

Tribunale di Milano

PROCEDURA FALLIMENTARE

**Fallimento FORLONI S.r.l.**

N° Gen. Rep. 754/2011

Giudice Delegato:

Dott.ssa CATERINA MACCHI

Curatore Fallimentare Dr. ANDREA NANNONI

**RELAZIONE DI STIMA**

**Complesso immobiliare**

**ubicato in Corso Italia, 71 – BAREGGIO (MI)**



Arch. Yael ANATI

Codice fiscale: NTAYLA68B50D612R - Partita IVA: 12605130157

Studio: Via Legnano 18 - 20121 Milano

Telefono: 02-54123779 - Fax: 02-62086741

Email: [yael@yalenati.com](mailto:yael@yalenati.com) - PEC: [anati.10645@oamilano.it](mailto:anati.10645@oamilano.it)

## INDICE

1	PREMESSA	pag.	3
2	OGGETTO DI STIMA	pag.	3
	2.1 Inquadramento generale	pag.	3
	2.2 Ubicazione e accessibilità	pag.	4
	2.3 Descrizione del territorio circostante	pag.	5
3	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.	7
	3.1 Precedenti e attuali proprietari	pag.	8
	3.2 Formalità pregiudizievoli – certificato notarile ventennale	pag.	10
	3.3 Identificazione catastale del bene	pag.	12
	3.4 Disponibilità	pag.	17
4	DESCRIZIONE DEL BENE	pag.	17
5	DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE	pag.	19
6	URBANISTICA	pag.	21
	6.1 Strumento urbanistico vigente	pag.	21
	6.2 Convenzione urbanistica	pag.	23
7	EDILIZIA	pag.	23
	7.1 Titoli edilizi	pag.	23
	7.2 Conformità Edilizia	pag.	25
8	PROGETTO DI TRASFORMAZIONE	pag.	25
	8.1 Parere Paesaggistico	pag.	26
	8.2 Parere Preventivo	pag.	26
	8.3 Caratteristiche del progetto di trasformazione	pag.	27
9	VALUTAZIONE	pag.	30
	9.1 Metodo di stima	pag.	30
	9.2 Determinazione del probabile valore di vendita delle abitazioni previste nel progetto	pag.	30
	9.3 Tipologie delle abitazioni previste nel progetto	pag.	34
	9.4 Valutazione dei costi di realizzazione	pag.	38
	9.5 Valutazione	pag.	01
	ALLEGATI	pag.	41

## 1 PERMESSA

Con informativa al Giudice Delegato Dott.ssa Caterina Macchi, in data 12/11/2015 il curatore Dott. Andrea Nannoni, ha incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in Milano Via Legnano n. 18, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società fallita Forloni S.r.l. con sede in Milano Via Verziere n. 11, così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Fallimentare, con RG 754/2011.

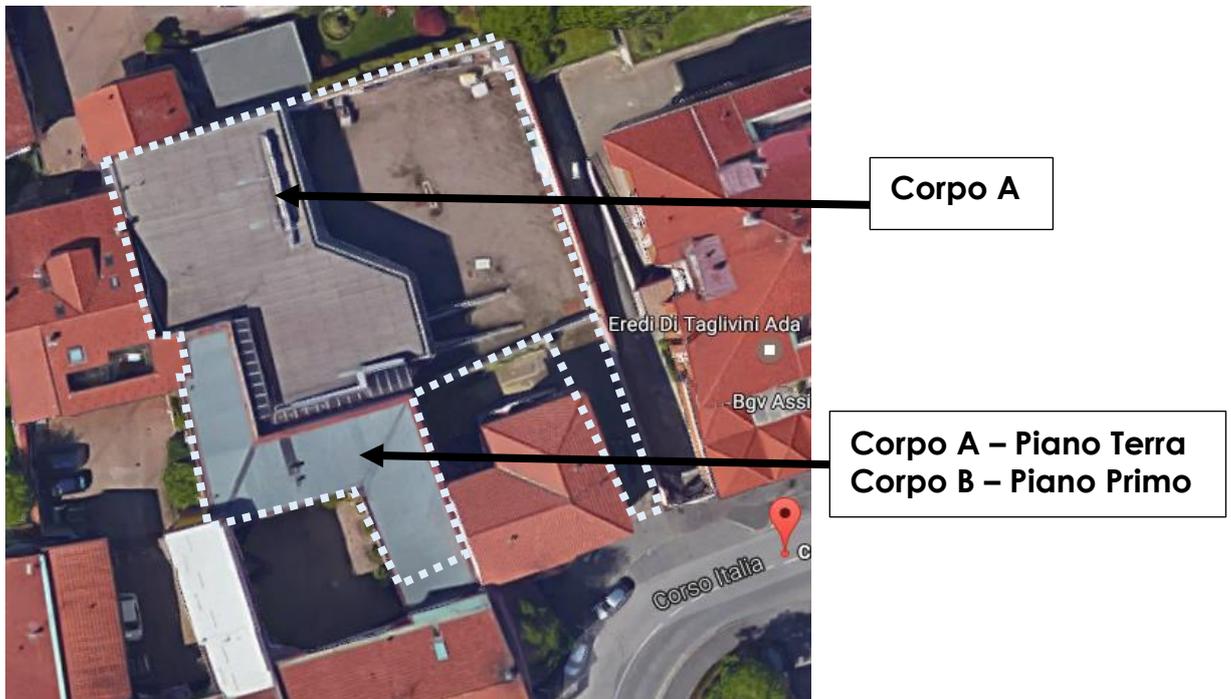
## 2 OGGETTO DI STIMA

### 2.1 INQUADRAMENTO GENERALE

Gli immobili oggetto di stima sono situati nel Comune di Bareggio e sono composti da:  
**Corpo A** – fabbricato industriale composto da un piano terra e un piano interrato con area di pertinenza.

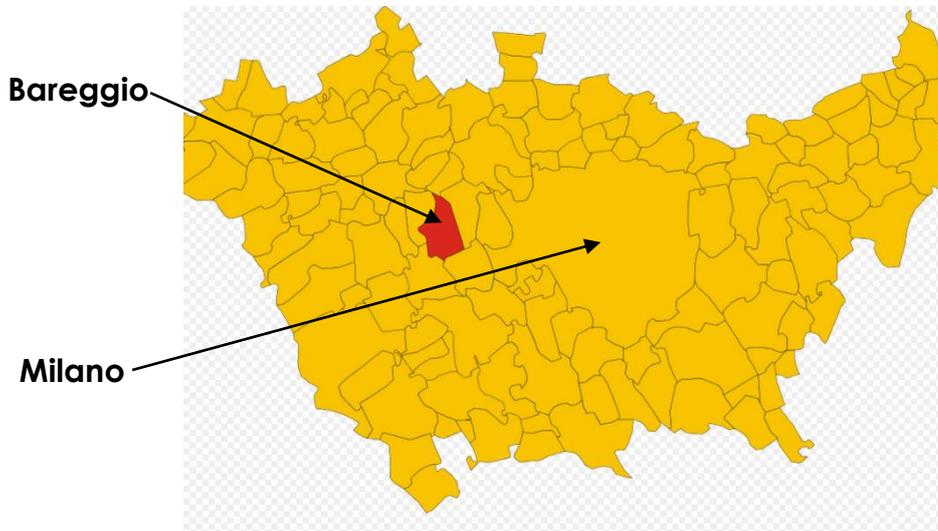
**Corpo B** – due appartamenti situati al primo piano sovrastanti una porzione del capannone.

Il complesso immobiliare si trova in Corso Italia n. 71 nel centro storico della cittadina di Bareggio, comune ubicato a Ovest di Milano.

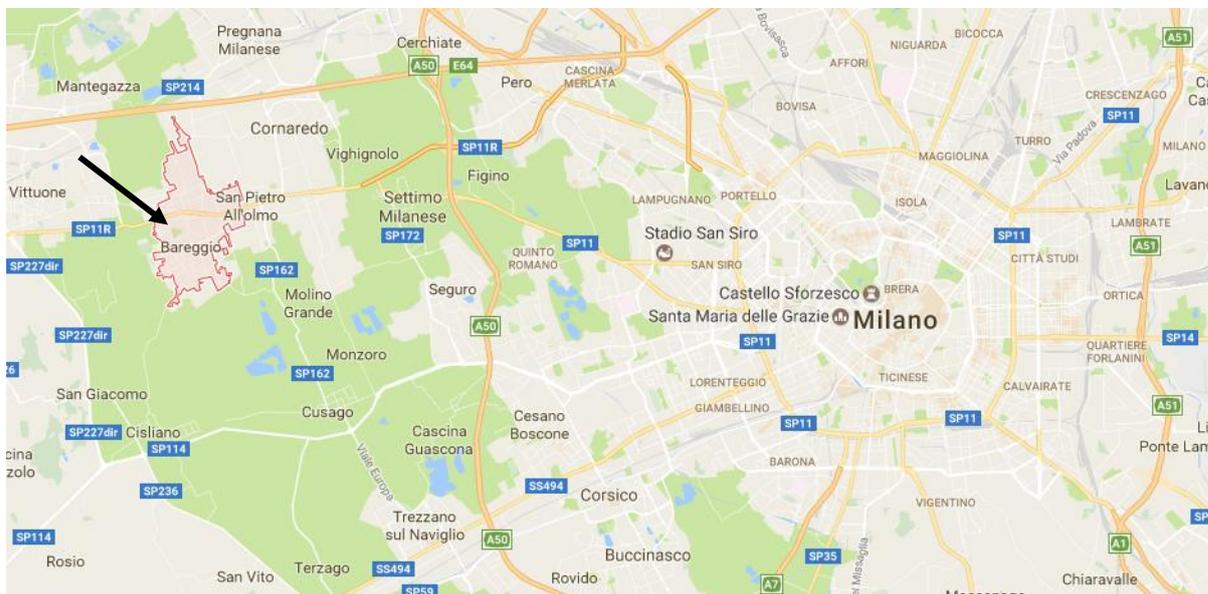


## 2.2 UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ

Bareggio è un piccolo comune della cintura milanese che conta circa 17000 abitanti e fa parte della Città Metropolitana di Milano



Il comune di Bareggio è raggiungibile mediante la rete autostradale, tangenziale ovest A50 uscita Settimo Milanese dalla quale dista circa 6 km e dalla A4 Torino – Trieste, uscita Milano Nord dalla quale dista circa 7 km.



Non è presente una stazione ferroviaria, le più vicine sono quelle di Pregnana Milanese, Vittuone, Rho, Gaggiano e Santo Stefano Ticino. Il Comune è collegato con Milano con le linee di trasporto pubblico di superficie della ATM le quali si collegano con la stazione metropolitana della linea 1 Molino Dorino.

### 2.3 DESCRIZIONE DEL TERRITORIO CIRCOSTANTE

Bareggio si trova all'interno dei comuni della cintura milanese, in passato la cittadina era formata da piccoli borghi e nel tempo il territorio comunale agricolo si è quasi totalmente urbanizzato.

La cittadina si trova all'inizio del cosiddetto "Magentino", a ovest di Milano, a cavallo della S.S. Padana Superiore che conduce a Novara. Confina a est con il Comune di Cornaredo, a nord con il Comune di Pregnana, a ovest col Comune di Sedriano, a sud con i Comuni di Cislino e Cusago.

Nelle campagne circostanti, a sud, è dislocata la Riserva naturale "Fontanile Nuovo", una quarantina di ettari d'area protetta (oltre alle sorgenti sono inclusi i campi limitrofi) che offrono un esempio tipico di fontanile della Bassa Pianura Padana. La riserva è ricompresa nel vasto Parco Agricolo Sud Milano.

Nel comune si trovano i seguenti monumenti:

- Chiesa Parrocchiale dei Santi Nazaro e Celso presente già nel XIII
- Chiesa di Santa Maria alla Brughiera che risale al 1482
- Palazzo Visconti di Modrone – il più importante palazzo del comune, sede del municipio di Bareggio ed edificato nel 1647.



- Villa Marietti
- Villa Vittadini
- Villa Gallina Radice Fossati



Il Comune di Bareggio è dotato di tutti servizi pubblici: asili, scuole, uffici comunali, edifici religiosi, centri sportivi e aree verdi.



### 3 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Al fine di procedere con la stima del bene sono state svolte le seguenti attività:

Accesso agli atti presso il comune di Bareggio in data 10/09/2015;

Sopralluoghi nelle date 05/05/2014 e 17/09/2015 ed è stata raccolta la seguente documentazione:

Verbale di giuramento	Del 7/4/2017
Trascrizione del fallimento	Dell'8/3/2012 – da All.to 2
Atti di provenienza	Del 25/11/1993 e 23/12/1993 -All.ti 1
Certificato notarile ventennale	Del 14/05/2012 - All.to 2
Estratti di mappa catastali	Del 01/02/2017 – All.to 3
Visure catastali	Del 01/02/2017 – All.to 4 e 5
Schede catastali	Del 16/06/1994 e del 20/07/2000 – All.ti 6
Visura camerale	All.to 7
Titoli edilizi	Vedi punto 7

Sono state presentate presso l'ufficio tecnico comunale le seguenti istanze per la richiesta di:

- 1) Parere di Impatto Paesistico in data 27/10/2015 – All.to 11
- 2) Parere Preventivo in data 27/10/2015 e 18/12/2015 – All.to 12

I cui esiti positivi sono allegati alle istanze vedi All.to 11.21 per il parere Paesistico e vedi All.ti 12.13 e 12.24 per il parere preventivo. Vedi successivi punti 8.1 e 8.2

### **3.1 PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI**

Il compendio immobiliare è composto da due corpi di fabbrica:

**Corpo A** – fabbricato industriale, area di pertinenza e cabina Enel identificati al:

- catasto terreni: al foglio 12, particella 980 ente urbano (cortile), particella 1034 ente urbano (cabina Enel)
- catasto fabbricati: foglio 12, particella 45 sub 501 (capannone) e sub 1034 cabina Enel

**Corpo B** – due appartamenti identificati al:

- catasto terreni: foglio 12, particella 45 (ente urbano)
- catasto fabbricati: al foglio 12, particella 45 sub. 504 e 505 – due appartamenti.

Nel certificato notarile a cura del Dott. Filippo Laurini di Parabiago del 14 maggio 2012 si riporta quanto segue:

*"... A tutto l'8/3/2012 (data di trascrizione della sentenza di fallimento) gli immobili risultavano di proprietà della Soc. FORLONI S.r.l ... per averli acquistati come meglio risulta dalla seguente cronistoria:"*

#### **Corpo A – immobile industriale e area di pertinenza**

##### **mappali 980 e 1034:**

a) *Al ventennio, gli appezzamenti di terreno su cui attualmente insistono le unità immobiliari in oggetto, all'epoca facenti parte della maggior consistenza dell'area censita con i mappali 44, 46, 47 e 980 appartenevano ai signori FORLONI GIUSEPPE, nato a Rho il 9 febbraio 1927, e MARCHETTI BICE FRANCESCA, nata a Bareggio il 16 luglio 1928, agli stessi pervenuti, in regime di separazione dei beni, in forza di acquisto fattone, in comune e pro indiviso, dalle signore TANSINI MILENA, nata a Milano il 4 ottobre 1922, e TANSINI ROSANNA, nata a Milano il 20 aprile 1921, con atto in data*

28 dicembre 1973 al n. 53.204 di rep. a rogito del Notaio Leonardi, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 19 gennaio 1974 ai nn. 1129/959. Si precisa che in forza del suddetto atto veniva costituita servitù di passaggio a carico del mappale 49;

- b) Con scrittura privata autenticata in data 25 novembre 1993 al n. 22.578 di rep. (vedi All.to 1.1 – atto di vendita) dal Notaio Franco Gavosto di Magenta, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 16 dicembre 1993 ai nn. 13724/9739, i signori FORLONI GIUSEPPE e MARCHETTI BICE FRANCESCA, sopra generalizzati, hanno venduto, ciascuno per quanto di relativa spettanza e solidamente per l'intero, alla società "FORLONI GIUSEPPE S.N.C. di Forloni Giuseppe & C.", con sede in Bareggio, che ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto. Si precisa che, con scrittura privata autenticata in data 21 gennaio 1994 al n. 30.281 di rep. dal Notaio Giuseppe Parazzini di Milano, trascritta al Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 16 febbraio 1994 ai nn. 1932/1430, la società "FORLONI GIUSEPPE S.N.C. di Forloni Giuseppe & C." ha costituito servitù di passaggio a favore e a carico del mappale 980;

## **Corpo B – due appartamenti**

### **Mappali 45/504 e 45/505 (ex mappale 45/502) e 45/501**

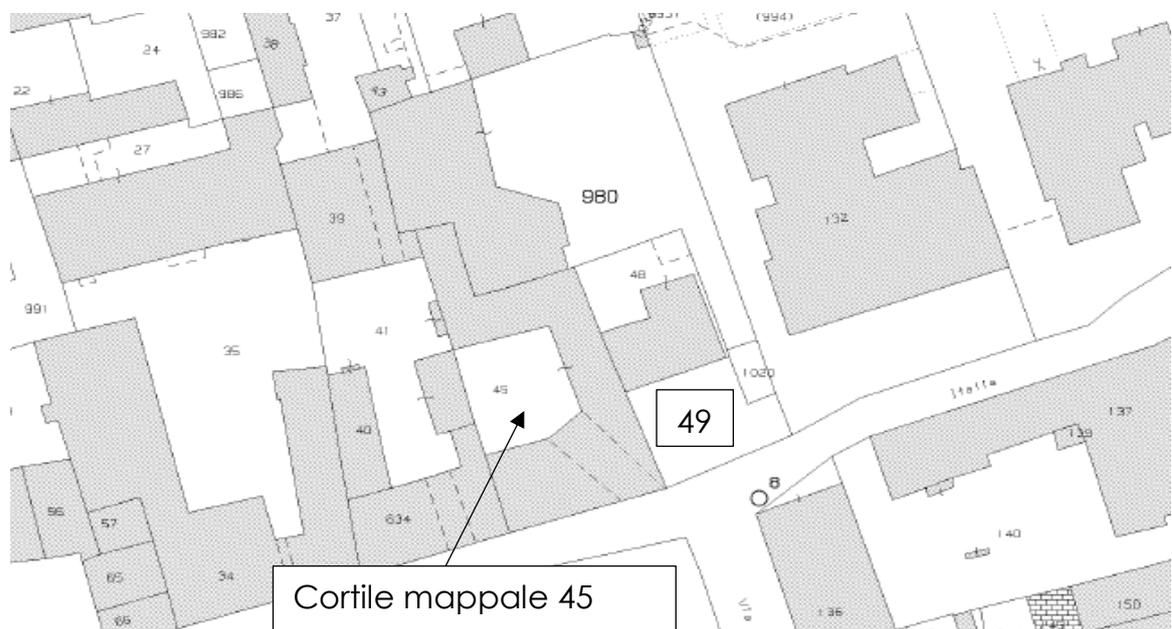
- c) Al ventennio, le unità immobiliari in oggetto appartenevano ai signori FORLONI GIUSEPPE e MARCHETTI BICE FRANCESCA, sopra generalizzati, in forza di acquisto fattone, per le quote indivise in ragione rispettivamente di 2/3 il primo e di 1/3 la seconda, in regime di separazione dei beni, con atto trascritto in data anteriore al ventennio;
- d) Con scrittura privata autenticata in data 23 dicembre 1993 al n. 23.133 di rep. dal Notaio Franco Gavosto di Magenta, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 14 gennaio 1994 ai nn. 761/575, i signori FORLONI GIUSEPPE e MARCHETTI BICE FRANCESCA, sopra generalizzati, hanno venduto, ciascuno per quanto di relativa spettanza e solidamente per l'intero, alla società "FORLONI GIUSEPEP S.N.C. di Forloni Giuseppe & C.", che ha acquistato, la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari in oggetto..."

(All.to 2 – Certificato notarile)

Negli atti sopra citati sono riportate le seguenti servitù:

- In forza di atto del 28 dicembre 1973 al n. 53.204 di rep a rogito del Notaio Leonardi, veniva costituita servitù di passaggio a carico del mappale 49 (vedi All.to 2 – certificato notarile);
- In forza di scrittura privata autenticata in data 21 gennaio 1994 al n. 30.281 di rep. dal Notaio Giuseppe Parazzini di Milano è stata costituita servitù di passaggio a favore e a carico del mappale 980 (vedi All.to 2 – certificato notarile)

Si fa presente che nell'atto di vendita del 23 dicembre 1993 (All.to 1.2) viene riportato quanto segue: "accesso e scarico da corso Italia attraverso il cortile al mappale 45 del foglio 12" che però non viene riportato nel certificato notarile.



### 3.2 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – CERTIFICATO NOTARILE VENTENNALE

Con riferimento al certificato notarile del 14 maggio 2012, alla data dello stesso risultavano le seguenti formalità:

1) a carico della società "FORLONI S.R.L. (già FORLONI GIUSEPPE S.N.C. di Forloni Giuseppe & C.) (quota intera):

#### **mappali 45/501 e 980 graffiati, 45/504 e 45/505:**

- Ipoteca per Euro 1.750.000,00 iscritta all'Ufficio del Territorio di Pavia in data 19 febbraio 2004 ai nn. 2934/667, a garanzia di un finanziamento di Euro 1.000.000,00,

- stipulato con atto ricevuto in data 13 febbraio 2004 al n. 411.369 di rep. dal Notaio Alfonso Ajello di Milano, a favore di "BANCA INTESA MEDIOCREDITO S.P.A.", con sede in Milano, ed a carico della società "FORLONI GIUSEPEP S.N.C. di Forloni M. & C." (quota intera dei mappali 45/501 e 980 graffati, 45/504 e 45/505);
- Ipoteca per Euro 3.400.000,00, iscritta all'Ufficio del Territorio di Pavia in data 2 marzo 2010 ai nn. 3868/864, a garanzia di un mutuo fondiario di Euro 1.7000.00,00, stipulato con atto ricevuto in data 25 febbraio 2010 al n. 99.066/12.551 di rep. dal Notaio Valerio Tacchini di Milano, a favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Caravaggio, ed a carico della società "FORLONI S.R.L." (quota intera dei mappali 45/501 e 980 graffati, 45/504 e 45/505);

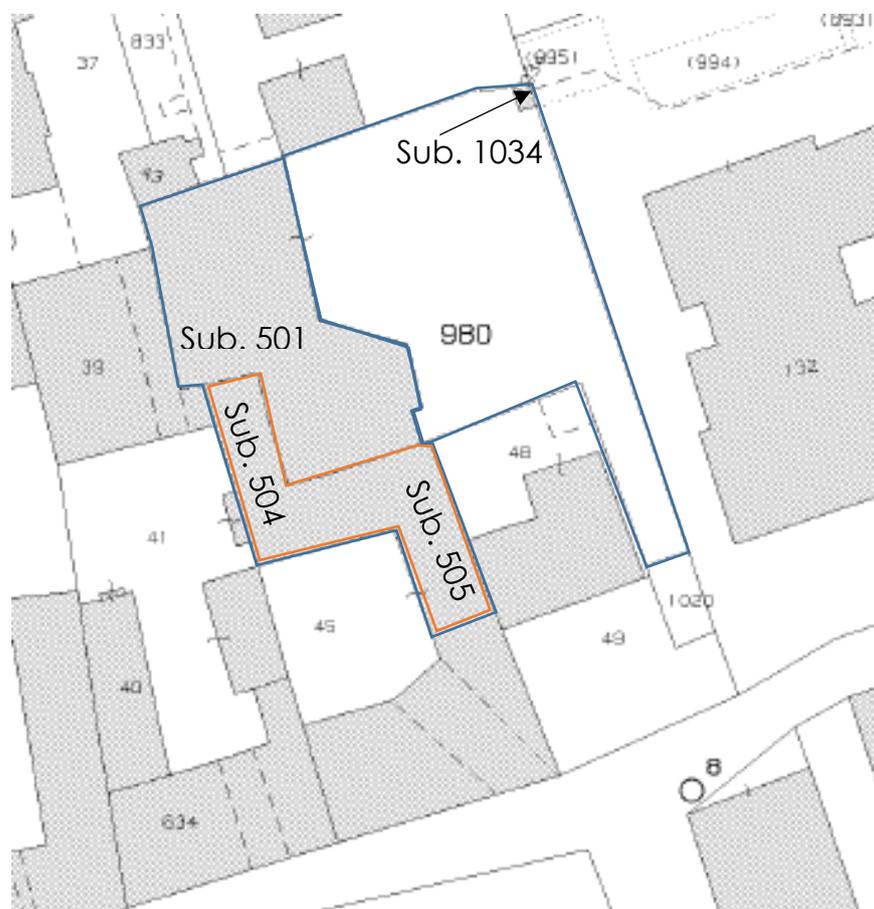
**mappali 45/501 e 980 graffati, 45/504, 45/505 e 1034 (cabina elettrica):**

- Ipoteca giudiziale per Euro 2.694.979,74, iscritta all'Ufficio del Territorio di Pavia in data 9 febbraio 2011 ai nn. 2134/469, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 2 febbraio 2011 – rep. n. 3140/2011 – a favore della "INTESA SANPAOLO S.P.A.", con sede in Torino, ed a carico, tra gli altri, della società "FORLONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE " (quota intera dei mappali 45/501 e 980 graffati, 45/504, 45/505 e 1034.
- Si precisa che, con scrittura privata autenticata in data 26 luglio 2011 al n. 109.921/14.594 di rep. dal Notaio Valerio Tacchini di Milano, il credito garantito dalla sopra richiamata ipoteca è stato ceduto pro soluto al signor ZOCCHI CLAUDIO, nato a Milano il 6 dicembre 1949 (annotazione alla sopra richiamata iscrizione ipotecaria avvenuta in data 30 settembre 2011 ai nn. 16847/3037);
- Sentenza di fallimento emessa in data 13 ottobre 2011 al n. 876/11 di rep. dal Tribunale di Milano, trascritta all'Ufficio del Territorio di Pavia in data 8 marzo 2012 ai nn. 4055/2815, a favore della "Massa dei creditori del fallimento FORLONI S.R.L." ed a carico della società "FORLONI S.R.L." (quota intera dei mappali 45/501 e 980 graffati, 1034, 45/504 e 45/505).

(Vedi All.to 2 – Certificato notarile)

### 3.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE (All.ti dal 3.1 al 6.3)

I beni oggetto della presente relazione sono identificati catastalmente al comune di Bareggio come segue:



I beni oggetto di stima sono ubicati a Bareggio in Corso Italia 71 e sono formati da due corpi di fabbrica:

**CORPO A** – capannone industriale posto al piano terra e interrato, cabina elettrica e area di pertinenza ubicati al piano terra;

**CORPO B** - due appartamenti ubicati al piano primo, sovrastanti il capannone.

## CORPO A

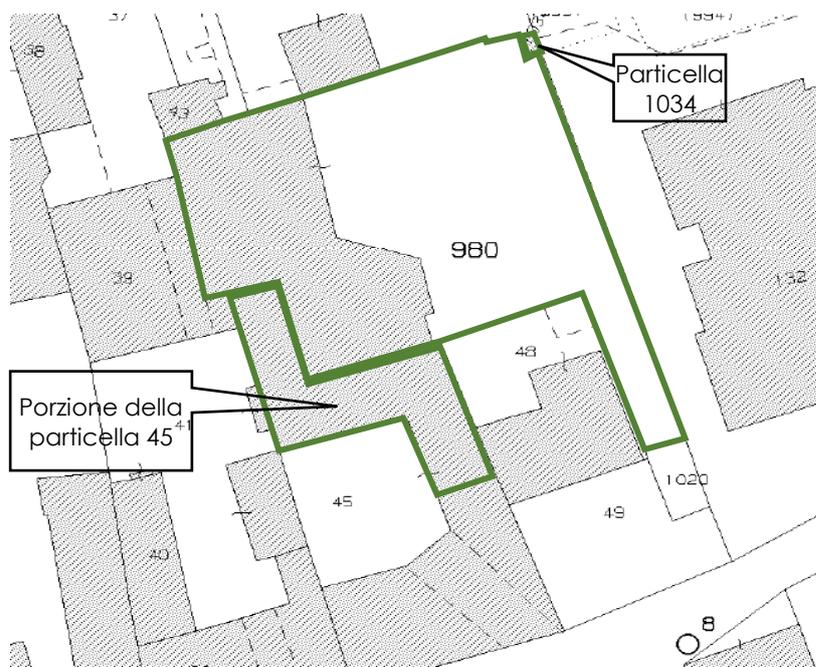
I beni oggetto di stima sono identificati al CATASTO TERRENI:

DESCRIZIONE	FG	PART	SUB	QUALITA' CLASSE	SUP. m <sup>2</sup>	RENDITA
Area sulla quale si trova parte del fabbricato industriale	12	980	/	ENTE URBANO	967	/
Cabina Enel	12	1034	/	ENTE URBANO	3	/
Particella sulla quale si trova una porzione del fabbricato industriale	12	45	/	ENTE URBANO	620	/

Vedi All.ti 5.5 – 5.6 e 5.7

Da visure catastali dei terreni di cui sopra la situazione degli intestati risulta la seguente:

- Particella 980 dal 25/11/1993 a Forloni Giuseppe s.n.c. di Forloni Giuseppe e C.
- Particella 1034 dall'1/2/1988 a Forloni Giuseppe s.n.c. di Forloni Giuseppe e C.
- Particella 45 dalla data impianto meccanografico 2/1/1973 a Forloni Giuseppe e Marchetti Bice Francesca



Stralcio estratto di mappa – vedi All.ti 3.1 – 3.2 e 3.3

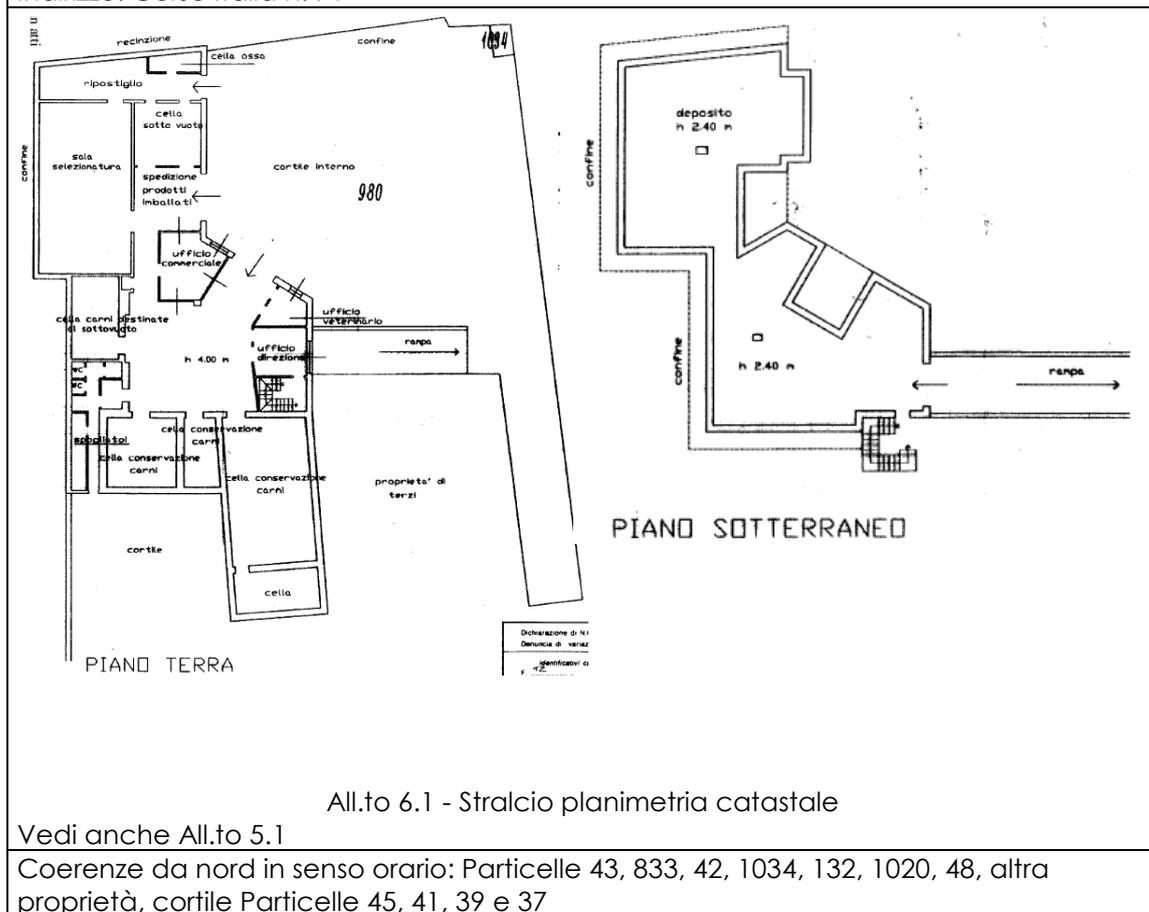
I beni oggetto di stima sono identificati al CATASTO FABBRICATI:

DESCRIZIONE	FG	PART	SUB	CATEGORIA CATASTALE	CLASSE	PIANO	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA CATASTALE
Cabina elettrica	12	1034		D/1 Opifici		T			€30,99
Indirizzo: Corso Italia n. 71									
Coerenze da nord in senso orario: Particelle 42, 995 e 980 su due lati									

Vedi All.to 5.4

DESCRIZIONE	FG	PART	SUB	CATEGORIA CATASTALE	CLASSE	PIANO	CONSIST.	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA CATASTALE
FABBRICATO INDUSTRIALE	12	45980	501	D/7 Fabbricati costituiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni		T S1			€5.195,56

Indirizzo: Corso Italia n. 71



## CORPO B

I beni oggetto di stima sono identificati al CATASTO TERRENI:

DESCRIZIONE	FG	PART	SUB	QUALITA' CLASSE	SUP. m <sup>2</sup>	RENDITA
Particella sulla quale si trovano al primo piano anche le abitazioni sub 504 e sub 505	12	45	/	ENTE URBANO	620	/



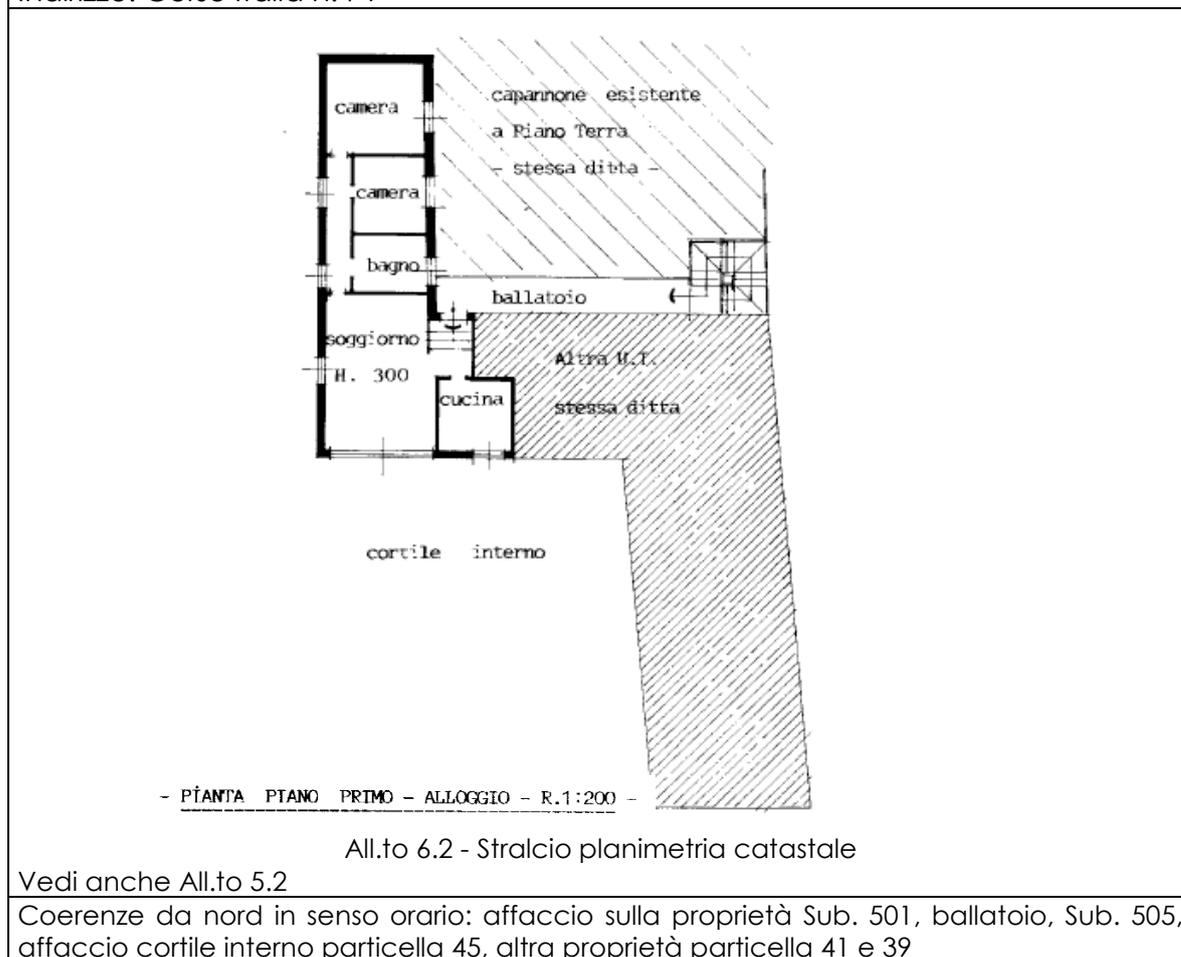
Stralcio estratto di mappa – vedi All.ti 3.1 – 3.2 e 3.3

Vedi anche All.to 5.5

I beni oggetto di stima sono identificati al CATASTO FABBRICATI:

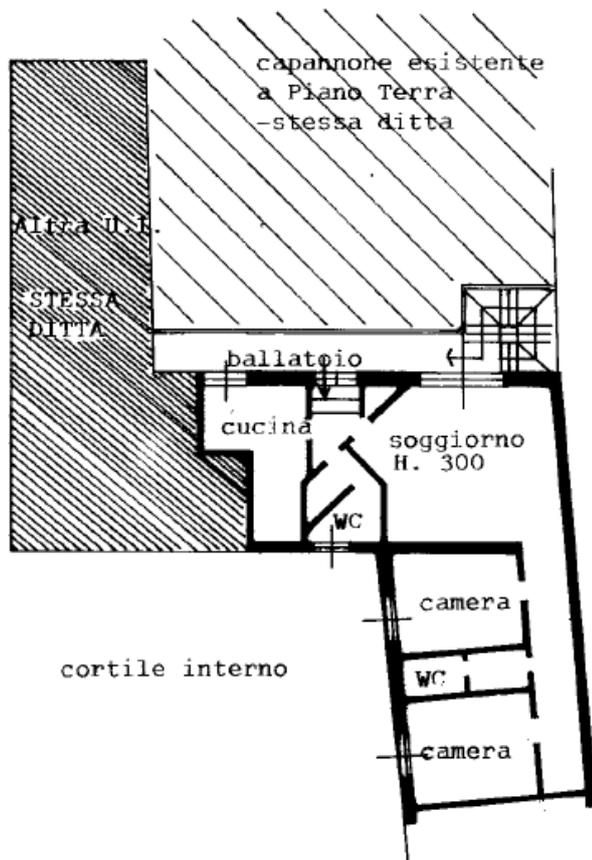
DESCRIZIONE	FG	PAR T	SUB	CATEGORIA CATASTALE	CLASS E	PIAN O	CONSISTENZ A	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA CATASTALE
ABITAZIONE	12	45	<b>504</b>	A/3 Abitazione di tipo economico	4	1	4,5 vani	Totale: 94 <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 94 mq <sup>2</sup>	€ 336,99

Indirizzo: Corso Italia n. 71



DESCRIZIONE	FG	PART	SUB	CATEGORIA CATASTALE	CLASSE	PIANO	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA CATASTALE
ABITAZIONE	12	45	<b>505</b>	A/3 Abitazione di tipo economico	4	1	5 vani	Totale: 125 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 125 mq <sub>2</sub>	€ 374,43

Indirizzo: Corso Italia n. 71



-PIANTA PIANO PRIMO- ABITAZIONE Rapp.1:200

All.to 6.3 - Stralcio planimetria catastale

Vedi anche All.to 5.3

Coerenze da nord in senso orario: ballatoio, scala, particella 48, altra proprietà, affaccio cortile interno particella 45 e Sub. 504

I beni risultano al 100 % di proprietà della fallita (vedi All.ti 1.1 e 1.2 atti di provenienza e All.to 2 certificato notarile)

Da visure catastali dei fabbricati i beni sono ancora intestati alla Forloni Giuseppe s.n.c. di Forloni Giuseppe e C con il codice fiscale 08020260157 (Vedi All.ti da 5.1 a 5.4) che risulta essere anche quello della Forloni S.r.l.

Lo stato reale dei luoghi corrisponde a quello rappresentato nelle schede catastali ad eccezione di:

Corpo A – Cinque finestre di aerazione dei servizi igienici e due passaggi interni

Corpo B – Sub. 505 è presente una porta blindata di collegamento con proprietà di terzi.

Si fa presente che tali difformità possono essere considerate poco rilevanti ai fini della conformità catastale

### **3.4 DISPONIBILITÀ**

Alla data del sopralluogo tenutosi il 17/9/2015, gli immobili risultavano liberi da persone o attività.

## **4 DESCRIZIONE DEL BENE**

### **Corpo A – fabbricato industriale**

Il fabbricato industriale è distribuito su due livelli: il piano terra era dedicato all'attività di macellazione e confezionamento delle carni e ospita le celle frigorifere, gli uffici e aree dedicate al confezionamento, mentre il piano interrato era adibito a deposito.

Dall'atto di vendita del 1993 si evince che al momento della firma dell'atto stesso, 25 novembre 1993, erano stati demoliti i fabbricati esistenti e si stava per iniziare la costruzione del nuovo fabbricato a destinazione industriale che è quello esistente.

A seguito dei lavori eseguiti tra la fine degli anni 80 e l'inizio anni 90 la parte di fabbricato produttivo al piano terra, sottostante i due appartamenti è stata leggermente modificata, mentre la restante parte è stata praticamente sostituita.

La pratica edilizia è stata depositata nel 1987 e chiusa solo nel 1994.

Vedi All.to 8 – Certificato di agibilità

Attualmente gli spazi precedentemente dedicati alla macellazione versano in cattivo stato di conservazione anche in considerazione del lungo periodo di abbandono. Risultano mancanti le porte delle celle frigorifere, parte degli impianti sono stati divelti, e alcune porzioni di pavimento risultano sconnesse.

All.to 15 – rapporto fotografico

### **Corpo B – due appartamenti**

Il corpo di fabbrica che ospita gli appartamenti al piano primo è il nucleo più datato del complesso.

L'appartamento identificato con il Sub. 504 versa in pessime condizioni a causa della presenza di forte umidità.

L'appartamento identificato con il sub. 505, utilizzato in passato come ufficio, si trova in condizioni discrete.





L'accesso al compendio avviene attraverso un passo carrabile sul quale insiste un diritto di servitù di passaggio a favore e a carico del mappale 980



Vedi All.to 15 – rapporto fotografico

## 5 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

Di seguito vengono descritte le caratteristiche tecniche principali dell'immobile:

Struttura portante	In cemento armato
Solai	In tegole prefabbricati nella parte dedicata alla macellazione e tradizionali nella porzione degli uffici
Chiusure verticali	Pannelli prefabbricati e murature tradizionali
Copertura	La parte dedicata alla macellazione risulta coperta da lastre in cemento amianto, mentre la parte degli uffici in pannelli coibentati rivestiti in lamiera
Serramenti esterni	Portoni industriali nella porzione dedicata al macello

	Serramenti in alluminio negli uffici
Serramenti interni	Porte a battente di qualità standard per edifici industriali
Pavimenti	In piastrelle
Impianti: Elettrico	Presente
Idrico sanitario e Riscaldamento	Presente
Meccanico: aria condizionata, ventilazione forzata ecc.	Nella parte di capannone l'impianto di raffrescamento delle celle risulta posizionato in copertura. L'impianto di riscaldamento nell'appartamento identificato con Sub. 504 è di tipo tradizionale con termosifoni. L'impianto di riscaldamento/raffrescamento nell'unità identificata con sub 505 è un impianto ad aria con fancoil situati nei locali.
Allarme antintrusione	Presente



Copertura edificio industriale - in amianto



Cella fabbricato piano terra



Locali al piano terra



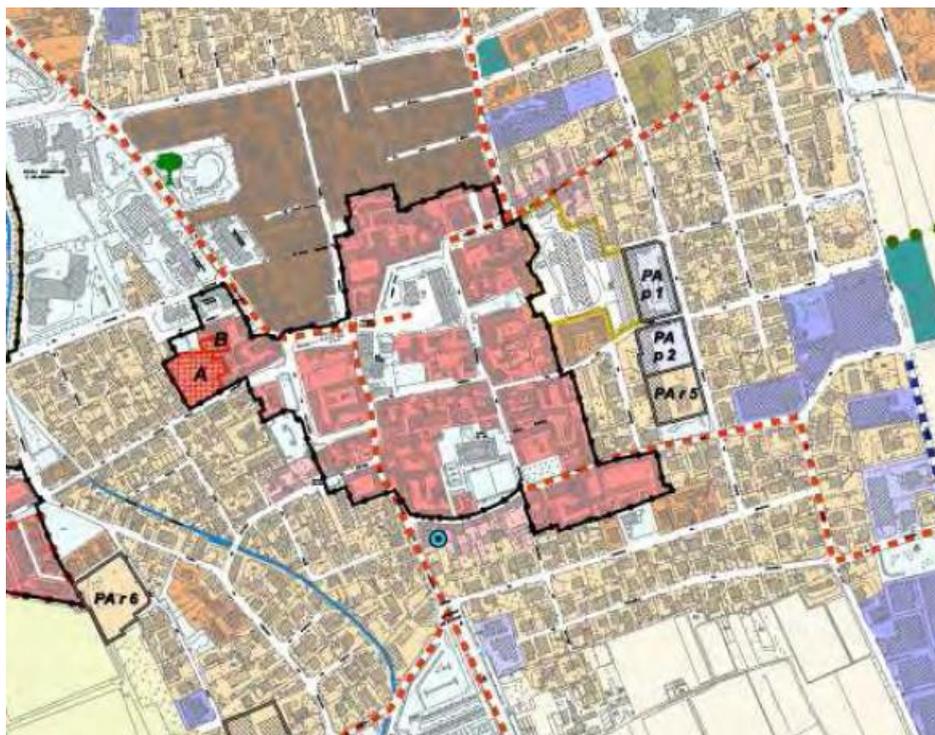
Locali al piano terra

## 6 URBANISTICA

### 6.1 STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Comune di Bareggio è dotato di Piano di Governo del Territorio adottato il 4.10.2007 ed approvato il 26.02.2008 ed è attualmente vigente.

Il complesso è inserito nell'Ambito "centro storico e nuclei di antica formazione" normato dall'art. 4.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole – vedi All.to 9



**Tessuti urbani consolidati**



**centri storici e nuclei di antica formazione**

Le norme tecniche del piano riportano le seguenti indicazioni relativamente alle possibilità di intervento:

#### **Prescrizioni particolari**

*Tutela della tipologia e degli elementi costitutivi degli edifici di carattere storico, culturale, ambientale e tradizionale Sono consentiti esclusivamente interventi di tipo conservativo, orientati alla salvaguardia della configurazione dei corpi edilizi tutelandone la tipicità intrinseca nonché gli elementi ancora conservati in condizione originaria.*

*In ogni caso per tutti gli interventi sull'esistente si dovrà tendere alla salvaguardia degli aspetti di interesse storico-culturale sia con riferimento alle caratteristiche del tessuto edilizio che agli eventuali elementi complementari significativi: è da escludersi l'uso di materiali e di soluzioni*

tecnologiche non congrue alla specificità di ciascuna tipologia tali da pregiudicarne la conservazione e l'integrità.

I caratteri tipologici, costruttivi e stilistici che devono essere conservati e valorizzati sono in particolare:

- La sagoma dell'edificio, la sua articolazione volumetrica e la morfologia della copertura;
- La posizione e la conformazione degli androni, degli atrii d'ingresso e dei corpi scala che assumono particolare rilievo nel rapporto con la configurazione esterna degli spazi;
- Il disegno dei fronti e delle aperture; le caratteristiche ed i materiali delle finiture esterne, inferriate, ornamenti, coloriture, pavimentazioni, ecc...;
- Recinzioni ed elementi di pregevole e unitaria definizione degli spazi a cortile e a giardino, ivi comprese le alberature;
- Altre opere murarie interne ed esterne di significativa testimonianza della cultura progettuale e costruttiva dell'epoca di appartenenza.

E inoltre:

#### **Indici urbanistico-ecologici**

If = esistente

Rc = esistente

Ip = 30%

H = piani esistenti – altezza esistente

A = 1 albero/100 mq

Ar = 1 arbusti/100 mq

#### **Interventi edilizi**

Ad eccezione degli edifici di rilevante valore architettonico e ambientale, identificati nell'elaborato denominato "schede di individuazione dei nuclei ed edifici di interesse storico" è ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante i seguenti interventi di trasformazione conservativa:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia.

#### **Destinazione d'uso ammessa**

-principali - Funzioni abitative F1

#### **Destinazione d'uso non ammissibili**

F2/2 – medie strutture di vendita

F2/3 – Grandi strutture di vendita

F2/4 – Commercio all'ingrosso

*F2/10 - Servizi per le imprese, informatica e attività connesse, attività di noleggio, ricerca e sviluppo*

*F2/11 - Manutenzione e riparazione di autoveicoli e motocicli*

*F2/14 - Sanità e assistenza sociale*

*Funzioni produttive F3*

*F4/2 - Sanità e assistenza sociale*

*F4/3- Impianti produttivi agro-alimentari*

*F4/4 - Allevamento di animali*

*Funzioni alberghiere e congressuali F5*

## **6.2 CONVENZIONE URBANISTICA**

Non è stata reperita nessuna convenzione urbanistica riguardante gli immobili oggetto di valutazione.

Alla luce di quanto sopra riportato l'attività di macellazione precedentemente svolta nel Corpo A non risulta conforme all'attuale destinazione urbanistica, mentre il Corpo B, formato da due unità abitative, è conforme.

## **7 EDILIZIA**

### **7.1 TITOLI EDILIZI**

A seguito dell'accesso agli atti effettuato il 10/09/2015 sono stati recuperati i seguenti titoli edilizi riguardanti l'immobile:

#### **Corpo A – fabbricato industriale**

- Licenza di Costruzione Edile pratica n. 42 – 3337 del 2/6/1967 rilasciata per la costruzione di cella frigorifera su foglio 12, mappale 739 (attuale mappale 45);
- Certificato di abitabilità del 31/10/1968 a seguito di pratica edilizia n. 42/1967 per costruzione di cella frigorifera;
- Concessione Edilizia n. 069/87 Protocollo n. 8150/91 rilasciata ai signori Forloni Giuseppe e Marchetti Bice F., per la costruzione di nuovo fabbricato ad uso commerciale per sezionatura e confezionamento carni, celle frigorifere, servizi e demolizioni edifici esistenti, sul mappale 44, foglio 12.
- Variante alla C.E. 069/87 del 10.02.1992, approvata in data 26/10/1992, Prot. 5871, con la quale concedeva formazione di cantinato accessorio e varianti fabbricato commerciale sezionatura e confezionamento carni.



## **Corpo B – due appartamenti**

I volumi che compongono le due unità del Corpo B vengono indicate nella pratica edilizia del 1963. Successivamente al 1963 non risultano altre pratiche edilizie. Nell'atto di compravendita (All.to 1.2) viene riportato che *“le opere di costruzione relative al fabbricato di cui la porzione immobiliare in contratto fa parte sono state iniziate in data anteriore al primo settembre 1967”*

## **7.2 CONFORMITÀ EDILIZIA**

A seguito del sopralluogo si è potuto verificare che per il Corpo A lo stato reale dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo edilizio recuperato in Comune ed agli elaborati grafici presentati nel 1992 (pratica del 1987).

Mentre per il corpo B non è possibile accertare la conformità edilizia in quanto non si sono recuperati presso l'ufficio tecnico del Comune i titoli edilizi relativi.

## **8 PROGETTO DI TRASFORMAZIONE**

Alla luce di quanto riportato sopra e dell'impossibilità di esercitare attività industriali/artigianali nel compendio è stato ritenuto opportuno, in accordo con il Curatore, procedere con il Comune a verificare le possibilità di trasformazione dell'immobile da produttivo a residenziale.

**La presente valutazione sarà basata sui dati del progetto di trasformazione.**

A seguito degli incontri avuti con la responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune e dell'esame degli strumenti di governo del territorio vigenti è stato predisposto un progetto di trasformazione che rispetta i vincoli posti per l'edificazione in centro storico, ed in sintesi:

1. Mantenimento della sagoma;
2. Mantenimento della SLP (superficie lorda di pavimento) esistente;
3. Rispetto del vincolo paesaggistico.

L'intervento così proposto si inquadra nella categoria di *ristrutturazione edilizia*.

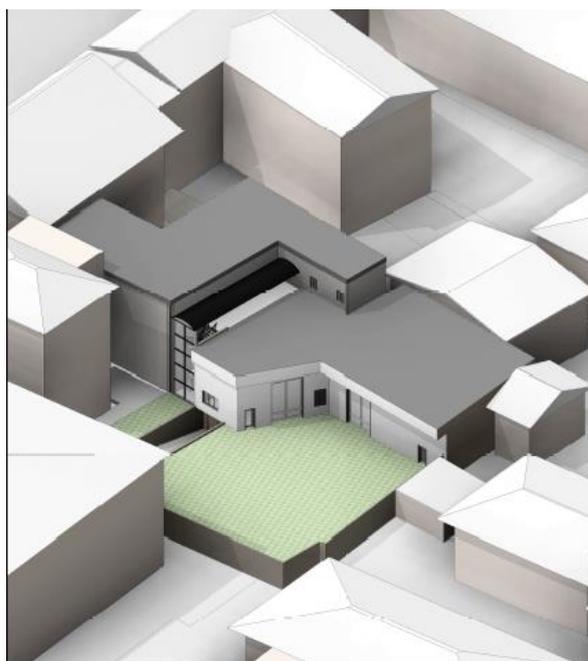
Essendo l'immobile in centro storico è stato necessario chiedere il parere paesaggistico - vedi articoli 16 e 17 del regolamento edilizio.

**Il progetto predisposto non ha carattere vincolante.**

## 8.1 PARERE PAESAGGISTICO

La domanda di parere paesaggistico è stata depositata in Comune il 27/10/2015 ed il parere positivo è stato ottenuto il 10/11/2015

Vedi allegato 11 – domanda di parere paesistico completa di allegati e parere espresso dal Comune.



Planivolumetrico esistente



Planivolumetrico progetto

## 8.2 PARERE PREVENTIVO

Per lo stesso progetto è stata depositata la domanda di parere preventivo il cui esito definitivo è stato favorevole.

A seguito del primo deposito il Comune ha messo in evidenza alcune questioni relative alla proposta (All.to 12.13).

Il 18/12/2015 è stata depositata in Comune la lettera di integrazione (All.to 12.17) in merito alle questioni sollevate dal Comune con i relativi elaborati grafici aggiornati.

Il 12.02.2016 il Comune ha espresso parere di massima favorevole (Vedi All.to 12.24).

Vedi All.ti 12 – pratica di parere preventivo completa di allegati e documenti.

### 8.3 CARATTERISTICHE DEL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

L'edificio esistente non risulta avere un rilevante valore architettonico e ambientale, supportato anche dal fatto che non risulta censito all'interno delle "schede di individuazione dei nuclei ed edifici di interesse storico".

Nell'area oggetto di trasformazione sono consentiti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia.



L'intervento proposto consiste nella realizzazione di un nuovo edificio che si sviluppa su quattro livelli e ospita al piano interrato otto box auto, otto cantine, un locale tecnico, il vano scala con disimpegno e la rampa di accesso (che rimane della stessa forma di quella attuale).

Nei tre piani superiori sono stati previsti sette appartamenti di cui tre su due livelli.

L'area scoperta sarà occupata da un giardino condominiale per la maggiore parte da percorsi pedonali, dalla rampa di accesso al piano interrato oltre che quattro posti auto in superficie.

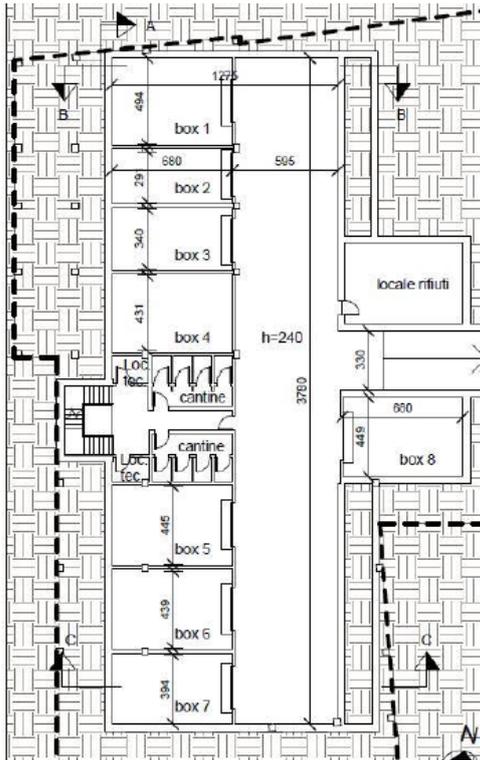
L'intervento prevede la realizzazione di due corpi destinati interamente a residenze con un vano scala centrale che li unisce permettendo l'accesso agli alloggi dei piani superiori.



Vista interna dal cortile a sud.

Sono stati previsti due patii, uno per l'edificio a nord e uno per l'edificio a sud. Per rispettare la sagoma dell'edificio esistente è stato inserito un elemento verticale che collega visivamente i due corpi di fabbrica creando un piccolo cortile interno a cielo aperto, tale elemento contribuisce a creare una continuità visiva tra i due corpi di fabbrica e permette allo stesso tempo l'affaccio di finestre e balconi





Planimetria piano interrato



Planimetria piano terra



Planimetria piano primo



Planimetria piano secondo

## 9 VALUTAZIONE

### 9.1 METODO DI STIMA

La presente stima adotta il metodo di costo di trasformazione. Con tale metodo il valore del compendio immobiliare esistente viene determinato quale differenza tra il valore di vendita dei beni immobili realizzabili previsti nel progetto di trasformazione e i costi sostenuti per realizzarli.

Per procedere quindi sarà necessario determinare:

1. Probabile valore di vendita dei beni realizzabili. Questo verrà determinato con il classico metodo sintetico comparativo con il valore di beni simile offerti sul mercato.
2. Costo di costruzione. Tale costo desunto dalla pubblicazione *Costi per tipologie edilizie – La valutazione economica dei progetti in fase preliminare - di A. Rossi edito da Maggioli Editore nel 2014. (All.to 13)*
3. Costi aggiuntivi: tra questi verranno considerati, costi di demolizione dei fabbricati esistenti, costi di smaltimento della copertura in cemento-amianto, i costi per le consulenze professionali, oneri di urbanizzazione, costi di commercializzazione e l'utile dell'imprenditore che promuove l'iniziativa.

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{Valore del immobile esistente} \\ \text{(corpo A + corpo B)} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{Valore di vendita} \\ \text{degli immobili} \\ \text{realizzabili sul terreno} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{I costi necessari per} \\ \text{realizzare gli immobili} \\ \text{previsti nel progetto} \\ \hline \end{array}$$

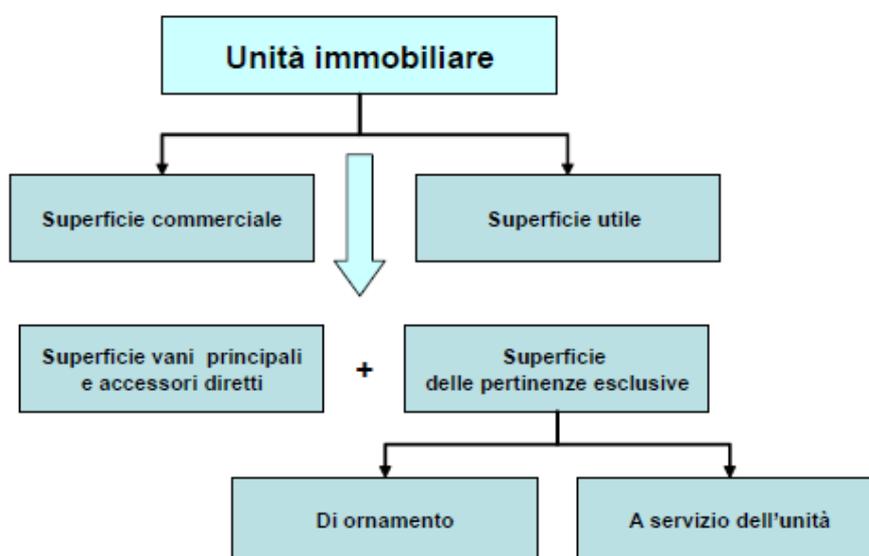
### 9.2 DETERMINAZIONE DEL PROBABILE VALORE DI VENDITA DELLE ABITAZIONI PREVISTE NEL PROGETTO

La determinazione del probabile valore di vendita adotta il metodo sintetico-comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri simili presenti sul mercato immobiliare. Una volta determinato il segmento di mercato a cui appartiene il bene in base alla sua tipologia e alla collocazione geografica, vengono consultate le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare nonché della società TEMA della Camera di Commercio di Milano che pubblicano periodicamente rilevamenti dei prezzi degli immobili per il territorio considerato per le varie tipologie di fabbricati.

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

### CALCOLO DELLE CONSISTENZE – SUPERFICI COMMERCIALI DI PROGETTO

L'Agenzia del Territorio indica la seguente modalità di calcolo delle consistenze degli immobili residenziali (Istruzione per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazioni dei dati)



La superficie commerciale è pari alla somma:

Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;	+	Superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:	Di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); Di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
--	---	---	---

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. Mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le pertinenze accessorie sono distinte in:

- Comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);

- Non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

In merito al calcolo delle superfici inoltre:

- Non devono essere considerate pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.
- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.
- Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative agli spazi condominiali in quanto indivisibili e sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento.

I coefficienti di omogeneizzazione o di riduzione sono i seguenti

Uso del locale	Coefficiente di omogeneizzazione/riduzione
Superficie residenziale	100%
Superficie balconi/terrazzi fino a 25 mq comunicanti	30%
Superficie balconi/terrazzi fino a 25 mq non comunicanti	15%
Superficie balconi/terrazzi oltre i 25 mq comunicanti	10%
Superficie balconi/terrazzi oltre i 25 mq non comunicanti	5%
Superficie sottotetto s.p.p. (senza permanenza di persone) per la sola superficie con altezza superiore 150 cm	50%
Superficie delle pertinenze di servizio comunicanti	50%
Superficie delle pertinenze di servizio non comunicanti	25%
Box/posti auto/parcheggi coperti e scoperti	a corpo

Dagli elaborati grafici in formato digitale redatti per il progetto di trasformazione risultano le seguenti superfici:

Dati di progetto					
		sup. reale (mq)	coeff. di adeguamento	sup. commerciale (mq)	sup. commerciale unità (mq)
<b>Appartamento 1</b>	Piano 1	91,45	100%	91,45	98,61
	Patio 1	22,60	30%	6,78	
	Cantina	1,50	25%	0,38	
<b>Appartamento 2</b>	Piano 1	88,34	100%	88,34	136,46
	Piano 2	39,98	100%	39,98	
	Patio 2	25,89	30%	7,77	
	Cantina	1,50	25%	0,38	
<b>Appartamento 3</b>	Piano 1	84,40	100%	84,40	125,48
	Piano 2	36,30	100%	36,30	
	Terrazzo	14,68	30%	4,40	
	Cantina	1,50	25%	0,38	
<b>Appartamento 4</b>	Piano 1	127,58	100%	127,58	182,22
	Piano 2	43,07	100%	43,07	
	Patio	25,00	30%	7,50	
	Terrazzo	12,30	30%	3,69	
	Cantina	1,50	25%	0,38	
<b>Appartamento 5</b>	Abitazione	139,37	100%	139,37	146,38
	Terrazzo	22,11	30%	6,63	
	Cantina	1,50	25%	0,38	
<b>Appartamento 6</b>	Abitazione	97,66	100%	97,66	98,04
	Cantina	1,50	25%	0,38	
<b>Appartamento 7</b>	Abitazione	81,04	100%	81,04	81,42
	Cantina	1,50	25%	0,38	
<b>Totale</b>					<b>868,59</b>

La superficie commerciale in base alla quale verrà valutata l'unità immobiliare risulta essere di circa 869 mq.

Inoltre il progetto prevede la realizzazione di otto box interrati, quattro posti auto scoperti e un giardino condominiale di circa 450 mq.

### 9.3 TIPOLOGIA DELLE ABITAZIONE PREVISTE NEL PROGETTO

L'Agenzia del Territorio (glossario delle definizioni tecniche in uso del settore economico – immobiliare) individua 3 tipologie di fabbricati:

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

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

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

#### **L'immobile progettato corrisponde alla seconda delle tre categorie – Edificio di tipologia civile**

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

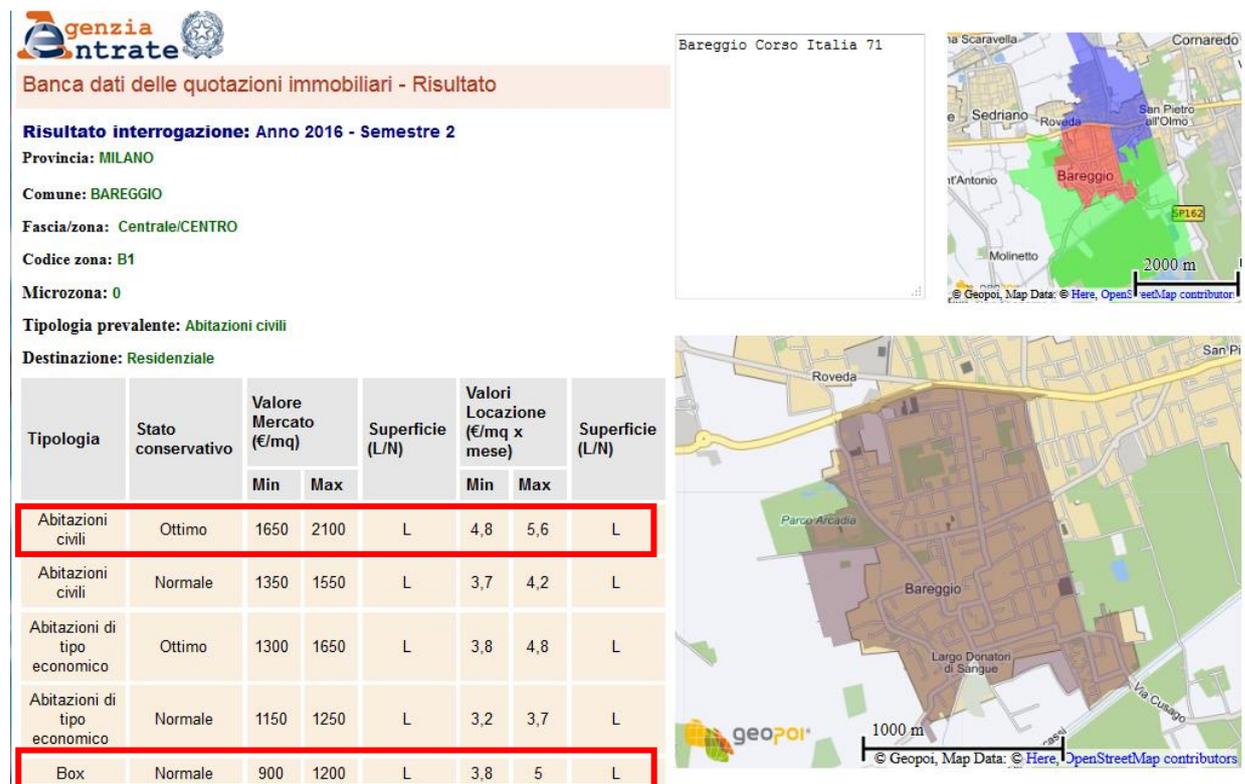
**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati. Le

rifiniture sono di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati. È provvista di impianti di ordinaria tecnologia.

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

**Le abitazioni previste nel progetto corrisponde alla seconda delle tre categorie – Abitazione di tipo civile.**

Per il comune di Bareggio l'Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle entrate riporta i seguenti valori medi di vendita relativi al secondo semestre 2016



Il portale del borsino immobiliare riporta i seguenti valori per il mese di febbraio 2017:

Borsinoimmobiliare.it							
Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali							
Quotazioni & Rendimenti (aprile 2017)							
Comune	Bareggio						
Zona	Monozonale -						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	1.288	<b>1.334</b>	1.380	2,8	<b>3,2</b>	3,7	<b>2,9%</b>
Abitazioni civili (In ottimo stato)	1.564	<b>1.726</b>	1.887	3,7	<b>4,1</b>	4,6	<b>2,9%</b>
Abitazioni civili (Da ristrutturare)	1.012	<b>1.104</b>	1.196	1,8	<b>2,3</b>	2,8	<b>2,5%</b>
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	1.104	<b>1.150</b>	1.196	2,8	<b>2,8</b>	2,8	<b>2,9%</b>
Abitazioni di tipo economico (In ottimo stato)	1.288	<b>1.472</b>	1.657	3,7	<b>4,1</b>	4,6	<b>3,4%</b>
Abitazioni di tipo economico (Da ristrutturare)	810	<b>911</b>	1.012	1,8	<b>2,3</b>	2,8	<b>3,0%</b>
Ville e Villini (In buono stato)	1.334	<b>1.426</b>	1.518	3,7	<b>3,7</b>	3,7	<b>3,1%</b>
Ville e Villini (In ottimo stato)	1.657	<b>1.841</b>	2.025	3,7	<b>4,6</b>	5,5	<b>3,0%</b>
Ville e Villini (Da ristrutturare)	1.012	<b>1.150</b>	1.288	1,8	<b>2,3</b>	2,8	<b>2,4%</b>
Uffici	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In ottimo stato)	1.196	<b>1.357</b>	1.518	4,6	<b>5,5</b>	6,4	<b>4,9%</b>
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Box (In buono stato)	810	<b>957</b>	1.104	2,8	<b>3,2</b>	3,7	<b>4,0%</b>

La società TEMA della Camera di Commercio di Milano riporta i seguenti valori per il primo semestre 2016.

Comune » **Bareggio**

Tipologia:  **Compravendita**  Locazione

Semestre: **2° semestre 2016** Zona: **Centro**

Comune » Bareggio » Compravendita » 2° semestre 2016 » Centro

	Minimo	Massimo
Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B (€/mq)	<b>2.000</b>	<b>2.300</b>
Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio (€/mq)	1.300	1.700
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (€/mq)	1.100	1.300
<b>Boxes (€/corpo)</b>	<b>13.000</b>	<b>17.000</b>
Negozi (€/mq)	1.400	1.650
Uffici (€/mq)	1.300	1.500
Capannoni nuovi o ristrutturati (€/mq)	-	-
Capannoni vecchi (€/mq)	-	-

Andamento qualitativo dei prezzi riferito alla tipologia "Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B"

<b>Residenze</b>	<b>Abitazioni di tipo civile</b>	Min	Max
OMI	In ottimo stato (€/mq)	€ 1.650	€ 2.100
Borsino Immobiliare	In ottimo stato (€/mq)	€ 1.564	€ 1.887
Te.MA	Nuove/classi energetiche A-B (€/mq)	€ 2.000	€ 2.300
<b>Media €/mq tra le tre fonti</b>		<b>€ 1.738</b>	<b>€ 2.096</b>
<b>Box</b>		Min	Max
OMI	In stato normale (€/mq)	€ 900	€ 1.200
Borsino Immobiliare	In buono stato (€/mq)	€ 810	€ 1.104
Te.MA	- (€/corpo)	€ 13.000	€ 17.000
<b>Media €/mq tra le tre fonti</b>		<b>€ 12.883</b>	<b>€ 17.186</b>
<b>Un box misura in media 15 mq</b>			

Alla luce di quanto sopra e considerando la posizione dell'immobile che è in centro storico e le caratteristiche del progetto, sono stati considerati i seguenti valori unitari nella valutazione:

Residenze	€/mq 2.050
Box	€/corpo 17.000

Il giardino condominiale verrà valutato al 10% ipotizzando che in sede di vendita verrà considerato proprietà condominiale mentre i posti auto scoperti verranno valutati al 50% rispetto ai box, questo in considerazione della carenza di parcheggi nella zona del centro storico.

Pertanto il valore di vendita delle unità realizzabili risulta essere di:

<b>Descrizione</b>	<b>quantità</b>	<b>valore unitario</b>	<b>Totale</b>
Abitazioni - mq	869	€ 2.050,00	€ 1.781.450,00
Box - a corpo	8	€ 17.000,00	€ 136.000,00
Posti auto scoperti - a corpo	4	€ 8.500,00	€ 34.000,00
Giardino condominiale (superficie commerciale 10% di quella reale) - mq	45	€ 2.050,00	€ 92.250,00
<b>Totale</b>			<b>€ 2.043.700,00</b>

**Il valore di vendita delle unità realizzabili risulta essere di € 2.043.700,00**

#### 9.4 VALUTAZIONE DEI COSTI DI REALIZZAZIONE

I costi di realizzazione del complesso previsto nel progetto sono composti da:

- Demolizione dei fabbricati esistenti;
- Smaltimento della copertura in cemento-amianto;
- Costo di costruzione del nuovo fabbricato;
- Eventuali oneri di urbanizzazione
- Spese tecniche
- Spese di commercializzazione
- Utile del promotore

#### **Demolizione dei fabbricati esistenti**

Per la valutazione della demolizione dell'intero fabbricato si è fatto riferimento al listino prezzi per l'esecuzione di opere pubbliche e manutenzione della Provincia di Milano di gennaio 2015.

1C.01.020	<p><b>DEMOLIZIONE DI FABBRICATI</b></p> <p>La demolizione dei fabbricati interi o porzioni di fabbricati, di ogni tipo e struttura, viene obbligatoriamente compensata a metro cubo vuoto per pieno per la effettiva consistenza, computata moltiplicando l'area di base per l'altezza misurata dalla quota inferiore di inizio della demolizione fino all'estradosso della gronda, intendendosi compresa e compensata la demolizione dei volumi tecnici e delle falde del tetto; eventuali cubature di arretramenti a cielo libero verranno dedotte da quella totale. Gli sporti dal filo del fabbricato, quali balconi o gronde, non verranno computati. Non è compresa la demolizione delle parti interrato e delle fondazioni, essendo escluse dal volume come sopra computato. Nel caso in cui sia richiesta anche la demolizione delle parti interrato e fondazioni, l'altezza di calcolo della volumetria dovrà essere computata a partire dall'estradosso della soletta a quota più bassa e le fondazioni saranno considerate quali sporti e quindi già ricomprese e compensate nel prezzo.</p> <p>Oltre agli oneri generali della demolizione il prezzo comprende e compensa anche i tagli delle strutture collegate con edifici adiacenti o con parti di edificio che non vengono demolite, e la eventuale demolizione per fasi successive.</p> <p>Non è ammessa la valutazione della demolizione totale utilizzando gli articoli di listino relativi alle demolizioni parziali e rimozioni.</p>		
1C.01.020.0010	Demolizione totale o parziale di edificio, anche pericolante, di tipo residenziale, con mezzi meccanici adeguati alla mole delle strutture da demolire, compreso il carico ed il trasporto alle discariche autorizzate.		
1C.01.020.0010.a	- con struttura in muratura, solai in legno, in ferro e tavelloni o misti in laterizio e c.a.	m <sup>3</sup>	14,52
1C.01.020.0010.b	- con struttura in c.a. e solai di qualsiasi tipo; prefabbricati pesanti in calcestruzzo	m <sup>3</sup>	19,75

Vedi All.to 14 – Stralcio prezziario lavori pubblici

### **Smaltimento della copertura in cemento amianto**

Per la determinazione del costo del solo smaltimento della copertura in cemento amianto si è fatto riferimento alla scheda 8.4 riportata nella pubblicazione *Costi per Tipologie Edilizia – La valutazione economica dei progetti in fase preliminare* di A. Rossi edito da maggiore Editore nel 2014. Il trattamento di bonifica dell'amianto per una superficie di 1.100 mq è di 16.448,70 che corrisponde a circa 15 €/mq

All.to 13 – Scheda 1.3 Palazzina residenziale

### **Costo di costruzione del nuovo fabbricato**

Per la determinazione del costo di costruzione si è fatto riferimento alla pubblicazione *Costi per Tipologie Edilizia – La valutazione economica dei progetti in fase preliminare* di A. Rossi edito da maggiore Editore nel 2014.

Per la realizzazione del progetto considerato nella pubblicazione, che è molto simile al progetto presentato, viene indicato un costo di realizzazione, compreso di oneri per la sicurezza di **805,58 €/mq**. Il costo di costruzione si calcola sulla superficie reale da realizzare che è di 1.100 mq. Vedi All.to 13 –

**Oneri di urbanizzazione** – vengono valutati nell'ordine del 10% del costo di costruzione

### **Spese tecniche, di commercializzazione e utile del promotore**

Questi costi sono solitamente determinati in percentuale relativa all'importo della costruzione dell'immobile:

10% spese tecniche

5% spese commerciali

10% utile del promotore dell'iniziativa

Il costo complessivo per la realizzazione delle abitazioni previste nel progetto è composto dalle seguenti voci:

<b>Descrizione</b>		<b>costo unitario</b>	<b>Quantità</b>	<b>Totale</b>
Demolizione fabbricato esistente	€/mc	€ 19,75	2.382	€ 47.044,50
Trasporto delle macerie alle discariche - 10% del costo delle demolizioni				€ 4.704,45
Smaltimento amianto - copertura corpo A	€/mq	€ 15,00	440	€ 6.600,00
Costruzione nuovo fabbricato	€/mq	€ 805,58	1.100	€ 886.138,00

Oneri di urbanizzazione			10%	€ 88.613,80
Consulenze tecniche			10%	€ 88.613,80
Spese di commercializzazione			5%	€ 44.306,90
Utile del promotore			10%	€ 88.613,80
<b>Totale costi di realizzazione</b>				<b>€ 1.254.635,25</b>

**Il costo di realizzazione complessivo dell'opera risulta pertanto essere di € 1.254.635,25**

## 9.5 VALUTAZIONE

Alla luce di quanto riportato in modo dettagliato nei precedenti paragrafi il valore dell'immobile nello stato in cui è risulta essere:

<b>Valore probabile di vendita delle unità realizzabili</b>	<b>€ 2.043.700,00</b>
<b>Costo di realizzazione complessivo</b>	<b>- € 1.254.635,25</b>
<b>Valore del bene nello stato in cui si trova</b>	<b>€ 789.064,25</b>

La valutazione di cui sopra è stata elaborata facendo riferimento ad un fabbricato di nuova costruzione come se fosse già realizzato con le unità disponibili alla vendita, in considerazione che per la realizzazione del complesso ci vorranno tra i dodici e i ventiquattro mesi, si ritiene opportuno deprezzare il valore dell'immobile di un ulteriore 10%.

$$\mathbf{€ 789.064,25 \times -10\% = € 710.158,28}$$

Il valore a corpo del bene risulta pertanto essere di € 710.158,28 importo che viene arrotondato per difetto a **€ 710.000,00 (settecentodiecimila/00)**

Milano, 11 Aprile 2017

Arch. Yael Anati



## Allegati

- 1.1) Atto di vendita del 25/11/1993;
- 1.2) Atto di vendita del 23/12/1993;
- 2) Certificato notarile del 14/05/2012;
- 3.1) Estratto di mappa Particella 45;
- 3.2) Estratto di mappa Particella 980;
- 3.3) Estratto di mappa Particella 103;
- 4) Visura per soggetto;
- 5.1) Visura storica per immobile CF Foglio 12 Particella 45 Sub. 501;
- 5.2) Visura storica per immobile CF Foglio 12 Particella 45 Sub. 504;
- 5.3) Visura storica per immobile CF Foglio 12 Particella 45 Sub. 505;
- 5.4) Visura storica per immobile CF Foglio 12 Particella 1034;
- 5.5) Visura storica per immobile CT Foglio 12 Particella 45;
- 5.6) Visura storica per immobile CT Foglio 12 Particella 980;
- 5.7) Visura storica per immobile CT Foglio 12 Particella 1034;
- 6.1) Planimetria catastale Foglio 12 Particella 45 Sub. 501;
- 6.2) Planimetria catastale Foglio 12 Particella 45 Sub. 504;
- 6.3) Planimetria catastale CF Foglio 12 Particella 45 Sub. 505;
- 7) Visura storica Società Camera di Commercio;
- 8) Certificato di agibilità del 18/04/1994;
- 9) Stralcio elaborato Piano delle Regole – Art. 4.3;
- 10) Concessione Edilizia 69/87 protocollo 8150 del 10/02/1992;
- 11.1) impatto paesistico - istanza per l'impatto paesistico;
- 11.2) impatto paesistico - dichiarazione di pagamento marca da bollo;
- 11.3) impatto paesistico - documento esame di impatto paesistico;
- 11.4) impatto paesistico - Particelle o subalterni oggetto del procedimento;
- 11.5) impatto paesistico - Delega della Curatela per la presentazione delle istanze per giudizio impatto paesistico e preliminare;
- 11.6) impatto paesistico - Dichiarazione Arch. Anati per richiesta dei pareri paesistico e preliminare;
- 11.7) impatto paesistico - Diritti di istruttoria;
- 11.8) impatto paesistico - Relazione esame impatto paesistico;

- 11.9) impatto paesistico - Tavola 1 – inquadramento territoriale e documentazione fotografica;
- 11.10) impatto paesistico - Tavola 2 – Planivolumetrico e Rappresentazione tridimensionale di stato di fatto e stato di progetto;
- 11.11) impatto paesistico - Tavola 3 – Pianta coperture e sezioni contestualizzate;
- 11.12) impatto paesistico - Tavola 4 – Piano interrato;
- 11.13) impatto paesistico - Tavola 5 – Piano terra;
- 11.14) impatto paesistico - Tavola 6 – Piano Primo;
- 11.15) impatto paesistico - Tavola 7 – Piano Secondo;
- 11.16) impatto paesistico - Tavola 8 – Prospetti;
- 11.17) impatto paesistico - Tavola 9 – Sezioni;
- 11.18) impatto paesistico - Tavola 10 – Dettaglio Costruttivo;
- 11.19) impatto paesistico - Tavola 11 – Accessibilità e Adattabilità;
- 11.20) impatto paesistico – PEC mail del 27/10/2015 di invio pratica parere Paesistico;
- 11.21) impatto paesistico – Parere del Comune del 10/11/2015;
- 12.1) parere preventivo 1 – istanza per il rilascio di parere preliminare;
- 12.2) parere preventivo 1 – particelle o subalterni oggetto del procedimento;
- 12.3) parere preventivo 1 – dichiarazione di pagamento dell'imposta di bollo;
- 12.4) parere preventivo 1 – bonifico versamento diritti per parere preventivo;
- 12.5) parere preventivo 1 – delega della Curatela per la presentazione istanze per giudizio di impatto paesistico e parere preliminare;
- 12.6) parere preventivo 1 – dichiarazione Arch. Anati per richiesta di giudizio di impatto paesistico e parere preliminare;
- 12.7) parere preventivo 1 – Relazione descrittiva per parere preventivo;
- 12.8) parere preventivo 1 – Tavola 1 Inquadramento territoriale e documentazione fotografica;
- 12.9) parere preventivo 1 – Tavola 2 Planivolumetrico e Rappresentazione tridimensionale di stato di fatto e stato di progetto;
- 12.10) parere preventivo 1 – Pianta coperture - sezioni contestualizzate - piante unità immobiliari;
- 12.11) parere preventivo 1 – Pianta – Prospetti – Sezioni e Render;
- 12.12) parere preventivo 1 – PEC mail del 27/10/2015 invio istanza parere preliminare;
- 12.13) parere preventivo 1 – Parere del Comune del 03/12/2015;

- 12.14) parere preventivo 2 – Istanza per il rilascio di parere preliminare;
- 12.15) parere preventivo 2 – dichiarazione di pagamento dell'imposta di bollo;
- 12.16) parere preventivo 2 – particelle o subalterni oggetto del procedimento;
- 12.17) parere preventivo 2 – Integrazione del 18/12/2015 parere preventivo;
- 12.18) parere preventivo 2 – bonifico per diritti per parere preventivo;
- 12.19) parere preventivo 2 – Tavola 1 Inquadramento territoriale e documentazione fotografica;
- 12.20) parere preventivo 2 – Tavola 2 – Planivolumetrico e rappresentazione tridimensionale;
- 12.21) parere preventivo 2 – Tavola 3 – Pianta coperture, sezioni contestualizzate, piante unità immobiliari;
- 12.22) parere preventivo 2 – Tavola 4 – Piante, prospetti, sezioni e render;
- 12.23) parere preventivo 2 – PEC mail del 18/12/2015 invio istanza di parere preliminare;
- 12.24) parere preventivo 2 – Parere del Comune del 12/02/2016;
- 13) Costi per tipologie edilizie – La valutazione economica dei progetti in fase preliminare - di A. Rossi edito da Maggioli Editore nel 2014;
- 14) Stralcio prezzario lavori pubblici LP2015 Volume 1.1;
- 15) Immagini fotografiche