



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

35/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BARCLAYS BANK IRELAND PLC

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. NICOLO' GRIMAUDO


CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l. - Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/05/2024

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Ing. Alessandro Montonati

CF: MNTLSN68A03D869F

con studio in GALLARATE (VA) VIA B. COLLEONI, 18

telefono: 3487145365

email: alessandro.montonati@alice.it

PEC: alessandro.montonati2@ingpcc.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
35/2024**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Unità abitativa in cascina a ROBECCHETTO CON INDUNO** Via Arese 48/11, della superficie commerciale di **85,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Nel fabbricato denominato "Cascina Grande" (edificata nella prima metà del XIX secolo), avente accesso da via Arese n. 48 e da via Garibaldini, unità abitativa posta su tre livelli collegati mediante scala interna a chiocciola, composta da un'unica zona giorno con ingresso, soggiorno, pranzo e angolo cottura a piano terra, un locale e servizio a piano primo oltre a ripostiglio e lavanderia a piano secondo. Porzione di area esterna esclusiva sul fronte nord.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di P.T: 3,39-2,97 ; P.1: 3,01 ; P.2: 1,45-4,60 [m]. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 32 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ARESE n. 48/11 , piano: T - 1 - 2, intestato a [REDACTED], derivante da 1) Diversa distribuzione degli spazi interni del 07/04/2008 Prat. n. MI0315422; 2) Variazione nel classamento del 07/04/2009 Prat. n. MI0297101; 3) Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015, Totale: 85 mq, Totale escluse aree scoperte: 84 mq.

Coerenze: del piano P.T da nord in senso orario con riferimento alla planimetria catastale e all'estratto di mappa: via privata, altra unità immobiliare di terzi, cortile comune, altra unità immobiliare di terzi a chiudere; del piano P.1 da nord in senso orario con riferimento alla planimetria catastale e all'estratto di mappa: prospetto su terreno, altra unità immobiliare di terzi, ballatoio comune, altra unità immobiliare di terzi a chiudere; del piano P.2 da nord in senso orario con riferimento alla planimetria catastale e all'estratto di mappa: prospetto su terreno, altra unità immobiliare di terzi, sottotetto comune, altra unità immobiliare di terzi a chiudere.

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Fg. 2 Particella 32.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,69 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.405,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	€. 76.405,50



diritto in cui si trova:
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 72.500,00
Data della valutazione: 27/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

a) Sopralluogo

Lo scrivente si è presentato al sopralluogo congiunto col Custode G.I.V.G. in data 02/05/2024 alla presenza [REDACTED] in qualità di proprietario esecutato. Lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto. [REDACTED] ha mostrato un atteggiamento collaborativo durante lo svolgimento delle operazioni peritali.

b) Ufficio Servizi demografici [REDACTED]

In data 09/04/2024 il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accesso ai documenti amministrativi all'Ufficio Servizi demografici [REDACTED] per l'acquisizione in capo all'esecutato del Certificato di residenza storico, Certificato di Stato famiglia e dell'Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio. In data 10/04/2024 sono stati inoltrati allo scrivente i certificati richiesti.

Si rileva in particolare dal Certificato di Residenza e Stato di famiglia che all'indirizzo di via Arese n. 48/11 a Robecchetto con Induno (MI) non risulta iscritto [REDACTED]

c) Agenzia delle Entrate

Il sottoscritto ha presentato richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Milano in data 08/04/2024 al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione afferenti all'immobile pignorato. L'Agenzia delle Entrate in data 23/04/2024 ha attestato che non risultano in essere contratti di locazione/comodato relativi all'immobile in oggetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Milano 2 in data 06/04/2024 con estrazione di note, si riporta quanto segue.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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



4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/05/2010 a firma di Notaio Quagliata Vittorio ai nn. 109174/20139 di repertorio, registrata il 16/06/2010 a Milano 2 ai nn. 25093/1T, iscritta il 17/06/2010 a Milano 2 ai nn. 76092/18078, a favore di BARCLAYS BANK PLC (CF 80123490155), contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 154.500,00.

Importo capitale: € 103.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/01/2024 a firma di UNEP Busto Arsizio ai nn. 561 di repertorio, trascritta il 15/02/2024 a Milano 2 ai nn. 18649/13315, a favore di BARCLAYS BANK IRELAND PLC (CF 10508010963), contro [REDACTED], derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a unità negoziale n. 1: Comune di Robecchetto con Induno (MI), Fg. 2, Particella 32, Sub. 705, Natura: A/3, Consistenza 4,5 vani, Via Arese n. 48/11, Piano T-1-2.

Al quadro D della nota di trascrizione, si riporta quanto segue: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE A GARANZIA DELLA SOMMA PRECETTATA DI EURO 72.267,67 OLTRE INTERESSI E SPESE SUCCESSIVE, DERIVANTE DA MUTUO FONDIARIO STIPULATO IN DATA 27-05-2010 FRA BARCLAYS BANK PLC (GIA' BANCA WOLLWICH SPA) E [REDACTED] [REDACTED], AVENTE GARANZIA IPOTECARIA ISCRITTA PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IN DATA 17-06-2010 AL RG N.RO 76092 RP N.RO 18078. A MAGGIOR PUBBLICITA' SI PRECISA CHE, IN DATA 28-02-2019, BARCLAYS IN QUALITA' DI CEDENTE, E BARCLAYS BANK IRELAND PLC, FILIALE ITALIANA, IN QUALITA' DI CESSIONARIO, HANNO SOTTOSCRITTO UN CONTRATTO DI CESSIONE AI SENSI DEL QUALE BARCLAYS HA CEDUTO A BARCLAYS IRELAND TUTTI I TITOLI EMESSI NEL CONTESTO DELLA SOPRA DESCRITTA OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE. FRA I CREDITI CEDUTI E' COMPRESO PURE QUELLO PER CUI SI PROCEDE CON L'ATTO DE QUO.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non è amministrato in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate



dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Milano 2 in data 06/04/2023 con estrazione di note, si riporta quanto segue.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/05/2010), con atto stipulato il 27/05/2010 a firma di Notaio Vittorio Quagliata ai nn. 109173/20138 di repertorio, registrato il 16/06/2010 a Milano 2 ai nn. 25107/1T, trascritto il 17/06/2010 a Milano 2 ai nn. 76091/44733.

Al quadro D della nota di trascrizione, si riporta quanto segue: LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE INTEGRALMENTE TUTTI I PATTI, CLAUSOLE, SERVITU' E CONDIZIONI CONTENUTI E/O RICHIAMATI NELL'ATTO IN DATA 21/5/2001 CITATO NEL TRASCRIVENDO ATTO, COSI' COME HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DELLO STABILE. SI PRECISA CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO E' IDENTIFICATO NEL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI ROBECCHETTO CON INDUNO - U.T. DI MILANO -, AL FOGLIO 2, PARTICELLA 32 SUB. 705, VIA ARESE N. 48/11, PIANO T-1-2, CAT. A3, CLASSE 3, VANI 4,5, RENDITA EURO 255,65, INTESTATA ALLA SOCIETA' VENDITRICE, E COSI' RISULTANTE IN FORZA DI DENUNCIA DI VARIAZIONE, PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, N. 23832 DEL 7/4/2008 - PROTOCOLLO N. MI0315422 -.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 02/12/1954 fino al 21/05/2001), con atto stipulato il 02/12/1954 a firma di Notaio Emilio Ferrari ai nn. 3901/927 di repertorio, registrato il 20/12/1954 a Magenta ai nn. 876, trascritto il 30/12/1954 a Milano ai nn. 40227/33566

██████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 21/05/2001 fino al 05/12/2006), con atto stipulato il 21/05/2001 a firma di Notaio Guerra Simona ai nn. 5364/1411 di repertorio, registrato il 08/06/2001 a Monza ai nn. 2893/1V, trascritto il 30/05/2001 a Milano 2 ai nn. 55049/35872.

Il titolo è riferito solamente a Comune Robecchetto con Induno: Fg. 2, Part. 32, Sub. 705, P. T-1-2, Cat. A/3, cl. 3, vani 4, Rendita Lire 440.000.

██████████ per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 05/12/2006 fino al 27/05/2010), con atto stipulato il 05/12/2006 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 2806/2365 di repertorio, trascritto il 19/03/2007 a Milano 2 ai nn. 40783/21781

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto ha presentato istanza per l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Robecchetto con Induno in data 09/04/2024 per la visione e l'acquisizione dei titoli edilizi di fabbrica e delle eventuali successive modifiche per l'unità immobiliare in oggetto.

In data 07/05/2024 il sottoscritto ha effettuato l'accesso alle pratiche edilizie messe a disposizione.

Sono state rintracciate le pratiche edilizie appresso indicate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia N. 38/65, intestata a ██████████, per lavori di sistemazione abitazione e



rustici, presentata il 30/04/1965, rilasciata il 22/07/1965

Denuncia di inizio attività N. **95/2007**, intestata a [REDACTED] per lavori di ristrutturazione edilizia consistenti in opere interne (demolizione e ricostruzione tavolati, sostituzione scala di collegamento, sostituzione pavimenti e rivestimenti, rinnovo impianti, sostituzione serramenti), presentata il 06/12/2007 con il n. 12523 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fig. 2, Mapp. 32, Sub. 705 (destinazione funzionale residenziale).

Ultimazione lavori in data 04/04/2008. La D.I.A si è proposta di non modificare i prospetti (nord e sud) e la copertura esistente della porzione di edificio interessata.

Denuncia di inizio attività N. **17/2011**, intestata a [REDACTED], per lavori di formazione rete fognaria con allacciamento alla pubblica fognatura, presentata il 01/03/2011 con il n. 2318 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fig. 2, Mapp. 32, Sub. 705.

Comunicazione di ultimazione lavori e certificato di collaudo finale prot. 7338 del 08/07/2011.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 7 del 28/02/2011 e successiva Variante 2016, l'immobile ricade in zona Aree A – Nuclei di antica formazione. Tipologia di intervento: RI – Ristrutturazione conservativa. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 13. Aree di "Cascina Grande" soggette a prescrizioni particolareggiate con soluzioni da concordarsi col Comune, al fine di migliorare la qualità d'uso, ambientale e storica dell'edificio secondo criteri omogenei di intervento in tutte le parti del fabbricato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Lo stato legittimo dell'unità immobiliare in oggetto è riferibile alle citate pratiche edilizie. Pur non potendo comunque escludere l'eventuale presenza di lievi variazioni dimensionali o anche di rappresentazione, lo stato dei luoghi presenta le difformità di seguito indicate.

La Pratica edilizia n. 38/65 riguarda il progetto per la sistemazione dell'abitazione e di rustici in area cortilizia.

La Denuncia di Inizio Attività n. 95/2007 descrive l'unità immobiliare abitativa posta su tre livelli collegati mediante scala interna a chiocciola, composta da zona giorno, cottura, camera e porzione di terreno in proprietà esclusiva al piano terra, disimpegno, locale studio, guardaroba e bagno a piano primo, ripostiglio e lavanderia con aspirazione forzata al piano secondo.

Dalle tavole grafiche allegate alla D.I.A. si rileva:

- Zona giorno (P.T) = 29,16 mq, R.AI = 1/5,10
- Camera (P.T) = 9,82 mq, R.AI = 1/4,91
- Disimpegno (P.1) = 1,63 mq
- Guardaroba (P.1) = 4,25 mq
- Studio (P.1) = 7,00 mq, R.AI = 1/8,00
- Bagno (P.1) = 6,17 mq, superficie finestrata = 2,00 mq > 0,50 mq
- Ripostiglio (P.2) = 16,49 mq
- Lavanderia (P.2) = 5,27 mq.

Con riferimento ai requisiti minimi di superficie degli spazi di abitazione di cui al R.L.I., la camera prevista in progetto a piano terra è una camera singola.

Lo stato dei luoghi mostra invece una diversa distribuzione e composizione degli spazi interni sia a



piano terra che a piano primo, oltre a un soppalco con struttura in legno a piano secondo. Altezze nette di interpiano lievemente diverse rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici.

L'ultima Planimetria catastale in atti con data di presentazione 07/04/2008 mostra la stessa distribuzione planimetrica della D.I.A. 95/2007 con l'indicazione anche del portoncino a piano secondo di accesso al sottotetto comune non rappresentato in detta D.I.A.

Poiché il manufatto non è conforme agli strumenti di piano occorrerà procedere alla rimessa in pristino dello stesso. L'ammontare dei costi è stimato in modo sommario prendendo a riferimento casi simili.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione e composizione degli spazi interni. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 – R.L.I. Titolo III°)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili e di impiantistica per il ripristino dello stato dei luoghi come da titoli abilitativi, migliore identificazione grafica: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: L. 122/2010)

L'immobile risulta ..

Successivamente alla rimessa in pristino l'unità immobiliare risulterà correttamente identificata anche in riferimento alla planimetria depositata in catasto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

Il titolo di provenienza rep. n. 109173/20138 del 27/05/2010 a firma Notaio Vittorio Quagliata, informa a patti, clausole, servitù e condizioni contenuti e/o richiamati nell'atto in data 21/05/2001 rep. 5364/1411 del Notaio Simona Guerra. Detto atto di vendita specifica che "L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, con ogni accessorio, pertinenza e comunione, servitù attiva e passiva ed in specie con le quote proporzionali sulle parti comuni, come previsto dalla legge e dal titolo di provenienza nonché dal Regolamento di Condominio, se esistente."

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: L. 46/1990 – D.M. 37/2008)

L'immobile risulta ..

Il futuro acquirente dovrà comunque fare effettuare, da imprese in possesso dei requisiti di Legge, le opportune verifiche tecnico funzionali e di conformità ed eseguire le eventuali opere di adeguamento



con rilascio delle prescritte certificazioni di conformità.

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA ARESE 48/11

UNITÀ ABITATIVA IN CASCINA

DI CUI AL PUNTO A

Unità abitativa in cascina a ROBECCHETTO CON INDUNO Via Arese 48/11, della superficie commerciale di **85,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Nel fabbricato denominato "Cascina Grande" (edificata nella prima metà del XIX secolo), avente accesso da via Arese n. 48 e da via Garibaldini, unità abitativa posta su tre livelli collegati mediante scala interna a chiocciola, composta da un'unica zona giorno con ingresso, soggiorno, pranzo e angolo cottura a piano terra, un locale e servizio a piano primo oltre a ripostiglio e lavanderia a piano secondo. Porzione di area esterna esclusiva sul fronte nord.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di P.T: 3,39-2,97 ; P.1: 3,01 ; P.2: 1,45-4,60 [m]. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 32 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ARESE n. 48/11 , piano: T - 1 - 2, intestato a [REDACTED], derivante da 1) Diversa distribuzione degli spazi interni del 07/04/2008 Prat. n. MI0315422; 2) Variazione nel classamento del 07/04/2009 Prat. n. MI0297101; 3) Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015, Totale: 85 mq, Totale escluse aree scoperte: 84 mq.

Coerenze: del piano P.T da nord in senso orario con riferimento alla planimetria catastale e all'estratto di mappa: via privata, altra unità immobiliare di terzi, cortile comune, altra unità immobiliare di terzi a chiudere; del piano P.1 da nord in senso orario con riferimento alla planimetria catastale e all'estratto di mappa: prospetto su terreno, altra unità immobiliare di terzi, ballatoio comune, altra unità immobiliare di terzi a chiudere; del piano P.2 da nord in senso orario con riferimento alla planimetria catastale e all'estratto di mappa: prospetto su terreno, altra unità immobiliare di terzi, sottotetto comune, altra unità immobiliare di terzi a chiudere.

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Fg. 2 Particella 32.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Castano Primo, Magenta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa S. Bernardo (sec. IXX), Chiesa S. Giovanni Battista (sec. XVIII), Chiesa di S. Maria delle Grazie (sec. IXX – XX), Chiesa di S. Vittore (sec. VII – VIII), Ponte della Padregnana (sec. XVI).

SERVIZI

biblioteca
municipio



scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 17,0 km (Malpensa)	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 12,0 km (A/4 svincolo di Marcallo - Masero)	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3,5 km (SS 336)	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4,0 km (Castano Primo)	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare per uso di abitazione in casa plurifamiliare contigua in Cascina.

La "Cascina", edificata nella prima metà del XIX secolo, mostra una rilevante estensione e la soluzione distributiva è quella di corte chiusa su quattro lati. L'accesso pedonale e carraio dalla via Arese avviene attraverso un imponente sottopasso con cancello in ferro a due battenti a movimentazione manuale. L'area cortilizia comune, in scarso stato di manutenzione, presenta al centro un caratteristico pozzo oltre a numerosi recinti, orti e rustici vari. L'uso storico relativo alle attività produttive agricole ha lasciato posto all'uso attuale di abitazione. La facciata, per la porzione immobiliare in oggetto, è intonacata e tinteggiata in tinta chiara e presenta ammaloramenti localizzati. Il tetto è a falde inclinate con manto di copertura in tegole, latteneria in acciaio e pluviali in pvc. Struttura portante in elevazione in muratura. Ballatoio comune a piano primo con pavimentazione in cotto, orditura lignea a vista, parapetto in ferro a lavorazione semplice.

La distribuzione e composizione degli spazi interni dell'unità immobiliare individua specificatamente: ingresso su unico ambiente con soggiorno, pranzo e angolo cottura a piano terra, un locale a uso camera e bagno a piano primo, ripostiglio con lavanderia e soppalco a piano secondo. I piani sono collegati con scala interna a chiocciola in metallo a pianta circolare. Area esterna esclusiva sul lato nord. Non si rilevano particolari finiture specifiche. Si segnala: portoncino di ingresso in legno con finestre laterali e chiusura di sicurezza, serramenti esterni in legno con vetrocamera e sistema di schermatura con persiane, pavimenti in ceramica, pareti e plafoni tinteggiati a piano terra; pavimento tipo parquet nella camera, pavimento e rivestimenti in ceramica nel bagno, pareti e plafone tinteggiati a piano primo; pavimento in ceramica, pareti e plafoni tinteggiati a piano secondo; travi in legno a vista a piano terra e piano secondo. Porte interne tamburate a battente. Nessuna porta interna tra ripostiglio e lavanderia. Soppalco a piano secondo con struttura in legno e scala priva di corrimano. Un portoncino in legno a doppio battente mette in comunicazione il ripostiglio al sottotetto comune (non visionato per l'impossibilità ad aprire la serratura). In generale normale la manutenzione dell'unità immobiliare. Ammaloramenti a piano secondo per infiltrazioni d'acqua meteorica dalla copertura.

Nel bagno a piano primo sono presenti i seguenti sanitari: lavabo, vaso, bidet e box-doccia. Nella lavanderia a piano secondo sono posati i seguenti sanitari: lavabo, vaso, bidet. Con riferimento agli impianti si segnala: campanello, antenna TV, impianto elettrico, gas e idrico sottotraccia. Sistema di



riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomo con generatore all'interno dell'abitazione (ripostiglio), termostato ambiente, caloriferi in alluminio. Utenze domestiche disattivate.

Area esterna esclusiva (lato nord) pavimentata in piastrelle di graniglia, cancelletto pedonale, recinzione in rete.

Facile possibilità parcheggio limitrofo all'abitazione su suolo pubblico.

CLASSE ENERGETICA:



[187,83 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1518300004719 registrata in data 18/11/2019

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale a P.T e P.1	70,12	x	100 %	=	70,12
Guardaroba a P.1	6,39	x	25 %	=	1,60
Ripostiglio e lavanderia a P.2	24,91	x	50 %	=	12,46
Area esterna (lato nord)	15,21	x	10 %	=	1,52
Totale:	116,63				85,69

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

1) Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI (03/05/2024)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: Fascia/zona: Centrale/Intero centro urbano - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Tipologia: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale - Superficie: Lorda (L).

2) Borsino Immobiliare (03/05/2024)

Valore minimo: 764,00

Valore massimo: 877,00

Note: Quotazioni di vendita - Zona: intero centro urbano - Abitazioni in stabili di 2° fascia.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

a) Processo di valutazione

Trattandosi di immobile senza particolari caratteristiche costruttive, si procede all'applicazione del procedimento sintetico comparativo in base ai parametri tecnici ed a una pluralità di caratteristiche, tenendo conto, in termini incrementali e decrementali, dell'insieme dei parametri formativi di una accettabile definizione concreta del valore reale del bene.

Gli elementi che influiscono alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene riguardano: ubicazione territoriale, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, vetustà, vista,



esposizione, finiture interne ed esterne, stato manutentivo, dotazioni impiantistiche, grado di commerciabilità, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per la tipologia di immobile in oggetto e per uniformità ai criteri adottati dagli operatori del mercato immobiliare, il metro quadrato lordo è assunto quale unità di misura della superficie convenzionale. Ciò coerentemente col fatto che anche le pubblicazioni di settore indicano generalmente sistemi di calcolo della consistenza immobiliare basati sulla misura della superficie lorda vendibile dei locali principali.

Il valore unitario zonale di riferimento è stato determinato quale comparazione di valori individuati sulla scorta di indagini e disamine documentali, con riferimento particolare al segmento di mercato immobiliare per la specifica tipologia cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione e dalle pubblicazioni di settore. Il parametro di che trattasi tiene inoltre conto del taglio di superficie dell'immobile e dall'allineamento della domanda.

Il criterio per la determinazione della consistenza dell'immobile è quello relativo al calcolo della superficie commerciale lorda, comprende la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto. Sono escluse le porzioni con altezza minore di 1,50 m.

Gli spazi e le superfici comuni, in quanto indivisibili, sono già considerati nel valore unitario attribuito e, pertanto, non contribuiranno al calcolo della consistenza dell'unità immobiliare.

b) Fabbricato oggetto di abuso edilizio

Trattandosi di un fabbricato non sanabile, il valore del fabbricato è dato dal suo valore stimato nelle condizioni di consistenza precedenti l'abuso edilizio meno le spese occorrenti per la rimessa in pristino.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	85,69	x	950,00	=	81.405,50
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 81.405,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 81.405,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la soluzione del quesito estimale si è fatto riferimento all'approccio di mercato applicando il metodo diretto comparativo. Il valore così stimato rappresenta il più probabile valore attribuibile al bene immobiliare alla data della valutazione, da considerare valido per un periodo di tempo limitato dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento. Le informazioni sono state raccolte considerando un arco temporale di riferimento il più possibile contenuto oltre che della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Robecchetto con Induno, agenzie: on line e opuscoli informativi, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni



eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Unità				
A	abitativa in cascina	85,69	0,00	81.405,50	81.405,50
				81.405,50 €	81.405,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.405,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.405,50**

Ulteriore riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 3.820,28**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 85,23**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 72.500,00**

data 27/05/2024

il tecnico incaricato
Ing. Alessandro Montonati

