



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

243/2024

DEBITORE:

KASTOS IMMOBILIARE S.R.L.

GIUDICE:

Dott.ssa Rosa Grippo

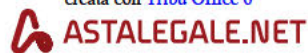
CURATORE:

Avv. Giuseppe Nicola Bordino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/07/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Pierina Montella

CF:MNTPRN71E61F839G

con studio in MILANO (MI) VIA CENISIO, 37

telefono: 0233607989

email: montella@thearchitects.it

PEC: montella.17370@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 243/2024

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A sottotetto non abitabile a MILANO VIALE SARCA 193, frazione n.d., quartiere BICOCCA, della superficie commerciale di **167,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (KASTOS IMMOBILIARE S.R.L.)

Il bene oggetto di stima è composto da un sottotetto senza permanenza di persone situato al piano secondo dello stabile di viale Sarca n. 193 nel Comune di Milano, il tutto come meglio esposto nella sezione iniziale. L'unità immobiliare presenta l'accesso dal corpo scale centrale privo di impianto ascensore in quanto la tipologia costruttiva è quella di edificio a carattere popolare avente le caratteristiche tipiche dell'edilizia economica risalente ai primi decenni del secolo scorso. La struttura della costruzione è costituita da tamponamenti perimetrali in muratura e solai lignei, la facciata principale dell'edificio sul viale Sarca presenta intonaco tradizionale di colore rosa scuro, con elementi in rilievo quali lesene e marcapiani. I serramenti esterni sono di tipo originario in legno, con persiane scorrevoli e parapetti balconi in muratura. La copertura del fabbricato è del tipo a falde inclinate con struttura portante in travi di legno e manto in tegole marsigliesi. L'edificio risulta a destinazione residenziale, con attività commerciali situate al piano terra, pertanto è provvisto delle urbanizzazioni primarie necessarie alla residenza. Infine, per ciò che attiene le condizioni manutentive dell'immobile si rileva uno stato generale di conservazione e manutenzione da ritenersi insufficiente, tenuto conto della tipologia di fabbricato e vetustà delle finiture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,72-0,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 79 particella 57 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 167 mq, rendita 258,74 Euro, indirizzo catastale: VIALE SARCA 193, piano: 2°, intestato a KASTOS IMMOBILIARE S.R.L con sede in Milano - CF 08464450967, derivante da Agenzia delle Entrate - Visura per soggetto
Coerenze: a partire da nord e procedendo in senso orario: parti comuni, viale Sarca, altra u.i.u., cortile comune, vano scala, cortile comune,
(ALTRE) del 13/07/2010 Pratica n. MI0545366 in atti dal 13/07/2010 UNITA` MAI CENSITA (n. 3511.1/2010)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1924.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	167,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.666,74

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 54.966,73

Data di conclusione della relazione: 04/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

LOTTO 12 - Lotto costituito da una soffitta non abitabile situata al piano secondo/sottotetto dell'edificio ubicato in viale Sarca n. 193 nel Comune di Milano. Il bene in esame risulta libero e attualmente intestato alla società KASTOS IMMOBILIARE S.R.L con sede in Milano, CF 084644509671. L'unità immobiliare appartiene ad un fabbricato di remota costruzione composto da complessivi tre piani fuori terra, oltre il piano interrato, con annessa area a corte. Lo stabile ha una destinazione d'uso di tipo residenziale ed è caratterizzato da un locale commerciale al piano terreno avente vetrine su strada. In merito all'inquadramento territoriale e alle caratteristiche geografiche del luogo, viale Sarca è situato a Nord-est di Milano, nel quartiere Bicocca, e fa parte del sistema urbano di trasformazione e riqualificazione che ha interessato l'ex area industriale Pirelli e Breda dagli anni '90 in poi. L'arteria stradale risulta ben connessa alle reti di trasporto pubblico e ai flussi veicolari principali della città. Il contesto urbano è caratterizzato dalle funzioni predominanti di terziario e direzionale, università, commerciale e residenziale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità pregiudizievoli gravanti sul bene costituente il presente lotto sono state desunte dal Certificato notarile ventennale ex art. 567 C.P.C. a firma del Notaio Michele Oggioni di Lecco del 25.06.2025. Si precisa che l'elenco completo dei gravami a carico dei beni immobili in capo alla società KASTOS IMMOBILIARE S.r.l. è indicato nella citata relazione allegata al presente rapporto di stima (Allegato n. 2 - Certificato notarile ventennale).

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. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/10/2010 a firma di Notaio Fabio Capaccioni di Milano ai nn. 72794/14390 di repertorio, iscritta il 15/10/2010 a Milano 1 Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 61620/13052, a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna - C.F. 02843911203, contro ██████████ con sede in Milano, CF. ██████████, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €. 530.000.

Durata ipoteca: 13 anni.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare situata in Milano viale Sarca 193, distinta nel Catasto Fabbricati al foglio 79, mappale 57, subalterno 706.

Nel certificato notarile è specificato che l'importo dell'ipoteca iscritta per € 530.000,00, a garanzia di mutuo condizionato, concesso fino a massimi € 265.000,00, per il quale, comunque, non è dato sapere se vi sia stata o meno erogazione (anche solo parziale) della prevista durata di 13 anni ed accordato alla società mutuataria [REDACTED], con sede in Milano, [REDACTED], dante causa della società KASTOS IMMOBILIARE S.R.L. sottoposta a Liquidazione Giudiziale.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 23/09/2016 a Milano 1 Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 61561/10740, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED], contro KASTOS IMMOBILIARE S.R.L. sottoposta a Liquidazione Giudiziale, derivante da Tribunale di Milano.

Importo ipoteca: € 70.000,00.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare situata in Milano viale Sarca 193, distinta nel Catasto Fabbricati al foglio 79, mappale 57, subalterno 706

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, trascritta il 05/07/2024 a Milano 1 Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 46618/35050, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Milano, [REDACTED] 3, derivante da Tribunale di Milano.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare situata in Milano viale Sarca 193, distinta nel Catasto Fabbricati al foglio 79, mappale 57, subalterno 706.

Nella relazione notarile è fatta avvertenza che la società [REDACTED], dante causa di KASTOS IMMOBILIARE S.R.L. sottoposta a liquidazione giudiziale, per l'esecuzione di previste opere di ampliamento del piano sottotetto ha sottoscritto atto unilaterale d'obbligo edilizio nei confronti, ovvero in favore, del Comune di Milano, trascritto a Milano 1 in data 30 maggio 2012 ai n.ri 27580/20110.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

sequestro conservativo, trascritta il 03/12/2014 a Milano 1 Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 61208/44445, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED], contro KASTOS IMMOBILIARE S.R.L. sottoposta a Liquidazione Giudiziale, derivante da Agenzia delle Entrate.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare situata in Milano viale Sarca 193, distinta nel Catasto Fabbricati al foglio 79, mappale 57, subalterno 706

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

AVVERTENZA: in merito alle spese annue di esercizio si precisa che il condominio di viale Sarca 193 non è costituito.

E' fatta altresì avvertenza di prendere visione di tutto quanto contenuto e indicato nel Certificato notarile in calce alla presente relazione peritale a cui si rimanda per ogni opportuno approfondimento (Allegato n. 2 - Certificato notarile ventennale).

NOTA: in merito alla determinazione del valore di vendita giudiziale, date le caratteristiche del lotto in esame, considerata la tipologia di bene immobile e il valore venale complessivo determinato, si ritiene congruo applicare una riduzione del valore di stima pari a 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti non determinabili in tale sede e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Dall'esame della documentazione in proprio possesso la scrivente dichiara di non essere a conoscenza di ulteriori limitazioni e/o vincoli gravanti sul lotto in esame.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'elenco dei titoli di proprietà è stato desunto dal Certificato notarile ventennale ex art. 567 C.P.C. a firma del Notaio Michele Oggioni di Lecco del 25.06.2025. Si precisa che l'elenco completo dei passaggi di proprietà è indicato nella citata relazione allegata al presente rapporto di stima (Allegato n. 2 - Certificato notarile ventennale).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ nato a ██████████ il 2 ██████████, CF. ██████████, ██████████
██████████ nata a ██████████ il ██████████, CF. ██████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di compravendita con scrittura privata (dal 10/03/1981 fino al 12/04/1986), con atto stipulato il 10/03/1981 a firma di Notaio Andrea Soana di San Donato Milanese ai nn. 5536 di repertorio, trascritto il 06/04/1981 a Milano 1 Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 13268/10780.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare situata in Milano viale Sarca 193, distinta nel Catasto Fabbricati al foglio 79, mappale 57, subalterno 706

██████████ nata a ██████████ il ██████████, CF. ██████████, ██████████
██████████ nata a ██████████ il ██████████, CF. ██████████ per la quota di 1/4 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 17/11/1986 fino al 03/11/1987), con atto stipulato il 17/11/1986 a firma di Notaio Alfredo Aquaro di Milano ai nn. 40604/10192 di repertorio, trascritto il 19/08/1987 a Milano 1 Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 40115/27957.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare situata in Milano viale Sarca 193, distinta nel Catasto Fabbricati al foglio 79, mappale 57, subalterno 706.

Nel certificato notarile è indicato che la quota di spettanza del de-cuius del suddetto immobile (pari a 1/2) è passata alle eredi testamentari, ██████████ e ██████████ in ragione di 1/4 ciascuna

██████████ nata a ██████████ il ██████████, ██████████ nato a ██████████ il ██████████,
██████████ nata a ██████████ il ██████████, ██████████ nato a ██████████ il ██████████ per la quota di 2/4 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 03/11/1987 fino al 01/10/2010), con atto stipulato il 03/11/1987 a firma di Notaio Alfredo Aquaro di Milano ai nn. 46221/11529 di repertorio, trascritto il 30/11/1987 a Milano 1 Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 52036/34983.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare situata in Milano viale Sarca 193, distinta nel Catasto

Fabbricati al foglio 79, mappale 57, subalterno 706.

Nel certificato notarile è indicato che la Sig.ra [REDACTED] ebbe a vendere la nuda proprietà della quota di sua spettanza (2/4 dell'immobile), ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], che ebbero a comprare in regime di comunione legale dei beni 1/4 (un quarto). L'usufrutto vitalizio rimasto in capo alla venditrice [REDACTED] si è poi estinto per decesso (dell'usufruttuaria) avvenuto in data 9 ottobre 2004.

[REDACTED] con sede in Milano, CF. [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/10/2010 fino al 23/12/2013), con atto stipulato il 01/10/2010 a firma di Notaio Fabio Capaccioni di Milano ai nn. 72793/14389 di repertorio, trascritto il 15/10/2010 a Milano 1 Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 61619/40104.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare situata in Milano viale Sarca 193, distinta nel Catasto Fabbricati al foglio 79, mappale 57, subalterno 706.

Nella relazione notarile è precisato che con l'atto di compravendita sopra indicato è stato stabilito quanto di seguito riportato: "con il presente atto viene altresì ceduto alla suddetta società [REDACTED] il diritto di sopralzo dell'intero piano sottotetto, pertanto la società acquirente potrà procedere all'edificazione di nuove opere usufruendo della residua cubatura inerente agli interi mappali 57 e 149 del foglio 79 del comune di Milano ...nel rispetto delle normative urbanistiche ma senza necessità di autorizzazione da parte degli altri proprietari del vecchio mappale 57 e senza dover corrispondere indennità ad alcuno. Ad ogni buon conto la parte venditrice concede il proprio benessere per qualsivoglia opera edilizia la parte acquirente intenda realizzare su quanto in contratto, nonché per l'installazione di servizi comuni (es. ascensore) sul cortile".

KASTOS IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Milano, CF. 08464450967 per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione (dal 23/12/2013 fino al 05/07/2024), con atto stipulato il 23/12/2013 a firma di Notaio Carlo Biotti di Milano ai nn. 14490/9689 di repertorio, trascritto il 08/01/2014 a Milano 1 Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 454/325.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare situata in Milano viale Sarca 193, distinta nel Catasto Fabbricati al foglio 79, mappale 57, subalterno 706.

Si precisa che la data finale sopra indicata è riferita alla trascrizione della sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale KASTOS IMMOBILIARE S.R.L. Tale trascrizione è stata presa a Milano 1 in data 5 luglio 2024 ai n.ri 46618/35050 contro la società stessa e in favore [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nella sezione riservata all'elenco della documentazione edilizia è stato indicato quanto reperito con la visura degli atti di fabbrica dell'edificio a cui appartiene il bene oggetto di stima (Allegato n. 4 Documentazione edilizia). Detta documentazione è stata reperita nel fascicolo edilizio visionato presso l'Ufficio preposto del Comune di Milano.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. L.E. n. 17764, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di nuovo fabbricato ad uso abitazione, rilasciata il 11/09/1924 con il n. 17764 Prot. 127419/1924 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a edificio di Milano viale Sarca 193, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 79, mappale 57.

Nel fascicolo visionato - PG. 127581-32 è presente la relazione di terza visita per licenza di occupazione avvenuta in data 10 luglio 1925 e vidimata il 18 settembre 1925, Prot. Gen. n. 84842/49544/1925

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera PGT approvato in data 14/10/2019, pubblicazione di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020. Deliberazione n. 44/2023 del 03.07.2023 per approvazione Variante pubblicata sul BURL n. 40 del 04/10/2023, l'immobile ricade in zona CAPO V - AMBITI CONTRADDISTINTI DA UN DISEGNO URBANISTICO RICONOSCIBILE. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 20 Definizione

Gli Ambiti contraddistinti da un Disegno Urbano Riconoscibile (ADR) sono le parti di città dove sussiste l'unitarietà morfologica dei diversi tessuti e il consolidato rapporto tra spazi privati e pubblici.

All'interno degli ADR sono individuati:

- a. Tessuti urbani compatti a cortina;
- b. Tessuti urbani a impianto aperto;
- c. Tessuti urbani della città giardino;
- d. Tipologia rurale;
- e. Insiemi urbani unitari;
- f. Composizione architettonica e vegetale con carattere-storico-artistico-testimoniale.

L'obiettivo in questi ambiti è di regolare gli interventi di trasformazione di aree, nella maggior parte edificate, che presentano caratteristiche insediative e naturalistiche omogenee.

art. 21 Disciplina

La Tav. R.03 del Piano delle Regole identifica e disciplina i tessuti indicati all'art. 20 comma 2, dettando le regole applicabili ai medesimi. Nei Tessuti urbani compatti a cortina, gli interventi edilizi diretti seguono le seguenti indicazioni: a. la costruzione in cortina deve arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione; laddove quest'ultimo fosse più basso rispetto all'altezza esistente è fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente; è data facoltà di superamento dell'Indice di edificabilità Territoriale (IT) massimo mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 11 e quote di Edilizia Residenziale Sociale; b. all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti; c. in presenza di frontespizi ciechi l'edificazione deve essere in aderenza, salva la dimostrazione di impossibilità. d. all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), in tutti gli interventi edilizi, la realizzazione e la modifica di spazi sottotetto è consentita unicamente con altezze interne inferiori, in ogni punto, a m 1,80.

Superficie coperta (SCOP):

- a. SCOP ≤ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60% della superficie fondiaria, se l'esistente dovesse essere inferiore;
- b. SCOP ≤ 60% della superficie fondiaria, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

. Il titolo è riferito solamente al edificio di Milano viale Sarca 193, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 79, mappale 57.

l'immobile in esame è individuato all'interno della tipologia di cui alla lettera a) "tessuti urbani compatti a cortina"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nella sezione riservata ai giudizi di conformità sono indicate le risultanze degli accertamenti espletati in sede di sopralluogo per le verifiche di congruità edilizio-urbanistiche e catastali del bene in esame. A tale scopo, è stato visionato il fascicolo edilizio degli atti di fabbrica sopra richiamato per le

effettuare le verifiche di rispondenza.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. n. 380/2001 - D.Lgs n. 126/2016 e D.Lgs n. 222/2016)

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: nessuno

Questa situazione è riferita solamente a soffitta non abitabile a parte dell'edificio situato in Milano viale Sarca 193, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 79, mappale 57, subalterno 706.

Si precisa che nel fascicolo degli atti di fabbrica visionato è presente un'unica tavola in cui è rappresentata la sezione del fabbricato con l'indicazione grafica del piano sottotetto il quale, non essendo abitabile, non è stato riportato nei locali menzionati all'interno del verbale di terza visita per la licenza di occupazione. Si evidenzia infine che nella visura catastale è indicato che la Pratica n. MI0545366 è in atti dal 13/07/2010 quale unità mai censita.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo è stato rilevato che l'altezza al colmo è inferiore rispetto a quanto indicato nella scheda catastale (normativa di riferimento: Legge 30.07.2010 N. 122 - Verifica della conformità catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: docfa catastale per migliore rappresentazione grafica

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di docfa catastale per migliore rappresentazione grafica: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempistica necessaria per presentazione di docfa catastale per migliore rappresentazione grafica

Questa situazione è riferita solamente a soffitta non abitabile a parte dell'edificio situato in Milano viale Sarca 193, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 79, mappale 57, subalterno 706

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PGT approvato in data 14/10/2019, pubblicazione di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020. Deliberazione n. 44/2023 del 03.07.2023 per approvazione Variante pubblicata sul BURL n. 40 del 04/10/2023)

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: nessuno

Questa situazione è riferita solamente a edificio situato in Milano viale Sarca 193, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 79, mappale 57.

Si precisa che la verifica delle eventuali difformità edilizie rilevate è stata effettuata nell'apposita sezione edilizia

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Art. 832 del Codice Civile)

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: nessuno

Questa situazione è riferita solamente a soffitta non abitabile a parte dell'edificio situato in Milano viale Sarca 193, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 79, mappale 57, subalterno 706 .

Si precisa che la verifica della titolarità/corrispondenza atti è stata eseguita in riferimento alla relazione notarile in allegato.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008 - Dichiarazione di conformità degli impianti)

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: nessuno

Questa situazione è riferita solamente a soffitta non abitabile a parte dell'edificio situato in Milano viale Sarca 193, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 79, mappale 57, subalterno 706.

Trattasi di soffitta non abitabile in cui non sono presenti impianti

BENI IN MILANO VIALE SARCA 193, FRAZIONE N.D., QUARTIERE BICOCCA

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

sottotetto non abitabile a MILANO VIALE SARCA 193, frazione n.d., quartiere BICOCCA, della superficie commerciale di **167,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (KASTOS IMMOBILIARE S.R.L.)

Il bene oggetto di stima è composto da un sottotetto senza permanenza di persone situato al piano secondo dello stabile di viale Sarca n. 193 nel Comune di Milano, il tutto come meglio esposto nella sezione iniziale. L'unità immobiliare presenta l'accesso dal corpo scale centrale privo di impianto ascensore in quanto la tipologia costruttiva è quella di edificio a carattere popolare avente le caratteristiche tipiche dell'edilizia economica risalente ai primi decenni del secolo scorso. La struttura della costruzione è costituita da tamponamenti perimetrali in muratura e solai lignei, la facciata principale dell'edificio sul viale Sarca presenta intonaco tradizionale di colore rosa scuro, con elementi in rilievo quali lesene e marcapiani. I serramenti esterni sono di tipo originario in legno, con persiane scorrevoli e parapetti balconi in muratura. La copertura del fabbricato è del tipo a falde inclinate con struttura portante in travi di legno e manto in tegole marsigliesi. L'edificio risulta a destinazione residenziale, con attività commerciali situate al piano terra, pertanto è provvisto delle urbanizzazioni primarie necessarie alla residenza. Infine, per ciò che attiene le condizioni manutentive dell'immobile si rileva uno stato generale di conservazione e manutenzione da ritenersi insufficiente, tenuto conto della tipologia di fabbricato e vetustà delle finiture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,72-0,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 79 particella 57 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 167 mq, rendita 258,74 Euro, indirizzo catastale: VIALE SARCA 193, piano: 2°, intestato a KASTOS IMMOBILIARE S.R.L con sede in Milano - CF 08464450967, derivante da Agenzia delle Entrate - Visura per soggetto
Coerenze: a partire da nord e procedendo in senso orario: parti comuni, viale Sarca, altra u.i.u., cortile comune, vano scala, cortile comune,
(ALTRE) del 13/07/2010 Pratica n. MI0545366 in atti dal 13/07/2010 UNITA` MAI CENSITA (n. 3511.1/2010)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1924.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono n.d.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: n.d., le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Teatro Arcimboldi, Parco Nord Milano.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Milano Malpensa - 40,7 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante Milano Linate - 16,3 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante Tangenziale Est (A51) - 6 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante Tangenziale Nord (A52) - 8 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante A8 Milano-Laghi - 8 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante A4 Torino-Trieste - 9 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante SS36 (Strada statale del Lago di Como) - 7 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante SS33 (del Sempione) - 8 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante MM Bicocca - 330 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante V.le Sarca/S. Glicerio - 728, 87, 172, 783 - 60 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante V.le Sarca/Emanuelli - 52, Q52, 783 - 80 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tram distante Arcimboldi/Ateneo nuovo - 7, 31 -	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

150 mt

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE Il bene in esame è costituito da un sottotetto non abitabile che occupa l'intero piano secondo dell'immobile sopra descritto. L'unità immobiliare ha destinazione di magazzino e risulta composta da un unico locale senza permanenza di persone accessibile dal vano scala dell'edificio, sprovvisto di impianto ascensore, attraverso il pianerottolo condominiale con sbarco al piano. Il locale presenta un'altezza interna variabile, con quota massima rilevata al colmo di 2,72 mt, e quota minima pari a 0,50 mt dovuto alla configurazione a falde inclinate del tetto con struttura in legno. L'unità si presenta in uno stato al rustico privo di qualsiasi elemento di finitura, con la struttura grezza del solaio orizzontale senza sottofondo e pavimentazione, con la copertura di tegole appoggiate ai travetti lignei e pareti perimetrali sprovviste di intonaco. Come indicato nella sezione iniziale relativa a formalità e gravami, nel certificato notarile è fatta avvertenza che la società ██████████ dante causa di KASTOS IMMOBILIARE S.R.L. sottoposta a liquidazione giudiziale, per l'esecuzione di previste opere di ampliamento del piano sottotetto ha sottoscritto atto unilaterale d'obbligo edilizio nei confronti, ovvero in favore, del Comune di Milano, trascritto a Milano 1 in data 30 maggio 2012, n.ri 27580/20110. Lo scopo era di poter effettuare un futuro recupero abitativo del bene in oggetto ai sensi della vigente normativa L.R. 12/2005, ancorché rispondente al requisito richiesto dall'Art. 114 R.E. secondo cui possono essere recuperati ai fini abitativi gli spazi sottostanti la copertura di altezza interna superiore a 1,80 metri, prerogativa che appare soddisfatta in quanto l'altezza al colmo è pari a 2,72 metri. Tuttavia, il recupero abitativo di sottotetto, affinché resti nell'ambito di tale fattispecie, dovrebbe comportare modeste modifiche di falda con l'esecuzione di demolizioni locali di tipo parziale tali da non ricadere nella tipologia edilizia della sopraelevazione, come appare il caso in esame, dato che per poter soddisfare il requisito richiesto di altezza media ponderale pari a 2,40mt si dovrebbero eseguire cospicue modifiche di colmo e di gronda. Su tale aspetto si precisa che un intervento di sopraelevazione, quale si ritiene la circostanza in esame, comporta un'accurata valutazione della sicurezza, con approfonditi livelli di conoscenza a norma delle direttive di cui alle NTC 2018, svariate indagini sui materiali e sulle consistenze strutturali sia della nuova costruzione sia della preesistenza, per consentire di eseguire la modellazione del fabbricato al fine di comprendere se la sovrapposizione abitativa sia ammissibile o meno. Per tale ragione, considerato le caratteristiche del fabbricato esistente e il livello di vetustà rilevato, tenuto conto che in tale sede non si possono avere certezze sull'idoneità dell'immobile a sostenere un aggravio di carico e che tale consapovolezza è possibile soltanto a seguito di approfondite indagini strutturali, si ritiene opportuno valutare il bene immobile nello stato attuale di magazzino.

CRITERIO PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA EDILIZIA Le superfici lorde commerciali dell'unità immobiliare oggetto di valutazione sono state ricavate dall'ultima scheda catastale presente in banca dati dell'Agenzia del Territorio e dai rilievi con le verifiche metriche eseguite in sede di sopralluogo. La consistenza edilizia è stata calcolata ai sensi dell'allegato C del D.P.R. n. 138/98, ovvero comprendendo il filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, ed in mezzzeria dei muri di confine con le unità immobiliari adiacenti e con il vano scala condominiale, in linea con gli Standard Valutativi Internazionali (IVS). La superficie complessiva dell'unità immobiliare è data dalla somma della superficie dell'unità principale a cui si

aggiunge la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50% qualora comunicanti con i vani principali, del 25% qualora non comunicanti. Gli Standard Valutativi Internazionali (IVS) sono stati recepiti nel “Codice delle Valutazioni Immobiliari” in cui sono indicati i criteri univoci sostitutivi di misurazione condivisi a livello nazionale a cui appartengono l’allegato sopra richiamato e il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) maggiormente utilizzato per misurazioni aventi finalità commerciali. Mediante l’adozione di tale criterio, la superficie commerciale viene determinata: a) dall’area dell’edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell’edificio medesimo) sino a uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e in mezzera di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali sino a uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile a un medesimo proprietario, saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l’eventuale vano ascensore, eventuali cavedi; b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione: terrazze a livello dell’alloggio, 35%; balconi 30%; lastrico solare di copertura di proprietà ed uso esclusivo accessibile dall’interno dell’alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale 5%; porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all’unità principale 35%; verande dotate di finiture analoghe all’abitazione principale 80%; veranda non abitabile 60%. Per le pertinenze potranno essere usati i seguenti criteri: locali seminterrati abitabili, 60%; soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all’unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell’edificio), 25%. Nel caso in esame la superficie ponderata dell’unità immobiliare è stata calcolata applicando alla consistenza reale il coefficiente correttivo pari a 1 per l’unità immobiliare principale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA In merito alla certificazione energetica si precisa che l’unità immobiliare in oggetto non necessita di certificazione in quanto trattasi di bene non abitabile e dunque non riscaldato. In ogni caso, relativamente all’obbligatorietà di dotazione e allegazione degli APE nell’ambito di procedure esecutive singole o concorsuali, per la Regione Lombardia vi è un chiaro riferimento di esclusione dell’APE di cui al punto 3.4., lettera c), allegato al DDUO 2456/2017.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : anta singola a battente realizzati in legno	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in n.d. , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco tradizionale	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane scorrevoli realizzate in legno	nella media	

Delle Strutture:

<i>solai</i> : lignei	nella media	
<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura di mattoni pieni	nella media	
<i>travi</i> : costruite in legno	nella media	

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SOTTOTETTO S.P.P.	167,00	x	100 %	=	167,00

Totale:	167,00	167,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/06/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Allegretti & C. S.A.S.

Descrizione: in zona Parco Nord/Niguarda in vendita magazzino deposito con possibile cambio d'uso con permanenza di persone

Indirizzo: Via Antonio Maffi Milano

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 78.000,00 pari a 866,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 70.200,00 pari a 780,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/06/2025

Fonte di informazione: ICONACASA Franchising immobiliare

Descrizione: magazzino C/2 di 60 mq al piano S1 composto da ampie vetrate

Indirizzo: Via Monzambano

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 45.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/06/2025

Fonte di informazione: TECNOCASA agenzia immobiliare

Descrizione: in zona Bruzzano magazzino di 121 mq situato al piano seminterrato dello stabile

Indirizzo: Via Achille Fontanelli Bruzzano (MI)

Superfici principali e secondarie: 121

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 54.000,00 pari a 446,28 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 48.600,00 pari a 401,65 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia del Territorio Prov. Milano - 2° semestre 2024. Fascia/zona: PERIFERICA: NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD Tipologia: MAGAZZINI, Stato conservativo: NORMALE (13/06/2025)

Tempo di rivendita o di assorbimento: medio-basso

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta in una libera contrattazione. Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76. Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato: "importo stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione; "...alla data della valutazione..." richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile; "...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..." entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra; "...dopo un'adeguata promozione commerciale..." per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione; "...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..." presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento. La definizione di valore di mercato assume che: non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione. Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione. In particolare, la metodologia di stima adottata nell'ambito del valore di mercato è il Market Comparison Approach (MCA), o metodo del confronto di mercato, consistente in un

procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il metodo MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo come indicato dagli IVS. Gli International Valuation Standards (IVS) sono un complesso di regole uniformi condiviso a livello internazionale per la stima degli immobili che in Italia sono stati definiti e adottati dal Codice delle valutazioni immobiliari. Il metodo MCA considera come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche del bene da valutare (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, etc.) e si basa sull'analisi di immobili realmente compravenduti e/o offerti sul mercato all'attualità, aventi caratteristiche simili, per quanto possibile, al bene da valutare e appartenenti al medesimo segmento di mercato immobiliare. L'applicazione nella pratica estimativa del metodo MCA prevede aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparables) rapportati alle corrispondenti caratteristiche del bene oggetto di stima (subject); tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa, che può assumere valori positivi, negativi o nulli al variare del prezzo. Una fase peculiare della metodologia adottata riguarda la scelta delle caratteristiche che intervengono nella formazione del prezzo di mercato degli immobili, notoriamente distinte in caratteristiche quantitative e qualitative. Nel caso in esame, non sono state rilevate compravendite avvenute negli ultimi 24/36 mesi aventi ad oggetto delle unità immobiliari a destinazione magazzino e/o deposito per cui si è fatto riferimento agli "asking price" presenti nell'ambito delle offerte immobiliari. In particolare, le caratteristiche utilizzate per la formazione della tabella dati sono la data del contratto di compravendita che rappresenta una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce; il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che concorrono nella determinazione della superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica delle contrattazioni immobiliari. La caratteristica dello stato di manutenzione nel caso di specie è riferita all'intero immobile e rappresenta il grado di conservazione delle finiture generali. Unità di misura: 1 = insufficiente, 2 = scarso, 3 = sufficiente, 4 = buono. Il prezzo marginale dello stato di manutenzione è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait. Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore. Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc., per unità su più piani si indica il piano di accesso. La caratteristica dell'anno di costruzione e/o ristrutturazione tiene in considerazione l'epoca di realizzazione del fabbricato o il suo rinnovamento. Altre caratteristiche immobiliari possono essere importanti per gli immobili classificati come residenziali, tuttavia nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni. Pertanto il risultato ottenuto dall'aggiustamento dei prezzi marginali rappresenta il più probabile valore venale attribuibile al bene oggetto di stima. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta che si calcola tra prezzo massimo e prezzo minimo ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti che deve risultare inferiore alla soglia del 10%, elemento rispetto al quale la stima è ritenuta congrua.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	70.200,00	45.000,00	48.600,00
Consistenza	167,00	90,00	60,00	121,00

Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	866,67	833,33	446,28
Stato di manutenzione generale	2,00	3,00	3,00	2,00
Livello di piano	2,00	0,00	0,00	0,00
Anno di costruzione/ristrutturazione	4,00	8,00	6,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,17	117,00	75,00	81,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	401,65	401,65	401,65
Stato di manutenzione generale		20.000,00	20.000,00	20.000,00
Livello di piano	0,005 %	3,51	2,25	2,43
Anno di costruzione/ristrutturazione	5 %	3.510,00	2.250,00	2.430,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		70.200,00	45.000,00	48.600,00
Data [mesi]		117,00	75,00	81,00
Prezzo unitario		30.927,27	42.976,86	18.476,03
Stato di manutenzione generale		-20.000,00	-20.000,00	0,00
Livello di piano		7,02	4,50	4,86
Anno di costruzione/ristrutturazione		-14.040,00	-4.500,00	-2.430,00
Prezzo corretto		67.211,29	63.556,36	64.731,89

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

65.166,52

Divergenza:

5,44% < **10%**

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject in esame è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi. Tale valore risulta nello specifico uguale a $(67.211,29+63.556,36+64.731,89)/3 = \text{€} 65.166,52$. Il dato unitario di mercato come derivante dagli aggiustamenti sopra esposti è dunque da ritenersi quale più probabile valore medio attribuibile al bene immobile in esame. Si precisa infine che il valore determinato deve essere considerato come il più attendibile nell'ipotesi di immediata collocazione del bene sul mercato di riferimento, facendo rilevare che, in considerazione dell'attuale stagnazione del mercato immobiliare, una ipotesi di

vendita a medio termine non potrebbe che risentire negativamente della situazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 167,00 x 390,22 = 65.166,74

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 65.166,74

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 65.166,74

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato è un procedimento di natura comparativa, in quanto si basa sulla comparazione del bene da valutare rispetto ad altri beni aventi caratteristiche simili (per costruzione, ubicazione, destinazione d'uso, stato di conservazione, etc.) che siano correntemente offerti sullo stesso mercato o piazza concorrenziali. Nello specifico, la valutazione è stata effettuata partendo dall'indagine di mercato di beni effettivamente compravenduti e/o offerti in vendita aventi caratteristiche simili, per quanto possibile, al bene da stimare, attraverso l'utilizzo del metodo di valore di mercato MCA (Market Comparison Approach) consistente in una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili che considera come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche. In particolare, il criterio prevede aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparables) rapportati alle corrispondenti caratteristiche del bene da stimare (subject), il cui risultato rappresenta il più probabile valore venale attribuibile al cespite oggetto di valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di MILANO, agenzie: Agenzia immobiliare Allegretti & C. S.A.S., ICONACASA agenzia immobiliare, TECNOCASA, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio; Listino prezzi Immobiliari della C.C.I.A.A - Quotazioni immobiliari Milano e provincia; Borsino immobiliare, ed inoltre: casa.it; Immobiliare.it; Idealista.it; Trovitcasa.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

	sottotetto				
A	non abitabile	167,00	0,00	65.166,74	65.166,74
				65.166,74 €	65.166,74 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione potrebbe essere divisibile a seguito di apposito progetto

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.666,74**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 9.700,01**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.966,73**

data 04/07/2025

il tecnico incaricato
Pierina Montella

