

# Tribunale di Milano

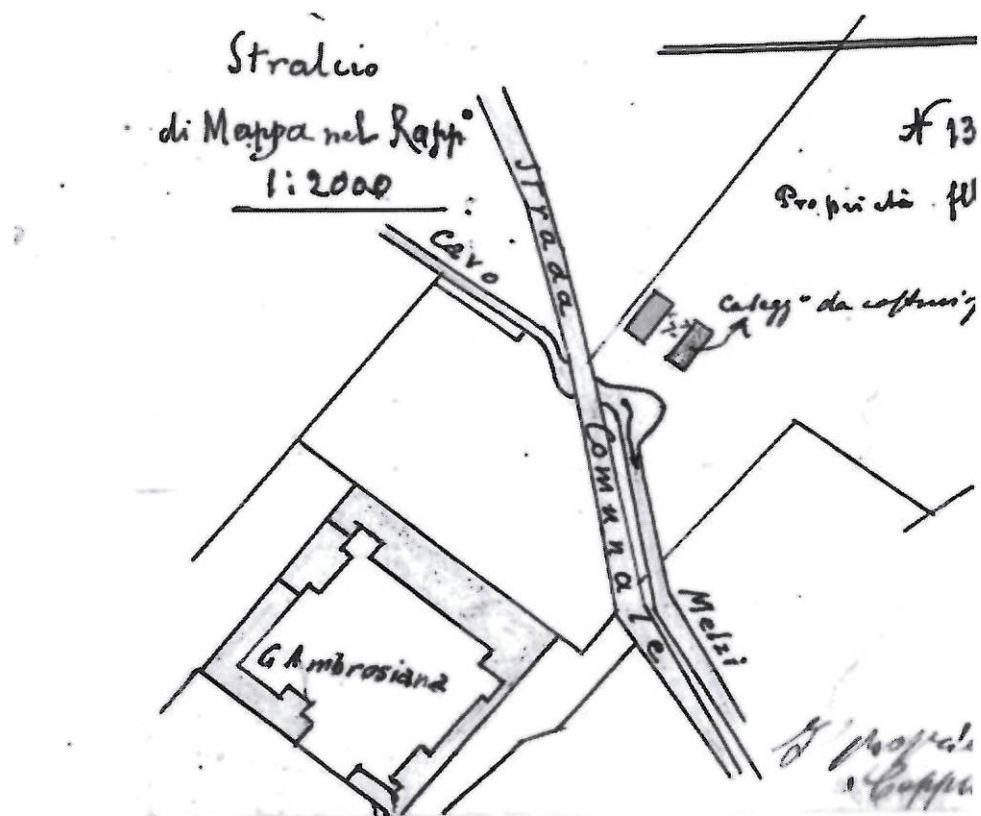
## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 4197/2012

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa C. TRENTINI**

### RELAZIONE DI STIMA SOLO CASCINA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Vaiano Valle



Esperto alla stima: arch. Domenico Iarossi  
Codice fiscale: RSSDNC65P08C573E  
Studio in: Milano, via Degli Zuccaro n°11  
Telefono: 02.48954308  
Email: domenico\_iarossi@yahoo.it  
Pec: iarossi.7683@oamilano.it

## LOTTO CASCINA

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Il pignoramento colpisce un complesso di beni posti a Milano, via Vaiano Valle n.60, composto da **cascina agricola** in parte adibita ad abitazioni ed, in parte, a depositi, oltre a **terreni** limitrofi coltivati.

Gli immobili sono così individuati nel pignoramento come segue:

IMMOBILE	Terreno/Urbano	Nota
1. FG. 634 MAPP. 14	T	
2. FG. 635 MAPP. 20	T	
3. FG. 636 MAPP. 1	T	
4. FG. 636 MAPP. 5	SOPPRESSO	*
5. FG. 636 MAPP. 6	SOPPRESSO	*
6. FG. 636 MAPP. 7	SOPPRESSO	*
7. FG. 636 MAPP. 8	SOPPRESSO	*
8. FG. 636 MAPP. 11	SOPPRESSO	*
9. FG. 636 MAPP. 12	T	
10. FG. 636 MAPP. 14	T	
11. FG. 636 MAPP. 15	T	
12. FG. 636 MAPP. 16	T	
13. FG. 636 MAPP. 17	T	
14. FG. 636 MAPP. 18	T	
15. FG. 636 MAPP. 19	T	
16. FG. 636 MAPP. 20	T	
17. FG. 636 MAPP. 21	T	
18. FG. 636 MAPP. 22	T	
19. FG. 636 MAPP. 23	T	
20. FG. 636 MAPP. 24	T	
21. FG. 636 MAPP. 25	T	
22. FG. 636 MAPP. 26	T	
23. FG. 636 MAPP. 32	T	
24. FG. 636 MAPP. 33	T	
25. FG. 636 MAPP. 34	T	
26. FG. 636 MAPP. 35	T	
27. FG. 636 MAPP. 38	SOPPRESSO	*
28. FG. 636 MAPP. 39	SOPPRESSO	*

29. FG. 636 MAPP. 40	SOPPRESSO	*
30. FG. 636 MAPP. 41	SOPPRESSO	*
31. FG. 636 MAPP. 42	T	
32. FG. 637 MAPP. 4	T	
33. FG. 637 MAPP. 5	T	
34. FG. 637 MAPP. 6	T	
35. FG. 637 MAPP. 8	T	
36. FG. 637 MAPP. 9	T	
37. FG. 639 MAPP. 6	T	
38. FG. 636 MAPP. 10	SOPPRESSO	*
39. FG. 636 MAPP. 9	SOPPRESSO	*

\* I beni sono stati soppressi al Catasto Terreni e riclassati al Catasto Urbano con Tipo Mappale n° 451423 del 18.10.2017 (vedasi all.1) come segue:

FG. 636 MAPP. 9 SUB. 1	U	
FG. 636 MAPP. 9 SUB. 2	U	
FG. 636 MAPP. 9 SUB. 3	U	
FG. 636 MAPP. 9 SUB. 4	U	
FG. 636 MAPP. 9 SUB. 5	U	
FG. 636 MAPP. 9 SUB. 6	U	
FG. 636 MAPP. 9 SUB. 7	U	
FG. 636 MAPP. 9 SUB. 8	U	

#### Dati catastali afferenti alla sola Cascina

Per quanto premesso, con riferimento alla sola cascina, la procedura colpisce i seguenti beni così attualmente identificati:

IMMOBILE	Terreno/Urbano	Classamento
1. FG. 636 MAPP. 9 sub.1	U	Via Vaiano Valle n.60 piano T-1; z.c. 3; Cat. A/2 cl.1; cons. 11,5 vani; S.C.: 341 mq; Ren.: € 534,53 (vedasi all. 2). Derivante da: scheda catastale del 22.2.1939 (vedasi all. 3).
2. FG. 636 MAPP. 9 sub.2	U	Via Vaiano Valle n.60 piano T-1; z.c. 3; Cat. A/4 cl.1; cons. 7 vani; S.C.: 200 mq; Ren.: € 451,90 (vedasi all. 4). Derivante da: scheda catastale del 28.11.2017 (vedasi all. 5).
3. FG. 636 MAPP. 9 sub.3	U	Via Vaiano Valle n.60 piano T-1; z.c. 3; Cat. A/4 cl.2; cons. 4 vani; S.C.: 84 mq; Ren.: € 308,87 (vedasi all. 6). Derivante da: scheda catastale del 28.11.2017 (vedasi all. 7).
4. FG. 636 MAPP. 9 sub.4	U	Via Vaiano Valle n.60 piano T-1; z.c. 3; Cat. A/4 cl.2; cons. 3,5 vani; S.C.: 70 mq; Ren.: € 271,14 (vedasi all. 8). Derivante da: scheda catastale del 28.11.2017 (vedasi all. 9).
5. FG. 636 MAPP. 9 sub.5	U	Via Vaiano Valle n.60 piano T-1; z.c. 3; Cat. A/4 cl.2; cons. 4,5 vani; S.C.: 84 mq; Ren.: € 348,61 (vedasi all. 10). Derivante da: scheda catastale del 28.11.2017 (vedasi all. 11).
6. FG. 636 MAPP. 9 sub.6	U	Via Vaiano Valle n.60 piano T-1; z.c. 3; Cat. A/4 cl.2; cons. 3,5 vani; S.C.: 78 mq; Ren.: € 271,14 (vedasi all. 12). Derivante da: scheda catastale del 28.11.2017 (vedasi all. 13).
7. FG. 636 MAPP. 9 sub.7	U	Via Vaiano Valle n.60 piano T-1; z.c. 3; Cat. A/4 cl.2; cons. 5,5 vani; S.C.: 142 mq; Ren.: € 426,08 (vedasi all. 14). Derivante da: scheda catastale del 28.11.2017 (vedasi all. 15).

8. FG. 636 MAPP. 9 sub.8	U	Via Vaiano Valle n.60 piano T-1; z.c. 3; Cat. D/7; Ren.: € 6.461 (vedasi all. 16). Derivante da: scheda catastale del 28.11.2017 (vedasi all. 17).
--------------------------	---	---

### Stato occupativo

Al sopralluogo lo scrivente, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, ha potuto accertare che gli immobili risultano nel possesso dell'esecutata.

### Prezzo al netto delle decurtazioni relativo alla cascina

da libero: € 1.382.989,90 (unmilionetrecentottantaduenovenetottantanovemila/90 euro)

### Quota tipologia del diritto e identificazione al catasto fabbricati

- Proprietà [REDACTED] - SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA con sede in Milano proprietà per 1/1

Cod. Fiscale: [REDACTED]

### Coerenze in contorno da nord in senso orario

Foglio 636 mapp. 1, via Vaiano Valle, mapp. 17, mapp. 16, mapp. 15, mapp. 14 e mapp.li 69 e 63 del foglio 634.

## 2 LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO COMPRENDENTE I BENI ESECUTATI

### 2.1 Descrizione del complesso dei beni (vedasi foto satellitari con sovrapposti estratti di mappa catastali all. 18)

In Comune di Milano, via Vaiano Valle n°60, complesso immobiliare composto da **cascina agricola dismessa**. La cascina è costituita da un complesso a corte, composto di una parte abitativa (sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7) ed una parte produttiva (sub. 8) oltre a terreno di pertinenza. La parte abitativa si sviluppa sul lato nord-ovest della corte e consta di un fabbricato in linea di due piani fuori terra; altresì la restante parte a destinazione produttiva che delimita i restanti tre lati, è consta di fabbricati di uno o due piani fuori terra. Sono altresì compresi due fabbricati di cui uno retrostante la parte abitativa ed un altro, compresi i due silos, retrostanti il corpo di fabbrica posto a nord-est della corte. Molti degli edifici presentano parte delle coperture e delle murature perimetrali in evidente decadimento.

### 2.2 Descrizione sommaria del quartiere e zona (vedasi foto aerea all. 19)

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica

Destinazione: Agricola

Tipologia prevalente: Cascine diffuse e residenziale plurifamiliare

Urbanizzazioni: la zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria (eccetto cimitero di Chiaravalle)

Servizi offerti dalla zona: Autostrada A/1

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2/3 Km Autostrada A/1

### 2.3 Caratteristiche descrittive esterne

Parte Abitativa (vedasi all. fot. 20)

Edifici di due piani fuori terra

- struttura: murature in laterizio;
- facciate: intonaco in parte distaccato;

- accesso: portoncini in legno;
- finestre e persiane: in legno con specchiature in vetro;
- scale interne ed esterne: in calcestruzzo;
- condizioni generali degli edifici: mediocre stato di manutenzione sia interna che esterna.

#### Parte Produttiva(vedasi all. fot. 21)

Edifici di due piani fuori terra

- struttura: murature in laterizio;
- facciate: in parte con intonaco ammalorato e, in parte con mattoni a faccia vista;
- accesso: portoncini in legno;
- finestre e persiane: in legno con specchiature in vetro;
- scale interne ed esterne: in calcestruzzo;
- condizioni generali degli edifici: mediocre stato di manutenzione sia interna che esterna.

### **3 VERIFICA URBANISTICA E EDILIZIA DEL COMPLESSO**

#### **3.0 Verifica urbanistica**

Per quanto gli immobili siano parte del territorio comunale di Milano, dal punto di vista urbanistico ricadono sotto le prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, approvato in 3.8.200 DGR 7/818 del 3.8.200 e pubblicato sul Bollettino R.L. n°39, 2° supplemento del 21.9.2000 (vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica all. 22).

Nelle tavole planimetriche si evidenzia come la cascina è classificata come "Nuclei rurali di interesse paesistico" (all. 23) disciplinato nelle N.T.A. all'art. 26 e 38 (vedasi all. 24).

Inoltre, gli immobili sono soggetti a servitù aeroportuale ai sensi della legge 4.2.1963 n°58, poiché sono compresi nel cono 1:20 dell'Aeroporto di Linate (vedasi estratto documento vincoli ENAC, all. 25).

Altresì, sugli immobili ricade un vincolo paesaggistico istituito con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°1350 del 28.3.1984 (vedasi all. 26), ai sensi del punto III del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio –D.L. n°42 del 22.1.2004.

#### **3.1 Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune:**

Nel corso degli accessi eseguiti presso l'Ufficio Tecnico di Milano, lo scrivente ha potuto accertare la presenza solamente di una pratica edilizia, relativa alla realizzazione dei due silos, nello specifico la Licenza di Occupazione n°134 del 17.2.1959 (vedasi all 27).

Inoltre, il sottoscritto ha eseguito visure presso l'Archivio Storico di Milano, dal quale è riuscito a trovare solo la traccia della cascina in una mappa del 1923 (vedasi all. 28) riferita alla realizzazione di fabbricati posti su terreni limitrofi. Pare opportuno rilevare che all'epoca tale territorio, efferente al Comune di Vigentino, è stato annesso a quello del Comune di Milano, tramite Regio Decreto del 2.9.1923 n.1912, pertanto è plausibile che molta documentazione sia stata soppressa o smarrita, al momento dell'annessione.

Presso l'Archivio di stato ha rinvenuto un'unica planimetria risalente al 1901 (vedasi all. 29), in cui la cascina Ambrosiana, così come i terreni limitrofi, ricadevano nel territorio del Comune di Vigentino.

### **4 DESCRIZIONE DEI BENI, CONFORMITA' EDILIZIA/ENERGETICA/IMPIANTISTICA E CATASTALE CONSISTENZA**

#### **CASCINA AMBROSIANA**

## **Parte abitativa (vedasi all. 30)**

### **4.1 Abitazione: fg. 636 mapp. 9 sub. 1 (vedasi all. fot. 31)**

#### **4.1.1 Descrizione**

Abitazione, posta su due piani composta al piano terra da quattro locali e al piano da cinque locali oltre a due vani ad uso bagno ed un balcone prospiciente la corte.

- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate, con ammaloramenti;
- pavimenti: perlopiù piastrelle di calcestruzzo e di ceramica nei bagni.
- infissi esterni: in legno e vetri semplice;
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: in legno;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: presenti camini;
- servizio igienico: attrezzato con lavabi, tazza, vasca e doccia;
- altezza dei locali: fino a m. 3.20/3.50 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocre stato di manutenzione.

#### **4.1.2 Conformità**

##### **a. Conformità edilizia:**

Non accertabile per assenza di titoli originari.

##### **b. Certificazioni energetiche:**

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

##### **c. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non forniti.

##### **d. Certificazioni di idoneità statica**

Non forniti.

##### **e. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda del 22.2.1939 (all. 3).

#### **4.1.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, delle pertinenze accessorie, calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie equivalente lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	331,08	100%	331,08
Balcone/Portico	Sup. lorda di pavimento	35,92	25%	8,98
<b>TOTALE</b>				<b>340,06</b>

\* \* \*

## 4.2 Abitazione fg. 636 mapp. 9 sub. 2 (vedasi all. fot. 32)

### 4.2.1 Descrizione

Abitazione, posta su due piani composta al piano terra da tre locali e un vano ad uso ripostigli in coincidenza del corpo scale, oltre a tre locali al piano primo.

- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate, con ammaloramenti;
- pavimenti: perlopiù piastrelle di calcestruzzo.
- infissi esterni: in legno e vetri semplice;
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: in legno;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: assente;
- altezza dei locali: fino a m. 3.00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocre stato di manutenzione.

### 4.2.2 Conformità

#### a. Conformità edilizia:

Non accertabile per assenza di titoli originari.

#### b. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

#### c. Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti

#### d. Certificazioni di idoneità statica

Non forniti

#### e. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme con quanto indicato nella scheda del 28.11.2017 (all. 5).

### 4.2.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie equivalente lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	199,44	100%	199,44

\* \* \*

## 4.3 Abitazione fg. 636 mapp. 9 sub. 3 (vedasi all. fot. 33)

### 4.3.1 Descrizione

Abitazione, posta su due piani composta al piano terra da un locale e ripostiglio e al piano primo da un locale con bagno e porzione di balcone.

- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate, con ammaloramenti;
- pavimenti: perlopiù piastrelle di calcestruzzo e di ceramica nei bagni.
- infissi esterni: in legno e vetri semplice;
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: in legno;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: assente;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo e vasca;
- altezza dei locali: fino a m. 3.15 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocre stato di manutenzione.

#### 4.3.2 Conformità

##### f. Conformità edilizia:

Non accertabile per assenza di titoli originari.

##### g. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

##### h. Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti

##### i. Certificazioni di idoneità statica

Non forniti

##### j. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme con quanto indicato nella scheda del 28.11.2017 (all. 7).

#### 4.3.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie equivalente lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	80,24	100%	80,24
Balcone	Sup. lorda di pavimento	1,63	25%	0,41
<b>TOTALE</b>				<b>80,65</b>

\* \* \*

#### 4.4 Abitazione fg. 636 mapp. 9 sub. 4 (vedasi all. fot. 34)

##### 4.4.1 Descrizione

Abitazione, posta su due piani composta al piano terra da un locale e bagno e al piano primo da un locale con porzione di balcone.



- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate, con ammaloramenti;
- pavimenti: perlopiù piastrelle di calcestruzzo e di ceramica nei bagni.
- infissi esterni: in legno e vetri semplice;
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: in legno;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: camino al piano terra;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, bidet, vaso igienico e vasca;
- altezza dei locali: fino a m. 3.15 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocre stato di manutenzione.

#### 4.4.2 Conformità

##### k. Conformità edilizia:

Non accertabile per assenza di titoli originari.

##### l. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

##### m. Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti

##### n. Certificazioni di idoneità statica

Non forniti

##### o. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme con quanto indicato nella scheda del 28.11.2017 (all. 9).

#### 4.4.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie equivalente lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	66,64	100%	66,64
Balcone	Sup. lorda di pavimento	4,90	25%	1,25
<b>TOTALE</b>				<b>67,87</b>

\* \* \*

#### 4.5 Abitazione fg. 636 mapp. 9 sub. 5 (vedasi all. fot. 35)

##### 4.5.1 Descrizione

Abitazione, posta su due piani composta al piano terra da un locale e al piano primo da un locale e bagno con porzione di balcone.

- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate, con ammaloramenti;
- pavimenti: perlopiù piastrelle di calcestruzzo e di ceramica nei bagni.
- infissi esterni: in legno e vetri semplice;
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: in legno;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: camino al piano terra;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, bidet, vaso igienico e vasca;
- altezza dei locali: fino a m. 3.00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocre stato di manutenzione.

#### 4.5.2 Conformità

##### p. Conformità edilizia:

Non accertabile per assenza di titoli originari.

##### q. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

##### r. Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti

##### s. Certificazioni di idoneità statica

Non forniti

##### t. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda del 28.11.2017 (all. 11), in quanto è stata erroneamente rappresentata la planimetria del corrispettivo piano primo, afferente al sub.6.

#### 4.5.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie equivalente lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	74,05	100%	74,05
Balcone	Sup. lorda di pavimento	1,63	25%	0,41
<b>TOTALE</b>				<b>77,46</b>

\* \* \*

#### 4.6 Abitazione fg. 636 mapp. 9 sub. 6 (vedasi all. fot. 36)

##### 4.6.1 Descrizione

Abitazione, posta su due piani composta al piano terra da un locale e al piano primo da un locale

e bagno con porzione di balcone.

- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate, con ammaloramenti;
- pavimenti: perlopiù piastrelle di calcestruzzo e di ceramica nei bagni.
- infissi esterni: in legno e vetri semplice;
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: in legno;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: camino al piano terra e fan coil ad aria al piano primo;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, bidet, vaso igienico e vasca;
- altezza dei locali: fino a m. 3.00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocre stato di manutenzione.

#### 4.6.2 Conformità

##### u. Conformità edilizia:

Non accertabile per assenza di titoli originari.

##### v. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

##### w. Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti

##### x. Certificazioni di idoneità statica

Non forniti

##### y. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda del 28.11.2017 (all. 13), in quanto è stata erroneamente rappresentata la planimetria del corrispettivo piano primo, afferente al sub.5.

#### 4.6.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie equivalente lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	75,68	100%	75,68
Balcone	Sup. lorda di pavimento	5,90	25%	1,48
<b>TOTALE</b>				<b>77,16</b>

\* \* \*

#### 4.7 Abitazione fg. 636 mapp. 9 sub. 7 (vedasi all. fot. 37)

##### 4.7.1 Descrizione

Abitazione, posta al piano primo e accessibile tramite una scala esterna; l'immobile consta di quattro locali oltre ripostiglio e bagno.

- esposizione: tripla;
- pareti: tinteggiate, con ammaloramenti;
- pavimenti: perlopiù piastrelle di calcestruzzo;
- infissi esterni: in legno e vetri semplice;
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: in legno;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: camini;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, bidet, vaso igienico e vasca;
- altezza dei locali: perlopiù fino a m. 2.80 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocre stato di manutenzione.

#### 4.7.2 Conformità

##### z. Conformità edilizia:

Non accertabile per assenza di titoli originari.

##### aa. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

##### bb. Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti

##### cc. Certificazioni di idoneità statica

Non forniti

##### dd. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme con quanto indicato nella scheda del 28.11.2017 (all. 15).

#### 4.7.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie equivalente lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	108,10	100%	108,10
Scala	Sup. lorda di pavimento	10,10	25%	2,53
<b>TOTALE</b>				<b>110,63</b>

\* \* \*

#### RIASSUMENDO PARTE ABITATIVA

Sub.	Parametro	Superficie reale lorda circa

1	Sup. lorda di pavimento	340,06
2	Sup. lorda di pavimento	199,44
3	Sup. lorda di pavimento	80,65
4	Sup. lorda di pavimento	67,87
5	Sup. lorda di pavimento	77,46
6	Sup. lorda di pavimento	77,16
7	Sup. lorda di pavimento	110,63
<b>Totale</b>		<b>953,27</b>

## **Parte produttiva (vedasi all. 30)**

### **5.1. Depositi: fg. 636 mapp. 9 sub. 8**

#### **5.1.1 Descrizione**

L'unità catastale è composta da più corpi di fabbrica che in parte si distribuiscono intorno alla corte e, in parte, sono localizzati sul retro della cascina (vedasi all. 38), nello specifico:

#### Corpo A

Edificio che si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad una parte adibita a portico prospiciente la corte (vedasi all. fot.39).

La parte a piano terra è composta da tredici locali ad uso deposito oltre ad altri ad uso ripostiglio; altresì la parte superiore, adibita a suo tempo a fienile, consta di un unico vano che presenta solo in parte le murature di tamponamento perimetrali.

- esposizione: doppia;
- pareti: intonacate, con ammaloramenti;
- pavimenti: perlopiù getto di calcestruzzo.
- infissi esterni: in legno e vetri semplice;
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: in legno;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa al piano terra e 2,80/4,45 al piano primo;
- condizioni generali: mediocre stato di manutenzione.

#### Corpo B

La parte a piano terra è composta da due locali ad uso deposito, altresì la parte superiore, adibita a suo tempo a fienile, consta di un unico vano che presenta solo in parte le murature di tamponamento perimetrali (vedasi all. fot.40).

- esposizione: doppia;
- pareti: intonacate, con ammaloramenti;
- pavimenti: perlopiù getto di calcestruzzo.
- infissi esterni: in legno e vetri semplice;

- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: in legno;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- altezza dei locali: fino a m. 3,30 circa al piano terra e 2,70/4,45 al piano primo;
- condizioni generali: mediocre stato di manutenzione.

#### Corpo C

La parte a piano terra è composta da tre locali ad uso deposito ed una parte ad uso ripostiglio; altresì la parte superiore, adibita a suo tempo a fienile, consta di un unico vano che presenta solo in parte le murature orizzontali e verticali perché in parte collassate (vedasi all. fot.41).

- esposizione: doppia;
- pareti: intonacate, con ammaloramenti;
- pavimenti: perlopiù getto di calcestruzzo.
- infissi esterni: in legno e vetri semplice;
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: in legno;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- altezza dei locali: fino a m. 3,30 circa al piano terra e 2,90/4,70 al piano primo;
- condizioni generali: mediocre stato di manutenzione e parte collassata.

#### Corpo D

Piccolo manufatto adibito a lavatoio composto da murature perimetrali in mattoni. Il piccolo fabbricato (h. 2.20 circa) è in parte collassato (vedasi all. fot.42).

- esposizione: doppia;
- pareti: intonacate, con ammaloramenti;
- pavimenti: perlopiù getto di calcestruzzo.
- infissi esterni: in legno e vetri semplice;
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: in legno;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- altezza dei locali: fino a m. 3,30 circa al piano terra e 2,70/4,45 al piano primo;
- condizioni generali: mediocre stato di manutenzione.

#### Corpo E

Piccolo manufatto collassato adibito a ripostiglio posto sul retro della parte abitativa (vedasi all. fot.43).

- condizioni generali: mediocre stato di manutenzione.

#### Corpo F

Piccolo manufatto collassato adibito a deposito posto sul retro del corpo di fabbrica A (vedasi all. fot.44).

- condizioni generali: mediocre stato di manutenzione.

#### Corpo G

Due silos posti sul retro del corpo di fabbrica A (vedasi all. fot.45).

- altezza: m. 10.30 circa;
- condizioni generali: mediocre stato di manutenzione.

#### **5.1.2 Conformità**

##### **f. Conformità edilizia:**

Non accertabile per assenza di titoli originari.

##### **g. Certificazioni energetiche:**

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

##### **h. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non forniti.

##### **i. Certificazioni di idoneità statica**

Non forniti.

##### **j. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme con quanto indicato nella scheda del 28.11.2017 (all. 17).

#### **5.1.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, delle pertinenze accessorie, calcolate convenzionalmente in quota opportuna (ripostigli al 50% e portici e fienili al 25% della loro estensione, inoltre ai corpi E e F sono stati considerati al 20% della loro estensione in considerazione dello stato di collassamento), come segue:

Corpo	Parametro	Superficie reale lorda circa
A	Sup. lorda di pavimento	992,15
B	Sup. lorda di pavimento	248,33
C	Sup. lorda di pavimento	242,93
D	Sup. lorda di pavimento	1,24
E	Sup. lorda di pavimento	5,60
F	Sup. lorda di pavimento	19,22
G	Sup. lorda di pavimento	47,15
<b>Totale</b>		<b>1.313,69</b>

\* \* \*

Alla cascina deve essere anche computa la parte non edificata coincidente con il mappale 9 che consistente nella corte e nelle aree poste sul retro dei manufatti principali. La corte è in parte pavimentata con calcestruzzo e parte è ricoperta da sterpaglia a basso e medio fusto (vedasi all fot.46). Tale area sviluppa una superficie pari a **8.660 mq.**

#### **Conformità catastale**

In merito all'elaborato planimetrico all. 47, si può notare come erroneamente l'area libera sia stata

identificata con il sub. 8 in luogo del sub.9; ne consegue che l'ipotetico acquirente dovrà procedere alla rettifica del documento castale, i cui costi sono stimabili in € 500 circa.

Riassumendo:

Destinazione	Parametro	Superficie equivalente lorda circa
Parte abitativa	Sup. lorda di pavimento	953,27
Parte produttiva	Sup. lorda di pavimento	1.313,69
Area libera	Sup. lorda di pavimento	8.660,00

## 6 STATO OCCUPATIVO

### 7.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 5.3.2021 con l'ausilio del Custode Giudiziario si è potuto appurare che la cascina risulta dismessa.

## 8 PROVENIENZA

Lo scrivente ha esaminato la certificazione ipotrascrizionale in atti, oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico dei beni (vedasi indicativamente all.48), da cui è emerso quanto segue:

### 8.1 Attuali proprietari

La [redacted] ha acquistato i beni eseguiti da [redacted] con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 2997/1930 part. del 22.1.2009 (all. 49).

### 8.2 Precedenti proprietari

Non esistono altri passaggi di proprietà nel ventennio.

Pare opportuno specificare che gli atti trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 16382/24037 part. del 28.4.2001 e n° 17288/25312 part. del 4.5.2001, sono relative a successioni ultraventennali.

## 9 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 9.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

#### • Domande giudiziali o altre trascrizioni

[redacted] con sede in Roma ha cambiato sede sociale a Milano, con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 29164/39619 part. del 25.7.2013.

### 9.3 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### • Iscrizioni

-ipoteca volontaria per € 10.000.000 a favore di [redacted] contro [redacted] iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 2998/530 del 22.1.2009.

#### • Pignoramenti

a favore di [redacted] contro [redacted] trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 58841/42502 part. del 22.11.2012.

## 10 STIMA



### 10.1 Criterio di stima

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali, con l'intento di avvicinarsi con la maggiore approssimazione possibile ai valori di mercato, è stato utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo; si è cioè desunto il prezzo unitario al metro quadrato del bene di volta in volta in esame dai prezzi raggiunti, in sede di compravendita da cespiti simili quanto a ubicazione e destinazione d'uso.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di forte crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore dei beni come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Per quanto concerne gli immobili facenti parte della Cascina sono stati individuate i valori relativi a beni di identica destinazione (abitazione e depositi) localizzati in zona periferica di Milano; successivamente all'individuazione del prezzo unitario individuato, lo scrivente ha ritenuto di dover applicare un coefficiente di riduzione pari al 50% in ragione dello stato dei luoghi riscontrato, che ha aggiornato i valori a €/mq. 900 per la parte abitativa e €/mq. 275 per la parte produttiva. Altresì l'area libera di pertinenza è stata valutata, come invalso nell'uso estimativo, in misura pari al 10% del valore relativo all'attività principale, pertanto quella produttiva, così da determinare un valore unitario pari a €/mq. 27,50.

Infine, per quanto concerne la parte abitativa della Cascina, si è ritenuto di dover applicare un valore detrattivo in merito alla rettifica delle due schede catastali dei sub. 5 e 6, stimabile in € 1.000, così come per la rettifica dell'elaborato planimetrico, stimabile in € 500.

Infine, al valore totale degli immobili ricavato si è considerato un coefficiente di riduzione, pari al 5% in considerazione di eventuali vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente tramite ricognizione visiva e in relazione ad una mera "descrizione sommaria" così come richiesto dal Giudice.

### 10.2 Fonti di informazione:

#### Cascina

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste Tribunale di Milano per immobili in zona;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 2° semestre 2020 – TeMa scpa Camera di Commercio - Milano
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2020.
  - Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. relative al 2° semestre 2019.

### 10.3 Valutazione cascina

Destinazione	Superficie reale lorda circa mq.	Valore unitario €/mq.	Valore
Parte Abitativa	953,27	900,00	857.943,00
Parte Produttiva	1.313,69	275,00	361.264,75
Area libera	8.660,00	27,50	238.150,00

TOTALE	1.457.357,75
--------	--------------

### **Adeguamenti e correzioni della stima**

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente.

- € 72.867,89

- Rettifiche catastali (€ 1.000 + € 500)

- € 1.500,00

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

€ **1.382.989,90**

\* \* \* \*

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Si specifica che il presente elaborato ha fini prettamente legati al procedimento giudiziario; si diffida dall'utilizzo in sedi diverse se non autorizzato dall'Autorità Giudiziaria.

Milano, 28.3.2022

L'Esperto alla stima  
**Arch. Domenico Iarossi**

**ALLEGATI IN DOCUMENTO SEPARATO:**