

Tribunale di Milano

PROCEDURA FALLIMENTARE

Liquidazione controllata (CCII)

[REDACTED]

R.G. n. 68/2024

Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Grippo

Liquidatore O.C.C. Avv. Carmen di Benedetto

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Quota del 50% di proprietà di un'abitazione
Pozzo D'Adda (MI) – Via Martin Luther King n.14



Arch. Yael Anati

[REDACTED]

[REDACTED]

1. OGGETTO DI STIMA	3
1.1 Inquadramento generale	3
1.2 Ubicazione e accessibilità	4
1.3 Descrizione del territorio circostante	5
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	6
2.1 Precedenti e attuali proprietari	6
3. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	10
3.1 Gravami ed oneri	10
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE	11
4.1 Stato di possesso e disponibilità	12
5. DESCRIZIONE DEL BENE	12
6. URBANISTICA	15
6.1 Strumento urbanistico vigente	15
7. EDILIZIA	16
7.1 Titoli Edilizi	16
7.2 Conformità edilizia e catastale	17
8. SUPERFICIE COMMERCIALE	17
8.1 Modalità di calcolo della superficie commerciale	18
8.2 Superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima	19
9. VALUTAZIONE A CORPO	20
9.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo	20
9.2 Valore delle banche dati	22
9.3 Andamento del mercato immobiliare	23
9.4 Valutazione	24
Allegati	25

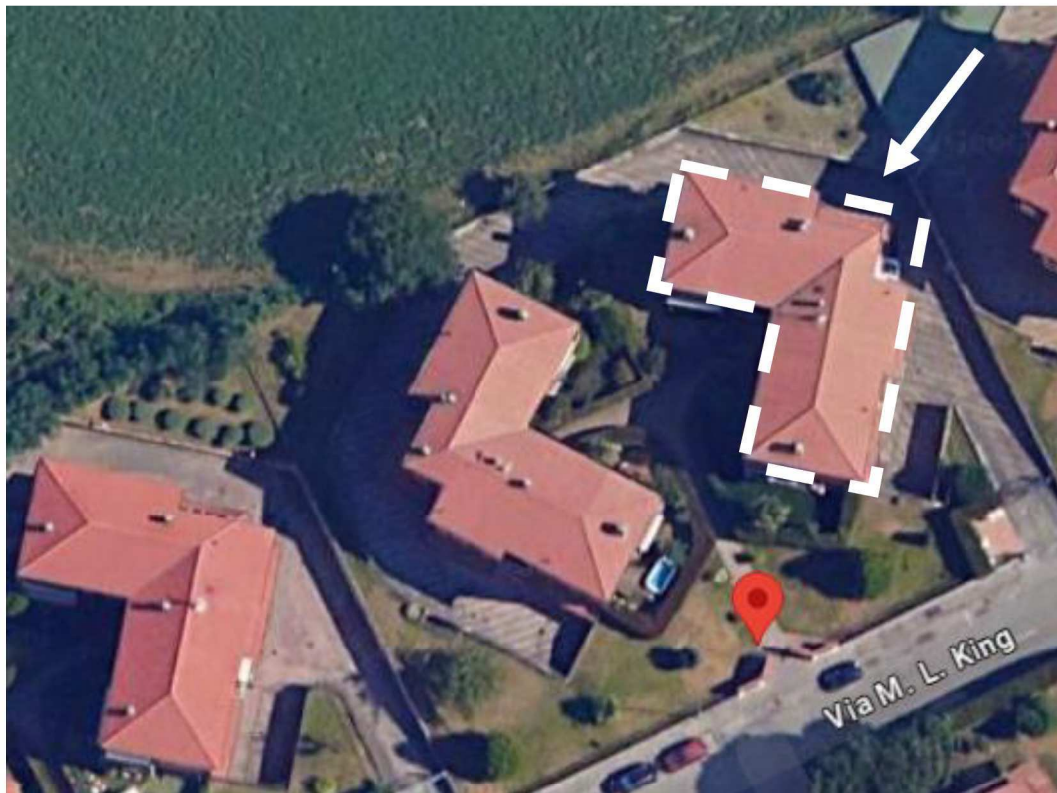
PREMESSA

Con informativa al Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Grippo, in data 04/10/2024 il Liquidatore Avv. Carmen di Benedetto, ha incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in Milano [REDACTED], iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la valutazione di un'abitazione di cui la quota del 50% è intestata alla signora [REDACTED], in Liquidazione Controllata, così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione II Civile, con R.G. n. 68/2024.

1 OGGETTO DI STIMA

1.1 Inquadramento generale

Il bene oggetto di stima è situato nel Comune di Pozzo D'Adda (MI) in via M. L. King n.14 ed è costituito da un appartamento posto al piano primo di una palazzina residenziale di tre piani fuori terra e un piano interrato destinato a garage.



Stralcio immagine da Google Maps – palazzina residenziale in cui si trova l'appartamento

1.2 Ubicazione e accessibilità

Il comune di Pozzo D'Adda si trova nella provincia di Milano, in Lombardia e dista circa 40 km dal capoluogo Lombardo.

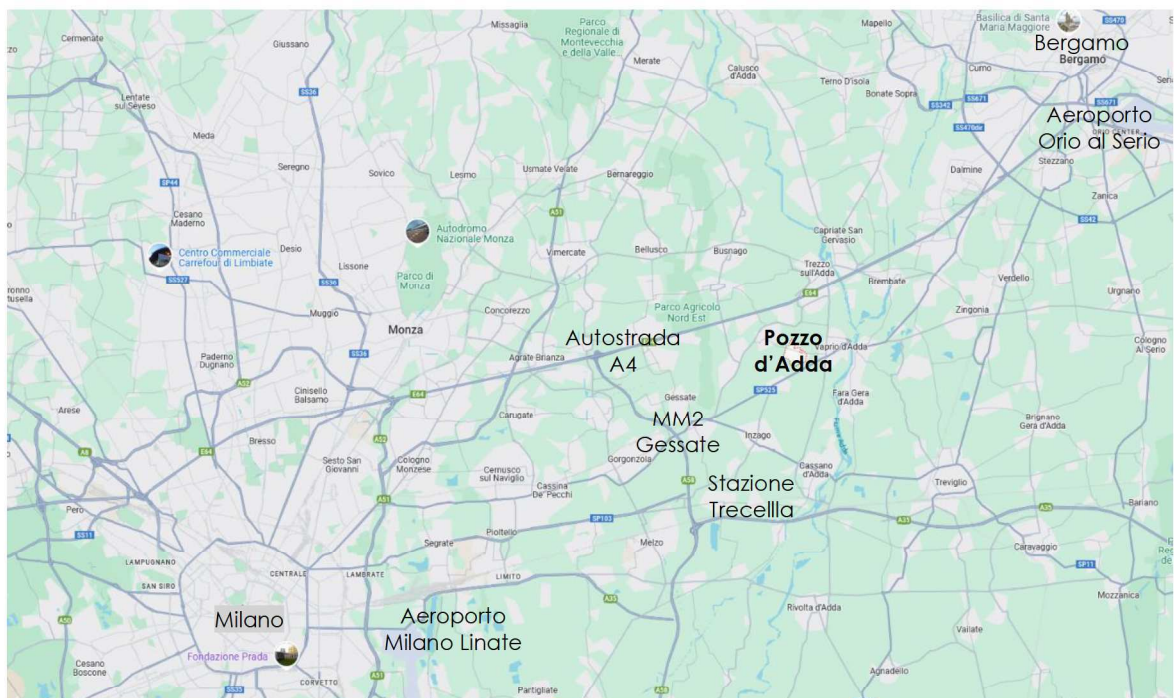


Posizione del comune di Pozzo D'Adda sul territorio nazionale



Posizione del Comune di Pozzo d'Adda Nella città metropolitana di Milano

Pozzo D'Adda è un comune della città metropolitana di Milano e si trova a metà strada tra Bergamo e Milano stessa. Il comune è attraversato nella sua frazione di Bettola, dalla ex strada statale 525 del Brembo; antica strada romana che collegava Milano e Bergamo.



Stralcio immagine da Google Maps

Il comune è raggiungibile mediante:

Rete stradale – il casello più vicino è quello di Trezzo sull'Adda sull'Autostrada A4 Milano – Venezia, che dista da Pozzo D'Adda circa 4 km;

La stazione ferroviaria più vicina dista circa 8 Km ed è quella di Trecella, frazione di Pozzuolo Martesana, che si trova lungo l'asse ferroviario che collega Milano Centrale, Bergamo e Treviglio.

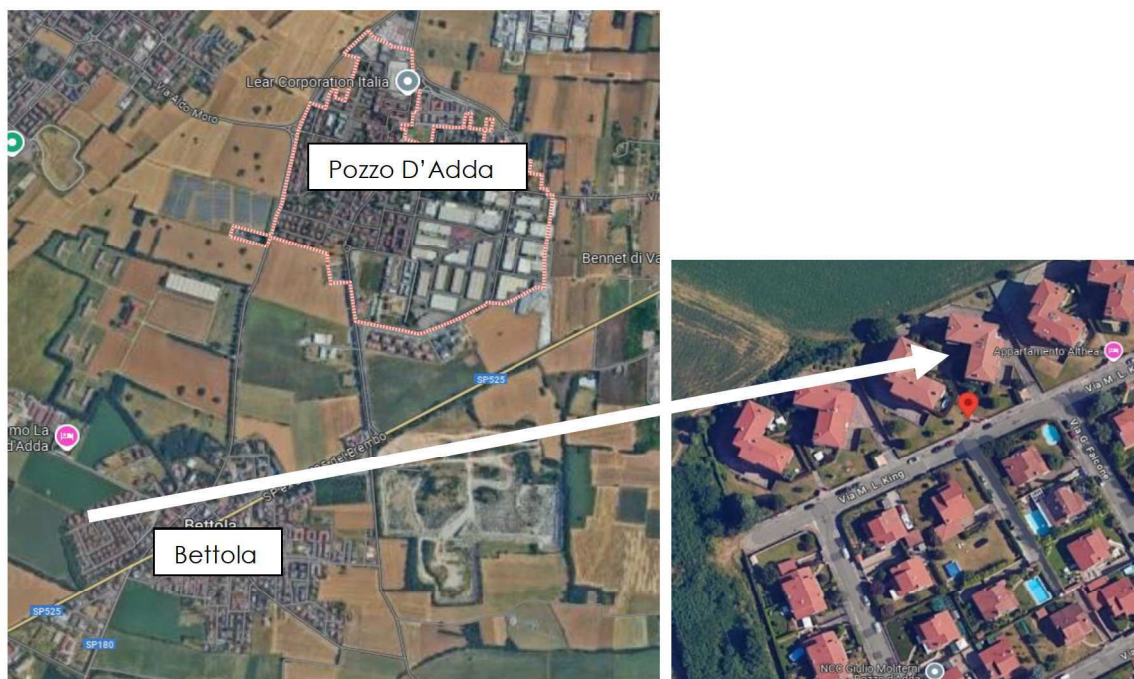
L'aeroporto di Milano Linate dista circa 27 Km, mentre quello di Orio al Serio circa 25 km;

La cittadina è servita da linee di trasporto di superficie che la collegano ai comuni limitrofi e alla fermata di Gessate capolinea della metropolitana MM2.

1.3 Descrizione del territorio circostante

Il bene oggetto di valutazione si trova nella parte ovest nella frazione di Bettola, in un'area prevalentemente residenziale, circondata da campi agricoli.

Lungo le strade e la via M. L. King sono presenti parcheggi pubblici a raso.



Stralcio immagini da Google Maps

Nella frazione è presente la scuola dell'infanzia, mentre la scuola primaria di primo e secondo grado si trovano a metà strada verso Pozzo D'Adda.

Le attività commerciali e di servizio pubblico sono ben distribuite tra la frazione di Bettola e il centro di Pozzo D'Adda, ad una distanza di circa 800 metri dal bene oggetto della presente.

2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Al fine di procedere con la stima del bene sono state svolte le seguenti attività ed è stata raccolta la seguente documentazione:

- Richiesta accesso agli atti al comune di Pozzo D'Adda il 13/11/2024, pratiche ricevute dal Comune il 02/12/2024;
- Sopralluogo il 02/10/2024.

ed è stata raccolta la seguente documentazione:

Atto di vendita	Del 14/12/1999 – Allegato 1.1
Atto di compravendita	Del 28/02/2008 – Allegato 1.2
Visura per soggetto	Del 30/09/2024 – Allegato 2
Estratto mappa Foglio 4 Particella 286 Sub. 9	Del 30/09/2024 – Allegato 3
Visura storica Foglio 4 Part. 286 Sub. 9	Del 30/09/2024 – Allegato 4
Elaborato planimetrico catastale	Del 23/04/2002 – Allegato 5
Scheda catastale Foglio 4 Particella 286 Sub. 9	Del 23/04/2002 – Allegato 6
Ispezioni ipotecarie e formalità	Del 12/12/2024 – All.ti da 7.1 a 7.3
Titoli edilizi	Vedi punto 7 – Allegato 8
Dichiarazione di conformità impianti	Allegati alla domanda di agibilità-abitabilità – Allegato 9
Lettera PEC dell'Agenzia del Demanio	Del 7/04/2026 – Allegati 11.1 e 11.2
Attestato di Prestazione Energetica (APE)	Non disponibile

2.1 Precedenti e attuali proprietari

Precedenti proprietari

La proprietà del bene oggetto di stima è pervenuta con i seguenti atti:

Con atto di vendita del 14/12/1999, rep. 35128 e racc. 8780, in atti del notaio Dr. Santa Picciolo, la soc. ██████████ vendeva alla soc. ██████████ appezzamento di terreno in

Comune di Pozzo d'Adda – località Bettola, distinto al N.C.T. di Pozzo d'Adda, identificato, in forza del tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Milano il 22/01/1999 n. 301262, alla partita 1276, Foglio 4, Mappale 266 di ha 00.87.98.

Allegato 1.1 atto di vendita del 14/12/1999

Successivamente, il terreno identificato alla particella 266, è stato soppresso generando due nuovi identificativi catastali la particella 287 e la n. 286, dove si trova il fabbricato che ospita il bene oggetto di stima.

Allegato 1.2 - visura storica Catasto Terreni particella 2666

La nota di trascrizione del 21/11/2002 R.G. n. 146782 R.P. n. 85164 riporta che, con atto del 24/10/2002, rep. n. 6233, del notaio dott. Riccardo Bandi, la soc. [REDACTED], con sede a Truccazzano vendeva ai signori [REDACTED], l'unità ubicata a Pozzo d'Adda in Via M.L. King n. 14, ed identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 4, Particella 286, subalterno n. 9

Allegato 1.3 – nota di trascrizione del 21/11/2002

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Avv. Alessandro de Cicco, repertorio n°17854 e raccolta n° 9041, stipulato il 28/02/2008, registrato a Gorgonzola il 04/03/2008 ai n. 1003 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 05/03/2008 n. reg. gen. 30010 e n. reg. part. 1622.

Con l'atto di cui sopra i signori [REDACTED] vendevano ai signori [REDACTED] il seguente immobile:

“nel Comune di Pozzo d'Adda (MI), Frazione Bettola, nel complesso edilizio denominato “Condominio Rossana” avente accesso dalla via Martin Luther King n. 14;

- **Appartamento sito al primo piano**, senza numero interno, avente accesso dalla porta posta a destra per chi accede al piano salendo le scale, composto da due locali oltre servizio;

confini

cortile comune su più lati, appartamento sub. 8, vano scala e pianerottolo comuni, appartamento sub. 10;

Dati catastali

*Censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Pozzo d'Adda (MI), in ditta agli attuali venditori, **foglio 4, particella 286, subalterno 9**, Via Martin Luther King s.n., piano 1, Categoria A/3, classe 4, vani 3,5 superficie catastale 55 mq, rendita Catastale Euro 177,14.*

...

L'intero complesso di cui fanno parte gli immobili in oggetto, è stato edificato in virtù di regolare concessione edilizia rilasciata dal Comune di Pozzo d'Adda in data 8 febbraio 2000, Pratica Edilizia n. 42/99, Prot. 6180 e Denuncia di Inizio Attività in data 15/05/2002, come la parte venditrice mi dichiara, ai sensi della legge urbanistica vigente, precisando inoltre che a partire da tale data non è stata apportata alcuna modificazione che necessitasse di autorizzazione, licenza o concessione amministrativa.

Si precisa che i lavori relativi alla costruzione dell'edificio sono stati ultimanti in data 05/06/2002 come da comunicazione fatta al Comune di Pozzo d'Adda in data 11/06/2002.

L'atto di cui sopra riporta che l'immobile è pervenuto ai venditori a mezzo del seguente atto:

- atto a rogito Notaio Riccardo Bandi in data 24/10/2002, repertorio n. 6233/3093, registrato a Milano in data 11/11/2002 al n. 5716 – Serie 1V e trascritto in data 21/11/2002 al nn. 146782/85164 ...

Allegato 1.4 - atto di compravendita del 28/02/2008

Dall'ispezione ipotecaria eseguita il 12/12/2024, risulta che il 27/02/2021 è stato presentato certificato di denuncia di successione del sig. [REDACTED] [REDACTED] deceduto il 09/03/2014, vedi documento allegato.

Allegato 7.1 - ispezione ipotecaria del 12/12/2024, formalità n.5

Allegato 7.2 - nota di trascrizione del 28/05/2021 R.G. 76435 R.P. 52080 di dichiarazione di successione – formalità 5 ispezione ipotecaria del 12/12/2024.

Con provvedimento dell'08/10/2024 rep n. 2121/2024 trascritto il 30/10/2024 R.G. n. 144022 e R.P. n. 101673, il patrimonio immobiliare del signor [REDACTED] [REDACTED], costituito dalla quota indivisa del 50% del diritto di proprietà dell'unità oggetto di stima, è stato devoluto in favore del Demanio dello Stato a seguito di decreto, così desunto dal documento allegato alla presente:

"decreto di devoluzione in favore del Demanio dello Stato dei beni immobili afferenti all'asse ereditario del sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il direttore regionale premesso che:

1. il sig. [REDACTED] [REDACTED], ultimo domicilio fiscale in comune di Pozzo D'Adda (MI) in via Martin Luther King n. 14, è deceduto in data 09/03/2014;
2. Presso il Tribunale di Milano è stata aperta la relativa curatela rubricata al RG n. 259/2020;
3. Il patrimonio immobiliare del defunto è costituito dalla quota indivisa del 50% del diritto di proprietà dell'unità immobiliare posta in via Martin Luther King in comune di Pozzo D'Adda (MI) censita al catasto fabbricati di detto comune al **fg. 4 - mappale 286 - sub. 9;**
4. Il competente Giudice del Tribunale di Milano, con provvedimento del 07/06/2024, ha autorizzato il curatore "...a dare corso alla devoluzione in favore dello Stato del patrimonio ereditario residuo". Viste le linee guida della direzione

*generale dell'Agenzia del Demanio in materia di acquisizioni di beni per eredità
giacente o devoluta;*

*Considerato che sono decorsi oltre dieci anni dalla morte del de cuius e che si è
ormai verificata, nei confronti di eventuali chiamati all'eredità, la prescrizione
estintiva prevista dall'art. 480 c.c.;*

*Tenuto conto che la citata eredità, in mancanza di altri successibili che l'abbiano
accettata, si è devoluta ipso iure allo Stato ai sensi dell'art. 586 c.c.; ritenuto
necessario provvedere alla trascrizione e alla voltura catastale
..."*

Allegato 7.3 - nota di trascrizione del 30/10/2024 di provvedimento di acquisizione
gratuita al patrimonio dello Stato – formalità 7 ispezione ipotecaria del 12/12/2024.

Attuali proprietari

A seguito di quanto sopra riportato la proprietà del bene oggetto di stima è così
suddivisa:

- quota del 50% della signora [REDACTED]
[REDACTED];
- quota del 50% del Demanio dello Stato, con sede a Roma C.F. 97905320582.

Allegato 1.1 - atto di compravendita

Allegato 7.2 - nota di trascrizione del 28/05/2021 R.G. 76435 R.P. 52080 di
dichiarazione di successione – formalità 5 ispezione ipotecaria del 12/12/2024.

Allegato 7.3 - nota di trascrizione del 30/10/2024 di provvedimento di acquisizione
gratuita al patrimonio dello Stato – formalità 7 ispezione ipotecaria del 12/12/2024.

Si segnala che, la Curatela con mail del 14/05/2025, comunicava alla scrivente
che un tecnico incaricato dal Demanio dello Stato, aveva effettuato un
sopralluogo al fine di valutare l'immobile, e in particolare, la quota di loro spettanza
e di attendere indicazioni dalla Curatela prima di procedere con il deposito della
perizia di stima.

Con mail del 25-28/05/2026, la Curatela, inviava alla scrivente la documentazione
ricevuta dall'Agenzia del Demanio: mail PEC del 07/04/2026 e valutazione tecnico
estimativa del 13/02/2026, redatta dal tecnico incaricato dal Demanio.

A seguito di quanto inoltrato dall'Agenzia del Demanio, la Curatela, chiedeva alla
scrivente di procedere con il deposito della perizia di stima.

Allegato 11.1 e 11.2 – mail PEC e valutazione tecnico estimativa dell'Agenzia del
Demanio.

Gli identificati catastali dell'immobile riportati negli atti sopra citati corrispondono ai dati catastali dell'immobile.

Servitù e vincoli

Nell'atto di cui sopra non sono riportate servitù.

L'atto riporta inoltre quanto segue:

"nella vendita sono ricompresi tutti gli accessori, le accessioni e le pertinenze, nonché ogni proporzionale diritto condominiale sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 di C.C. e del regolamento di condominio, che trovasi allegato sotto la lettera "B" all'atto a rogito Notaio Riccardo Bandi in data 18/07/2002, Repertorio n. 6032/2944, regolarmente registrato."

3 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

3.1 Gravami ed oneri

Con riferimento all'ispezione ipotecaria del 12/12/2024, risultano a carico dell'immobile le seguenti formalità, che si riportano così come desunte dal documento allegato:

"1. TRASCRIZIONE del 21/11/2002 - Registro Particolare 85164 Registro Generale 146782 Pubblico ufficiale RICCARDO BANDI Repertorio 6233 del 24/10/2002 ATTO TRA VIVI - **COMPRAVENDITA**

2. ISCRIZIONE del 21/11/2002 - Registro Particolare 33708 Registro Generale 146783 Pubblico ufficiale RICCARDO BANDI Repertorio 6234 del 24/10/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 12446 del 14/05/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/02/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 15/05/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE del 05/03/2008 - Registro Particolare 16221 Registro Generale 30010 Pubblico ufficiale DE CICCIO ALESSANDRO Repertorio 17854/9041 del 28/02/2008 ATTO TRA VIVI - **COMPRAVENDITA**

4. ISCRIZIONE del 05/03/2008 - Registro Particolare 7071 Registro Generale 30011 Pubblico ufficiale DE CICCIO ALESSANDRO Repertorio 17855/9042 del 28/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

5. TRASCRIZIONE del 28/05/2021 - Registro Particolare 52080 Registro Generale 76435 Pubblico ufficiale MILANO II ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 93512/88888 del 27/05/2021 ATTO PER CAUSA DI MORTE - **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

6. TRASCRIZIONE del 12/07/2024 - Registro Particolare 68295 Registro Generale 95553 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 794 del 20/06/2024 ATTO GIUDIZIARIO - **SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA.**

7. TRASCRIZIONE del 30/10/2024 - Registro Particolare 101673 Registro Generale 144022 Pubblico ufficiale AGENZIA DEMANIO - DR LOMBARDIA Repertorio 2121/2024 del 08/10/2024 ATTO AMMINISTRATIVO - **PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DELLO STATO."**

Allegato da 7.1 a 7.3 – Ispezione ipotecaria del 12/12/2024 e formalità n. 5 e 7

4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

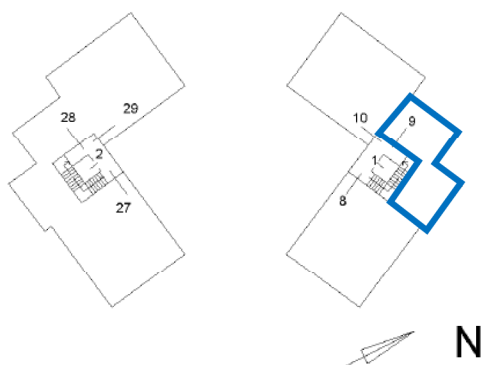
L'area sulla quale si trova il fabbricato, che ospita il bene oggetto di stima: è identificata al Catasto Terreni del comune di Pozzo D'Adda al Foglio 4, Particella 286.



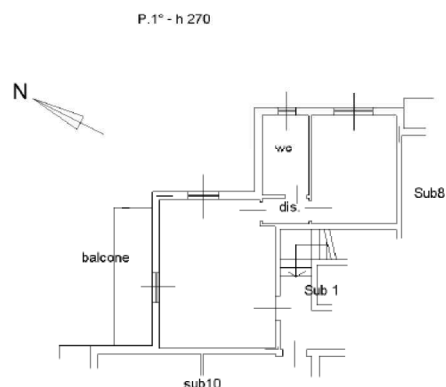
Stralcio estratto di mappa foglio 4 particella 286

Il bene oggetto di stima è identificato al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
4	286	9	A/3	4	3,5 vani	Totale 55 m ² Totale escluse aree scoperte: 52 m ²	€177,14
Via M. L. King n. SN Piano 1							
Gli immobili con destinazione catastale A/3 sono: abitazioni di tipo economico							
Coerenza da Nord in senso orario: affaccio su spazio comune di manovra sub.4; altra unità al sub.8, vano scala condominiale al sub 1, altra unità al sub.10, affaccio su spazio comune di manovra sub.4.							



Stralcio elaborato planimetrico
Foglio 4 particella 286 sub.9



Stralcio scheda catastale particella 286
sub.9

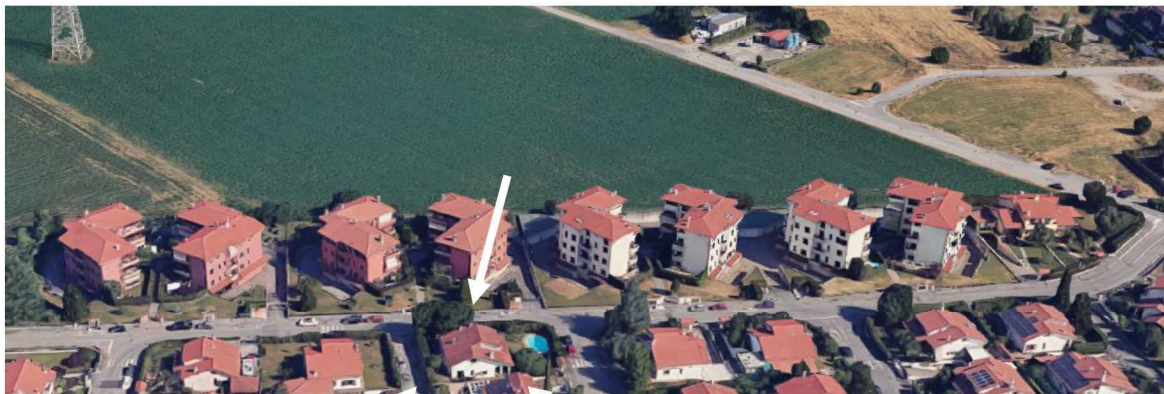
4.1 Stato di possesso e disponibilità

La signora [REDACTED], in liquidazione controllata R.G. n. 68/2024, come da sentenza n. 794-1/2024 del Tribunale di Milano del 20/06/2024 detiene la sola quota del 50% della proprietà, mentre la restante quota del 50% è del Demanio dello Stato, come meglio riportato al punto 2.1.

Alla data del sopralluogo tenutosi il 02/10/2024 l'immobile risultava abitato ed erano presenti arredi e oggetti personali.

5 DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è situato nella frazione di Bettola del Comune di Pozzo D'Adda (MI) in via M. L. King n.14 ed è costituito da un appartamento posto al piano primo di una palazzina residenziale di tre piani fuori terra e un piano interrato destinato a garage. Il fabbricato che ospita l'abitazione oggetto di stima fa parte di un piccolo progetto di sviluppo costituito da otto palazzine uguali a forma di 'L'.



Lungo la via M. L. King si trovano sia l'ingresso carrai che conduce al piano interrato, dove si trovano i garage e sia l'ingresso pedonale dove un vialetto in pietra conduce a due palazzine.



Ingresso pedonale



Ingresso carrai



Ingresso alla palazzina



Ingresso all'appartamento

Dalla porta di ingresso dell'appartamento si accede direttamente alla zona giorno composta da angolo cottura e soggiorno. Sulla sinistra dell'ingresso è stato realizzato un piccolo ripostiglio. Lo spazio è illuminato da una porta finestra che dà accesso all'unico balcone dell'appartamento e da una finestra rivolta a est.



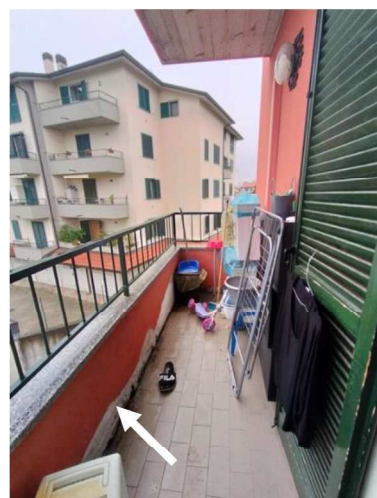
Cucina ed ingresso



Soggiorno



Ripostiglio



Balcone

Il muretto in cemento del balcone presenta distacchi di intonaco con evidente presenza di muschio dovuta ad infiltrazioni di acqua nel giunto di unione tra il pavimento e il muretto stesso.

Dalla zona giorno, attraverso un disimpegno, si raggiunge la zona notte composta da una camera da letto matrimoniale e dal bagno.



Disimpegno



Bagno



Camera da letto



Camera da letto

I pavimenti all'interno dell'abitazione sono in piastrelle di gres porcellanato posato in diagonale, ad esclusione del bagno dove le piastrelle, di formato e colore

diverso rispetto al resto della casa, sono posate parallelamente alla parete più lunga. Lo zoccolino è in legno di colore scuro.

Il bagno è completo di sanitari, il rivestimento è in piastrelle gres porcellanato.

Pareti e i soffitti sono tinteggiati.

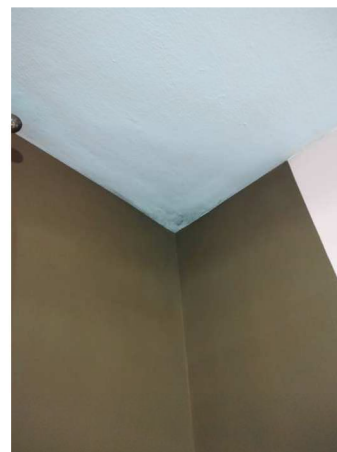
I serramenti, sia interni che esterni, sono in legno di colore scuro, mentre le persiane in alluminio sono di colore verde scuro.

Il riscaldamento con termosifoni è autonomo e la caldaia è installata a muro sul balcone. Nella zona giorno è presente anche uno split per l'aria condizionata la cui unità esterna è posta sempre sul balcone.

L'abitazione si trova in discreto stato di manutenzione; in bagno e nella camera da letto sono visibili segni di umidità sull'angolo tra pareti e soffitto.



Bagno - segni di umidità



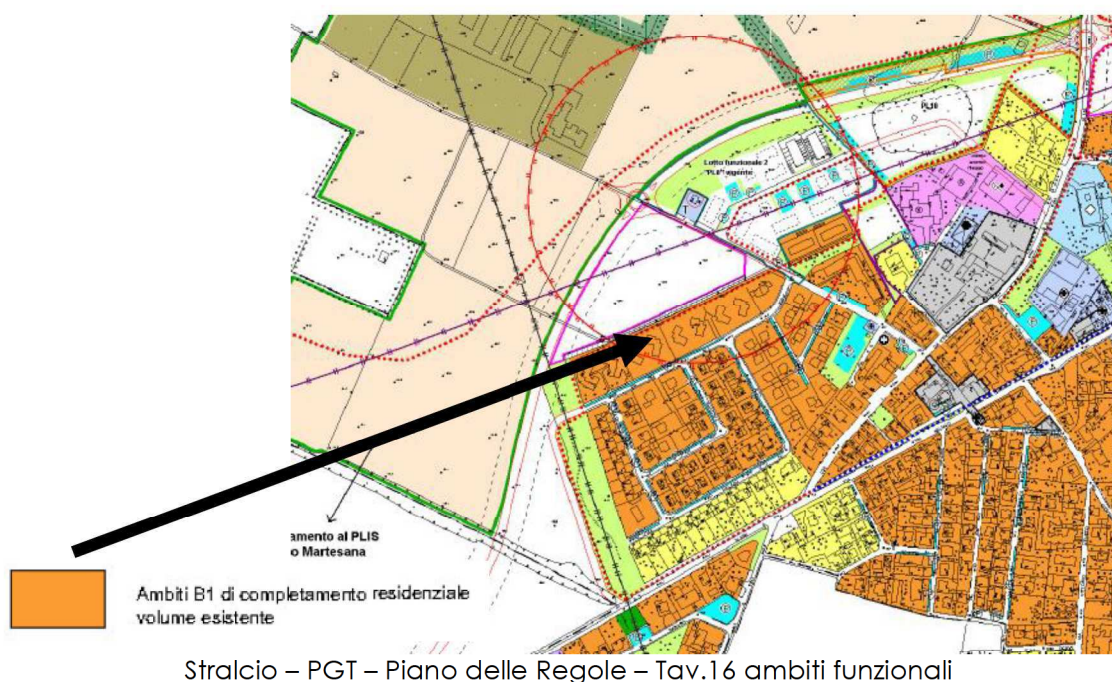
Camera da letto - segni di umidità

6 URBANISTICA

6.1 Strumento urbanistico vigente

Il Comune Pozzo D'Adda è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato il con atto n.55 del 16/11/2011 e adottato il 21/03/2012 come da pubblicazione sul Burl n.12.

In riferimento alla Tavola 16 "Ambiti funzionali "e alle norme tecniche di attuazione; la zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima è "B1 Ambiti di completamento residenziale, volume esistente" - art. 34 delle NTA; *questi ambiti comprendono aree già urbanizzate e prevalentemente edificate. In tali ambiti l'edificazione sarà consentita con l'intervento edilizio diretto nei limiti del volume esistente"*



Alla luce di quanto sopra l'immobile risulta conforme alla destinazione urbanistica.

7 EDILIZIA

7.1 Titoli Edilizi

L'immobile è stato realizzato a partire dal '2000 a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

Titolo	Prot.n.	del
Concessione edilizia n. 42/99 per la realizzazione di n. 2 palazzine di civile abitazione, corpi n.61 e n.62, sul mappale 198 del foglio 4, in via M.L.King. rilasciata alla soc. CO.EM	6180	08/02/2000
Istanza al Comune, della Co.em. s.r.l., per richiesta voltura C.E. a nome della soc. Rossana s.r.l.	948	11/02/2000
Comunicazione di inizio lavori della soc. Rossana s.r.l., lavori iniziati il 29/08/2000	6297	07/09/2000
DIA n.44/2002 in variante alla pratica 42/99	3238	15/05/2002
Comunicazione di Fine lavori	3900	11/06/2002
Richiesta abitabilità e agibilità per C.E n. 42/99	3901	11/06/2002
Dichiarazione di Abitabilità - Agibilità dell'edificio realizzato su mappale n. 286 sub. dal 5 al 41 con P.E. n. 42/99 – 44/2002.		30/12/2002

Allegato 8 – titoli edilizi

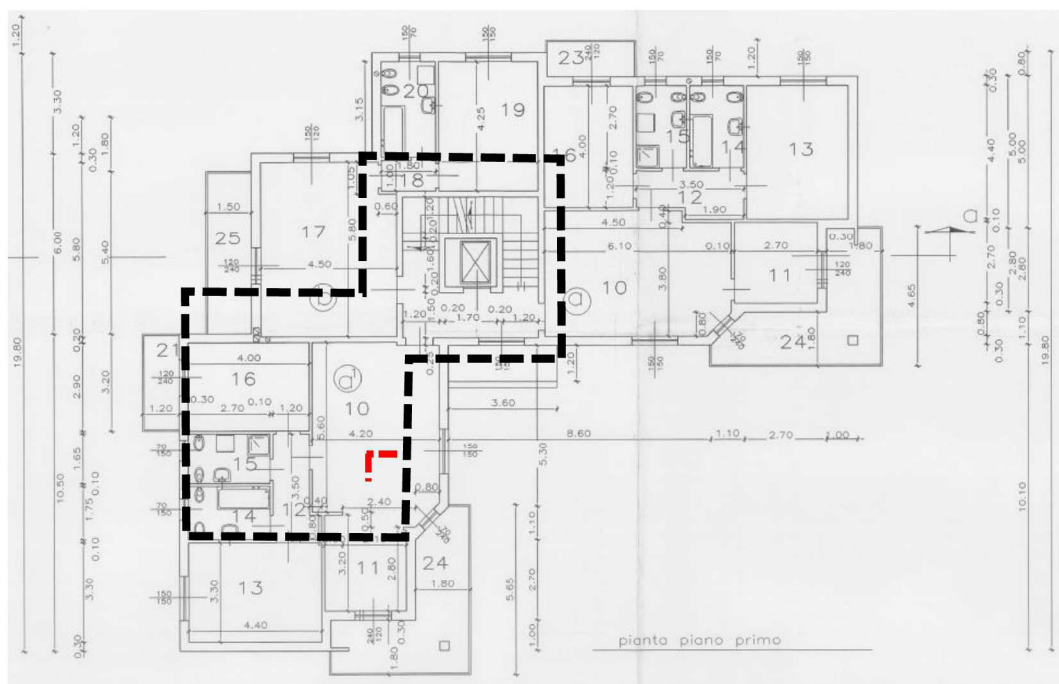
Inoltre sono state recuperate le seguenti dichiarazioni di conformità, documenti allegati alla richiesta di abitabilità/agibilità:

- impianto elettrico del 05/06/2002;
- impianti: riscaldamento acqua, riscaldamento ambiente, idrico-sanitario e gas metano del 10/06/2002.

Allegato 9 – Dichiarazioni di conformità impianti

7.2 Conformità edilizia e catastale

A seguito del sopralluogo si è potuto verificare che lo stato reale dell'immobile corrisponde, sia agli elaborati grafici presentati in comune con pratica edilizia n.44/2002 del 15/05/2002 e sia alla scheda catastale presentata il 23/04/2002 (prima della presentazione della variante), ad eccezione del piccolo ripostiglio posto alla sinistra della porta d'ingresso, che alla luce della normativa recente non richiede una pratica di sanatoria.



Stralcio Tav.4ter -Pratica 44/2002 - palazzina n.62

8 SUPERFICIE COMMERCIALE

Per la stima dell'immobile si farà riferimento alla superficie commerciale degli immobili, determinata come somma delle superfici omogeneizzate dei singoli ambienti che li compongono.

Le superfici omogeneizzate si ottengono applicando alle superfici reali dei vari locali specifici coefficienti di omogeneizzazione (o di ragguaglio), individuati in funzione della rispettiva destinazione d'uso.

8.1 Modalità di calcolo della superficie commerciale

L'Agenzia delle Entrate, all'allegato 3 del Manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del 20/03/2025, individua tre categorie principali di immobili a destinazione residenziale:

1. abitazioni in fabbricati residenziali plurifamiliari o promiscui che possono essere di tipologia edilizia economica, civile o signorile;
2. abitazioni in fabbricati residenziali unifamiliari, plurifamiliari isolati o a schiera di tipologia edilizia villa o villino;
3. abitazioni tipiche dei luoghi.

I beni oggetto di stima appartengono alla prima categoria.

Nella determinazione della superficie dell'unità immobiliare, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni all'unità immobiliare sono computate, in misura pari alla loro proiezione orizzontale, una sola volta indipendentemente dal numero di piani collegati

I locali delle abitazioni sono a loro volta divisi nelle seguenti tipologie:

Locali principali – locale nei quali si svolgono le funzioni principali

Accessori diretti - locali necessari al servizio dei locali principali

Accessori indiretti - locali annessi agli spazi principali, ne integrano la funzione, ma non sono strettamente necessari per l'utilizzazione degli stessi

I locali accessori possono essere comunicanti o non comunicanti.

Per le residenze i coefficienti di ragguaglio sono i seguenti:

Destinazione residenziale	Coefficiente di ragguglio
Locali principali	100%
Accessori diretti (bagni, ingressi, corridoi, ecc.);	100%
Accessori indiretti comunicanti (cantine, soffitte, locali di deposito, ecc.);	50%
Accessori indiretti NON comunicanti (cantine, soffitte, locali di deposito, ecc.);	25%
Pertinenze di uso esclusivo comunicanti- fino a 25 mq (balconi, terrazze, giardini, ecc.).	30%
Pertinenze di uso esclusivo comunicanti- Oltre 25 mq (balconi, terrazze, giardini, ecc.).	10%
Pertinenze di uso esclusivo NON comunicanti- fino a 25 mq (balconi, terrazze, giardini, ecc.).	15%
Pertinenze di uso esclusivo - NON comunicanti - oltre 25 mq (balconi, terrazze, giardini, ecc.).	5%
Aree scoperte, giardini, corti e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare. Fino alla superficie dei locali principali e relativi accessori diretti.	10%
Per le ville fino al quintuplo della superficie dei locali principali e relativi accessi diretti	10%
Aree scoperte, giardini, corti e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare Oltre alla superficie dei locali principali e relativi accessori principali.	2%
Per le ville oltre al quintuplo della superficie dei locali principali e relativi accessori diretti	2%

Dal computo della superficie commerciale sono esclusi:

- I locali sprovvisti di accesso quali: intercapedini, camere d'aria, cavedi, sottotetti, vuoti sanitari e simili, in quanto considerati volumi tecnici.
- Le quote di superfici relative a spazi comuni a più unità

La superficie commerciale è sempre arrotondata, per eccesso o per difetto, all'unità di metro quadrato.

8.2 Superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima

Non potendo verificare le superfici reali su file in formato vettoriale, ed avendo a disposizione solo le schede catastali, si farà riferimento per la superficie commerciale a quanto riportato nelle visure.

Il metodo di determinazione della superficie catastale segue un procedimento del tutto simile a quello della determinazione della superficie commerciale.

Si segnala che per la redazione della presente relazione non è stato eseguito un rilievo.

La superficie commerciale in base alla quale verrà stimata l'abitazione è 55,00 mq che corrisponde alla superficie catastale riportata in visura.

9 VALUTAZIONE A CORPO

9.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo

La presente stima adotta il metodo sintetico-comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri simili presenti sul mercato immobiliare.

Una volta determinato il segmento di mercato a cui appartiene il bene in base alla sua tipologia e alla collocazione geografica, vengono consultate le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare che pubblicano periodicamente rilevamenti dei prezzi degli immobili per il territorio considerato per le varie tipologie di fabbricati.

I dati di rilevamento pubblicati vengono successivamente analizzati alla luce delle caratteristiche e dei fattori specifici del bene oggetto di stima capaci di influenzarne il valore. Tali fattori sono essenzialmente l'ubicazione e l'accessibilità, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione, le pertinenze e quant'altro è rilevante al fine dell'utilizzo del bene stesso.

L'Agenzia del Territorio (glossario delle definizioni tecniche in uso del settore economico – immobiliare) individua tre tipologie di fabbricati e tre tipologie di abitazioni:

FABBRICATO DI TIPOLOGIA SIGNORILE - Edificio, anche plurifamiliare, inquadrato nella categoria catastale A/1, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98. Le abitazioni sono caratterizzate da ottima esposizione prevalente, ricco grado di rifinitura, grande ampiezza media dei vani, completezza di impianti tecnologici. Presenta generalmente caratteri architettonici di pregio, locali comuni di caratteristiche superiori a quelle possedute dai fabbricati civili, finiture interne accurate con impiego di materiali, impianti completi e di tecnologia superiore.

FABBRICATO DI TIPOLOGIA CIVILE - Edificio a destinazione residenziale con incidenza significativa dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici). Generalmente ha caratteri distributivi razionali, livello

architettonico buono. E' un edificio ubicato generalmente in zone residenziali, con abitazioni inquadrato nella categoria catastale A/2, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98, caratterizzate da ottima esposizione prevalente, grado di rifinitura tra il ricco e l'ordinario, media ampiezza dei vani, completezza di impianti tecnologici e dotazione di almeno due servizi igienici. Non è determinante la presenza o meno dell'alloggio del portiere nell'edificio. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari di consistenza inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo civile a quelle appartenenti ai fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni proprie della categoria. È ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni)

FABBRICATO DI TIPOLOGIA ECONOMICA - Complesso edilizio a destinazione residenziale con incidenza ordinaria dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici). Generalmente caratterizzato dal massimo sfruttamento della superficie e della volumetria edificabile, con più scale di accesso e pianerottoli che disimpegnano più unità immobiliari. È un edificio generalmente ubicato in località eccentriche, anche se del tipo popolare, con abitazioni solitamente inquadrato nella categoria catastale A/3, (corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98) caratterizzate da buona esposizione prevalente, grado di rifinitura tra l'ordinario ed il semplice, ampiezza dei vani medio piccola, completezza di impianti tecnologici e dotazione generalmente di non più di un servizio igienico. E' ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni)

L'immobile corrisponde alla terza delle tre categorie – Edificio di tipologia Economica.

ABITAZIONE DI TIPO SIGNORILE - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con caratteri architettonici di pregio (vedi: fabbricato di tipologia signorile). Le rifiniture sono pregio, con materiali che hanno caratteristiche di elevata qualità. Presenta locali e consistenza complessiva superiore a quella ordinaria delle abitazioni di tipo civile. È provvista di impianti di elevata tecnologia.

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati. Le rifiniture sono di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati. È provvista di impianti di ordinaria tecnologia.

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con tipologia prevalente "economica" (vedi: fabbricato di tipologia economica), con finiture esterne ordinarie prive di elementi di pregio e con collegamenti verticali ed orizzontali di dimensioni limitate. Le rifiniture sono di tipo media fattura, con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità. È provvista di impianti sufficienti ma, in caso di fabbricati di avanzata vetustà, incompleti.

L'appartamento corrisponde alla terza delle tre categorie – Abitazione di tipo economico.

9.2 Valori delle banche dati

I parametri medi di zona riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per immobili di tipo Economico - quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre del 2025, sono i seguenti:

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: MILANO
Comune: POZZO D'ADDA (G955)
Fascia: Suburbana
Zona: FRAZ. BETTOLA
Codice zona: E1
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1750
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1450
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1200
Box	NORMALE	550	900
Ville e Villini	NORMALE	1100	1550
Ville e Villini	Ottimo	1600	1800

I parametri medi di zona riportati dal Borsino Immobiliare per immobili in stabili di seconda fascia - quotazioni immobiliari riferite al mese di giugno 2026, sono i seguenti:

☆☆☆

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.497	Euro 1.695	Euro 1.893

☆☆

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.234	Euro 1.398	Euro 1.561

☆

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 887	Euro 989	Euro 1.091

Per la tipologia di immobile individuato, le banche dati consultate riportano i seguenti valori:

RESIDENZE	Abitazioni	Min €/mq	Max €/mq
OMI	di tipo economico in stato conservativo normale	€ 950,00	€ 1.200,00
Borsino Immobiliare	In stabili di seconda fascia	€ 887,00	€ 1.091,00

9.3 Andamento del mercato immobiliare

Il portale Immobiliare.it mette a disposizione i dati relativi a prezzi richiesti relativamente agli anni. Per il Comune di Pozzo D'Adda il grafico riportato mostra un andamento positivo ed in crescita dei prezzi dal 2019 al 2026.

Il portale raccoglie i dati relativi ai prezzi richiesti (casting price) e non a quelli effettivamente transati, che sono normalmente più alti del 10-15%.

L'andamento dei prezzi delle abitazioni è positivo.



Nel mese di Maggio 2026 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.201 al metro quadro, con un aumento del 11,44% rispetto al mese di Maggio 2025 (1.975 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pozzo d'Adda ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2026, con un valore di € 2.201 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.866 al metro quadro.

Da una ricerca sul portale comparaibilitalia.it risulta che, tra il 2025 e il 2026 sono stati venduti nella stessa via (e stesso piano di lottizzazione), altre cinque abitazioni in categoria A3.

indirizzo	Valore di vendita (€)	Superficie (mq)	Valore di vendita unitario (€/mq)	Data di vendita
via M. L. King 6	€155.000,00	89,75	€1.727,02/mq	07/2025
via M. L. King 6	€143.000,00	75,00	€1.906,67/mq	10/2025
via M. L. King 10	€155.000,00	99,10	€1.564,08/mq	11/2025
via M. L. King 14	€114.500,00	67,10	€1.706,41/mq	01/2026
via M. L. King 10	€130.000,00	55,00	€2.363,64/mq	03/2026

Il prezzo medio di vendita, calcolato dividendo la somma dei valori di vendita per la somma delle superfici catastali è di circa €/mq 1.800,00.

Alla luce di quanto sopra per la valutazione verrà utilizzato il valore unitario di 1.500,00€/mq.

Si segnala che il valore di cui sopra tiene conto:

- Dell'andamento dei prezzi rappresentato nel grafico, che mostra un andamento positivo significativo tra il 2025 e il 2026 (I valori OMI sono riferiti alla seconda metà del 2025);
- Dei dati relativi agli atti di vendita relativi a beni posti nella stessa via (M. L. King);
- Della valutazione dell'Agenzia delle Entrate che riporta un valore unitario di circa €/mq 1.208,00.

Allegato 11.2 – Valutazione tecnico estimativa dell'Agenzia del Demanio.

9.4 Valutazione

La superficie commerciale dell'immobile risulta: 55 mq (vedi punto 8)

$$55,00 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 82.500,00$$

In considerazione di quanto descritto in modo dettagliato nei paragrafi precedenti e cioè:

1. L'abitazione si trova in una frazione a margine del nucleo abitato a confine con campi agricoli;
2. Lo stato di manutenzione è discreto, sono presenti segni di infiltrazione nella parete del balcone e negli angoli tra soffitto e pareti nella camera e nel bagno;
3. L'abitazione non è dotata né di box né di cantina;

Si ritiene opportuno deprezzare il valore dell'immobile di un ulteriore 15%, valore che comprende eventuali costi di sanatoria e ripristino:

$$\text{€ } 82.500,00 - 15\% (- \text{€ } 12.375,00) = \text{€ } 70.125,00$$

Il valore a corpo dell'abitazione, in via M.L. King n. 14 a Pozzo d'Adda, identificata al catasto fabbricato dello stesso comune al foglio 5, particella 286, Sub. 9, nello stato di fatto in cui si trova risulta essere € 70.125,00 (euro settantamila duecentoventicinque/00).

La quota del 50% della proprietà del bene come sopra descritto risulta pertanto essere: $50\% \times € 70.125,00 = € 35.062,50$ valore arrotondato per difetto a €35.000,00 (euro trentacinquemila/00).

Milano, 03/06/2026

Arch. Yael Anati



Allegati:

- 1.1) Atto di vendita del 14/12/1999;
- 1.2) Visura storica catasto terreni della particella 266;
- 1.3) Nota di trascrizione atto di compravendita del 24/10/2002;
- 1.4) Atto di compravendita del 28/02/2008;
- 2) Visura per soggetto del 12/12/2024;
- 3) Estratto di mappa Foglio 4 Particella 286;
- 4) Visura storica per immobile Foglio 4 Particella 286 Subalterno 9;
- 5) Elaborato planimetrico Foglio 4, Particella 286;
- 6) Scheda catastale Foglio 4 Particella 289 Subalterno 9;
- da 7.1 a 7.2) Ispezioni ipotecarie e formalità;
- 8) Titoli edilizi;
- 9) Dichiarazioni di conformità impianti;
- 10) Rapporto fotografico;
- 11.1) Lettera PEC dell'Agenzia del Demanio del 07/04/2026;
- 11.2) Valutazione tecnico estimativa – Agenzia del Demanio del 13/02/2026.