (Art. 2.2.a.ii)



TRF - Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.2.a.iii)

NAF - Nuclei di antica formazione: Tipologie di intervento TITOLO II - CAPO IV



Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro (Art. 19.2.a)



Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro (Art. 19.2.a)



Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo (Art. 19.2.b)



Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, in tal caso, col mantenimento della sagoma, del sedime e della facciata prospiciente lo spazio pubblico (Art. 19.2.c)



Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione (Art. 19.2.d)



Mantenimento o ripristino delle cortine edilizie (Art. 19.3.a)



Completamento del fronte continuo (Art. 19.3.a)



Recupero e realizzazione di corti, cortile, giardini (Art. 19.3.b)

ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile TITOLO II - CAPO V



Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.2)



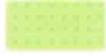
Tessuti urbani impianto aperto (Art. 21.3)



Tessuti urbani della città giardino (Art. 21.4)



Tipologia rurale (Art. 21.5)



Composizione architettonica e vegetale con carattere storico-artistico-testimoniale (Art. 21.6)



Insiemi urbani unitari (Art. 21.6)

ARU - Ambiti di rinnovamento urbano TITOLO II - CAPO VI



Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 23)



Allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico, entro l'involuppo limite (I) (Art. 23.2.a)



Arretramento di almeno 3 m. della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico (Art. 23.2.b)

Dotazioni territoriali



Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 NA PdS)

