

Espropriazioni immobiliari N. 331/2020  
promossa da: GUBER BANCA S.P.A.

---



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**331/2020**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
GUBER BANCA S.P.A.

DEBITORE:

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 06/07/2021

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**MASSIMO PARIANI**

CF: PRNMSM64L07B300V

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Via Venezia, 13

telefono: 0331625299

email: parianim@libero.it

PEC: massimo.pariani@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 331/2020

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** studio a CASTANO PRIMO Via Acerbi 7, della superficie commerciale di **101,50** mq per la quota di 1/1 di piena propriet'

Trattasi di unità immobiliare / studio privato inserito in edificio condominiale di vecchia costruzione determinatosi per divisione ereditaria.

L'edificio è ubicato in prossimità del centro storico di Castano Primo, abbastanza vicino ai principali servizi pubblici e privati. La sua accessibilità è buona così come la viabilità locale (vedi viste aeree e riprese fotografiche versate nel fascicolo allegati).

L'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima avviene da via Acerbi, ma l'accesso carraio al cortile interno avviene da via San Martino n°2 (vedi viste aeree e riprese fotografiche versate nel Fascicolo Allegati).

L'edificio, il cui stato attuale deriva da numerosi interventi edilizi manutentivi ed in parte di ampliamento e ristrutturazione, è caratterizzato da una forma planimetrica ad "L". Esso si articola su due livelli di piano (terreno e primo fuori terra) ed è dotato di porticato comune interno (sul lato sud - vedi riprese fotografiche versate nel Fascicolo Allegati).

L'unità immobiliare oggetto di stima, attualmente destinata ad ambulatorio medico, è posta a piano terra del fabbricato e si distribuisce su unico livello di piano. Per quanto concerne composizione ed articolazione interne si rimanda alla planimetria predisposta a seguito di rilievo, versata nel fascicolo Allegati. Essa è caratterizzata da un doppio affaccio: il primo su via Acerbi e il secondo su porticato / cortile interni.

Il suo stato di manutenzione e conservazione nel complesso si definisce **BUONO** (si rimanda alla specifica sezione della presente relazione dove emergono i giudizi di merito su tali aspetti).

La planimetria catastale reperita ed il rilievo geometrico eseguito all'interno dell'unità immobiliare, unitamente alle riprese aeree e fotografiche riprodotte nella presente relazione, comprensive di quelle versate nel Fascicolo Allegati, ben e compiutamente rappresentano, documentano e descrivono l'edificio di appartenenza, le sue caratteristiche, il proprio stato ed il contesto edilizio/urbano in cui lo stesso è inserito oltre a quanto sopra descritto.

Le riprese fotografiche degli interni dell'unità immobiliare oggetto di procedura, unitamente all'ulteriore documentazione grafica reperita o prodotta dallo scrivente (in ragione dei rilievi e delle restituzioni grafiche effettuati), inserita nel Fascicolo Allegati, ben "descrivono", rappresentano e documentano composizione e articolazione della stessa, nonché la consistenza, le finiture e gli stati di manutenzione e conservazione rinvenuti all'atto dei sopralluoghi.

Per quanto concerne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sia del fabbricato di appartenenza sia dell'unità immobiliare oggetto di stima, nonché le qualità e le caratteristiche del contesto urbano in cui il complesso edilizio è inserito si rimanda alle specifiche parti/sezioni della presente relazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 330 cm circa - 300 cm circa - 310 cm circa. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 190 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 1.167,19 Euro, indirizzo catastale: Via Acerbi, 7, piano: T, intestato a

Coerenze: In senso orario da **NORD**: - Via Acerbi; - proprietà di terzi di cui al mappale n°190 e porticato comune; - mappale n°524 e porticato comune; - proprietà di terzi di cui ai mappali n°189 e n°427.

Per maggior evidenza e verifica di coerenze e confini si rimanda ai seguenti documenti versati nel Fascicolo Allegati: - estratto di mappa catastale; - planimetria catastale.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1952 ristrutturato nel 2017.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	101,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.655,44
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.655,44
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.600,00
Data della valutazione:	06/07/2021

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ n contratto di affitto tipo Locazione ultranovennale, stipulato il 14/11/2012, con scadenza il 27/04/2024, registrato il 14/11/2012 a Milano 2 ai nn. 6134/4424, trascritto il 13/12/2012 a Milano 2 ai nn. 122780/82585 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 8.400,00 annuali.

Dalla ispezione ipocatastale riguardante la **locazione ultranovennale**, eseguita il 26/03/2021 - n. T1 73134 - versata nel Fascicolo Allegati, nella Sezione D si evince quanto segue:

IL SIGNOR \_\_\_\_\_ DENTE A NOVARA, VIA  
PRINA N.3, \_\_\_\_\_ DI SEGUITO DENOMINATO PARTE  
LOCATRICE E LA SIGNORA \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ SEGUITO DENOMINATA PARTE CONDUTTRICE; SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

1. OGGETTO DELLA LOCAZIONE: APPARTAMENTO POSTO IN COMUNE DI CASTANO PRIMO (MI), VIA SAN MARTINO N. 2, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL MEDESIMO COMUNE COME SEGUE: - FOGLIO 21, MAPPALE 190, SUB. 701, CATEGORIA A/3, CLASSE 3, VANI 4,5, RENDITA EURO 255,65, VIA SAN MARTINO N. 2, PIANO T, ATTUALMENTE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, MA PER IL QUALE E' IN CORSO LA MODIFICA DI DESTINAZIONE, PER FARNE UN AMBULATORIO MEDICO.
2. DURATA DELLA LOCAZIONE: ANNI 12 (DODICI) AI SENSI DELL'ART. 27 LEGGE 27 LUGLIO 1978, N. 392, A PARTIRE DALLA DATA ODIERNA MA CON PAGAMENTO DELL'OTTENUTO MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE A USO AMBULATORIO MEDICO, RINNOVABILE PER ULTERIORI ANNI 6 (SEI) SE NON INTERVIENE DISDETTA, DA PARTE DELLA PARTE CONDUTTRICE, TRAMITE RACCOMANDATA R.R., ALMENO SEI MESI PRIMA DELLA SCADENZA.
3. IMMISSIONE IN POSSESSO DEL LOCALE: LA IMMISSIONE NEL POSSESSO DEL CITATO LOCALE SARA' FATTA ENTRO 15 (QUINDICI) GIORNI DA OGGI, CON LA CONSEGNA DI N. 3 MAZZI DI CHIAVI.

4. CANONE: IL CANONE DI LOCAZIONE ANNUO E' PATTUITO IN EURO 8.400,00 (OTTOMILAQUATTROCENTO VIRGOLA ZERO ZERO) DA PAGARSI MENSILMENTE IN EURO 700,00 (SETTECENTO VIRGOLA ZERO ZERO) ENTRO I PRIMI 5 (CINQUE) GIORNI DI OGNI MESE, PRESSO IL DOMICILIO DEL LOCATORE.
5. AGGIORNAMENTO ISTAT: IL CANONE SARA' AGGIORNATO CON DECORRENZA 1 GENNAIO DI OGNI ANNO A PARTIRE DAL 2014 (DUEMILAQUATTORDICI), SECONDO LA VARIAZIONE DEGLI INDICI ISTAT PER LE LOCAZIONI, OCCORSA NEL PRECEDENTE ANNO, E PUBBLICATA SULLA GAZZETTA UFFICIALE.
6. USO: L'IMMOBILE SI CONCEDE PER USO ESCLUSIVAMENTE PROFESSIONALE E PRECISAMENTE PER: AMBULATORIO MEDICO.
7. DIVIETI: E' VIETATA ASSOLUTAMENTE LA SUBLOCAZIONE DELL'IMMOBILE E CESSIONE ANCHE PARZIALE DEL CONTRATTO. E' ALTRESI' VIETATO IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO.
8. CONCESSIONE DI EDIFICAZIONE E LIC. DI ABITABILITA': IL LOCATORE DICHIARA CHE L'IMMOBILE E' IN REGOLA CON LE NORME EDILIZIE E URBANISTICHE AVENDO OTTENUTO CONCESSIONE DI EDIFICAZIONE LA LICENZA DI ABITABILITA' E' IN CORSO DI RILASCIO E IL LOCATORE SI IMPEGNA AD EFFETTUARE TUTTO QUANTO EVENTUALMENTE NECESSARIO PER IL RILASCIO.
9. STATO DELL'IMMOBILE: IL CONDUTTORE DICHIARA DI AVER ESAMINATO I LOCALI OGGETTO DEL PRESENTE E DI AVERLI TROVATI ADATTI AL PROPRIO USO, IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE ED ESENTI DA DIFETTI CHE POSSANO INFLUIRE SULLA SALUTE DI CHI SVOLGE ATTIVITA' E SI OBBLIGA A RICONSEGNARLI ALLA SCADENZA DEL CONTRATTO NELLO STESSO STATO.
10. DIVIETO DI MODIFICHE: E' VIETATA OGNI AGGIUNTA CHE NON POSSA ESSERE RIMOSSA IN QUALUNQUE MOMENTO SENZA DANNEGGIARE I LOCALI ED OGNI ALTRA INNOVAZIONE O TRASFORMAZIONE, SENZA IL CONSENSO SCRITTO DI PARTE LOCATRICE.
11. RIPARAZIONI: SONO A CARICO DI PARTE CONDUTTRICE TUTTI GLI INTERVENTI DI PICCOLA MANUTENZIONE, MENTRE SONO A CARICO DI PARTE LOCATRICE QUELLE DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE.
12. CAUZIONE: PARTE CONDUTTRICE VERSA A PARTE LOCATRICE LA SOMMA DI EURO 1.000,00 (MILLE VIRGOLA ZERO ZERO) A TITOLO DI CAUZIONE, CHE SARA' RESTITUITA ALLA SCADENZA DEL CONTRATTO E TRATTENUTA IN CASO DI DANNI ALL'IMMOBILE. IL DEPOSITO DOVRA' ESSERE RICOSTITUITO IN CASO DI SUO UTILIZZO. GLI INTERESSI MATURATI SUL DEPOSITO CAUZIONALE, CALCOLATI AL TASSO LEGALE IN VIGORE, SARANNO CORRISPOSTI AL TERMINE DELL'ANNO SOLARE. A RICHIESTA DI PARTE LOCATRICE LA CAUZIONE POTRA' ESSERE AUMENTATA PROPORZIONALMENTE AL VARIARE DEL CANONE DI LOCAZIONE.

**VERIFICA DELLA RISPONDENZA DEL CANONE DI LOCAZIONE AL VALORE DI MERCATO AL MOMENTO DELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO.**

Trattasi di contratto concluso il 14/11/2012, soggetto a rinnovo annuale del canone come sopra evidenziato.

Tipologia: Contratto di locazione ultranovennale ai sensi dell'art.27, Legge n°392 del 27/07/1978.

Periodo di riferimento per la verifica di congruità del canone = Novembre 2012.

Canone di locazione annuo concordato = €.8.400,00.

Canone di locazione mensile concordato = €.700,00.

Effettuate le opportune ricerche di mercato circa i canoni medi di locazione applicati/riferiti al Novembre 2012, per immobili simili a quello oggetto di stima, collocati nella medesima zona urbana di appartenenza e/o nell'immediato intorno, è emerso il seguente valore medio di canone annuo per unità di superficie utile rapportata alla specifica destinazione d'uso della singola unità immobiliare pari a **€.85,00/mq.**

Tenuto conto della superficie utile dell'unità immobiliare oggetto di stima (pari a 76,50 mq) e del valore per unità di superficie sopra indicato, nel caso in esame, scaturisce un canone medio pari a €6.500,00 circa (minore del canone di locazione indicato nel contratto in oggetto = €8.400,00).

**Pertanto, alla luce di tali valutazioni si può affermare che il canone concordato ed indicato nel contratto di locazione di cui sopra, concluso alla data del 14/11/2012, è congruo.**

#### **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:*

locazione, stipulata il 14/11/2012 a firma di Notaio Tagliaferri Vera ai nn. 6134/4424 di repertorio, trascritta il 13/12/2012 a Milano 2 ai nn. 122780/82585, a favore di

contro derivante da  
Locazione ultranovennale

###### *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 **giudiziale** attiva, stipulata il 05/03/2013 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 6401/2013 di repertorio, iscritta il 18/03/2013 a Milano 2 ai nn. 25288/4078, a favore di BANCA DEL PIEMONTE SPA (Cod. Fisc. 00821100013), contro ;  
da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €. 220.000,00.

Importo capitale: €. 184.795,90

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/03/2013 a firma di Tribunale civile di Ravenna ai nn. 312/2013 di repertorio, iscritta il 11/04/2013 a Milano 2 ai nn. 33514/5505, a favore di UNIPOL BANCA SPA (Cod. Fisc. 03719580379), /ante da  
DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €. 200.000,00.

Importo capitale: €. 189.963,22

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/11/2013 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2008 di repertorio, iscritta il 27/11/2013 a Milano 2 ai nn. 106332/18671 a favore di INTESA SANPAOLO SPA (Cod. Fisc. 00799960158), contro derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €. 450.000,00.

Importo capitale: €. 450.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/01/2017 a firma di Tribunale di Lodi ai nn. 82 di repertorio, iscritta il 01/02/2017 a Milano 2 ai nn. 11062/1948, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - BCC - LAUDENSE LODI SOCIETA' COOPERATIVA (Cod. Fisc. 09900240152),

Importo ipoteca: €. 600.000,00.

Importo capitale: €. 581.576,00

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/10/2020 a firma di Funzionario U.N.E.P. Busto Arsizio ai nn. 3635 di repertorio, trascritta il 20/11/2020 a Milano 2 ai nn. 132412/84407 a favore di GUBER BANCA S.P.A. derivante da

Verbale di pignoramento immobili

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
Millesimi condominiali:	da definire

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di unità immobiliare comunque appartenente a edificio in condominio per via della presenza di più unità immobiliari appartenenti a proprietari diversi.

Tuttavia non risultano tabelle millesimali e regolamento di condominio.

Le parti comuni condominiali devono preventivamente essere ricondotte all'elenco di cui all'art.1117 cod. civ. fatto salvo quanto disposto dal titolo / dai titoli.

Per via del numero di unità immobiliari presenti non necessita nomina dell'amministratore.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

morte di \_\_\_\_\_ per la quota di 2/9, in forza di Successione in \_\_\_\_\_ (dal 11/02/2003), registrato il 11/02/2003 a Ufficio del registro ai nn. 73/504, trascritto il 26/03/2003 a Milano 2 ai nn. 49908/32374

delle quote di \_\_\_\_\_ la quota di 3/9, in forza di Atto di donazione \_\_\_\_\_ Ufficio del registro ai nn. 34744/9039, trascritto il 27/04/2006 a Milano 2 ai nn. 63478/32341

compravendita delle quote di \_\_\_\_\_ per la quota di 4/9, in forza di Atto di \_\_\_\_\_ registrato il 07/04/2006 a Ufficio del registro ai nn. 34744/9039, trascritto il 27/04/2006 a Milano 2 ai nn. 63478/32341

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

in morte di \_\_\_\_\_ quota di 2/9, in forza di Successione in \_\_\_\_\_ Registro ai nn. 73/504, trascritto il 26/03/2003 a Milano 2 ai nn. 49908/32374

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/3, in forza di Successione in \_\_\_\_\_

registrato il 11/02/2003 a Ufficio del registro ai nn. 73/504, trascritto il 26/03/2003 a Milano e ai nn. 49908/32374

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di attività edilizia N. **689/1952**, intestata a \_\_\_\_\_ lavori di Costruzione di nuovi locali al piano primo sopra l'esistente rustico, presentata il 22/12/1952, rilasciata il 08/01/1953, agibilità del 20/10/1954 con il n. 325 di protocollo

Permesso di esecuzione lavori edili N. **2348/1972**, intestata \_\_\_\_\_ per lavori di Sistemazione interna del fabbricato esistente (solo piano terra), presentata il 29/03/1972, rilasciata il 30/07/1972 con il n. 2650 di protocollo

Permesso di Costruire Gratuito N. **7822/2010** e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_ lavori di Opere interne di Manutenzione Straordinaria, presentata il 08/07/2010 con il n. 12476 di protocollo, rilasciata il 09/08/2010, agibilità **non ancora rilasciata**

S.C.I.A. N. **45/2014**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Sostituzione serramenti a P.T. + posa di pannelli solari integrati e tonalizzati con la copertura, presentata il 06/10/2014 con il n. 14281 di protocollo

Comunicazione Esecuzione Interventi Edilizi Liberi N. **39/2015**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Sistemazione intonaco di facciata ammalorato e tinteggiature, presentata il 27/04/2015 con il n. 6494 di protocollo

Permesso di Costruire in sanatoria N. **20/2016**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Esecuzione di opere eseguite in difformità al P.D.C. n°7822/2010, presentata il 02/11/2016 con il n. 19586 di protocollo, rilasciata il 13/02/2017

Cambio di destinazione d'uso senza opere N. **14088/2017**, intestata a \_\_\_\_\_ lavori di Cambio d'uso da abitazione ad ambulatorio medico, presentata il 04/08/2017 con il n. 13231 di protocollo, rilasciata il 24/08/2017 con il n. 14088 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio Comunale n°84 del 30/12/2014, l'immobile ricade in zona B1 - Residenziale di completamento delle cortine edilizie. Norme tecniche di attuazione ed indici: Le Norme Tecniche di Attuazione e gli indici di edificabilità sono riportati all'art. 25 del Piano delle Regole (vedi Fascicolo Allegati), così come la tipologia degli interventi edilizi allo stato possibili. L'Ambito cui appartiene l'unità immobiliare in esame è destinato ad insediamenti residenziali di completamento delle cortine edilizie (vedi Art. 25 - Ambiti residenziali compositi). In particolare, questa zona è costituita da lotti con fabbricati sorti lungo le vie pubbliche che compongono cortine edilizie realizzate nel periodo tra le due guerre mondiali. Indici di zona da rispettare: Mantenimento del volume esistente, ad esclusione delle eventuali superfetazioni, con la possibilità di ampliamento mediante la chiusura delle logge e dei porticati e il completamento della cortina edilizia. Nel caso in cui la cortina edilizia sia già completa è consentito un ampliamento ulteriore fino al raggiungimento dei seguenti indici: U.f. = 0,6 mq/mq H = mt 7,00 Rc = 35% Nel caso in cui la cortina edilizia sia già completa e la Slp esistente sia superiore a quella massima consentita, è comunque ammessa la realizzazione di volumi e/o Slp per realizzare impianti tecnologici, servizi igienici e posti auto, ove carenti. Il completamento della cortina edilizia consiste nell'adeguamento dell'altezza a quella della costruzione confinante più alta, curando la continuità dei fili di gronda, dei colmi e la planarità delle falde (in particolare di quelle sul fronte strada), nella chiusura degli spazi interstiziali liberi tra una costruzione e l'altra, rispettando i fili verso strada e verso il cortile dei frontespizi che si fronteggiano, mantenendo, se esistente o realizzandolo, ove manchi, l'accesso carraio al cortile interno. Sono vietati gli interventi di demolizione senza



CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Strumento urbanistico in vigore all'epoca di costruzione + Piano di Governo del Territorio (PGT) e Piano delle Regole + Normativa del Piano Vigente + DPR 380/2001 e ss.mm.ii. + L.R. n°12/2005)

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

##### CONDIZIONE

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non esibita / rinvenuta regolare e completa dichiarazione di conformità dell'impianto ex Legge n°46/90 o D.M. 37/2008 (normativa di riferimento: Legge n°46/90 + D.M. 37/2008 + Norme CEI) (normativa di riferimento: Legge n°46/90 + D.M. 37/2008 + Norme CEI)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica dello stato di conformità dell'impianto esistente eseguita da tecnico abilitato/professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno 5 anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo e accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'art. 5, comma 2, del D.M. n°37/2008, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata di cui all'art. 3 del D.M. 37/2008 operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione. In esito a tali verifiche (se positive) rilascio Dichiarazione di Rispondenza (DI.RI.) come previsto dall'art. 7 del D.M. 37/2008. In caso di verifiche con esito negativo si renderanno necessarie opere di adeguamento al momento non determinabili proprio per assenza di esatta conoscenza dello stato di conformità dell'impianto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica impianto da tecnico abilitato: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Non si esclude che la verifica dell'impianto evidenzi criticità e/o difformità che dovranno essere eliminate/risolte con esecuzione di opere conformative, per l'esatta messa a norma ed in sicurezza dell'impianto. Tali eventuali opere non sono al momento determinabili proprio per assenza di esatta conoscenza sullo stato di conformità dell'impianto.

##### CONDIZIONE

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non esibita / rinvenuta regolare e completa dichiarazione di conformità dell'impianto ex Legge n°46/90 o D.M. 37/2008 (normativa di riferimento: Legge n°46/90 + D.M. 37/2008 + Norme CEI) (normativa di riferimento: Legge n°46/90 + D.M. 37/2008 + UNI 9182/2010 + UNI EN 806-1/2/3/4)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica dello stato di conformità dell'impianto esistente eseguita da tecnico abilitato/professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno 5 anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo e accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'art. 5, comma 2, del D.M. n°37/2008, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata di cui all'art. 3 del D.M. 37/2008 operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione. In esito a tali verifiche (se positive) rilascio Dichiarazione di Rispondenza (DI.RI.) come previsto dall'art. 7 del D.M. 37/2008. In caso di verifiche con esito negativo si renderanno

necessarie opere di adeguamento al momento non determinabili proprio per assenza di esatta conoscenza dello stato di conformità dell'impianto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica impianto da tecnico abilitato: €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Non si esclude che la verifica dell'impianto evidenzi criticità e/o difformità che dovranno essere eliminate/risolte con esecuzione di opere conformative, per l'esatta messa a norma ed in sicurezza dell'impianto. Tali eventuali opere non sono al momento determinabili proprio per assenza di esatta conoscenza sullo stato di conformità dell'impianto.

#### **CRITICITÀ BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non esibita / rinvenuta regolare e completa dichiarazione di conformità dell'impianto ex Legge n°46/90 o D.M. 37/2008 (normativa di riferimento: Legge n°46/90 + D.M. 37/2008 + Norme CEI) (normativa di riferimento: Legge n°46/90 + D.M. 37/2008 + Norme UNI CIG 7129)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica dello stato di conformità dell'impianto esistente eseguita da tecnico abilitato/professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno 5 anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo e accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'art. 5, comma 2, del D.M. n°37/2008, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata di cui all'art. 3 del D.M. 37/2008 operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione. In esito a tali verifiche (se positive) rilascio Dichiarazione di Rispondenza (DI.RI.) come previsto dall'art. 7 del D.M. 37/2008. In caso di verifiche con esito negativo si renderanno necessarie opere di adeguamento al momento non determinabili proprio per assenza di esatta conoscenza dello stato di conformità dell'impianto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica impianto da tecnico abilitato: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Non si esclude che la verifica dell'impianto evidenzi criticità e/o difformità che dovranno essere eliminate/risolte con esecuzione di opere conformative, per l'esatta messa a norma ed in sicurezza dell'impianto. Tali eventuali opere non sono al momento determinabili proprio per assenza di esatta conoscenza sullo stato di conformità dell'impianto.

#### **CRITICITÀ ALTA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non esibita / rinvenuta regolare e completa dichiarazione di conformità dell'impianto ex Legge n°46/90 o D.M. 37/2008 (normativa di riferimento: Legge n°46/90 + D.M. 37/2008 + Norme CEI) (normativa di riferimento: Legge n°46/90 + D.M. 37/2008 + Norme UNI CIG 7129)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica dello stato di conformità dell'impianto esistente eseguita da tecnico abilitato/professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno 5 anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo e accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'art. 5, comma 2, del D.M. n°37/2008, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata di cui all'art. 3 del D.M. 37/2008 operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione. In esito a tali verifiche (se positive) rilascio Dichiarazione di Rispondenza (DI.RI.) come previsto dall'art. 7 del D.M. 37/2008. In caso di verifiche con esito negativo si renderanno necessarie opere di adeguamento al momento non determinabili proprio per assenza di esatta conoscenza dello stato di conformità dell'impianto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica impianto da tecnico abilitato: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Non si esclude che la verifica dell'impianto evidenzii criticità e/o difformità che dovranno essere eliminate/risolte con esecuzione di opere conformative, per l'esatta messa a norma ed in sicurezza dell'impianto. Tali eventuali opere non sono al momento determinabili proprio per assenza di esatta conoscenza sullo stato di conformità dell'impianto.

BENI IN CASTANO PRIMO VIA ACERBI 7

**STUDIO**

DI CUI AL PUNTO A

**studio** a CASTANO PRIMO Via Acerbi 7, della superficie commerciale di **101,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di unità immobiliare / studio privato inserito in edificio condominiale di vecchia costruzione determinatosi per divisione ereditaria.

L'edificio è ubicato in prossimità del centro storico di Castano Primo, abbastanza vicino ai principali servizi pubblici e privati. La sua accessibilità è buona così come la viabilità locale (vedi viste aeree e riprese fotografiche versate nel fascicolo allegati).

L'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima avviene da via Acerbi, ma l'accesso carraio al cortile interno avviene da via San Martino n°2 (vedi viste aeree e riprese fotografiche versate nel Fascicolo Allegati).

L'edificio, il cui stato attuale deriva da numerosi interventi edilizi manutentivi ed in parte di ampliamento e ristrutturazione, è caratterizzato da una forma planimetrica ad "L". Esso si articola su due livelli di piano (terreno e primo fuori terra) ed è dotato di porticato comune interno (sul lato sud - vedi riprese fotografiche versate nel Fascicolo Allegati).

L'unità immobiliare oggetto di stima, attualmente destinata ad ambulatorio medico, è posta a piano terra del fabbricato e si distribuisce su unico livello di piano. Per quanto concerne composizione ed articolazione interne si rimanda alla planimetria predisposta a seguito di rilievo, versata nel fascicolo Allegati. Essa è caratterizzata da un doppio affaccio: il primo su via Acerbi e il secondo su porticato / cortile interni.

Il suo stato di manutenzione e conservazione nel complesso si definisce **BUONO** (si rimanda alla specifica sezione della presente relazione dove emergono i giudizi di merito su tali aspetti).

La planimetria catastale reperita ed il rilievo geometrico eseguito all'interno dell'unità immobiliare, unitamente alle riprese aeree e fotografiche riprodotte nella presente relazione, comprensive di quelle versate nel Fascicolo Allegati, ben e compiutamente rappresentano, documentano e descrivono l'edificio di appartenenza, le sue caratteristiche, il proprio stato ed il contesto edilizio/urbano in cui lo stesso è inserito oltre a quanto sopra descritto.

Le riprese fotografiche degli interni dell'unità immobiliare oggetto di procedura, unitamente all'ulteriore documentazione grafica reperita o prodotta dallo scrivente (in ragione dei rilievi e delle restituzioni grafiche effettuati), inserita nel Fascicolo Allegati, ben "descrivono", rappresentano e documentano composizione e articolazione della stessa, nonché la consistenza, le finiture e gli stati di manutenzione e conservazione rinvenuti all'atto dei sopralluoghi.

Per quanto concerne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sia del fabbricato di appartenenza sia dell'unità immobiliare oggetto di stima, nonché le qualità e le caratteristiche del contesto urbano in cui il complesso edilizio è inserito si rimanda alle specifiche parti/sezioni della presente relazione.

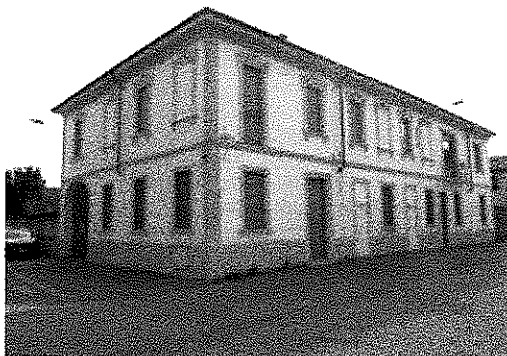
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 330 cm circa - 300 cm circa - 310 cm circa. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 190 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 1.167,19 Euro, indirizzo catastale: Via Acerbi, 7, piano: T, intestato a

Coerenze: In senso orario da NORD: - Via Acerbi; - proprietà di terzi di cui al mappale n°190 e porticato comune; - mappale n°524 e porticato comune; - proprietà di terzi di cui ai mappali n° 189 e n°427.

Per maggior evidenza e verifica di coerenze e confini si rimanda ai seguenti documenti versati nel Fascicolo Allegati: - estratto di mappa catastale; - planimetria catastale.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1952 ristrutturato nel 2017.



Vista esterna del fabbricato di appartenenza



Vista esterna unità immobiliare oggetto di stima

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



Vista aerea del contesto edilizio urbano



Vista aerea del contesto edilizio urbano

SERVIZI

asilo nido	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
biblioteca	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
parco giochi	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆

Firma: Dr. P. PARIANI

scuola media superiore	☆☆	☆☆☆☆☆
spazi verde	☆	☆☆☆☆☆
verde attrezzato	☆	☆☆☆☆☆
piscina	☆	☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 14 Km	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
autobus distante 150 m	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
autostrada distante 18 Km	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
ferrovia distante 1,5 Km	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
superstrada distante 2 km	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto concerne l'unità immobiliare oggetto di stima, sinteticamente, si riferisce quanto segue:

- è inserita in edificio condominiale;
- è di recente ristrutturazione (2017-2018);
- si sviluppa su un unico livello di piano (terreno);
- è caratterizzata da due affacci (su via Acerbi e su porticato interno);
- si compone: ambulatorio con sala d'attesa, archivio, due servizi igienici con antibagno;
- è in buono stato di manutenzione e conservazione.

Per una esatta e completa comprensione di consistenza, composizione e articolazione distributiva si rimanda alla documentazione grafica e fotografica prodotta, reperita e versata nel Fascicolo Allegati.

Qui di seguito si forniscono alcune informazioni di particolare utilità sia ai fini della stima sia ai fini della conoscenza delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare in esame.

**ALTEZZE UTILI INTERNE:**

330 cm circa - 300 cm circa - 310 cm circa.

**MURATURE PERIMETRALI DI TAMPONAMENTO:** in mattoni pieni di laterizio isolati con controparete interna.

**INTONACI INTERNI (pareti e soffitti):** "a civile" tinteggiati.

**SERRAMENTI ESTERNI:** in alluminio a TT, con vetro doppio vetro, dotati di avvolgibili in pvc.

**DIVISORI INTERNI:** in tavolati sp. 8 cm.

**PAVIMENTI INTERNI:**

**IN TUTTE LE STANZE:** piastrelle di gres porcellanato, formato 30x60cm.

**RIVESTIMENTI INTERNI:**

**BAGNI E ANTIBAGNI:** piastrelle di ceramica, formato 30X60 cm - altezza 200 cm.

**PAVIMENTAZIONI ESTERNE (porticato e marciapiedi perimetrale edificio):** cemento lisciato.

**FACCIATA:** con intonaco e pittura con contorni in cemento decorativo alle aperture.



*solai*: laterocemento

☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

*strutture verticali*: costruite in muratura in mattoni pieni

☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

*travi*: costruite in cemento armato

☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Studio	101,50	x	100 %	=	101,50
<b>Totale:</b>	<b>101,50</b>				<b>101,50</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione economica richiesta (ed eseguita) è opportuno esporre le seguenti considerazioni e precisazioni. Com'è noto ad ogni bene immobile è possibile attribuire valori diversi, a seconda dell'aspetto economico che si intende considerare, in rapporto allo scopo ed al motivo della stima. Quattro sono gli aspetti economici che solitamente si verificano nell'ambito estimativo immobiliare:

1. Il valore di mercato (o valore venale);
2. Il valore di costruzione e/o ricostruzione;
3. Il valore di trasformazione;
4. Il valore complementare.

Nel caso di specie è corretto eseguire la valutazione estimativa richiesta secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato o valore venale che si realizzerebbe, all'attualità, in una libera contrattazione di compravendita, tenuto conto dello stato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione/stima. Lo scopo che ci si prefigge è dunque la ricerca del più probabile valore di mercato che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita dell'unità immobiliare oggetto di stima, all'attualità e nello stato in cui essa e le sue parti comuni effettivamente si trovano.

Il metodo/criterio di stima utilizzato è quello "diretto", detto "sintetico per comparazione mediata", volto all'individuazione del più probabile valore medio ordinario di mercato, per unità di superficie commerciale, riferito ad immobili simili a quello oggetto di stima (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) e per analoghi stati di conservazione, manutenzione e vetustà. Il valore medio ordinario di mercato preso a riferimento, per unità di superficie lorda commerciale, è quello relativo a UFFICI e STUDI PRIVATI, inseriti in contesti condominiali simili a quello cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di stima, presenti nella medesima zona urbana e/o località, con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di analoga vetustà.

Tale valore è successivamente rapportato al caso specifico di stima (per via delle caratteristiche che lo distinguono dalla situazione di ordinarietà presa a riferimento), attraverso l'applicazione di specifici e adeguati coefficienti correttivi, di apprezzamento e/o deprezzamento.

Il metodo di stima adottato si esplica attraverso le seguenti tre fasi:

- Fase n°1 - studio e conoscenza del mercato immobiliare della zona/locale;
- Fase n°2 - individuazione dei prezzi/valori di mercato di beni analoghi a quello in esame e individuazione del valore medio/ordinario di riferimento per unità di superficie commerciale;
- Fase n°3 - attribuzione del giusto prezzo al bene oggetto di stima, apportando al valore medio

ordinario determinato/preso a riferimento eventuali e opportuni apprezzamenti e/o deprezzamenti, attraverso l'applicazione di coefficienti amplificativi o riduttivi (espressi in percentuale), in ragione delle proprie positività e/o negatività, per via delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima, rispetto all'ordinarietà del mercato. Ciò al fine di ricondurre il tutto al reale stato dei luoghi ed al caso specifico in esame.

Le indagini di mercato svolte per la ricerca dei più probabili valori medi/ordinari di cui sopra, sia in loco sia attraverso la consultazione di apposite pubblicazioni e/o mercuriali (Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I., rilevazione prezzi degli immobili Camera Commercio di Milano), ma anche attraverso la consultazione di specifici siti internet afferenti il mercato immobiliare/locale (www.borsinoimmobiliare.it; www.immobiliare.it; www.casa.it ...), hanno consentito di individuare un intervallo di valori ordinari di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie lorda commerciale, da cui è conseguentemente scaturito il valore medio preso a riferimento per la presente stima.

Valore minimo € 1.000,00/mq - Valore massimo € 1.250,00/mq

Alla luce delle considerazioni sopra effettuate, per il caso di specie, in ragione della collocazione urbana dell'immobile oggetto di stima e della sue ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche incidenti sul valore dell'immobile, è stato preso a riferimento il seguente VALORE MEDIO ordinario di mercato, per unità di superficie lorda commerciale, relativo ad UFFICI e STUDI PRIVATI in BUONO stato di manutenzione e conservazione, appartenenti ad edifici simili a quello in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima e di analoga vetustà.

**Valore Medio Ordinario per unità di superficie lorda commerciale preso a riferimento = € 1.150,00/mq (euro millecentocinquanta/00 per metro quadrato di superficie lorda commerciale).**

Tale valore di riferimento è soggetto ad adeguamenti (mediante apprezzamenti e/o deprezzamenti) per via delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima, che lo differenziano dalla media/dall'ordinarietà del mercato.

Pertanto, eseguiti gli opportuni calcoli, effettuati i conseguenti e necessari apprezzamenti e/o deprezzamenti di valore, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima, ricondotto il tutto alla situazione di fatto ed alla tipologia edilizia dell'edificio condominiale di appartenenza, si è determinato il più probabile valore venale/valore commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima, corrispondente al più probabile valore di mercato che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita (all'attualità e nello stato di fatto).

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,50 x 1.150,00 = 116.725,00

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento per stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni (parti interne / cortile) - INFERIORE ALLA MEDIA	-5.836,25

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 110.888,75  
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 110.888,75

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutazione estimativa effettuata secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato (o valore venale) che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita, all'attualità, tenuto conto dello stato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima, l'edificio di appartenenza, le sue

aree scoperte e le ulteriori parti comuni (copertura, facciate, strutture murarie, ... ecc.).

I valori individuati per l'unità immobiliare in esame, riferiti all'attualità del mercato immobiliare locale, si riferiscono a studi privati inseriti in contesti condominiali, in analogo stato di conservazione e/o manutenzione e di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tipologia e vetustà, presenti nelle immediate vicinanze / nella medesima zona e/o località, che sono state oggetto di recente compravendita, proposta di vendita o richiesta di acquisto.

Il metodo/criterio di stima utilizzato è quello "diretto", detto "sintetico per comparazione mediata", volto all'individuazione del più probabile valore medio/ordinario di mercato per unità di superficie commerciale di immobili simili a quello in esame, utilizzabili quale riferimento per la stima da eseguire, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche a ciascun bene oggetto di stima (destinazione d'uso, vetustà, finiture, dotazioni, categoria catastale, localizzazione, accessibilità, stato di manutenzione e conservazione, necessità di opere manutentive ...).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Castano Primo, agenzie: Castano Primo, osservatori del mercato immobiliare Osservatori del mercato immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari + Camera di Commercio di Milano (Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Milano), ed inoltre: Il 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
A	studio	101,50	0,00	110.888,75	110.888,75
				<b>110.888,75 €</b>	<b>110.888,75 €</b>

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	<b>€. 16.633,31</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 4.600,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 89.655,44</b>

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 89.655,44</b>

Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€ 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 55,44</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€ 89.600,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 331/2020

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**▲** appartamento a CASTANO PRIMO Via dell'Arco Antico 7, della superficie commerciale di 210,75 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di porzioni immobiliari appartenenti ad ex complesso rurale di antica formazione, ora inserito all'interno del nucleo storico del comune di Castano Primo (secondo il vigente strumento urbanistico).

Alle unità immobiliari costituenti il corpo A del Lotto 2 oggetto di stima si accede da via dell'Arco Antico n°7 che a sua volta trae accesso pedonale e carraio da corso Martiri Patrioti.

Per consistenza e composizione degli immobili oggetto di stima si rimanda alla planimetria catastale versata nel fascicolo allegati.

Le unità immobiliari in questione si trovano in **PESSIMO** stato di conservazione e manutenzione, caratterizzate anche dalla presenza di alcuni manufatti privi di titolo edilizio abilitativo.

Anche il fabbricato accessorio contraddistinto in mappa catastale con numero di particella 131 è risultato privo di titolo abilitativo edilizio.

La proprietà è dotata di area pertinenziale scoperta di competenza della porzione di fabbricato ad uso abitativo contraddistinto dal mappale n°132, che si distribuisce su due livelli di piano collegati tra loro da scale esterne (una sul fronte ed una sul retro). Questo edificio è identificato dai civici n°32 (sul cancello pedonale) e n°36 (sul fabbricato ad uso abitativo.) Vedi riprese fotografiche eseguite e versate nel Fascicolo Allegati.

La porzione di fabbricato contraddistinta dal sub.3 della particella n°121 è costituita da una porzione di fabbricato rurale: a piano terra stalla ed al piano superiore fienile (detta cascina).

Le costruzioni risalgono ad epoca antecedente il secondo conflitto mondiale, probabilmente realizzate in epoca prossima al 1900.

La planimetria catastale reperita, unitamente alle riprese aeree e fotografiche riprodotte nella presente relazione, comprensive di quelle versate nel Fascicolo Allegati, ben e compiutamente rappresentano, documentano e descrivono i beni immobili, le loro caratteristiche, il loro stato ed il contesto edilizio/urbano in cui gli stessi sono inseriti oltre a quanto sopra descritto.

In particolare le riprese fotografiche degli interni, unitamente all'ulteriore documentazione grafica reperita o prodotta dallo scrivente ed inserita nel Fascicolo Allegati, ben "descrivono", rappresentano e documentano composizione e articolazione degli stessi, nonché la consistenza, le finiture e gli stati di manutenzione e conservazione rinvenuti all'atto dei sopralluoghi.

Per quanto concerne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei beni immobili oggetto di stima, nonché le qualità e le caratteristiche del contesto urbano in cui il complesso edilizio è inserito, si rimanda alle specifiche parti/sezioni della presente relazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di Vedere acquisita planimetria catastale. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 121 graffato al 131 e 132 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 377,53 Euro, indirizzo catastale: Via dell'Arco Antico, 7, piano: T-1, intestato a

Coerenze: In senso orario da NORD. Vedere estratto mappa catastale versato nel fascicolo allegati: 1 - del fabbricato di cui al mappale n°121 (cascina) - mappale n°690; - area pertinenziale al fabbricato di cui al mappale n°132; - mappale n°120 (cortile comune ad altre uu.ii.) - area pertinenziale al fabbricato di cui al mappale n°132. 2 - del fabbricato di cui al

mappale n°131 (ripostigli da demolire) - mappale n°120 (cortile comune ad altre uu.ii.); - area pertinenziale al fabbricato limitrofo di cui al mappale n°133; - area pertinenziale al fabbricato di cui al mappale n°132; - area pertinenziale al fabbricato di cui al mappale n°132. 3 - del fabbricato di cui al mappale n°132 (abitazione su due livelli di piano: T e 1). - area pertinenziale (anteriore); - fabbricato di cui al mappale n°133 (in aderenza); - area pertinenziale (posteriore); - fabbricato di cui al mappale n°130 (in aderenza).

Per maggior evidenza e verifica di coerenze e confini si rimanda ai seguenti documenti versati nel Fascicolo Allegati: - estratto di mappa catastale; - planimetria catastale.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	210,75 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.620,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.620,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.600,00
Data della valutazione:	06/07/2021

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva si trovano in stato di completo abbandono e non risultano nè agibili nè abitabili per il loro pessimo stato di conservazione.

## 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: *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 **giudiziale** attiva, stipulata il 05/03/2013 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 6401/2013 di repertorio, iscritta il 18/03/2013 a Milano 2 ai nn. 25288/4078, a favore di BANCA DEL PIEMONTE SPA.

da DECRETO INGIUNTIVO.  
 Importo ipoteca: € 220.000,00.  
 Importo capitale: € 184.795,90

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/03/2013 a firma di Tribunale civile di Ravenna ai nn. 312/2013 di repertorio, iscritta il 11/04/2013 a Milano 2 ai nn. 33514/5505, a favore di UNIPOL BANCA SPA (Cod. Fisc. 03719580379), contro DECRETO INGIUNTIVO.  
 Importo ipoteca: € 200.000,00.  
 Importo capitale: € 189.963,22

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/11/2013 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2008 di repertorio, iscritta il 27/11/2013 a Milano 2 ai nn. 106332/18671, a favore di INTESA SANPAOLO SPA (Cod. Fisc. 00799960158), contro DECRETO INGIUNTIVO.  
 Importo ipoteca: € 450.000,00.  
 Importo capitale: € 450.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/01/2017 a firma di Tribunale di Lodi ai nn. 82 di repertorio, iscritta il 01/02/2017 a Milano 2 ai nn. 11062/1948, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - BCC - LAUDENSE LODI SOCIETA' COOPERATIVA (Cod. Fisc. 09900240152),

derivante da DECRETO INGIUNTIVO.  
 Importo ipoteca: € 600.000,00.  
 Importo capitale: € 581.576,00

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 27/04/2021 a firma di Funzionario U.N.E.P. Busto Arsizio ai nn. 3635 di repertorio, trascritta il 20/11/2020 a Milano 2 ai nn. 132412/84407, a favore di GUBER BANCA S.P.A. (Cod. Fisc. 03140600176), contro LODI CARLO (Cod. Fisc. LDO CRL 58P22 D198X), derivante da Verbale di pignoramento immobili

*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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

per la quota di 2/9, in forza di Successione in morte d' [redacted] (al 11/02/2003), registrato il 11/02/2003 a Ufficio del registro ai nn. 73/504, trascritto il 26/03/2003 a milano 2 ai nn. 49908/32374

[redacted] di Atto di donazione delle quote di LEVA NALDA (dal 23/06/2006), trascritto il 04/07/2006 a milano 2 ai nn. 104476/54392

ia quota di 4/9, in forza di Atto di

compravendita delle quote di  
04/07/2006 a Milano 2 ai nn. 104476/54392

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

il 11/02/2003 a Ufficio del registro ai nn. 73/504, trascritto il 26/03/2003 a Milano 2 ai nn. 49908/32374

la quota di 2/9, in forza di Successione in morte  
il 11/02/2003 a Ufficio del registro ai nn. 73/504, trascritto il 26/03/2003 a Milano 2 ai nn. 49908/32374

in morte di  
registrato il 11/02/2003 a Ufficio Registro ai nn. 73/504, trascritto il 26/03/2003 a Milano 2 ai nn. 49908/32374

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In loco, all'interno della proprietà e precisamente sulle aree di pertinenza esterne al fabbricato sono stati rinvenuti i seguenti fabbricati/manufatti:

1. piccolo fabbricato ad uso ripostiglio e autorimessa, posizionato anteriormente all'edificio principale, realizzato con materiali di risulta/recupero di vario genere (murature, legname, pannelli, serramenti ...) con copertura in coppi di laterizio posti su lastre in cemento-amianto (vedi riprese fotografiche inserite nel fascicolo Allegati);
2. basso fabbricato in muratura, ad uso ripostiglio, posizionato posteriormente all'edificio principale, posto in aderenza sul lato est della proprietà, realizzato con materiali di risulta/recupero di vario genere (murature, legname, pannelli, ...) con copertura in lastre di cemento-amianto);
3. tettoia in metallo e ondulina di copertura in vetroresina, realizzata posteriormente all'edificio principale, sottostante il ballatoio di piano primo e da questo sporgente, realizzata con materiali di risulta/recupero.

Il fabbricato anteriore ad uso ripostiglio e autorimessa è censito (dichiarato ad uso ripostiglio) ed riportato sulla planimetria catastale dell'intera proprietà (vedi planimetria catastale versata nel fascicolo Allegati).

Tuttavia per i predetti manufatti di cui ai precedenti punti da 1 a 3 non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia e conseguente titolo abilitativo che ne legittima l'esistenza.

Per tali ragioni detti manufatti non sono stati ricompresi nella stima effettuata dovendosi provvedere alla loro demolizione, anche per via della presenza di materiale a contenuto amiantifero in pessimo stato di conservazione (pericoloso per la salute).

I costi di demolizione sono stati quantificati nel giudizio di conformità.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta di licenza edilizia N. 3354/1976, intestata a  
+ formazione servizio igienico interno e recinzione, presentata il 30/06/1976, rilasciata il 13/07/1976

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio

Comunale n°84 del 30/12/2014, l'immobile ricade in zona Tessuto storico - Edificio civile tradizionale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Le Norme Tecniche di Attuazione e gli indici di edificabilità sono riportati all'art. 24 del Piano delle Regole (vedi Fascicolo Allegati), così come la tipologia degli interventi edilizi allo stato possibili. L'Ambito cui appartiene l'unità immobiliare in esame è il tessuto storico - Edificio civile tradizionale (vedi Art. 24 delle N.T.A.). In particolare, questa zona è costituita da lotti con fabbricati sorti lungo le vie pubbliche che compongono cortine edilizie realizzate nel periodo tra le due guerre mondiali. Indici di zona da rispettare: Mantenimento del volume esistente, ad esclusione delle eventuali superfetazioni, con la possibilità di ampliamento mediante la chiusura delle logge e dei porticati e il completamento della cortina edilizia. Nel caso in cui la cortina edilizia sia già completa è consentito un ampliamento ulteriore fino al raggiungimento dei seguenti indici: U.f. = 0,6 mq/mq H = mt 7,00 Rc = 35% Nel caso in cui la cortina edilizia sia già completa e la Slp esistente sia superiore a quella massima consentita, è comunque ammessa la realizzazione di volumi e/o Slp per realizzare impianti tecnologici, servizi igienici e posti auto, ove carenti. Il completamento della cortina edilizia consiste nell'adeguamento dell'altezza a quella della costruzione confinante più alta, curando la continuità dei fili di gronda, dei colmi e la complanarità delle falde (in particolare di quelle sul fronte strada), nella chiusura degli spazi interstiziali liberi tra una costruzione e l'altra, rispettando i fili verso strada e verso il cortile dei frontespizi che si fronteggiano, mantenendo, se esistente o realizzandolo, ove manchi, l'accesso carraio al cortile interno. Sono vietati gli interventi di demolizione senza ricostruzione che interrompano o riducano la cortina edilizia, salvo che per la realizzazione degli accessi carrai, ove mancanti. Gli interventi devono prevedere il recupero delle linee e dei materiali tradizionali e d'epoca delle facciate. . Unite alla presente relazione trovasi: 1 - Documentazione relativa all'approvazione del PGT vigente; 2 - Estratto PGT vigente completo di legenda; 3 - Estratto PGT vigente con evidenziato l'immobile cui appartiene l'u.i. oggetto di procedura; 4 - Estratto Piano delle Regole/Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del PGT vigente.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### INDICI DA VERIFICA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di fabbricati / manufatti quali ripostigli in muratura e altri materiali di risulta oltre a tettoia sotto ballatoio posteriore di piano primo per i quali non è stato rinvenuto titolo edilizio abilitativo. (normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia DPR 380/2001 del 06/06/2001 e ss.mm.ii. - Legge Regionale n°12/2005 e ss.mm.ii. - Regolamento Edilizio Comunale - Titolo III Regolamento Locale di Igiene Tipo Regione Lombardia)

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

Costi di regolarizzazione:

- Probabili costi per le opere di demolizione dei fabbricati / manufatti irregolari e per la rimessa in pristino dei luoghi: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricati accessori ad uso ripostiglio e tettoia sotto ballatoio posteriore di piano primo privi di titolo edilizio abilitativo..

La porzione di fabbricato ad uso abitativo e la correlata porzione di rustico costituito da stalla con soprastante fienile (definita cascina - vedi planimetria catastale versata nel fascicolo Allegati) sono costruzioni che risalgono ad epoca antecedente il 1940, appartenenti ai nuclei storici di Castano Primo. Per tali ragioni non sussiste titolo edilizio abilitativo ma la loro esistenza è legittima. Per i predetti accessori privi di titolo abilitativo edilizio sono stati stimati i costi di demolizione/rimozione per la rimessa in pristino.



Vista anteriore della porzione abitativa con in primo piano il fabbricato a uso ripostiglio privo di titolo abilitativo edilizio



Vista posteriore della porzione abitativa con in primo piano sulla destra il fabbricato ad uso ripostiglio privo di titolo abilitativo edilizio

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### GRUCIA BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata rappresentazione grafica del fabbricato accessorio ad uso ripostiglio rinvenuto sull'area di pertinenza posteriore, a confine con la particella 152 (confine EST). (normativa di riferimento: Regio Decreto Legge n°652 del 13/04/1939 convertito con modificazioni dalla Legge n°1249 del 11/08/1939 + Legge n°122 del 30/07/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilievo e predisposizione di pratica DOCFA di aggiornamento / variazione catastale con redazione di nuova planimetria catastale dell'unità immobiliare

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e restituzione grafica dell'esatto stato dei luoghi: €.350,00
- Redazione pratica DOCFA di aggiornamento catastale completa di nuova planimetria: €.350,00
- Diritti catastali per presentazione pratica DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



Vista esterna del fabbricato accessorio non rappresentato nella planimetria catastale

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

### GRUCIA BASSA

(normativa di riferimento: Strumento urbanistico in vigore all'epoca di costruzione + Piano di Governo del Territorio (PGT) e Piano delle Regole + Normativa del Piano Vigente + DPR 380/2001 e ss.mm.ii. + L.R. n°12/2005)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione dei manufatti privi di titolo abilitativo edilizio.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese  
Questa situazione è riferita solamente a Limitatamente alla porzione di fabbricato principale ad uso abitazione ed alla porzione di fabbricato rustico (ex fienile e stalla).  
I costi di demolizione e rimessa in pristino dei luoghi sono già indicati nella sezione inerente la conformità edilizia.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianti non conformi alle vigenti norme di sicurezza e privi di dichiarazione di conformità ex Legge n°46/90 o D.M. 37/2008 (normativa di riferimento: (Legge n° 46/90 + D.M. 37/2008 + Norme CEI) + (Legge n°46/90 + D.M. 37/2008 + UNI 9182/2010 + UNI EN 806-1/2/3/4) + (Legge n°46/90 + D.M. 37/2008 + Norme UNI CIG 7129) + ( Legge n°46/90 + D.M. 37/2008 + Norme UNI CIG 7129))

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

BENI IN CASTANO PRIMO VIA DELL'ARCO ANTICO 7

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CASTANO PRIMO Via dell'Arco Antico 7, della superficie commerciale di **210,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di porzioni immobiliari appartenenti ad ex complesso rurale di antica formazione, ora inserito all'interno del nucleo storico del comune di Castano Primo (secondo il vigente strumento urbanistico).

Alle unità immobiliari costituenti il corpo A del Lotto 2 oggetto di stima si accede da via dell'Arco Antico n°7 che a sua volta trae accesso pedonale e carroia da corso Martiri Patrioti.

Per consistenza e composizione degli immobili oggetto di stima si rimanda alla planimetria catastale versata nel fascicolo allegati.

Le unità immobiliari in questione si trovano in **PESSIMO** stato di conservazione e manutenzione, caratterizzate anche dalla presenza di alcuni manufatti privi di titolo edilizio abilitativo.

Anche il fabbricato accessorio contraddistinto in mappa catastale con numero di particella 131 è risultato privo di titolo abilitativo edilizio.

La proprietà è dotata di area pertinenziale scoperta di competenza della porzione di fabbricato ad uso abitativo contraddistinto dal mappale n°132, che si distribuisce su due livelli di piano collegati tra loro da scale esterne (una sul fronte ed una sul retro). Questo edificio è identificato dai civici n°32 (sul cancello pedonale) e n°36 (sul fabbricato ad uso abitativo.) Vedi riprese fotografiche eseguite e versate nel Fascicolo Allegati.

La porzione di fabbricato contraddistinta dal sub.3 della particella n°121 è costituita da una porzione di fabbricato rurale: a piano terra stalla ed al piano superiore fienile (detta cascina).

Le costruzioni risalgono ad epoca antecedente il secondo conflitto mondiale, probabilmente realizzate in epoca prossima al 1900.

La planimetria catastale reperita, unitamente alle riprese aeree e fotografiche riprodotte nella presente relazione, comprensive di quelle versate nel Fascicolo Allegati, ben e compiutamente rappresentano, documentano e descrivono i beni immobili, le loro caratteristiche, il loro stato ed il contesto edilizio/urbano in cui gli stessi sono inseriti oltre a quanto sopra descritto.

In particolare le riprese fotografiche degli interni, unitamente all'ulteriore documentazione grafica reperita o prodotta dallo scrivente ed inserita nel Fascicolo Allegati, ben "descrivono", rappresentano e documentano composizione e articolazione degli stessi, nonché la consistenza, le finiture e gli stati di manutenzione e conservazione rinvenuti all'atto dei sopralluoghi.

Per quanto concerne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei beni immobili oggetto di stima, nonché le qualità e le caratteristiche del contesto urbano in cui il complesso edilizio è inserito, si rimanda alle specifiche parti/sezioni della presente relazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di Vedere acquisita planimetria catastale. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 121 graffato al 131 e 132 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 377,53 Euro, indirizzo catastale: Via dell'Arco Antico, 7, piano: T-1, intestato a

Coerenze: In senso orario da NORD. Vedere estratto mappa catastale versato nel fascicolo allegati: 1 - del fabbricato di cui al mappale n°121 (cascina) - mappale n°690; - area pertinenziale al fabbricato di cui al mappale n°132; - mappale n°120 (cortile comune ad altre uu.ii.) - area pertinenziale al fabbricato di cui al mappale n°132. 2 - del fabbricato di cui al mappale n°131 (ripostigli da demolire) - mappale n°120 (cortile comune ad altre uu.ii.); - area pertinenziale al fabbricato limitrofo di cui al mappale n°133; - area pertinenziale al fabbricato di cui al mappale n°132; - area pertinenziale al fabbricato di cui al mappale n°132. 3 - del fabbricato di cui al mappale n°132 (abitazione su due livelli di piano: T e I). - area pertinenziale (anteriore); - fabbricato di cui al mappale n°133 (in aderenza); - area pertinenziale (posteriore); - fabbricato di cui al mappale n°130 (in aderenza).

Per maggior evidenza e verifica di coerenze e confini si rimanda ai seguenti documenti versati nel Fascicolo Allegati: - estratto di mappa catastale; - planimetria catastale.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Vista esterna del fabbricato oggetto di stima



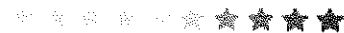
Vista esterna ripostigli oggetto di stima

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido



biblioteca



farmacie



municipio



negozi al dettaglio



Firmato dal: PARIANI MASSIMO Firmato da: ADIGARDIO S. R. L. S. MIC. CA. S. CARICIA. 450000470010002. U.F. - 101.07.2020

parco giochi	☆☆	☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆	☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆	☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆	☆☆☆☆☆
scuola media superiore	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
spazi verde	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
verde attrezzato	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
piscina	☆☆	☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 14 Km	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
autobus distante 150 m	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
autostrada distante 18 Km	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
ferrovia distante 1,5 Km	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
superstrada distante 2 Km	☆☆	☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per una esatta e completa comprensione di consistenza, composizione e articolazione distributiva delle unità immobiliari oggetto di stima si rimanda alla visione dell'acquisita planimetria catastale ed alla documentazione grafica e fotografica versata nel Fascicolo Allegati.

Considerato il pessimo stato di manutenzione e conservazione in cui versano le unità immobiliari oggetto di stima, necessitanti di integrale e pesante intervento di ristrutturazione edilizia e di dotazione impiantistica, NON si procede con alcuna descrizione di dettaglio, stante l'inutilità della stessa, viste le descrizioni qui di seguito riportate in relazione agli elementi costruttivi caratterizzanti le predette uu.ii..

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in ferro con apertura manuale. Pedonale	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> anta singola a battente realizzati in legno	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno e vetro	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole di laterizio con coibentazione in assente	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	☆☆☆☆☆☆☆☆



Rustico (ex stalla e soprastante fienile) di cui al mappale n°121	46,00	x	50 %	=	23,00
Aree di pertinenza (anteriore e posteriore)	220,00	x	12 %	=	26,40
<b>Totale:</b>	<b>455,90</b>				<b>210,75</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione economica richiesta (ed eseguita) è opportuno esporre le seguenti considerazioni e precisazioni.

Com'è noto ad ogni bene immobile è possibile attribuire valori diversi, a seconda dell'aspetto economico che si intende considerare, in rapporto allo scopo ed al motivo della stima. Quattro sono gli aspetti economici che solitamente si verificano nell'ambito estimativo immobiliare:

1. Il valore di mercato (o valore venale);
2. Il valore di costruzione e/o ricostruzione;
3. Il valore di trasformazione;
4. Il valore complementare.

Nel caso di specie è corretto eseguire la valutazione estimativa richiesta secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato o valore venale che si realizzerebbe, all'attualità, in una libera contrattazione di compravendita, tenuto conto dello stato in cui si trovano i beni immobili oggetto di valutazione/stima.

Lo scopo che ci si prefigge è dunque la ricerca del più probabile valore di mercato che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita dei beni immobili oggetto di stima, all'attualità e nello stato in cui essi effettivamente si trovano.

Il metodo/criterio di stima utilizzato è quello "diretto", detto "sintetico per comparazione mediata", volto all'individuazione del più probabile valore medio ordinario di mercato, per unità di superficie commerciale, riferito ad immobili simili a quelli oggetto di stima (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) e per analoghi stati di conservazione, manutenzione e vetustà. Il valore medio ordinario di mercato preso a riferimento, per unità di superficie lorda commerciale, è quello relativo a IMMOBILI, inseriti in contesti simili a quello cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di stima (vecchie case di corte e/o appartenenti a antichi nuclei di formazione precedentemente con vocazione rurale limitrofi all'attuale centro storico di Castano Primo, da assoggettare ad integrale intervento di ristrutturazione "pesane"), presenti nella medesima zona urbana e/o località, con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di analoga vetustà.

Il metodo di stima adottato si esplica attraverso le seguenti tre fasi:

Fase n°1 - studio e conoscenza del mercato immobiliare della zona/locale;

Fase n°2 - individuazione dei prezzi/valori di mercato di beni analoghi a quello in esame e individuazione del valore medio/ordinario di riferimento per unità di superficie commerciale;

Fase n°3 - attribuzione del giusto prezzo al bene oggetto di stima, apportando al valore medio ordinario determinato/preso a riferimento eventuali e opportuni apprezzamenti e/o deprezzamenti, attraverso l'applicazione di coefficienti amplificativi o riduttivi (espressi in percentuale), in ragione delle proprie positività e/o negatività, per via delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima, rispetto all'ordinarietà del mercato.

Ciò al fine di ricondurre il tutto al reale stato dei luoghi ed al caso specifico in esame. Le indagini di mercato svolte per la ricerca dei più probabili valori medi/ordinari di cui sopra, sia in loco sia attraverso la consultazione di apposite pubblicazioni e/o mercuriali (Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I., rilevazione prezzi degli immobili Camera Commercio di Milano), ma anche

attraverso la consultazione di specifici siti internet afferenti il mercato immobiliare/locale (www.borsinoimmobiliare.it; www.immobiliare.it; www.casa.it ... ), hanno consentito di individuare un intervallo di valori ordinari di mercato, minimo e massimo, da cui è conseguentemente scaturito il valore preso a riferimento per la presente stima.

**Valore minimo** per unità di superficie commerciale relativo a immobili simili a quello oggetto di stima (inseriti in contesti simili a quello cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di stima (vecchie case di corte e/o appartenenti a antichi nuclei di formazione precedentemente con vocazione rurale limitrofi all'attuale centro storico di Castano Primo, da assoggettare ad integrale intervento di ristrutturazione "pesane") = €.350,00/mq

**Valore massimo** per unità di superficie commerciale relativo a immobili simili a quello oggetto di stima (inseriti in contesti simili a quello cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di stima (vecchie case di corte e/o appartenenti a antichi nuclei di formazione precedentemente con vocazione rurale limitrofi all'attuale centro storico di Castano Primo, da assoggettare ad integrale intervento di ristrutturazione "pesane") = €.500,00/mq

**L'attuale strumento di pianificazione consente interventi di ristrutturazione edilizia dell'edificio in questione. Per maggiori dettagli sulle possibilità e caratteristiche degli interventi edilizi si rimanda alla documentazione versata in atti, ed in particolare al Piano delle Regole / NTA, art.24.**

Alla luce delle considerazioni sopra effettuate, per il caso di specie, in ragione della collocazione urbana dell'immobile oggetto di stima e della sue ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche incidenti sul valore dell'immobile (pessimo stato di conservazione e manutenzione necessitante di integrale e pesante intervento ristrutturativo edilizio), è stato preso a riferimento (mediante processo estimativo comparativo) il seguente **VALORE** per unità di superficie lorda commerciale, pari a €.360,00/mq. (assai prossimo al valore minimo riscontrato).

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 210,75 x 360,00 = 75.870,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 75.870,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 75.870,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutazione estimativa effettuata secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato (o valore venale) che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita, all'attualità, tenuto conto dello stato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima, nonché delle sue aree scoperte.

I valori individuati per l'unità immobiliare in esame sono stati rapportati e riferiti all'attualità del mercato immobiliare locale, riferendosi ad immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tipologia e vetustà, presenti nelle immediate vicinanze / nella medesima zona e/o località, che sono state oggetto di recente compravendita, proposta di vendita o richiesta di acquisto.

Il metodo/criterio di stima utilizzato è quello "diretto", detto "sintetico per comparazione mediata", volto all'individuazione dei più probabili valori medio/ordinario di mercato per unità di superficie commerciale di immobili simili a quello in esame, utilizzabili quale riferimento per la stima da eseguire, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche a ciascun bene oggetto di stima (destinazione d'uso, vetustà, finiture, dotazioni, categoria catastale, localizzazione, accessibilità, stato di manutenzione e conservazione, necessità di opere manutentive ...).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Castano Primo, agenzie: Castano Primo, osservatori del mercato immobiliare Osservatori del mercato immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari + Camera di Commercio di Milano (Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Milano), ed inoltre: Il 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
A	appartamento	210,75	0,00	75.870,00	75.870,00
				<b>75.870,00 €</b>	<b>75.870,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.250,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 71.620,00**

**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: **€ 71.620,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** 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): **€ 0,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 20,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 71.600,00**

data 06/07/2021

il tecnico incaricato  
**MASSIMO PARIANI**

