

TRIBUNALE DI MILANO

- Sezione Fallimentare -

Liquidazione Giudiziale n. 755/2025

Giudice Delegato: dott. Lorenzo LENTINI

Curatore: dott. Luigi DONZELLI

VALUTAZIONE ECONOMICA

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Fallimentare

All'Ill.mo Giudice Delegato **Dott. Lorenzo LENTINI**

Liquidazione Giudiziale n. 755/2025 R.G. Fallimenti - **NET COMUNICATION s.r.l.** -
p.iva 03078860966

Curatore fallimentare **Dr. Luigi DONZELLI**

**Stima del valore di mercato dei diritti di superficie per 90 anni su unità immobiliari
ad uso autorimessa (box) ubicate in MILANO VIA ANDREA MAFFEI civ. 3P01**

1. PREMESSA

Con propria istanza il Curatore fallimentare, Dott. Luigi Donzelli, chiedeva al Signor Giudice la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura fallimentare in epigrafe, del sottoscritto Geom. Riva Fabiano, geometra libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.356 con Studio Tecnico in Zelo Buon Persico

██
██

Il Curatore fallimentare assegnava al C.T.U. l'incarico di "stimare i beni di compendio del fallimento".

Ricevuto l'incarico il tecnico partecipava alle operazioni peritali dell'immobile sito in Milano, via Andrea Maffei, n.3, effettuava i necessari rilievi tecnici e scattava fotografie in digitale che, in parte, si allegano alla presente relazione per meglio documentare lo stato d'uso e manutenzione dei beni immobili.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione reperita e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto C.T.U. è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice Delegato.

2. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Comune di MILANO, Via Maffei n. 3P01, nel complesso autoboxes due boxes ad uso autorimessa private entrambi siti al piano primo interrato (interni 36 e 37) distinti in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Subalterno	Categoria	Consistenza	Piano	Destinazione	Foglio	Mappale
85	C/6	22 mq	S1	Autorimessa (box)	440	545
86	C/6	22 mq	S1	Autorimessa (box)	440	545

I beni sono parte di un complesso edilizio a destinazione residenziale/terziaria sito in zona semicentrale del Comune di Milano.

3. CONFORMITA' URBANISTICA

Complesso autoboxes interrato costruito nel sottosuolo in Via Andrea Maffei 3P01 e identificato catastalmente al foglio 440, mappali 543 e 544 in base a:

- a) Permesso di Costruire n. 19/2011 rilasciato dal Comune di Milano in data 29 giugno 2011 PG 488094/2011;
- b) Permesso di Costruire in variante n. 1/2014 rilasciato dal Comune di Milano in data 26 marzo 2014 PG 207548/2014;
- c) che in data 9 luglio 2015 sono stati ultimati i lavori di edificazione del complesso autoboxes, come da relativa comunicazione presentata al Comune di Milano in data 10 luglio 2015 PG 390219/2015, portante anche attestazione di agibilità

4. DIRITTO REALE OGGETTO DI STIMA

I beni sono stati acquistati in diritto di superficie per la durata di 90 anni decorrenti dal 06/04/2012.

Alla data odierna il diritto residuo è pari a circa 75 anni e 11 mesi (84,40%).

Il diritto di superficie attribuisce al superficiario il diritto di utilizzare e godere delle unità immobiliari sopra descritte.

Il diritto di superficie in sottosuolo per la durata di anni 90 (novanta) decorrenti dal 6 aprile 2012 è stato ceduto da COMUNE DI MILANO alla Cooperativa costruttrice con convenzione ad atto

del Notaio Paolo Setti in data 6 aprile 2011 n. 38740/11182 rep., registrato a Milano 5 il giorno 11 aprile 2011 al n. 3295 Serie 1T e trascritto a Milano Prima il 14 aprile 2011 ai nn. 2338/14746

5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI PIENA PROPRIETÀ

Si procede di seguito ad esplicitare la metodologia estimativa adottata, descrivendo i criteri generali e quelli utilizzati per l'immobile sopra descritto.

Criteri generali di stima

Il tecnico, per la valutazione del bene immobile sopra descritto, ritiene di applicare il metodo di stima sintetico-comparativo, procedendo nel modo che segue:

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il C.T.U. ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona e consultato i principali listini immobiliari della Provincia di Milano, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

Valore storico documentato (atto notarile): € 116.734,06

6. CRITERIO DI STIMA

Il criterio adottato è il valore di mercato del diritto di superficie, determinato attualizzando il valore della piena proprietà.

Formula utilizzata:

Valore diritto di superficie = Valore piena proprietà × (Durata residua / Durata originaria)

7. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo gli immobili risultano LIBERI

8. CALCOLO DEL VALORE ATTUALE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Durata originaria del diritto di superficie	90 anni
Durata residua alla data odierna	75 anni e 7 mesi
Rapporto durata residua / durata originaria	0,84
Valore attuale del diritto	€ 98.056,60

9. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONE IPOTECARIE A CARICO DEI BENI

IMMOBILI

Sugli immobili oggetto di valutazione, alla data del 20/05/2026, risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli:

- 1 TRASCRIZIONE CONTRO del 11/02/2026 - Registro Particolare 6251 -
Registro Generale 8792 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO
Repertorio 914 del 01/12/2025 - ATTO GIUDIZIARIO -
SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Immobili siti in MILANO (MI) Via Andrea Maffei civ. 3 P01

9. CONCLUSIONI

La valutazione sopra esposta deve intendersi riferita e limitata alla data della presente relazione e formulata sulla base degli elementi e della documentazione disponibili al sottoscritto alla medesima data.

La stima deve inoltre intendersi effettuata indipendentemente dall'eventuale esistenza di oneri, vincoli, gravami, trascrizioni, iscrizioni o ulteriori limitazioni non note al sottoscritto e non oggetto di specifica verifica nell'ambito del presente incarico, la cui eventuale presenza potrebbe incidere sul valore degli immobili determinato nella presente relazione.

Alla luce delle considerazioni, dei criteri estimativi e dei conteggi sopra esposti, si ritiene pertanto congruo attribuire alle unità immobiliari oggetto della presente relazione un **valore commerciale complessivo pari a € 98.056,60** (euro novantottomilacinquantasei/60).

Come risulta dall'estratto della visura catastale riportato al punto 2 della presente relazione e dall'Allegato "E" – planimetria quotata redatta a seguito di rilievo metrico – i due box presentano la medesima superficie utile, pari a **mq 23,10 ciascuno**.

Considerata l'autonomia funzionale delle due unità immobiliari e la sostanziale equivalenza delle rispettive caratteristiche dimensionali, il valore commerciale complessivamente determinato può essere ripartito in **due distinti lotti funzionali**, come segue:

LOTTO 1 – BOX N. 36

Subalterno 86

Superficie utile: mq 23,10

Valore commerciale attribuito: € 49.028,30

LOTTO 2 – BOX N. 37

Subalterno 85

Superficie utile: mq 23,10

Valore commerciale attribuito: € 49.028,30

VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO DEI DUE LOTTI: € 98.056,60

La suddivisione del valore in parti uguali deriva dalla medesima superficie utile dei due box e dall'assenza, sulla base degli elementi esaminati, di caratteristiche differenziali tali da giustificare l'attribuzione di valori unitari differenti.

Il tecnico ritiene, con la presente relazione, oltre all'apposito fascicolo tecnico, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito articolato su diversi aspetti e rimane a disposizione del giudice delegato (Dott. Lorenzo Lentini) e del curatore fallimentare (Dottor Luigi Donzelli) per qualsiasi chiarimento.

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dal Signor Giudice Delegato.