

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale MALIA srl

N° Gen. Rep. **194/2024**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Rosa Grippo**

Curatore Fallimentare: **Dott. Carlo Turturici**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 a 003 Milano
Lotto 004 Sesto San Giovanni
Lotto 005 San Rocco al Porto

Esperto alla stima: Geom. Michele Bonanzinga
Codice fiscale: BNNMHL60P23F158Z
Partita IVA: 13128080150
Studio in: Via Bernini 24 - 20090 Assago
Telefono: 0234938043
Email: m.bonanzinga@virgilio.it
Pec: michele.bonanzinga@geopec.it

Premessa

I cespiti della liquidazione giudiziale MALIA srl sono costituiti da:

Descrizione estratta dagli atti notarili-decreti di trasferimento

Milano

Atto notarile

*Nello stabile avente accesso da **via Crespi n.12** -porzione immobiliare costituita da appartamento di un locale al piano terreno privo di servizi;*

Decreto di trasferimento

*In Milano **via Crema n. 8** un locale al p.6 con annesso un piccolo vano solaio*

Atto notarile

*In Comune di Milano nello stabile avente accesso da viale **Jenner n. 71** la porzione immobiliare costituita da appartamento di un locale al piano terreno*

Sesto San Giovanni

Decreto di trasferimento

*In Comune di **Sesto San Giovanni, viale Casiraghi n.153**, locale posto al quarto piano sottotetto, privo di ascensore, servizi ed impianti, in palazzina di ringhiera*

San Rocco al Porto (Lo)

Atto notarile

*In Comune di **San Rocco al Porto, via Corvi 8**, un immobile costituito da modesta abitazione di vetusta costruzione con piccolo rustico*

Dopo aver effettuato tutte le verifiche del caso si procede a esporre qui di seguito:

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Via Pietro Crespi 12 - Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: A/5

Identificato al Catasto fabbricati di Milano

Intestazione: MALIA S.R.L. sede in MILANO (MI) Proprieta' 1000/1000

Codice Fiscale: 10918920157

Fabbricato- Foglio: 200 Particella: 268 Sub.: 6, cat. A/5, classe 4 sup cat mq 22 VIA PIETRO CRESPI n. 12 Piano T, rendita catastale Euro 92,96

Bene: Via Crema n. 8- Milano

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: A/5

Identificato al Catasto fabbricati di Milano

Intestazione: MALIA S.R.L. sede in MILANO (MI) Proprieta' 1000/1000

Codice Fiscale: 10918920157

Fabbricato- Foglio: 528 Particella: 288 Sub.: 45, cat. A/5, classe 6 sup cat mq 11 VIA CREMA 8 Piano 6, rendita catastale Euro 197,54

Bene: Viale Edoardo Jenner 71

Lotto: 003

Corpo: A

Categoria: A/4

Identificato al Catasto fabbricati di Milano

Intestazione: MALIA S.R.L. sede in MILANO (MI) Proprieta' 1000/1000

Codice Fiscale: 10918920157

Fabbricato- Foglio: 186 Particella: 212 Sub.: 14, cat. A/4, classe 3 vani 1 superf. cat mq 15 VIALE Jenner 71 Piano T, rendita catastale Euro 85,22

Bene: VIALE FRATELLI CASIRAGHI n. 153, Sesto San Giovanni (MI)

Lotto: 004

Corpo: A

Categoria: A/4

Identificato al Catasto fabbricati di Sesto San Giovanni

Intestazione: MALIA S.R.L. sede in MILANO (MI) Proprieta' 1000/1000

Codice Fiscale: 10918920157

Fabbricato- Foglio: 9 Particella: 302 Sub.: 23, cat. A/4, classe 2 VIALE FRATELLI CASIRAGHI n. 109 - Piano 4, rendita catastale Euro 50,61

Bene VIA CASCINA CORVI n. 420 San Rocco al Porto(LO)

Lotto: 005

Corpo: A

Categoria: A/4

Identificato al Catasto fabbricati di San Rocco al Porto(LO)

Intestazione: MALIA S.R.L. sede in MILANO (MI) Proprieta' 1000/1000

Codice Fiscale: 10918920157

Fabbricato- Foglio: 7 Particella: 24, cat. A/4, classe 1 CASCINA CORVI n. 420 Piano T-1, rendita catastale Euro 39,25

2 Stato di possesso

Bene: Via Pietro Crespi 12 - Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: occupato con scadenza contratto 31/12/2024

Bene: Via Crema n. 8- Milano

Lotto: 002

Corpo: A

Libero

Bene: Viale Edoardo Jenner 71

Lotto: 003

Corpo: A

Possesso: libero

Bene: VIALE FRATELLI CASIRAGHI n. 153, Sesto San Giovanni (MI)

Lotto: 004

Corpo: A

Possesso: occupato senza titolo

Bene: VIA CASCINA CORVI n. 420 San Rocco al Porto(LO)

Lotto: 005

Corpo: A

Possesso: libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pietro Crespi 12 - Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Via Crema n. 8- Milano

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

Bene: Viale Edoardo Jenner 71- MI

Lotto: 003

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: VIALE FRATELLI CASIRAGHI n. 153, Sesto San Giovanni (MI)

Lotto: 004

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

Bene: VIA CASCINA CORVI n. 420 San Rocco al Porto (LO)

Lotto: 005

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pietro Crespi 12 - Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Massa dei Creditori L.G. MALIA srl

Bene: Via Crema 8 - Milano

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: Massa dei Creditori L.G. MALIA srl

Bene: : Viale Edoardo Jenner 71- Milano

Lotto: 003

Corpo: A

Creditori Iscritti: Massa dei Creditori L.G. MALIA srl

Bene: : VIALE FRATELLI CASIRAGHI n. 153, Sesto San Giovanni (MI)

Lotto: 004

Corpo: A

Creditori Iscritti: Massa dei Creditori L.G. MALIA srl

Bene: : VIA CASCINA CORVI n. 420 San Rocco al Porto (LO)

Lotto: 005

Corpo: A

Creditori Iscritti: Massa dei Creditori L.G. MALIA srl

5. Comproprietari

Bene: Via Pietro Crespi 12 - Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

Bene: Via Crema 8 - Milano

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

Bene: Via Edoardo Jenner 71 - Milano

Lotto: 003

Corpo: A
Comproprietari: nessuno

Bene: VIALE FRATELLI CASIRAGHI n. 153, Sesto San Giovanni (MI)

Lotto: 004

Corpo: A
Comproprietari: nessuno

Bene: VIA CASCINA CORVI n. 420 San Rocco al Porto (LO)

Lotto: 005

Corpo: A
Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Pietro Crespi 12 - Milano

Lotto: 001

Corpo: A
Misure Penali: No

Beni: Via Crema 8 - Milano

Lotto: 002

Corpo: A
Misure Penali: No

Beni: Via Edoardo Jenner 71 - Milano

Lotto: 003

Corpo: A
Misure Penali: No

Beni: VIALE FRATELLI CASIRAGHI n. 153, Sesto San Giovanni (MI)

Lotto: 004

Corpo: A
Misure Penali: No

Beni: VIA CASCINA CORVI n. 420 San Rocco al Porto (LO)

Lotto: 005

Corpo: A

Misure Penali: No

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pietro Crespi 12 - Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

Bene: Via Crema 8 - Milano

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

Bene: Via Edoardo Jenner 71 – Milano

Lotto: 003

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

Bene: VIALE FRATELLI CASIRAGHI n. 153, Sesto San Giovanni (MI)

Lotto: 004

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

Bene: VIA CASCINA CORVI n. 420 San Rocco al Porto (LO)

Lotto: 005

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: Via Pietro Crespi 12 - Milano

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 28.000,00

Bene: Via Crema 8 - Milano

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 23.000,00

Bene: Via Edoardo Jenner 71 – Milano

Lotto: 003

Prezzo da libero: € 33.000,00

Bene: VIALE FRATELLI CASIRAGHI n. 153, Sesto San Giovanni (MI)

Lotto: 004

Prezzo da libero: € .000,00 (richiesta proroga per approfondimenti urbanistici)

Bene: VIA CASCINA CORVI n. 420 San Rocco al Porto (LO)

Lotto: 005

Prezzo da libero: € 12.000,00

RIEPILOGO VALORI

LOTTO	Foglio	Mappale	SUB	PIANO	VALORE A LIBERO	Indirizzo
Beni in Milano						
1	200	268	6	T-	28.000,00 €	Via CRESPI civ. 12
2	528	288	45	6	23.000,00 €	Via CREMA civ 8
3	186	212	14	T-	33.000,00 €	Viale Jenner 71
Beni in Sesto San Giovanni						
						Via Fratelli Casiraghi 153
4	Richiesta proroga					
Beni in San Rocco al Porto (LO)						
5	7	24	T-1		12.000,00 €	Via Cascina Corvi 420
TOTALE					96.000,00 €	

Beni in Milano Via Pietro Crespi 12

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Via Pietro Crespi 12 - Milano

Quota e tipologia del diritto

1/1 di MALIA S.R.L. sede in MILANO (MI) - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **10918920157**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **MALIA S.R.L. sede in MILANO (MI) - Piena proprietà**

Codice Fiscale: **10918920157**

Fabbricato- Foglio: 200 Particella: 268 Sub.: 6, cat. A/5, piano T- sup. cat. Mq 22 Via Pietro Crespi 12 - Milano, rendita catastale 92,96

Confini: procedendo da nord in senso orario in corpo unico:

proprietà di terzi, cortile comune da cui si accede, proprietà di terzi, mappale 266;

Conformità catastale:

Non si dichiara la conformità catastale- l'attuale planimetria non rappresenta il bagno ed il soppalco. Si precisa che il soppalco è da rimuovere.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di valutazione sono ubicati nel Comune di Milano, in via Pietro Crespi 12.

Il complesso che ingloba il cespite in oggetto si trova in zona NoLo, in fase di rivalutazione grazie ai progetti "Progetto via Padova" e "Nuova Piazzale Loreto". A pochi minuti a piedi dalla fermata della M1 di Rovereto; e a 10 minuti da piazzale Loreto, comodo per le linee M1 e la M2 della metropolitana. Nelle immediate vicinanze è possibile reperire: supermercati, palestre, negozi, farmacie e molti altri servizi.

Caratteristiche zona: residenziale- commerciale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Immediate vicinanze del mercato Comunale di viale Monza, a circa 400 mt dalla metropolitana fermata Rovereto, ed in prossimità di Piazzale Loreto.

A circ 10 km dall'aeroporto di Linate, Stazione Centrale a circa 2 Km;

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale -commerciale

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: La Stazione Centrale a circa 2 km; la fermata Palestro MM1 a circa 400mt

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato con contratto scadente il 31/12/2024 e già disdettato dalla procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

-

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

-

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 05/08/2004 - Registro Particolare 14346 Registro Generale 61530
Pubblico ufficiale ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 10991/68 del
20/07/2004 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973
NUM.602

Capitale € 215.910,16 ipoteca € 431.820,32

ISCRIZIONE del 04/11/2010 - Registro Particolare 13935 Registro Generale 65683
Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 17974/68 del 29/10/2010 IPO-
TECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Capitale € 2.594.542,01 ipoteca € 5.189.084,02

4.2.2 Pignoramenti:

-

4.2.3 Altre trascrizioni:

Sentenza dichiarativa di Apertura della Procedura di Liquidazione Giudiziale a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI MALIA S.R.L. a rogito di Tribunale di Milano in data 11-04-2024 n. rep. 259 trascritto AGENZIA DEL TERRITORIO di Milano 1 in data 25-07-2024 ai nn. 52688/39524

TRASCRIZIONE del 11/02/1997 - Registro Particolare 3960 Registro Generale 5227
Pubblico ufficiale CESARE CANTU' Repertorio 22649/5744 del 04/02/1997 – COM-
PRAVENDITA

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

-

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non specificato

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: spese preventive gennaio/dicembre 2024 € 600

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:-

Millesimi di proprietà: 5,7500

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: SI

Indice di prestazione energetica: classe F- EP gl, nren 363,79

Note Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: proprietari ante ventennio ad oggi 1/1 di MALIA S.R.L. sede in MILANO (MI) - Piena proprietà Cod. Fiscale: 10918920157 in forza di atto di compravendita stipulato il 4-02-1997 rep. 22649/5744 Notaio Cesare Cantù, trascritto il 11-02-1997 a Milano 1 ai nn. 5227/3960 [REDACTED] vende alla società Malia srl

7. PRATICHE EDILIZIE:

Da una verifica presso l'ufficio tecnico del Comune di Milano, questo ha risposto che il fabbricato è stato edificato prima del 1927 e che la verifica andava fatta presso dall'Archivio Storico Civico -Castello Sforzesco- Quest'ultimo a seguito di richiesta ha dichiarato "atti irreperibili".

7.1 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità risultava soppalcata per tutta la sua superficie e collegata da scala a chiocciola. Tale soppalco è da rimuovere perché abusivo. Inoltre risulta la formazione di un piccolo bagno senza autorizzazione edilizia. L'unità all'epoca della costruzione, così come le altre porzioni che accedono dal cortile, usufruivano di bagno comune come indicato dall'amministratore di condominio. Successivamente ognuno ha provveduto all'adeguamento igienico sanitario avendo rimosso i bagni comuni.

Si segnala inoltre che l'unità è sotto i minimi di superficie previsti dal regolamento d'igiene che prevede per unità abitative per una persona la superficie minima di mq 28(monostanza). Con il decreto salva casa ridotti a 20 mq.

7.2 Conformità urbanistica:

Si

Note sulla conformità:

Nessuna.

Si dichiara la conformità urbanistica

Si

Descrizione: di cui al punto A

Il compendio immobiliare che ingloba il cespite in oggetto è posto a fregio della via Pietro Crespi con accesso al civico 12. L'unità è raggiungibile dalla corte interna ed esattamente al piano terra, (lato sx entrando nella corte) da dove trova il proprio ingresso. La sua superficie utile è di circa 15 mq e quasi tutta la sua superficie risulta soppalcata (abusivamente) e collegata con scala a chiocciola. Al suo interno, al piano terra, vi è un piccolo bagno con doccia wc e lavabo eseguito senza autorizzazione, ed un angolo con cottura e lavandino. L'unità è fornita di luce e gas.

Inoltre si segnala che la sua consistenza, è al di sotto dei requisiti minimi secondo quanto stabilito dal regolamento igienico sanitario che prevede un minimo di mq 28, ridotto a mq 20 con il decreto Salvini. Le finiture sono con pavimenti in monocottura ed il rivestimento del bagno è in ceramica bianca. Non vi è impianto termico.

Quota e tipologia del diritto**1/1 di MALIA S.R.L. sede in MILANO (MI) - Piena proprietà**Cod. Fiscale: **10918920157**Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie convenzionale mq 19

E' posto al piano Terreno

L'immobile è stato edificato nei primi del 1900

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Strutture verticali materiale: **c.a./tradizionale** condizioni: **mediocri**Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni nessuno

Infissi interni tipologia: **ante a battente** materiale: **legno** condizioni: **scarse**Pareti esterne materiale: **muratura/tinteggiata.** condizioni: **mediocri**

Pavim. Interna materiale: **monocottura**

Riv. interni materiale: rivestimenti in ceramica

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici convenzionali mq 19,00

Destinazione	Parametro	Superficie convenzionale mq	Coeff.	Superficie equivalente
Unità immobiliare attualmente accatastata A/5	sup convenzionale	19,00	1,00	19,00,00
		19,00		19,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2023

Zona: Periferica -D36 MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.200

Valore di mercato max (€/mq): 3.000

Valore medio €/mq 2.600,00

Tipo di destinazione: laboratorio

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1.250

Valore medio €/mq 1.000,00

Tipo di destinazione: magazzini

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 800

Valore medio €/mq 650,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico. Si,

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento. no

Esiste impianto gas: si,

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

La individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili. Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - L'esistenza di beni simili al bene da stimare
 - La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare
 - La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima
 La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);
- la metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come

procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore, ovvero:

- Il valore di trasformazione, aspetto economico che viene considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore di mercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene e il costo della trasformazione;
- il valore di surrogazione aspetto economico che viene considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- il valore complementare, aspetto economico che viene considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è generalmente una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità delle valutazioni.

SCelta DEL CRITERIO DI STIMA

Vista la zona, lo stato di conservazione, il vincolo di superficie sotto i requisiti minimi, il sottoscritto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possono essere alienati, debba essere eseguita applicando il metodo di stima Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato per destinazioni residenziale, ma tenendo conto dei limiti che presenta. Pertanto sono state esperite delle indagini di mercato in zona intese a reperire i suddetti prezzi. In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche costruttive e di finiture, l'esperto ritiene di adottare un valore di **€/mq 1800,00**.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
 Uffici del registro di Milano;
 Ufficio tecnico di Milano;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI
 Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Agenzie locali;

OMI - Agenzia delle Entrate valori medi

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni tipo economica

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.200

Valore di mercato max (€/mq): 3.000

Valore medio €/mq 2.600,00

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Magazzino- Valore medio €/mq 650,00

Laboratorio- Valore €/mq 750,00 / 1250,00

Borsino immobiliare valori medi

Residenziale €/mq 3.000

Magazzino - €/mq 650,00

Laboratorio-€/mq 750,00/ 1250,00

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità abitativa	19,00	€ 1800,00	€ 34.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.200,00
Valore corpo			€ 34.200,00
Valore Accessori			€ .000,00
Valore complessivo intero			€ 34.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie convenzionale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità abitativa		19,00	€ 34.200,00	€ 34.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5 %, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.

€ 1.710,00

5%)

Riduzione per ripristini e sanatorie

€ 5.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: date le caratteristiche del bene non si ritiene giustificabile un suo frazionamento

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 27.490,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 28.000,00

Beni in Milano Via Crema 8

Lotto: 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Via Crema 8 - Milano

Quota e tipologia del diritto

1/1 di MALIA S.R.L. sede in MILANO (MI) - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **10918920157**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **MALIA S.R.L. sede in MILANO (MI) - Piena proprietà**

Codice Fiscale: **10918920157**

Fabbricato- Foglio: 528 Particella: 288 Sub.: 45, cat. A/5, piano 6- vani 1,5 superficie catastale mq 11, Via Crema 8 - Milano, rendita catastale 197,54

Confini: procedendo da nord in senso orario in corpo unico:

coerenze del locale -

via San Rocco, via Crema, proprietà di terzi e corridoio comune da cui si accede, proprietà di terzi;

coerenze del solaio/wc:

proprietà di terzi e gabinetto sub 35, cortile comune, parte comune e solaio proprietà di terzi;

Conformità catastale:

Non si dichiara la conformità catastale- difatti la planimetria rappresenta come pertinenza un piccolo locale destinato a solaio/wc, ma in realtà è stata fusa con la consistenza di altre due piccole porzioni facendone un bagno unico. Dovrà essere ripristinata la situazione originaria riducendo ad un terzo l'attuale consistenza del wc esterno.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di valutazione sono ubicati nel Comune di Milano, in via Crema 8.

Il complesso che ingloba il cespite in oggetto si trova a fregio della via Crema a pochi minuti a piedi da Piazza Buoizzi e MM3 Porta Romana, nelle immediate vicinanze è possibile reperire: supermercati, palestre, negozi, farmacie e molti altri servizi.

Caratteristiche zona: residenziale- commerciale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: a circa 400 mt dalla metropolitana fermata Porta Romana, ed in prossimità della medesima piazza.

A circa 8 km dall'aeroporto di Linate, Stazione Centrale a circa 5 Km;
Caratteristiche zone limitrofe: residenziale -commerciale
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: La Stazione Centrale a circa 5 km; la fermata Porta Romana MM3 a circa 400mt

3. STATO DI POSSESSO:

libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

-

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

-

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 05/08/2004 - Registro Particolare 14346 Registro Generale 61530
Pubblico ufficiale ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 10991/68 del
20/07/2004 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973
NUM.602

Capitale € 215.910,16 ipoteca € 431.820,32

ISCRIZIONE del 04/11/2010 - Registro Particolare 13935 Registro Generale 65683
Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 17974/68 del 29/10/2010 IPO-
TECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Capitale € 2.594.542,01 ipoteca € 5.189.084,02

4.2.2 Pignoramenti:

-

4.2.3 Altre trascrizioni:

Sentenza dichiarativa di Apertura della Procedura di Liquidazione Giudiziale a favore

di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI MALIA S.R.L. a rogito di Tribunale di Milano in data 11-04-2024 n. rep. 259 trascritto AGENZIA DEL TERRITORIO di Milano 1 in data 25-07-2024 ai nn. 52688/39524

TRASCRIZIONE del 30/10/1996 - Registro Particolare 26011 Registro Generale 35650 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 25904 del 10/10/1996 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

-

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: circa € 400,00

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: spese preventive 2024 € 400

Spese condominiali scadute ed insolute € 1.341,00:

Millesimi di proprietà: 8,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Certificato di idoneità statica: Si a firma Arch. Ivan Mirizzi

Attestazione Prestazione Energetica: Si

Indice di prestazione energetica: classe G EP gl, nren 726,98 kWh/m2 anno

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: proprietari ante ventennio ad oggi 1/1 di MALIA S.R.L. sede in MILANO (MI) - Piena proprietà Cod. Fiscale: 10918920157 in forza di decreto di trasferimento del 10-10-1996 rep. 11085, trascritto il 30-10-1996 a Milano 1 ai nn. 35650/26011

7. PRATICHE EDILIZIE:

Da una verifica presso l'ufficio tecnico del Comune di Milano è emerso che il fabbricato è stato edificato in data 07-04-1933 atti 33160/1933 e variante del 11-07-1933 atti 96373/1933.

In data 06-07-1939 atti 206117/38446 n. 334 è stata rilasciata l'agibilità.

Come da planimetria allegata alla pratica edilizia dell'epoca l'unità (porz. B) ha destinazione abitativa con wc su terrazzo comune, come correttamente rappresentato sulla planimetria catastale.

7.1 Conformità edilizia:

L'unità immobiliare in questione, costituita da un locale con servizio comune esterno, nella sua attuale consistenza ha annesso al vano di solaio/wc porzioni di proprietà di terzi destinandole nel suo insieme a wc in uso esclusivo. Tale situazione va ripristinata dall'aggiudicatario frazionando in tre porzioni il vano di solaio/wc.

7.2 Conformità urbanistica:

Si

Note sulla conformità:

Nessuna.

Si dichiara la conformità urbanistica

Si

Descrizione: di cui al punto **A**

Il compendio immobiliare che ingloba il cespite in oggetto è posto a fregio della via Crema con accesso al civico 8. L'unità è raggiungibile dalla scala senza ascensore ed è posta al piano sesto. La sua consistenza è di circa 11 mq . Completa la consistenza un vano ad uso solaio/wc. Si segnala che la sua consistenza è al di sotto dei requisiti minimi secondo il regolamento igienico sanitario per unità abitative, ed anche del decreto salva casa che ha ridotto i minimi da 28 a mq 20 per una persona.

All'interno dell'unità è presente un letto a castello su struttura metallica ed una cucina da smaltire perché di valore zero.

Quota e tipologia del diritto**1/1 di MALIA S.R.L. sede in MILANO (MI) - Piena proprietà**Cod. Fiscale: **10918920157**Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie convenzionale mq 11

E' posto al piano sesto senza ascensore

L'immobile è stato edificato nel 1933.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Strutture verticali materiale: **c.a./tradizionale** condizioni: **mediocri**Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni In pessime condizioni

nessuno

Infissi interni

Pareti esterne

materiale: **muratura/tinteggiata.** condizioni: **mediocri**

Pavim. Interna materiale: **ceramica**

Riv. interni nessuno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici convenzionali mq 11,00

Destinazione	Parametro	Superficie convenzionale mq	Coeff.	Superficie equivalente
Unità immobiliare accatastata A/5	sup convenzionale	11,00	1,00	11,00,00
		11,00		11,00

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 2/2023 zona C19

Zona: TABACCHI SARFATTI CREMA

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale - tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 2900

Valore di mercato max (€/mq): 3.600

Valore medio €/mq 3.250,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico. Si, non a norma

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento. no

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

La individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;

- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili. Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

- L'esistenza di beni simili al bene da stimare

- La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare

- La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);

- la metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

- Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore, ovvero:

- Il valore di trasformazione, aspetto economico che viene considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore di mercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene e il costo della trasformazione;

- il valore di surrogazione, aspetto economico che viene considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;

- il valore complementare, aspetto economico che viene considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene

“accessorio”, perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è generalmente una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità delle valutazioni.

SCelta DEL CRITERIO DI STIMA

Vista la possibile destinazione d'uso che potrebbe variare tra laboratorio e magazzino, tenuto conto della zona, lo stato di conservazione il sottoscritto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possono essere alienati, debba essere eseguita applicando il metodo di stima Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato per destinazioni a residenziale. Pertanto sono state esperite delle indagini di mercato in zona intese a reperire i suddetti prezzi. In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche costruttive e di finiture, l'esperto ritiene di adottare un valore di **€/mq 2500,00**.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Agenzie locali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

OMI - Agenzia delle Entrate valori medi TABACCHI SARFATTI CREMA

Residenziale -Valore medio 3.250

Borsino immobiliare valori medi TABACCHI SARFATTI CREMA

Residenziale -Valore medio 3.250

F.I.M.A.A. Milano-Lodi-Brianza

Abitazioni vecchie da ristrutturare

€/mq 3800/5300

Alla luce dei valori riportati dalle pubblicazioni di settore parametrati ai valori ricavati da indagini di mercato in zona, lo scrivente visto lo stato di conservazione, visti i limiti di superficie al disotto dei requisiti minimi, assume a base della stima il valore di **€/mq 2.500**

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Abitazione al piano 6 con piccolo wc esterno	11,00	€ 2500,00	€ 27.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 27.500,00
Valore corpo			€ 27.500,00
Valore Accessori			€ 000
Valore complessivo intero			€ 27.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 27.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie convenzionale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione al piano 6 con piccolo wc esterno		11,00	€ 27.500,00	€ 27.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5 %, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%)	€ 1375,00
Detrazioni per costi di ripristino circa	€ 3000,00

Giudizio di comoda divisibilità: date le caratteristiche del bene non si ritiene giustificabile un suo frazionamento

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 23.125,0
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 23.000,00

Beni in Milano Viale Edoardo Jenner 71

Lotto: 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Viale Jenner 71 - Milano

Quota e tipologia del diritto

1/1 di MALIA S.R.L. sede in MILANO (MI) - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **10918920157**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **MALIA S.R.L. sede in MILANO (MI) - Piena proprietà**

Codice Fiscale: **10918920157**

Fabbricato- Foglio: 186 Particella: 212 Sub.: 14, cat. A/4, piano T- vani 1,0 superficie catastale 15, VIALE EDOARDO JENNER n. 71 - Milano, rendita catastale 85,22

Confini: procedendo da nord in senso orario in corpo unico:

coerenze del locale -

viale Jenner, androne vano scala, proprietà di terzi a due lati

Conformità catastale:

Non si dichiara la conformità catastale- in quanto nella planimetria non è indicato il bagno

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il cespite in oggetto è ubicato nel Comune di Milano, in viale Jenner 71.

Il complesso che ingloba il cespite in oggetto si trova a fregio del viale Jenner a pochi minuti a piedi dalla stazione ferroviaria Lancetti FS. Nelle immediate vicinanze è possibile reperire: supermercati, palestre, negozi, farmacie e molti altri servizi.

Caratteristiche zona: residenziale- commerciale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: a circa 600 mt dalla stazione ferroviaria Lancetti linee S1 S2 S5, ed a circa 2,0 km dalla fermata MM Maciachini, ed a circa 10 km dall'aeroporto di Linate.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale -commerciale

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: immediate vicinanze della fermata linea 91 e 92;

3. STATO DI POSSESSO:

libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

-

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

-

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 05/08/2004 - Registro Particolare 14346 Registro Generale 61530
Pubblico ufficiale ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 10991/68 del
20/07/2004 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973
NUM.602

Capitale € 215.910,16 ipoteca € 431.820,32

ISCRIZIONE del 04/11/2010 - Registro Particolare 13935 Registro Generale 65683
Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 17974/68 del 29/10/2010 IPO-
TECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Capitale € 2.594.542,01 ipoteca € 5.189.084,02

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/06/2017 - Registro Particolare 28407 Registro Gene-
rale 41628 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 19946 del
20/05/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMO-
BILI

a favore di condominio di viale Jenner 71 contro Malia srl

TRASCRIZIONE CONTRO del 31/01/2023 - Registro Particolare 4261 Registro Generale
5739 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Reper-
torio 28383 del 26/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore di condominio di viale Jenner 71 contro Malia srl

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Sentenza dichiarativa di Apertura della Procedura di Liquidazione Giudiziale a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI MALIA S.R.L. a rogito di Tribunale di Milano in data 11-04-2024 n. rep. 259 trascritto AGENZIA DEL TERRITORIO di Milano 1 in data 25-07-2024 ai nn. 52688/39524

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

-

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: 01 maggio 2023 – 30 aprile 2024 € 1.500

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: spese preventive 2024 € 1500

Spese condominiali scadute ed insolute € 8.765,00:

Millesimi di proprietà: Generali 13,239- Acqua potabile 2 – Addebiti Unità 1,0- Pulizie 13.239, Riscaldamento 64,74

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Codice identificativo APE1514600362311 Registrato il 02/02/2011 Valido fino al 02/02/2021 Note APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER Indirizzo dell'edificio VIALE EDOARDO JENNER, 71

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: proprietari ante ventennio ad oggi 1/1 di MALIA S.R.L. sede in MILANO (MI) - Piena proprietà Cod. Fiscale: 10918920157 in forza di Compravendita del 04-12-1997 rep. 24602/6670 trascritto il 12-12-1997 a Milano 1 ai nn. 45575/31398

7. PRATICHE EDILIZIE:

Da una verifica il fabbricato è stato edificato nel 1939.

7.1 Conformità edilizia:

Trattasi di ex portineria posta al piano rialzato, un tempo abbinata all'abitazione del custode al piano quinto e poi negli anni 60 tolte entrambi dalle parti comuni e vendute separatamente.

Al sopralluogo l'unità risultava difforme per la formazione di un bagnetto per adeguamento igienico sanitario. Si segnala inoltre che l'unità è sotto i minimi di superficie previsti dal regolamento d'igiene che prevede per unità abitative per una persona la superficie minima di mq 28(monostanza). Con il decreto salva casa ridotti a 20 mq.

7.2 Conformità urbanistica:

Si

Note sulla conformità:

Nessuna.

Si dichiara la conformità urbanistica

Si

Descrizione: di cui al punto **A**

Il compendio immobiliare che ingloba il cespite in oggetto è posto a fregio del viale Jenner con accesso dal civico 71. L'unità è posta al piano rialzato. La sua consistenza è di circa 15 mq . All'interno vi è un letto una poltroncina ed un piccolo televisore che saranno da smaltire perché valore zero.

Si segnala che la sua consistenza è al di sotto dei requisiti minimi secondo il regolamento igienico sanitario, ed anche secondo quanto stabilito dal decreto salva casa che ha ridotto i minimi da 28 a mq 20 per una persona.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di MALIA S.R.L. sede in MILANO (MI) - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **10918920157**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie convenzionale mq 15

E' posto al piano rialzato

L'immobile è stato edificato in epoca ante 1932

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **c.a./tradizionale** condizioni: **mediocri**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni In discrete condizioni

Infissi interni nessuno

Pareti esterne materiale: **muratura/tinteggiata**. condizioni: **mediocre**

Pavim. Interna materiale: **ceramica**

Riv. interni nessuno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici convenzionali mq 15,00

Destinazione	Parametro	Superficie convenzionale mq	Coeff.	Superficie equivalente
Unità immobiliare A/5- piano rialzato	sup convenzionale	15,00	1,00	15,00,00
		15,00		15,00

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 2/2023

zona C15 Stazione Centrale viale Stelvio

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Residenziale -Valore 2.700/3.300

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico. Si, non a norma

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento. si

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

La individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;

- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili. Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

- L'esistenza di beni simili al bene da stimare

- La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare

- La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);

- la metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

- Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore, ovvero:

- Il valore di trasformazione, aspetto economico che viene considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore di mercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene e il costo della trasformazione;

- il valore di surrogazione, aspetto economico che viene considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;

- il valore complementare, aspetto economico che viene considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene

“accessorio”, perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è generalmente una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità delle valutazioni.

SCelta DEL CRITERIO DI STIMA

Vista la possibile destinazione d'uso che potrebbe variare tra laboratorio e magazzino, tenuto conto della zona, lo stato di conservazione il sottoscritto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possono essere alienati, debba essere eseguita applicando il metodo di stima Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato per destinazioni a laboratorio. Pertanto sono state esperite delle indagini di mercato in zona intese a reperire i suddetti prezzi. In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche costruttive e di finiture, l'esperto ritiene di adottare un valore di **€/mq 2500,00**.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Agenzie locali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

OMI - Agenzia delle Entrate valori zona C15 Stazione Centrale viale Stelvio

Laboratorio- Valore medio €/mq 1000/1400

Residenziale -Valore 2.700/3.300

Borsino immobiliare valori – Zona Stazione Centrale viale Stelvio

Magazzino - €/mq 600/1000

Laboratorio-€/mq 1000/1600

Residenziale -2.500/3.050

F.I.M.A.A. Milano-Lodi-Brianza

Residenziale€/mq 2.700/4.000

Laboratorio-€/mq 900/1650

Alla luce dei valori riportati dalle pubblicazioni di settore parametrati ai valori ricavati da indagini di mercato in zona, lo scrivente visto lo stato di conservazione, visti i limiti di superficie al disotto dei requisiti minimi, assume a base della stima il valore di **€/mq 2.500**

8.3 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità immobiliare A/5- piano rialzato	15,00	€ 2500,00	€ 37.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.500,00
Valore corpo			€ 37.500,00
Valore Accessori			€ 000
Valore complessivo intero			€ 37.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie convenzionale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Locale al piano 6		15,00	€ 37.500,00	€ 37.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5 %, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%)	€ 1875,00
Detrazioni per costi di ripristino e sanatoria	€ 3000,00

Giudizio di comoda divisibilità: date le caratteristiche del bene non si ritiene giustificabile un suo frazionamento

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 32.625,0
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 33.000,00

**Beni in San Rocco al Porto (LO)
Via Cascina Corvi 420**

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Via Cascina Corvi 420- San Rocco al Porto (LO)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di MALIA S.R.L. sede in MILANO (MI) - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 10918920157

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: MALIA S.R.L. sede in MILANO (MI) - Piena proprietà

Codice Fiscale: 10918920157

Fabbricato- Foglio: 7 Particella: 24, cat. A/4, consistenza vani 2, piano T-1 CASCINA CORVI n. 420 Piano T-1, San Rocco al Porto(LO) rendita catastale 39,25

Per errore materiale del Catasto, in sede di volturazione dell'atto d'acquisto di parte venditrice è stato soppresso il mappale 21 sub 1(come indicato dallo stesso notaio che ha stipulato atto di compravendita MALIA SRL)

L'esatta identificazione è :

partita1000920 foglio 7 mappale 24 e 21/1 -P.T-1 vani 2 cat A/4 RC L. 76000

L'aggiudicatario dovrà chiedere la rettifica

Confini: procedendo da nord in senso orario in corpo unico:

mappale 24

mappali 26,25, e 22

mappale 21/1

mappale 24, mappale 25, proprietà di terzi ed altra porzione del mappale 21

Conformità catastale:

Non si dichiara la conformità catastale in quanto risulta una diversa distribuzione degli spazi interni con formazione di bagnetto al piano primo nel corpo principale e la formazione di un bagno nel fabbricato accessorio

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di valutazione sono ubicati nel Comune di San Rocco al Porto(LO), in via Cascina Corvi 420. Il fabbricato che ingloba il cespite in oggetto si trova in zona semiperiferica-agricola, con presenza di abitazioni singole e recuperi di cascine.

Difatti, il bene in questione costituisce porzione di fabbricato, probabilmente un tempo ex cascina, ed oggi porzioni abitative senza soluzione di continuità, oltre ad una modesta porzione di fabbricato rustico a due piani, probabilmente un tempo ex fienile, trasformato al piano primo con la formazione di bagno abusivo e locale e sotto deposito aperto.

Caratteristiche zona: agricola- residenziale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: a circa 2 km dal Municipio di San Rocco, e dal centro cittadino

A circ 5 km dall'ingresso autostrada A1 casello di Basso Lodigiano;

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale -agricolo

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: La Stazione di Piacenza a circa 8 km;

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

-

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

-

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 12/06/2015 - Registro Particolare 1300 Registro Generale 7602 Pubblico ufficiale Equitalia Nord spa Repertorio 6818/6815 del 10/06/2015 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

4.2.2 Pignoramenti:

-

4.2.3 Altre trascrizioni:

Sentenza dichiarativa di Apertura della Procedura di Liquidazione Giudiziale a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI MALIA S.R.L. a rogito di Tribunale di Milano in data 11-04-2024 n. rep. 259 trascritto AGENZIA DEL TERRITORIO

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

-

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: -

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:-

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: SI

Indice di prestazione energetica: classe G- EP gl, nren 315,35

Note Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: proprietari ante ventennio ad oggi 1/1 di MALIA S.R.L. sede in MILANO (MI) - Piena proprietà Cod. Fiscale: 10918920157 in forza di atto di compravendita stipulato il 10-10-1995 rep. 53308/12712 Notaio Cesare Bignami, trascritto il 18-10-1995 a LODI ai nn. 8466/12931 [REDACTED] vendevano alla società Malia srl

7. PRATICHE EDILIZIE:

Da una verifica presso l'ufficio tecnico del Comune di San Rocco al Porto, questo ha risposto che il fabbricato è stato edificato prima del 1967 ed ha dichiarato "atti irreperibili".

7.1 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità(principale) risultava con una diversa distribuzione interna rispetto a quanto risulta dalla planimetria catastale del 1939. Non avendo trovato documentazione edilizia presso l'ufficio tecnico comunale si ritiene che le opere eseguite siano abusive. Vale anche per il fabbricato accessorio, che la planimetria rappresenta un rettangolo ed oggi è stato eseguito un bagnetto.

7.2 Conformità urbanistica:

Si

Note sulla conformità:

Nessuna.

Si dichiara la conformità urbanistica

Si

Descrizione: di cui al punto **A**

Il compendio immobiliare che ingloba il cespite in oggetto è costituito da un fabbricato costruito negli anni 30 costituito da fabbricati senza soluzione di continuità adibiti ad abitazione, oltre ad una porzione di fabbricato accessorio a due piani fuori terra. L'unità è raggiungibile da una strada parzialmente sterzata e che si diparte dalla SS 9 via Emilia. La sua superficie è di circa 29 mq per il fabbricato principale e di mq 10 per il fabbricato accessorio. Si compone di:

Corpo principale:

un locale al piano terra ed un locale con bagno al piano primo.

Corpo accessorio:

un locale con bagno al piano primo ed un vano aperto al piano terra. Quest'ultima parte in pessime condizioni.

Le finiture sono con pavimenti e rivestimenti in ceramica.

All'interno del corpo principale si trovano un piccolo blocco cucina composto da piastra quattro fuochi, forno, cappa, lavandino, caldaia a gas, piccolo frigo, tavolo, due mobiletti pensili, due sedie ed una rete metallica. Lo scrivente, viste le condizioni e la qualità dei materiali ritiene che il valore sia zero.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di MALIA S.R.L. sede in MILANO (MI) - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **10918920157**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie convenzionale

Fabbricato principale P.T-1 mq 29

Fabbricato accessorio P. T-1 mq 10

L'immobile è stato edificato negli anni 30

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali materiale: **c.a./tradizionale** condizioni: **mediocri**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **mediocri**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni **legno**

Infissi interni **no**

Pareti esterne materiale: **muratura/tinteggiata.** condizioni: **mediocri**

Pavim. Interna materiale: **monocottura**

Riv. interni materiale: rivestimenti in ceramica

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici convenzionali mq 39,00

Destinazione	Parametro	Superficie convenzionale mq	Coeff.	Superficie equivalente
Unità immobiliare accatastata A/4	sup convenzionale	39,00	1,00	39,00,00
		39,00		39,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2023

Zona: Periferica -R1-Extraurbana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 560

Valore di mercato max (€/mq): 620

Valore medio €/mq 590,00

Tipo di destinazione: magazzini

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 270

Valore di mercato max (€/mq): 305

Valore medio €/mq 650,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico. Si,

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento. no

Esiste impianto gas: si

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

La individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili. Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - L'esistenza di beni simili al bene da stimare
 - La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare
 - La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima
 La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);
- la metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato. In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:
 - Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
 - Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore

di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore, ovvero:

- Il valore di trasformazione, aspetto economico che viene considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore di mercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene e il costo della trasformazione;
- il valore di surrogazione aspetto economico che viene considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- il valore complementare, aspetto economico che viene considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è generalmente una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità delle valutazioni.

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Vista la zona, lo stato di conservazione, il vincolo di superficie sotto i requisiti minimi, il sottoscritto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possono essere alienati, debba essere eseguita applicando il metodo di stima Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato per destinazioni residenziale, ma tenendo conto dei limiti che presenta. Pertanto sono state esperite delle indagini di mercato in zona intese a reperire i suddetti prezzi. In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche costruttive e di finiture, l'esperto ritiene di adottare un valore di **€/mq 400,00**.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Lodi;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi;
 Uffici del registro di Lodi;
 Ufficio tecnico di San Rocco al Porto;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI
 Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Agenzie locali;

OMI - Agenzia delle Entrate valori medi**Tipo di destinazione: Residenziale**

Tipologia prevalente: Abitazioni tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 560

Valore di mercato max (€/mq): 620

Valore medio €/mq 590,00**Tipo di destinazione: magazzini**

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 270

Valore di mercato max (€/mq): 305

Valore medio €/mq 285,00**Borsino immobiliare valori medi**

Residenziale €/mq 540/597

Magazzino - €/mq 200/250

8.3 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità abitativa con fabbricativo accessorio	39,00	€ 400,00	€ 15.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.600,00
Valore corpo			€ 15.600,00
Valore Accessori			€ .000,00
Valore complessivo intero			€ 15.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie convenzionale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità abitativa con fabbricativo accessorio		39,00	€ 15.600,00	€ 15.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5 %, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.

€ 780,00

5%)

Riduzione per ripristini e sanatorie

€ 3.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: date le caratteristiche del bene non si ritiene giustificabile un suo frazionamento

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 11.820,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 11.820,00
c.t. € 12.000,00

Data generazione:
23-08-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Michele Bonanzinga