

**TRIBUNALE DI MILANO**

**III Sez. Civile**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

N° Gen. Rep. **773/2016**

promossa da

**CREDITO VALTELLINESE S.C.**

contro

**AZIENDA \*\*\*\*\* SRL**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28.06.2018 ore 10,45

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**in Comune di Magenta - Frazione Ponte Vecchio**

**Via San Francesco d'Assisi 45**

**LOTTO UNICO**

- CORPO 1: Villino disposto su 3 piani (interrato, rialzato e sottotetto) con annessa piscina al piano terreno (fg.16, mapp.77 graffato con 188)**
- CORPO 2: Appartamento posto al piano terra (fg.16, mapp.78) - attualmente parte di struttura ad uso a Bed & Breakfast**
- CORPO 3: Locali ad uso deposito posti al piano terra (fg.16, mapp.192) - attualmente parte di struttura ad uso a Bed & Breakfast**
- CORPO 4: Appartamento posto al piano terra (fg.16, mapp.191, sub.1) - attualmente ad uso studio medico oltre a cucina e bagni annessi al salone ristorante**
- CORPO 5: Locali ad uso deposito posti al piano terra (fg.16, mapp.191, sub.2) - attualmente ad uso sala ristorante**
- CORPO 6: Box auto posto al piano interrato (fg.16, mapp.189, sub.1)**
- CORPO 7: Box auto posto al piano interrato (fg.16, mapp.189, sub.2)**
- CORPO 8: Box auto posto al piano interrato (fg.16, mapp.189, sub.3)**
- CORPO 9: Locali ad uso deposito posti al piano terra (fg.16, mapp.190) - attualmente ad uso abitazione**
- CORPO 10: Tettoia al piano terra (fg.16, mapp.210)**
- CORPO 11: Area a verde/giardino (fg.16, mapp.76)**

Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**  
Codice fiscale FRIDML61T18F205Y  
Studio in Via Morosini 29 - Milano  
Telefono 025517075  
Email: [df@fbarchit.it](mailto:df@fbarchit.it)  
Pec [diego.fiore@pct.pecopen.it](mailto:diego.fiore@pct.pecopen.it)

## INDICE SINTETICO

---

### Dati Catastali

#### LOTTO UNICO

#### Beni in Magenta, Frazione Ponte Vecchio – Via San Francesco D'Assisi 45

##### Corpo 1

Categoria: A7 [Abitazione in villino]

Dati Catastali: foglio 16, particella 77 graffata 188

##### Corpo 2

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 16, particella 78

##### Corpo 3

Categoria: C2 [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 16, particella 192

##### Corpo 4

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 16, particella 191, subalterno 1

##### Corpo 5

Categoria: C2 [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 16, particella 191, subalterno 2

##### Corpo 6

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio 16, particella 189, subalterno 1

##### Corpo 7

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio 16, particella 189, subalterno 2

##### Corpo 8

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio 16, particella 189, subalterno 3

##### Corpo 9

Categoria: C2 [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 16, particella 190

##### Corpo 10

Categoria: C7 [Tettoie chiuse o aperte]

Dati Catastali: foglio 16, particella 210

##### Corpo 11

Categoria: Ente urbano

Dati Catastali: foglio 16, particella 76

### Detenzione del bene

Al momento del sopralluoghi, effettuati in data 14 e 25.05.2018 alla presenza del custode giudiziario del bene Avv. Gian Marco Rubino, il complesso immobiliare e gli immobili di cui sono parte sono stati resi accessibili dalla Sig.ra \*\*\*\*\*, figlia della Signora \*\*\*\*\*, legale rappresentante della Società Azienda \*\*\*\*\* Srl; la Sig.ra \*\*\*\*\* alla data del sopralluogo occupava con la famiglia l'immobile censito al Fg. 16 mapp. 190 (Corpo 9 della relazione), mentre, secondo quanto dichiarato dalla medesima la Sig.ra \*\*\*\*\* occupa l'immobile censito al Fg. 16 mapp. 77 graffato al mapp. 188 (Corpo 1 della Relazione).

L'intero lotto è in detenzione alla società Azienda \*\*\*\*\* S.r.l.

### Contratti di locazione in essere

Si rimanda a quanto indicato al punto 2.1 della presente.

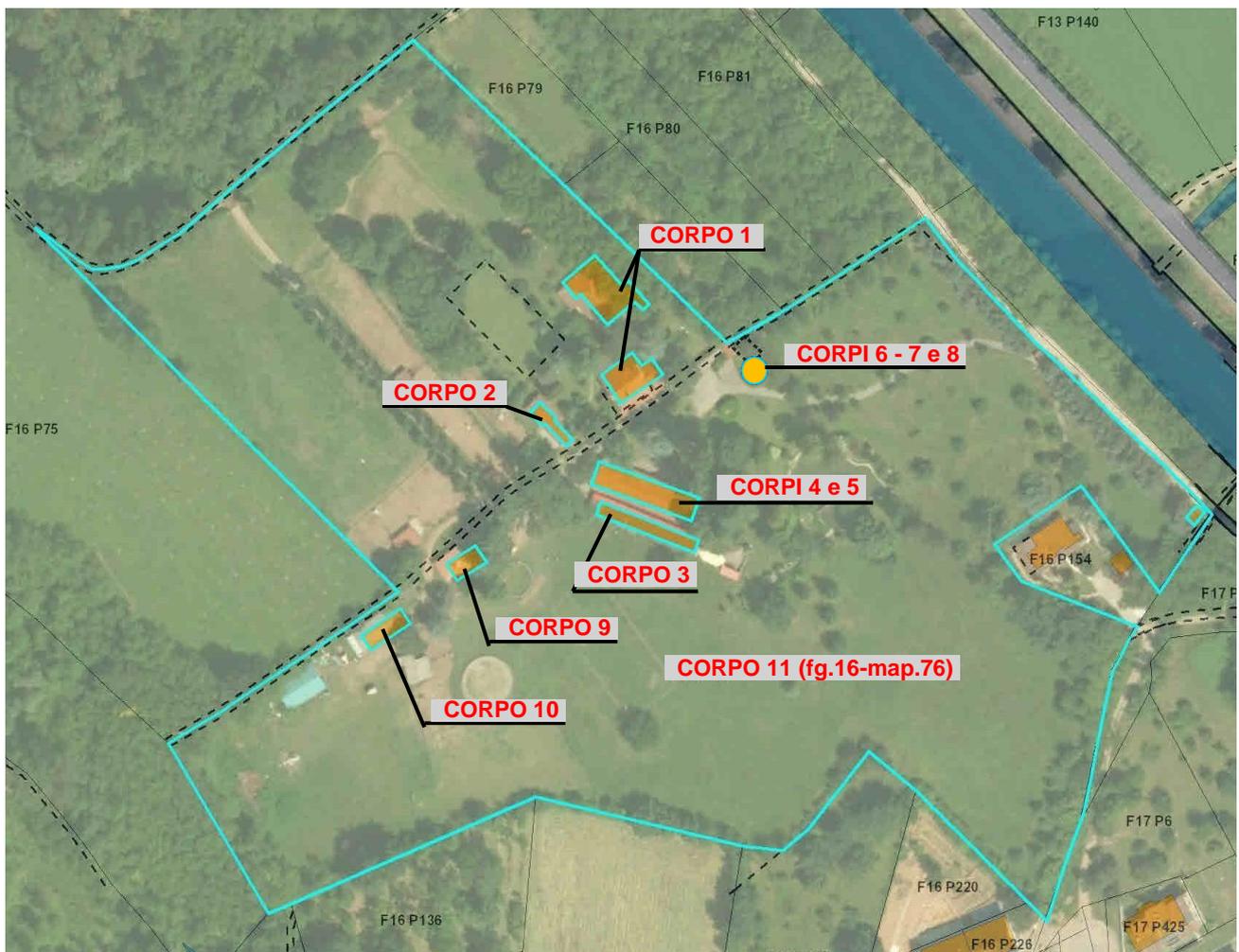
### Comproprietari

Nessuno.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 1.478.324,72

da occupato: € 1.108.743,54



**BENI IN MAGENTA - FRAZIONE PONTE VECCHIO**  
**Via San Francesco D'Assisi 45**

**LOTTO UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**CORPO 1** - Villino disposto su 3 piani (interrato, rialzato e sottotetto) con annessa piscina al piano terreno (fg.16, mapp.77 graffato 188)

**1.1 Descrizione giuridica del bene**

In comune di Magenta - frazione Ponte Vecchio - nel complesso immobiliare con accesso da Via San Francesco d'Assisi n. 45, villino disposto su 3 piani (interrato, rialzato e sottotetto) con annessa piscina, servizi ed accessori al piano terreno.

**1.2 Quota e tipologia del diritto**

1/1 di SOCIETA` \*\*\*\*\* - S.R.L. con sede in \*\*\*\*\*, Cod. Fisc \*\*\*\*\*

Ulteriori informazioni sui debitori (Valevole per tutti i Corpi):

Da ispezione ipotecaria telematica effettuata dallo scrivente non risultano cause pendenti relative a domande trascritte.

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

**(ALL. 1 - Ispezione Ipotecaria su nominativo N.1 (Azienda \*\*\*\*\*); ALL. 2 - Ispezione Ipotecaria su nominativo N.2 (Azienda \*\*\*\*\*); ALL. 3 - Ispezione Ipotecaria su nominativo (\*\*\*\*\*))**

**1.3 Identificato al catasto Fabbricati**

Intestazione:

SOCIETA` \*\*\*\*\* - S.R.L. con sede in MAGENTA, Cod. Fisc \*\*\*\*\* , Proprietà per 1/1

**foglio 16, particella 77 graffata alla particella 188, indirizzo VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI SNC piano: T-1-S1, comune MAGENTA, categoria A/7, classe 5, consistenza 12 vani - rendita Euro 2.231,09**

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. MI0697941 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 134924.1/2009);

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/07/1996 derivante da: VARIAZIONE del 02/07/1996 in atti dal 02/07/1996 RISTRUTTURAZIONE (n. 125346.1/1996);

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 02/07/1996 in atti dal 02/07/1996 RISTRUTTURAZIONE (n. 125346.1/1996);

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 24/03/1987 derivante da: VARIAZIONE del 02/07/1996 in atti dal 02/07/1996 RISTRUTTURAZIONE (n. 125346.1/1996).

#### 1.4 **Confini**

coerenze in un solo corpo del mapp. 77 (villino), su tutti i lati:  
mappale 76;

coerenze in un solo corpo del mapp. 188 (piscina), su tutti i lati:  
mappale 76.

**(ALL. 4 - Visura storica fg.16 mapp.77 graff. 188; ALL. 5 - Planimetria fg.16 mapp.77 graff. 188; ALL. 6 - Videomap/estratto di mappa)**

#### 1.5 **Conformità catastale**

Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità catastale.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 14.05.2018 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale relativa all'immobile, presentata in data 2.07.1996, in merito alla distribuzione interna dei locali. In particolare:

- il locale cucina/sala da pranzo presenta una maggior consistenza rispetto a quanto rappresentato in planimetria, ovvero, di fatto, la cucina si presenta come unico locale e comprende anche due locali limitrofi oltre a vano di disimpegno (in planimetria indicati quali "bagno" con disimpegno e loc. "H= 2.95;
- non risulta segnalata presenza di porta posta a separazione tra la zona giorno e la zona notte (camera, bagni e studio) del piano terra;
- è presente porzione muraria, non indicata in planimetria, che separa il vano scala di collegamento ai diversi piani dell'immobile dal soggiorno (la scala risulta dunque raggiungibile esclusivamente dal locale cucina);
- la "veranda" indicata in planimetria catastale, alla data del sopralluogo risultava adibita a camera da letto collegata con lo studio per mezzo di porta "a soffietto" (non segnalata);
- il locale posto tra la camera e lo studio al piano terra risulta suddiviso da pareti a formazione di due bagni, uno con accesso dalla camera ed un altro con accesso sia dal corridoio di distribuzione sia dalla veranda (adibita a camera);
- il portico sul lato Nord-Ovest della villa risulta chiuso su tutti i lati per mezzo di serramenti in alluminio ed è attrezzato ad uso soggiorno, configurandosi come ulteriore zona giorno;
- all'interno delle camere al piano primo non sono presenti partizioni murarie interne ed i segni grafici riportati in planimetria, che sembrerebbero indicare la presenza di pareti divisorie, risultano essere dei parapetti in legno.

In merito al corpo di fabbrica destinato a piscina si rileva che il vano di servizio destinato a spogliatoio, differentemente da quanto rappresentato in planimetria, risulta internamente suddiviso in due distinti piccoli locali destinati rispettivamente a

spogliatoio uomini e donne. Internamente ulteriori pareti divisorie separano il lavabo (antibagno) dal wc e dal box doccia.

Regolarizzabili mediante: DOCFA.

Presentazione DOCFA Euro 1.550,00 + diritti catastali: 50,00/100,00.

Oneri Totali: **Euro 1.650,00**

**CORPO 2** – Appartamento posto al piano terra (fg.16, mapp.78) - attualmente parte di struttura destinata a Bed & Breakfast)

### **1.1 Descrizione giuridica del bene**

In comune di Magenta - frazione Ponte Vecchio - nel complesso immobiliare con accesso da Via San Francesco d'Assisi n. 45, appartamento composto da tre locali, servizi e accessori al piano terreno.

### **1.2 Quota e tipologia del diritto**

1/1 di SOCIETA` \*\*\*\*\* - S.R.L. con sede in MAGENTA, Cod. Fisc \*\*\*\*\*

### **1.3 Identificato al catasto Fabbricati**

Intestazione:

SOCIETA` \*\*\*\*\* - S.R.L. con sede in MAGENTA, Cod.

Fisc \*\*\*\*\* , Proprietà per 1/1

**foglio 16, particella 78, indirizzo VIA SAN FRANCESCO D` ASSISI SNC piano: T, comune MAGENTA, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale Totale: 64 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 62 m<sup>2</sup> - rendita Euro 330,53**

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;  
Situazione dell'unità immobiliare dal 08/07/2004 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/01/1988 protocollo n. MI0466171 in atti dal 08/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 999999.1/1988).

### **1.4 Confini**

coerenze in un solo corpo del mapp. 78, su tutti i lati:

mappale 76.

**(ALL. 7 - Visura storica fg.16 mapp.78; ALL. 8 - Planimetria fg.16 mapp.78; ALL. 6 - Videomap/estratto di mappa)**

### **1.5 Conformità catastale**

Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità catastale.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 25.05.2018 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale relativa all'immobile, in merito alla distribuzione interna dei locali ed alla consistenza dell'unità

immobiliare. In particolare:

- il locale indicato come cucina in planimetria risulta destinato a camera da letto con accesso diretto dall'esterno per mezzo di porta in legno con doppia anta a battente;
- i vani indicati come disimpegno, w.c. e C.T. risultano fusi in un unico locale destinato a "bagno 2" con accesso diretto dalla camera di cui al punto precedente (si segnala anche che la parete di confine Sud-Est del locale, diversamente da quanto rappresentato, ha angolo a formare locale di forma trapezoidale);
- alla camera da letto rivolta verso Sud-Ovest risulta annessa ulteriore porzione immobiliare non segnalata in planimetria e composta da una veranda delimitata da serramenti in alluminio, direttamente accessibile dalla camera ed un bagno con accesso dalla suddetta veranda.

**N.B.:** Per una corretta rappresentazione dell'unità immobiliare lo scrivente allega tavola grafica fornita dai proprietari nel corso del sopralluogo, corrispondente allo stato attuale dei luoghi.

**(ALL. 9 - Tavola grafica per progetto Bed and Breakfast (immobile al fg.16 mapp.78)**

Regolarizzabili mediante: DOCFA.

Presentazione DOCFA + diritti catastali: Euro 850,00

Oneri Totali: **Euro 850,00**

**CORPO 3** – Locali ad uso deposito posti al piano terra (fg.16, mapp.192) - attualmente parte di struttura destinata a Bed & Breakfast

### **1.1 Descrizione giuridica del bene**

In comune di Magenta - frazione Ponte Vecchio - nel complesso immobiliare con accesso da Via San Francesco d'Assisi n. 45, locali di deposito posti al piano terreno.

### **1.2 Quota e tipologia del diritto**

1/1 di SOCIETA` \*\*\*\*\* - S.R.L. con sede in MAGENTA, Cod. Fisc \*\*\*\*\*

### **1.3 Identificato al catasto Fabbricati**

Intestazione:

SOCIETA` \*\*\*\*\* - S.R.L. con sede in MAGENTA, Cod.

Fisc \*\*\*\*\* , Proprietà per 1/1

**foglio 16, particella 192 indirizzo VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI SNC piano: T, comune MAGENTA, categoria C/2, classe 1, consistenza 143 mq, superficie catastale Totale: 170 m<sup>2</sup> - rendita Euro 361,88**

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/07/2009 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. MI0697942 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 134925.1/2009);

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 02/07/1996 derivante da: VARIAZIONE del 02/07/1996 in atti dal 02/07/1996 RISTRUTTURAZIONE (n. 125344.1/1996);

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 24/03/1987 derivante da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 24/03/1987 in atti dal 14/09/1990 (n. 43/1987).

#### 1.4 Confini

coerenze in un solo corpo del mapp. 192, su tutti i lati:  
mappale 76;

**(ALL. 10 - Visura storica fg.16 mapp.192; ALL. 11 - Planimetria fg.16 mapp.192; ALL. 6 - Videomap/estratto di mappa)**

#### **Conformità catastale**

Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità catastale.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 25.05.2018 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 2.07.1996, in merito alla distribuzione interna dei locali e alla loro destinazione d'uso. In particolare, si rileva che i vani di cui si compone il fabbricato in oggetto, diversamente da quanto indicato in planimetria non risultano adibiti a ripostigli ma sono stati oggetto di opere per la formazione di camere ad uso Bed & Breakfast.

Attualmente il fabbricato si compone di tre piccole unità, ognuna costituita da corridoio, spogliatoio, camera e bagno, tutte con accesso da percorso esterno comune con pavimentazione in legno. L'ampio locale più a Est del fabbricato è destinato a "libreria"; quello ad Ovest a "reception" con ufficio e bagno. Si è rilevata altresì presenza di ulteriore vano posto in adiacenza al muro di confine Ovest del fabbricato, destinato a Centrale Termica.

**N.B.:** Per una corretta rappresentazione dell'immobile lo scrivente allega tavola grafica fornita dai proprietari nel corso del sopralluogo, corrispondente allo stato attuale dei luoghi. Si precisa che nella stessa non è comunque riportata la presenza del vano tecnico destinato a C.T. (Centrale Termica).

Si rileva altresì che una corretta rappresentazione dei luoghi è indicata anche nelle tavole allegate al Permesso di costruire in sanatoria N.16/2009 del 18.05.2009 (compreso il vano destinato a Centrale Termica), sebbene le destinazioni d'uso dei locali indicati come magazzini e depositi non coincidano con quelle attuali. (Per approfondimenti si rimanda al paragrafo relativo alla conformità edilizia del Corpo 3).

**(ALL. 12 - Tavola grafica per progetto Bed and Breakfast (immobile al fg.16,**

**map.192)**

Regolarizzabili mediante: DOCFA.

Presentazione DOCFA + diritti catastali: Euro 850,00

Oneri Totali: **Euro 850,00**

**CORPO 4** – Appartamento posto al piano terra (fg.16, mapp.191, sub.1) – Attualmente studio medico oltre a cucina e bagni annessi al salone ristorante

**1.1 Descrizione giuridica del bene**

In comune di Magenta - frazione Ponte Vecchio - nel complesso immobiliare con accesso da Via San Francesco D'assisi n. 45, appartamento composto da due locali, doppi servizi ed accessori al piano terreno.

**1.2 Quota e tipologia del diritto**

1/1 di SOCIETA` \*\*\*\*\* - S.R.L. con sede in MAGENTA, Cod. Fisc \*\*\*\*\*

**1.3 Identificato al catasto Fabbricati**

Intestazione:

SOCIETA` \*\*\*\*\* - S.R.L. con sede in MAGENTA, Cod.

Fisc \*\*\*\*\* , Proprietà per 1/1

**foglio 16, particella 191, subalterno 1 indirizzo VIA SAN FRANCESCO D` ASSISI SNC piano: T, comune MAGENTA, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale Totale: 67 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 67 m<sup>2</sup> - rendita Euro 330,53**

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.;  
Situazione dell'unità immobiliare dal 08/07/2004 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/01/1988 protocollo n. MI0466150 in atti dal 08/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 999999.1/1988).

**1.4 Confini**

coerenze del mapp. 191 Sub. 1 da nord in senso orario:

mappale 76; mapp. 191 Sub 2; mappale 76; mappale 76.

**(ALL. 13 - Visura storica fg.16 mapp.191 sub. 1; ALL. 14 - Planimetria fg.16 mapp.191 sub. 1; ALL. 6 - Videomap/estratto di mappa)**

**1.5 Conformità catastale:**

Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità catastale.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 25.05.2018 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale relativa all'immobile, in merito alla distribuzione interna dei locali ed alla loro destinazione

d'uso. In particolare:

- l'unità immobiliare risulta frazionata in due porzioni autonome;
- la prima porzione, attigua e confinante con il Sub. 2 del mapp. 191, è stata trasformata in locali bagno e cucina per ristorante comunicanti e a servizio del Sub. 2 a sua volta trasformato in salone per ristorante (Corpo 5 della presente relazione);
- la seconda porzione, costituita da un locale un disimpegno e un bagno il tutto trasformato in studio per medicina ayurvedica;
- dei due accessi indicati in planimetria sul lato nord, l'unico attualmente esistente è quello che consente di accedere al locale cucina della prima porzione mentre la seconda è stata trasformata finestra; l'accesso indicato in planimetria sul lato ovest risulta trasformato in finestra a servizio della cucina del prima porzione, mentre è presente una nuova porta di accesso a servizio della seconda porzione;
- alcune delle porte interne indicate in planimetria non risultano presenti, in particolare quelle poste tra cucina e w.c., tra cucina e corridoio e tra il locale indicato in planimetria come studio ed il corridoio medesimo;
- la parete divisoria tra i locali indicati in planimetria come cucina e studio risulta posta più ad ovest di quanto rappresentato e nella stessa è presente apertura che mette in collegamento i due locali attualmente entrambi destinati a cucina a servizio del Sub. 2 (trasformato a salone ristorante);
- il vano indicato in planimetria come cucina presenta apertura sulla parete di confine Est che lo pone in collegamento con l'immobile al Sub.2, mapp. 191 del fg. 16 (Corpo 5 della presente relazione) attualmente adibito a salone ristorante;
- il locale indicato in planimetria come bagno risulta frazionato in due ambienti, entrambi destinati a servizi, il primo accessibile dal salone ristorante (Corpo 5 della presente relazione di stima) ed il secondo facente parte della seconda porzione d'immobile attualmente destinata a studio medico - locale indicato in planimetria come "stanza" ed accessibile dall'esterno per mezzo di porta realizzata sul muro di confine Ovest dell'immobile, non segnalata in planimetria;
- il locale WC segnalato in planimetria, diversamente da come rappresentato non risulta accessibile dalla cucina ma dal salone ristorante (Corpo 5 della presente relazione di stima).

Si rileva altresì creazione di ulteriore vano posto in adiacenza allo studio medico (locale indicato in planimetria come stanza) - lato Ovest – destinato a Centrale Termica ed accessibile dall'esterno.

Si segnala inoltre la presenza in aderenza del lato nord di una struttura chiusa e realizzata in teli di PVC con struttura metallica, pavimentata con lastre di beola a spacco su massetto in cls a servizio dell'attività di ristorazione.

Regolarizzabili mediante: DOCFA.

Presentazione DOCFA + diritti catastali: Euro 850,00

Oneri Totali: **Euro 850,00**

**CORPO 5** – Locali ad uso deposito posti al piano terra (fg.16, mapp.191, Sub.2) –  
Attualmente sala ristorante

**1.1 Descrizione giuridica del bene**

In comune di Magenta - frazione Ponte Vecchio - nel complesso immobiliare con accesso da Via San Francesco D'assisi n. 45, porzione di fabbricato ad uso deposito/magazzino al piano terreno.

**1.2 Quota e tipologia del diritto**

1/1 di SOCIETA` \*\*\*\*\* - S.R.L. con sede in MAGENTA, Cod. Fisc \*\*\*\*\*

**1.3 Identificato al catasto Fabbricati**

Intestazione:

SOCIETA` \*\*\*\*\* - S.R.L. con sede in MAGENTA, Cod.  
Fisc \*\*\*\*\* , Proprietà per 1/1

**foglio 16, particella 191, subalterno 2 indirizzo VIA SAN FRANCESCO D` ASSISI  
SNC piano: T, comune MAGENTA, categoria C/2, classe 3, consistenza 235mq,  
superficie catastale Totale: 232 m<sup>2</sup> - rendita Euro 813,16**

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.;  
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del  
01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;  
Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 24/03/1987 derivante da:  
CLASSAMENTO AUTOMATICO del 24/03/1987 in atti dal 14/09/1990 (n. 40/1987).

**1.4 Confini**

coerenze del mapp. 191 Sub. 2 da nord in senso orario:  
mappale 76; mappale 76; mappale 76; mapp. 191 Sub 1;.

**(ALL. 15 - Visura storica fg.16 mapp.191 sub. 2; ALL. 16 - Planimetria fg.16  
map.191 sub. 2; ALL. 6 - Videomap/estratto di mappa)**

**1.5 Conformità catastale:**

Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità catastale.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 25.05.2018 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale relativa all'immobile, in merito alla distribuzione interna dei locali ed alla loro destinazione d'uso. In particolare:

- non risulta presente alcuna partizione interna e l'interno immobile si configura come una sala indivisa con fila centrale di archi, destinata a salone ristorante;
- sulla parete di confine Ovest sono presenti aperture, non indicate in planimetria, che pongono la sala in collegamento con alcuni degli ambienti di cui al Sub.1, mapp. 191 del fg. 16 (Corpo 4 della presente relazione di stima) in particolare

consentono l'accesso alla cucina e ai servizi igienici.

(Per ulteriori approfondimenti si rimanda al paragrafo relativo alla conformità catastale del Corpo 4 della presente relazione di stima).

Regolarizzabili mediante: DOCFA.

Presentazione DOCFA + diritti catastali: Euro 850,00

Oneri Totali: **Euro 850,00**

## **CORPO 6** – Box auto posto al piano interrato (fg.16, mapp.189, sub.1)

### **1.1 Descrizione giuridica del bene**

In comune di Magenta - frazione Ponte Vecchio - nel complesso immobiliare con accesso da Via San Francesco D'assisi n. 45, box ad uso autorimessa privato posto al piano interrato.

### **1.2 Quota e tipologia del diritto**

1/1 di SOCIETA` \*\*\*\*\* - S.R.L. con sede in MAGENTA, Cod. Fisc \*\*\*\*\*

### **1.3 Identificato al catasto Fabbricati**

Intestazione:

SOCIETA` \*\*\*\*\* - S.R.L. con sede in MAGENTA, Cod.

Fisc \*\*\*\*\* , Proprietà per 1/1

**foglio 16, particella 189, subalterno 1 indirizzo VIA SAN FRANCESCO D` ASSISI SNC piano: S1, comune MAGENTA, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, superficie catastale Totale: 20 m<sup>2</sup> - rendita Euro 56,55**

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.;  
Situazione dell'unità immobiliare dal 12/05/2009 derivante da: VARIAZIONE del 12/05/2009 protocollo n. MI0401980 in atti dal 12/05/2009 MODIFICA IDENTIFICATIVOVARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 400953.1/2009).

### **1.4 Confini**

coerenze del mapp. 189 Sub. 1 da nord in senso orario:

mappale 76; mappale 189 Sub. 2; mappale 76; strada vicinale di accesso al al mappale 76.

**(ALL. 17 - Visura storica fg.16 map.189 sub. 1; ALL. 18 - Planimetria fg.16 map.189 sub. 1; ALL. 6 - Videomap/estratto di mappa)**

### **1.5 Conformità catastale:**

Per l'immobile in oggetto si dichiara la conformità catastale.

**CORPO 7** – Box auto posto al piano interrato (fg.16, mapp.189, sub.2)

**1.1 Descrizione giuridica del bene**

In comune di Magenta - frazione Ponte Vecchio - nel complesso immobiliare con accesso da Via San Francesco D'assisi n. 45, box ad uso autorimessa privato posto al piano interrato.

**1.2 Quota e tipologia del diritto**

1/1 di SOCIETA` \*\*\*\*\* - S.R.L. con sede in MAGENTA, Cod. Fisc \*\*\*\*\*

**1.3 Identificato al catasto Fabbricati**

Intestazione:

SOCIETA` \*\*\*\*\* - S.R.L. con sede in MAGENTA, Cod.

Fisc \*\*\*\*\* , Proprietà per 1/1

**foglio 16, particella 189, subalterno 2 indirizzo VIA SAN FRANCESCO D` ASSISI SNC piano: S1**, comune **MAGENTA**, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, superficie catastale Totale: 15 m<sup>2</sup> - rendita Euro 56,55

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.;  
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/03/1987 derivante da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 24/03/1987 in atti dal 14/09/1990 (n. 42/1987).

**1.4 Confini**

coerenze del mapp. 189 Sub. 2 da nord in senso orario:

mappale 76; mappale 189 Sub. 3; mappale 76; mappale 189 Sub. 1.

**(ALL. 19 - Visura storica fg.16 map.189 sub. 2; ALL. 20 - Planimetria fg.16 map.189 sub. 2; ALL. 6 - Videomap/estratto di mappa)**

**1.5 Conformità catastale:**

Per l'immobile in oggetto si dichiara la conformità catastale.

**CORPO 8** – Box auto posto al piano interrato (fg.16, mapp.189, sub.3)

**1.1 Descrizione giuridica del bene**

In comune di Magenta - frazione Ponte Vecchio - nel complesso immobiliare con accesso da Via San Francesco D'assisi n. 45, box ad uso autorimessa privato posto al piano interrato.

**1.2 Quota e tipologia del diritto**

1/1 di SOCIETA` \*\*\*\*\* - S.R.L. con sede in MAGENTA, Cod. Fisc \*\*\*\*\*

### 1.3 Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

SOCIETA` \*\*\*\*\* - S.R.L. con sede in MAGENTA, Cod.

Fisc \*\*\*\*\* , Proprietà per 1/1

**foglio 16, particella 189, subalterno 3 indirizzo VIA SAN FRANCESCO D` ASSISI SNC piano: S1**, comune **MAGENTA**, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, superficie catastale Totale: 15 m<sup>2</sup> - rendita Euro 56,55

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.;  
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;  
Situazione dell'unità immobiliare dal 23/03/1987 derivante da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 24/03/1987 in atti dal 14/09/1990 (n. 42/1987).

### 1.4 Confini

coerenze del mapp. 189 Sub. 3 da nord in senso orario:

mappale 76; mappale 76; mappale 76; mappale 189 Sub. 2.

**(ALL. 21 - Visura storica fg.16 mapp.189 sub. 3; ALL.22 - Planimetria fg.16 mapp.189 sub. 3; ALL. 6 - Videomap/estratto di mappa)**

### 1.5 Conformità catastale:

Per l'immobile in oggetto si dichiara la conformità catastale.

**CORPO 9** – Locali ad uso deposito posti al piano terra (fg.16, map.190) – Attualmente abitazione.

### 1.1 Descrizione giuridica del bene

In comune di Magenta - frazione Ponte Vecchio - nel complesso immobiliare con accesso da Via San Francesco D'assisi n. 45, locali di deposito posti al piano terreno.

### 1.2 Quota e tipologia del diritto

1/1 di SOCIETA` \*\*\*\*\* - S.R.L. con sede in MAGENTA, Cod. Fisc \*\*\*\*\*

### 1.3 Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

SOCIETA` \*\*\*\*\* - S.R.L. con sede in MAGENTA, Cod.

Fisc \*\*\*\*\* , Proprietà per 1/1

**foglio 16, particella 190 indirizzo VIA SAN FRANCESCO D` ASSISI SNC piano: T**, comune **MAGENTA**, categoria C/2, classe 4, consistenza 67 mq, superficie catastale Totale: 78 m<sup>2</sup> - rendita Euro 273,36

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.;  
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del  
01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;  
Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 24/03/1987 derivante da:  
CLASSAMENTO AUTOMATICO del 24/03/1987 in atti dal 14/09/1990 (n. 41/1987).

#### 1.4 Confini

coerenze in un solo corpo del mapp. 190 (deposito), su tutti i lati:  
mappale 76;

**(ALL. 23 - Visura storica fg.16 mapp.190; ALL. 24 - Planimetria fg.16 mapp.190;  
ALL. 6 - Videomap/estratto di mappa)**

#### 1.5 Conformità catastale:

Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità catastale.

Nel corso del sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 25.05.2018 si è rilevata la totale difformità dell'immobile rispetto allo stato rappresentato nella planimetria catastale, in merito alla distribuzione interna dei locali, alla consistenza ed alla loro destinazione d'uso. In particolare, l'intero fabbricato non risulta destinato a locali di deposito, come da indicazione planimetrica bensì ad abitazione composta da zona giorno/pranzo con cucina a vista, due camere da letto e due bagni oltre a camminamento esterno in beola a spacco con porzione destinata a portico sul Fronte Nord-Est coperto da tettoia con struttura in legno.

**N.B.:** Si rileva altresì che una corretta rappresentazione dei luoghi è riportata anche sulle tavole allegate al Permesso di costruire in sanatoria N.16/2009 del 18.05.2009 sebbene le destinazioni d'uso dei locali indicati come depositi e/o magazzini non coincidano con quelle attuali. (Per approfondimenti si rimanda al paragrafo relativo alla conformità edilizia del Corpo 9)

Regolarizzabili mediante: DOCFA per denuncia di nuova costruzione e inserimento in mappa (PREGEO).

Presentazione DOCFA + PREGEO + diritti catastali: Euro 2.750,00

Oneri Totali: **Euro 2.750,00**

### **CORPO 10** – Tettoia posta al piano terra (fg.16, mapp.210)

#### 1.1 Descrizione giuridica del bene

In comune di Magenta - frazione Ponte Vecchio - nel complesso immobiliare con accesso da Via San Francesco D'assisi n. 45, tettoia posta al piano terreno.

#### 1.2 Quota e tipologia del diritto

1/1 di SOCIETA` \*\*\*\*\* - S.R.L. con sede in MAGENTA, Cod. Fisc \*\*\*\*\*

### 1.3 Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

SOCIETA` \*\*\*\*\* - S.R.L. con sede in MAGENTA, Cod.

Fisc \*\*\*\*\* , Proprietà per 1/1

**foglio 16, particella 210 indirizzo VIA SAN FRANCESCO D` ASSISI SNC piano: T, comune MAGENTA, categoria C/7, classe U, consistenza 103 mq, superficie catastale Totale: 102 m<sup>2</sup> - rendita Euro 79,79**

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.;  
Situazione dell'unità immobiliare dal 26/11/2014 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/11/2014 protocollo n. MI0607375 in atti dal 26/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 175651.1/2014);  
Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 25/06/1997 derivante da: COSTITUZIONE del 25/06/1997 in atti dal 25/06/1997 (n. 335990.1/1997).

### 1.4 Confini

coerenze in un solo corpo del mapp. 210 (tettoia), su tutti i lati:  
mappale 76;

**(ALL. 25 - Visura storica fg.16 mapp .210; ALL. 26 - Planimetria fg.16 mapp.210; ALL. 6 - Videomap/estratto di mappa)**

### 1.5 Conformità catastale:

Per l'immobile in oggetto si dichiara la conformità catastale.

## **CORPO 11** – Area a verde/giardino (fg.16, mapp.76)

### 1.1 Descrizione giuridica del bene

In comune di Magenta - frazione Ponte Vecchio - nel complesso immobiliare con accesso da Via San Francesco D'assisi n. 45, area a verde/giardino.

### 1.2 Quota e tipologia del diritto

1/1 di SOCIETA` \*\*\*\*\* - S.R.L. con sede in MAGENTA, Cod. Fisc \*\*\*\*\*

### 1.3 Identificato al catasto Terreni

Intestazione:

SOCIETA` \*\*\*\*\* - S.R.L. con sede in MAGENTA, Cod.

Fisc \*\*\*\*\* , Proprietà per 1/1

**foglio 16, particella 76 qualità ente urbano ENTE URBANO, comune MAGENTA, superficie (m<sup>2</sup>) ha 6 are 15 ca 69**

Area di enti urbani e promiscui dal 23/07/2003 derivante da: Tipo mappale del 23/07/2003 protocollo n. 598787 in atti dal 23/07/2003 (n. 5312.1/2003);

Area di enti urbani e promiscui dal 27/03/1997 derivante da: TIPO MAPPALE del 27/03/1997 in atti dal 03/05/1997 (n. 35591.1/1997);

Area di enti urbani e promiscui dal 08/03/1997 derivante da: FRAZIONAMENTO in atti dal 08/03/1997 n.900905.F11/1987);

Area di enti urbani e promiscui dal 08/03/1997 derivante da: VARIAZIONE CON PARTICELLA in atti dal 08/03/1997 (n. 900905.40/1987)

#### 1.4 Confini

coerenze del mapp. 76 in contorno da nord in senso orario:

Foglio 16 mappale 75; Foglio 16 mappale 213; Foglio 16 mappale 79; Foglio 16 mappale 187, strada vicinale e Foglio 16 mappali 80 e 81; Via San Francesco d'Assisi; Foglio 17 mappale 1; Foglio 16 mappale 154; Foglio 17 mappale 6; Foglio 16 mappale 226; Foglio 16 mappale 220; Foglio 16 mappale 107; Foglio 16 mappale 106; Foglio 16 mappale 136; Foglio 16 mappale 134; Foglio 16 mappale 74.

**(ALL. 27 - Visura storica terreno fg.16 mapp.76; ALL. 6 - Videomap/estratto di mappa)**

#### 1.5 Conformità catastale:

Per il bene in oggetto si dichiara la conformità catastale.

## 2. DETENZIONE DEL BENE

---

#### 2.1. Detenzione del bene (Valevole per tutti i corpi)

Al momento del sopralluoghi, effettuati in data 14 e 25.05.2018 alla presenza del custode giudiziario del bene Avv. Gian Marco Rubino, il complesso immobiliare e gli immobili di cui sono parte sono stati resi accessibili dalla Sig.ra \*\*\*\*\*, figlia della Signora \*\*\*\*\*, legale rappresentante della Società Azienda \*\*\*\*\* Srl; la Sig.ra \*\*\*\*\* alla data del sopralluogo occupava con la famiglia l'immobile censito al Fg. 16 mapp. 190 (Corpo 9 della relazione), mentre, secondo quanto dichiarato dalla medesima la Sig.ra \*\*\*\*\* occupa l'immobile censito al Fg. 16 mapp. 77 graffato al mapp. 188 (Corpo 1 della Relazione).

L'intero lotto è in detenzione alla società Azienda \*\*\*\*\* S.r.l.

#### 2.2 **Esistenza contratti di locazione**

Da verifiche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 4, si è appurato che la Soc. Azienda \*\*\*\*\* srl, relativamente agli immobili in oggetto, risulta essere dante causa in contratti di locazione registrati a Lecco e Magenta. In merito al reperimento degli stessi, lo scrivente inoltrava richiesta ai competenti Uffici in data 28.05.2018.

**(ALL. 28 – Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI4)**

In data 21.06.2018 l'Ufficio Territoriale di Magenta inoltra quanto registrato presso i propri uffici e di seguito riportato:

- Contratto di locazione N°1668 Serie 3 del 7.04.1998 a/F del Sig. \*\*\*\* con validità dall'1.04.1998 al 31.03.2000 e possibilità di proroga di 2 anni in 2 anni. Il bene locato è descritto sul contratto come immobile destinato "*già ad uso portineria sito in Magenta – Via San Francesco d'Assisi n.47 composto da 3 locali + accessori ed annessa area ad uso giardino di mq 200*". Come specificato l'area annessa in godimento accessorio è a sola porzione facente parte del **mappale 154** (mappale estraneo alla presente procedura esecutiva). L'unità immobiliare è concessa in locazione per uso di civile abitazione.

Canone annuo pari a Lire 18.000.0000 da corrispondersi in 12 rate mensili di Lire 1.500.000.

**(ALL. 29 - Contratto di locazione N°1668 Serie 3 del 7.04.1998)**

- Contratto di locazione N°1669 Serie 3 del 7.04.1998 a/F della Soc. \*\*\*\*\* S.r.l. ora \*\*\*\*\* SRL con validità dall'1.04.2000 al 31.03.2000 e possibilità di proroga di 2 anni in 2 anni. Il bene locato è descritto sul contratto come immobile ad uso commerciale sito in Magenta – Via San Francesco d'Assisi n.47 NCEU foglio 16 mapp. 1923 (presumibilmente errato – mapp. corretto 192). L'unità immobiliare è concessa in locazione per uso commerciale.

Canone annuo pari a Lire 3.600.000 da corrispondersi in 12 rate mensili di Lire 300.000

**N.B.:** In base agli estremi catastali riportati nel contratto lo stesso dovrebbe riferirsi al **Corpo 3** della presente relazione di stima.

**(ALL. 30 - Contratto di locazione N°1669 Serie 3 del 7.04.1998)**

- Contratto di locazione N°1670 Serie 3 del 7.04.1998 a/F del Sig. \*\*\*\*\* con validità dall'1.04.1998 al 31.03.2000 e possibilità di proroga di 2 anni in 2 anni. Il bene locato è descritto sul contratto come immobile destinato "*già ad uso portineria sito in Magenta – Via San Francesco d'Assisi n.45 (villetta) NCEU foglio 16 mapp. 78 composto da 3 locali + accessori ed annessa area ad uso giardino di mq 200*". L'unità immobiliare è concessa in locazione per uso di civile abitazione.

Canone annuo pari a Lire 7.800.000 da corrispondersi in 12 rate mensili di Lire 650.000.

**N.B.:** In base agli estremi catastali riportati nel contratto lo stesso si riferisce al **Corpo 2** della presente relazione di stima.

**(ALL. 31 - Contratto di locazione N°1670 Serie 3 del 7.04.1998)**

- Contratto di comodato N°1771 Serie 3 del 21.06.2000 a/F dei Sig.ri \*\*\*\*\* con validità di un anno dalla stipula e possibilità di rinnovo. Il bene

locato è descritto sul contratto come immobile ad uso di civile abitazione sito in Magenta – Via San Francesco d’Assisi n.45/47 consistente in n.2 vani oltre servizi. Canone annuo pari a Lire 1.100.000 da corrispondersi in 4 rate di Lire 250.000.

**N.B.:** Il contratto non riporta gli estremi catastali dell’immobile oggetto del contratto.

**(ALL. 32 - Contratto di comodato d’uso N°1771 Serie 3 del 21.06.2000)**

- Contratto di locazione N°1784 Serie 3 del 22.06.2000 a/F della Sig.ra \*\*\*\*\* con validità dall’1.07.2000 al 30.06.2005 e possibilità di proroga di 5 anni in 5 anni. Il bene locato è descritto sul contratto come immobile destinato “*già ad uso portineria sito in Magenta – Via San Francesco d’Assisi n.47 composto da 3 locali + accessori ed annessa area ad uso giardino di mq 200*”. Come specificato l’area annessa in godimento accessorio è a sola porzione facente parte del **mappale 154** (mappale estraneo alla presente procedura esecutiva). L’unità immobiliare è concessa in locazione per uso di civile abitazione.

Canone annuo pari a Lire 21.600.000 da corrispondersi in 12 rate mensili di Lire 5.400.000.

**(ALL. 33 - Contratto di locazione N°1784 Serie 3 del 22.06.2000)**

In data 02.07.2018 l’Ufficio Territoriale di Lecco inoltrava quanto registrato presso i propri uffici e di seguito riportato:

- Contratto di locazione N°700 Serie 3 del 28.01.2002 a/F dell’ \*\*\*\*\* SRL con validità dall’1.01.2002 al 31.12.2003. Il bene locato è descritto sul contratto come immobile ad uso commerciale sito in Magenta – Via San Francesco d’Assisi n.47 NCEU foglio 16 mapp. 1923 (presumibilmente errato – mapp. corretto 192). L’unità immobiliare è concessa in locazione per uso commerciale.

Canone annuo pari a Euro 15.492,00 da corrispondersi in 4 rate trimestrali di Euro 4.647,60

**N.B.:** In base agli estremi catastali riportati nel contratto lo stesso dovrebbe riferirsi al **Corpo 3** della presente relazione di stima.

**(ALL. 34 - Contratto di locazione N°700 Serie 3 del 28.01.2002)**

### 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- 3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 3.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d’assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 3.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- 3.1.4 Altre limitazioni d’uso: Nessuna.

### 3.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

#### 3.2.1 Iscrizioni

- Ipoteca volontaria a favore di **Credito Artigiano s.p.a.** contro **Azienda \*\*\*\*\* srl** in forza di atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Dott.ssa Loredana Tizzoni del 14.05.2009 rep. nn. 19880/5082 **iscritta a Pavia in data 15.05.2009 ai nn. 10574/1792**  
Importo ipoteca: Euro 720.000,00  
Importo capitale: Euro 400.000,00

**N.B.:** Come riportato sulla certificazione notarile contenuta in atti e successiva integrazione, l'ipoteca di cui sopra colpisce tutti i beni oggetti della presente procedura esecutiva

#### 3.2.2 Pignoramenti

- Pignoramento a favore di **Credito Valtellinese S.C.** contro **Azienda \*\*\*\*\* srl**  
Derivante da: atto giudiziario del 24.03.2016 nn. 14966  
**Trascritto a Pavia in data 13.04.2016 ai nn. 5370/3379**

**N.B.:** Il pignoramento di cui sopra colpisce tutti i beni oggetti della presente procedura esecutiva

3.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

3.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: da verifiche effettuate dalla scrivente null'altro da segnalare, salvo errori ed omissioni.

3.3 Misure Penali: Nessuna.

## 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

---

### 4.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Per il complesso immobiliare in oggetto non è presente alcun amministratore.

### 4.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

### 4.3 Attestazione Prestazione Energetica

Attestati di prestazione energetica NON PRESENTI.

**N.B.:** Per gli immobili in oggetto (qualora rientranti nelle categorie catastali per le quali è prevista redazione di APE) non risultano redatti Attestato di Prestazione Energetica. Per effetto del D.d.u.o - Decreto dirigenziale unità operativa 18.01.2016 n. 224 (Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.07.2015) punto 1 (Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica) - punto 1.1 - l'APE non risulta necessario e non sussiste l'obbligo di allegazione. Lo scrivente si rende tuttavia disponibile a redigere

successivamente i certificati e si rimette alle disposizioni dell'III.mo Giudice nel merito.

#### 4.4 Certificazioni di conformità degli impianti: Non rilevati.

### 5. PROVENIENZA

#### 5.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Proprietario attuale: Soc. Azienda \*\*\*\*\* srl** - proprietà per la quota di 1/1 **dall'8.11.1973 ed attuale proprietaria**

In forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott. Flavio Cantoni in data 8.11.1973 rep nn. 11496 – registrato a Magenta il 21.11.1973 n. 4886 Vol. 153 mod.2 - **trascritto a Pavia in data 29.11.1973 ai nn. 8312/6365**

**N.B.:** Con l'atto di cui sopra la Società "Azienda \*\*\*\*\* srl" acquistava dal Sig. \*\*\*\*\* appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Magenta, località Ponte Vecchio, distinto al Catasto Terreni di detto Comune alla partita 584:

- fg.16, mapp. 108 (bosco alto) di ettari 5.48.20;
- fg.16, mapp. 109 (bosco ceduo) di ettari 0.21.50.

Come riportato sulla certificazione notarile contenuta in atti e successiva integrazione, la particella 108 risulta essere stata soppressa e riunita all'unica particella 76.

*Come specificato sull'atto di provenienza di cui sopra "Ai fini della voltura catastale si dà atto che la partita 584 figura ancora intestata a \*\*\*\*\* essendo in corso la voltura sia la denuncia di successione in morte di \*\*\*\*\* defunto il 8 gennaio 1970, registrata a Magenta il 5 maggio 1970 al n. 40 Vol. 279, in forza della quale la quota di 1/2 (un mezzo) spettante al defunto è passata ai figli \*\*\*\*\* con usufrutto uxorio a favore di \*\*\*\*\*, sia il successivo atto 19 gennaio 1973 n. 10241 di repertorio dott. Flavia Cantoni, registrato a Magenta il 1 febbraio 1973 n. 753 Vol. 151, con cui il terreno in oggetto pervenne alla parte venditrice"*

Sull'atto si rileva inoltre che la Soc. "Azienda \*\*\*\*\* – s.r.l." risulta costituita con atto in data 8.11.1973 rep. n. 11495/1520 a rogito del Notaio Dott. Flavio Cantoni.

**(ALL. 35 - Atto Notaio Cantoni del 8.11.1973; ALL. 36 - Trascrizione atto acquisto del 8.11.73)**

**Proprietario attuale: Soc. Azienda \*\*\*\*\* srl** - proprietà per la quota di 1/1 **dal 15.12.1975 ed attuale proprietaria**

In forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott. Roberto Manfredini in data 15.12.1975 rep nn. 197094 - **trascritto a Pavia in data 9.01.1976 ai nn. 198/178**

**Note:** Con l'atto di cui sopra la Società "Azienda \*\*\*\*\* srl" acquistava dal Sig. \*\*\*\*\* appezzamento di terreno agricolo sito in Comune

di Magenta, località Ponte Vecchio, distinto al Catasto Terreni di detto Comune alla partita 7110:

- fg.16, mapp. 76 (seminativo) di ettari 0.86.40;
- fg.16, mapp. 77 (fabbricato rurale) di ettari 0.07.20;
- fg.16, mapp. 78 (fabbricato rurale) di ettari 0.00.36 sommato a ettari 0.93.96.

Come riportato sulla certificazione notarile contenuta in atti e successiva integrazione, la particella 190 risulta essere derivante dal frazionamento della particella 76.

Come specificato sull'atto di provenienza di cui sopra i beni pervennero alla parte venditrice per acquisto fattone con atto Notaio Dott. Flavio Cantoni in data 27.09.1971 rep. n. 7510 – registrato il 6.10.1971 n. 6900 Vol. 143.

**(ALL. 37 - Atto Notaio Manfredini del 15.12.1975; ALL. 38 - Trascrizione atto acquisto del 15.12.75)**

## 6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA/CATASTALE

---

### 6.1 PRATICHE EDILIZIE

In merito alle pratiche edilizie inerenti gli immobili parte del complesso edilizio oggetto della presente procedura esecutiva, lo scrivente segnala che nel corso della visura atti effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Magenta in data 5.06.2018 non sono state rilevate le concessioni edilizie originali.

Si indica di seguito quanto reperito:

- **Licenza Edilizia N.203/73 del 26.10.1973 - Prot. 14244/73**

Intestazione: Sig. \*\*\*\*\*

Con la Licenza Edilizia di cui sopra *“Vista la convenzione in data 9/12/1973 registrata il 22/10/1973 al n°4524 vol.152; Visto il pagamento degli oneri per urbanizzazione secondaria versato con boll.n°2205 del 26/10/73 rev.n°2658”* si autorizzava costruzione di abitazione, stalla e recinzione da realizzarsi sul mappale 108/109 del fg. 16 come da disegni presentati in dati 29/8/1973.

Alla pratica edilizia risultano allegate tavole datate 13.07.1973 con Prot. N. 11756.

**N.B.:** In merito alla P.E. N.203/73 del 26.10.1973 lo scrivente segnala che l'abitazione (presumibilmente attuale mapp.154) di cui si autorizzava la realizzazione risulta essere un bene estraneo alla presente procedura mentre la stalla non risulta essere stata realizzata.

Alla Licenza Edilizia n.203/73 del 26.10.1973 seguiva:

- **Licenza Edilizia in variante del 12.01.1974 - Prot. 19717/73** con allegati disegni in variante alle opere già autorizzate presentati in data 23.11.1973 con Prot. n. 19717

**N.B.:** lo scrivente segnala che la P.E. in variante del 12.01.1974 riguardava l'ampliamento del portico antistante la villa al mapp. 77 (attuale Corpo 1 della

presente relazione di stima) e la realizzazione di portici al mapp. 78 (attuale Corpo 2 della presente relazione) di cui non sono stati rilevati i disegni.

- **Licenza Edilizia in variante N.3052 del 12.02.1974** con allegati disegni in variante alle opere già autorizzate presentati in data 20.12.1973 con Prot. n. 21490 inerenti la realizzazione di scuderia (mapp.191 – attuali Corpi 4 e 5 della presente relazione).

**(ALL. 39 - Licenza Edilizia N.203/73 del 26.10.1973 - Prot. 14244/73 e successive varianti del 12.01.1974 e del 12.02.1974 + Tavole allegate)**

- **Licenza Edilizia N.203/73 Variante del 17.04.1975 - Prot. 6408/75**

Intestazione: Sig. \*\*\*\*\*

Con tale Licenza Edilizia si autorizzava realizzazione di pergolato per la piscina al mapp.188 (parte dell'attuale Corpo 1 della relazione). Alla pratica edilizia risultano allegate tavole datate 20.03.1975 con Prot. N. 6408.

**(ALL. 40 - Licenza Edilizia N.203/73 Variante del 17.04.1975 - Prot. 6408/75 + Tavole allegate)**

- **Concessione Edilizia in sanatoria N.27/96 a) del 29.05.1996 - P.E. n.195**

Intestazione: Soc. Azienda \*\*\*\*\*

La concessione in sanatoria di cui sopra veniva rilasciata a seguito Domanda di Condono Edilizio presentata in data 28.11.1986 - Prot. 6479.

**N.B.:** Lo scrivente segnala che, sebbene nella C.E. in sanatoria risultino allegate n.9 tavole, nel corso della visura atti se ne sono rilevate soltanto 8 di cui si riporta di seguito il contenuto:

- 1° Tav.: ampliamento della villa al mapp.77 (Corpo 1 della presente relazione di stima) con varianti interne inerenti apertura di finestra nel locale cucina e trasformazione di un balcone in veranda chiusa;
- 2° Tav.: autorimesse interrato al mapp.189 (Corpi 6 - 7 e 8 della presente relazione di stima);
- 3° Tav.: trasformazione di pergolato soprastante la piscina in copertura, tamponamento pareti laterali vetrate e creazione di vani di servizio al mapp.188 (parte del Corpo 1 della presente relazione di stima);
- 4° Tav.: ampliamento e trasformazione di portici e magazzini in civile abitazione al mapp.78 (Corpo 2 della presente relazione di stima);
- 5° Tav.: tamponamento parziale di portico per locali di deposito al mapp.192 (attuale Corpo 3 della presente relazione di stima);
- 6° Tav.: variazione di destinazione d'uso delle scuderie al mapp. 191 Sub 2 in locali di deposito (Corpo 5 della presente relazione) e variazione di destinazione di diversa distribuzione interna al mapp.191 Sub. 1 (Corpo 4 della presente);
- 7° Tav.: rustico ad uso deposito e magazzino al mapp. 190 (attuale Corpo 9 della presente relazione di stima);

- 8° Tav.: realizzazione di Centrale Termica al mapp.154 (bene estraneo alla presente procedura esecutiva).

**(ALL. 41 - Concessione Edilizia in sanatoria N.27/96 a) del 29.05.1996 - P.E. n.195 + Tavole allegate)**

- **Concessione Edilizia N.118/86 del 24.09.1986 - P.E. n.129/86**

Intestazione: Soc. Azienda \*\*\*\*\*

Con la C.E. di cui sopra si autorizzava la chiusura del portico con serramenti metallici ad uso riparo piante e fiori (serra) al mapp.191. (Corpo 5 della presente relazione di stima). Alla pratica edilizia è allegata tavola datata 8.10.1986 con Prot. N. 21091.

**(ALL. 42 - Concessione Edilizia N.118/86 del 24.09.1986 - P.E. n.129/86 + Tavola allegata)**

- **Autorizzazione Edilizia N.151/87 del 8.09.1987 - Prot. 9606 - P.E. n.152/87**

Intestazione: Soc. Azienda \*\*\*\*\*

Con l'Autorizzazione Edilizia di cui sopra si autorizzava la copertura di 2 degli ingressi principali carrai-pedonali facenti parte della recinzione che circonda l'intero complesso edilizio. Alla pratica edilizia è allegata tavola datata 5.05.1987 con Prot. N. 9606.

**(ALL. 43 - Autorizzazione Edilizia N.151/87 del 8.09.1987 - Prot. 9606 - P.E. n.152/87 + Tavola allegata)**

- **Licenza Edilizia N.236/74 dell' 8.09.1974 - Prot. 16900 dell' 11.09.1974**

Intestazione: Sig. \*\*\*\*\*

Con la Licenza Edilizia di cui sopra si autorizzava realizzazione di cabina elettrica al mapp.193. (Bene estraneo alla presente procedura esecutiva). Alla pratica edilizia è allegata tavola datata 11.09.1974 con Prot. N. 16900.

**(ALL. 44 - Licenza Edilizia N.236/74 dell' 8.09.1974 - Prot. 16900 dell' 11.09.1974 + Tavola allegata)**

- **Richiesta Concessione Edilizia N.249/76 del 6.12.1976 - Prot. 22795 del 10.12.1976**

Intestazione: Sig. \*\*\*\*\*

Con la Concessione Edilizia di cui sopra si richiedeva di autorizzare il progetto del Centro Zootecnico di allevamento bovini consistente nella realizzazione di stalla ingrasso, stalla svezzamento vitelli, silos a trincea.

In data 22.02.1977, il Comune di Magenta comunicava che la Concessione Edilizia di cui sopra non poteva essere rilasciata in quanto veniva superato l'indice volumetrico max per le aree a verde agricolo (art. 11 L.R. n°2 del 9.01.1974)

**(ALL. 45 – Richiesta Concessione Edilizia N.249/76 del 6.12.1976 - Prot. 22795 del 10.12.1976 e Diniego del 22.02.1977)**

**• Richiesta Concessione Edilizia N.93/83 del 19.03.1987 - Prot. 5762**

Intestazione: Soc. Azienda \*\*\*\*\*

Con la Concessione Edilizia di cui sopra si richiedeva di autorizzare l'ampliamento della Centrale Termica.

In data 13.07.1987, il Comune di Magenta negava l'autorizzazione all'esecuzione delle opere in quanto l'intervento interessava fabbricato di cui era stata richiesta domanda di sanatoria edilizia non definita ed inoltre il progetto aveva ottenuto parere negativo da parte del Consorzio Parco Valle del Ticino e della Commissione edilizia la quale richiedeva il perfezionamento della pratica in sanatoria già avviata.

**(ALL. 46 – Richiesta Concessione Edilizia N.93/83 del 19.03.1987 - Prot. 5762 e Diniego del 13.07.1987)**

Successivamente, dal 21.02.2005, si susseguono le seguenti comunicazioni e pratiche edilizie:

- **21.02.2005** l'Ufficio di Polizia Locale richiede sopralluogo presso la proprietà oggetto della presente;
- **01.03/07.03.2005** sopralluogo presso la proprietà; durante il sopralluogo vengono accertate n. 6 costruzioni abusive:
  - 1) costruzione capannone in struttura leggera con pareti e copertura in telone plastificato;
  - 2) costruzione in copertura leggera con rivestimento e copertura in telone plastificato;
  - 3) fabbricato in legno costruito previa demolizione di un edificio esistente con volume di circa mc. 199,14;
  - 4) fabbricato in legno costruito previa demolizione di un edificio esistente con volume di circa mc. 453,60;
  - 5) locale caldaia in muratura pari a mc. 25,50 realizzato previa demolizione di fabbricato esistente;
  - 6) casa mobile da considerarsi nuova costruzione ai sensi del comma e 5) dell'art. 3 del DPR 380/2001;
- **10.03.2005** Prot. 7333 del 11.03.2005 - emissione e notifica di avviso di procedimento ai sensi dell'art. 7 Legge 241/90;
- **10.03.2005** Prot. 7334 del 11.03.2005 - emissione e notifica ordinanza di sospensione lavori in quanto i suddetti lavori relativi ai fabbricati 3-4-5 sopra descritti erano ancora in corso;
- **25.03.2005** Prot. 8818 - l'Azienda \*\*\*\*\* trasmette la documentazione a seguito della notifica di avvio del procedimento sanzionatorio;
- **05.04.2005** trasmissione alla Polizia Locale delle memorie pervenute;

- **18.04.2005** Prot. 10997 - viene trasmessa documentazione al Consorzio Parco Ticino in merito al provvedimento da adottare dal punto di vista paesaggistico, in quanto le competenze, ricadendo l'abuso in zona agricola del P.C.T. del Parco del Ticino, con l'entrata in vigore della L.R. 12/2005 sono delegate all'Ente gestore del Parco;
- **26.03.2006** Prot. 17121 – nota del Consorzio del Parco del Ticino con la quale viene trasmessa la memoria presentata dall'Azienda del \*\*\*\*\* a seguito di diniego della compatibilità paesaggistica richiesta al Parco medesimo in data 20.09.2005 dall'azienda; con la predetta nota vengono richiesti chiarimenti in merito alle opere abusive circa la loro classificazione e/o se le stesse hanno comportato aumenti di volumetria;
- **03.08.2006** Prot. 21209 – perviene parere legale al comune in merito alla classificazione delle opere;
- **07.08.2006** Prot. 21382 – la Soprintendenza ai Beni Architettonici di Milano chiede chiarimenti in merito alle opere abusive;
- **18.08.2006** Prot. 22035 – il Consorzio Parco Ticino sollecita, alla luce della nota della Soprintendenza, la verifica delle opere abusive, ovvero se le stesse hanno comportato aumento di volumetria;
- **31.08.2006** Prot. 22678 – l'Ufficio Tecnico Comunale trasmette al Consorzio le precisazioni in merito alle opere;
- **06.12.2006** Prot. 31836 – l'Azienda del \*\*\*\*\* , in attesa della presentazione della richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, deposita presso all'U.T.C. il certificato di Compatibilità Paesaggistica rilasciata dal Parco del Ticino ;
- **10.01.2007** Prot. 751 – l'Azienda del \*\*\*\*\* presenta richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria per le costruzioni 3-4-5 (le costruzioni 1-2-6 erano state rimosse);
- **02.02.2007** Prot. 3232 – l'U.T.C. richiede all'Azienda documentazione integrativa per l'istruttoria della pratica;
- **21.02.2007** Prot. 5065 – l'Azienda Agricola trasmette la documentazione richiesta;
- **19.03.2007** parere sospensivo dell'A.S.L.;
- **23.03.2007** l'A.S.L. richiede nuova integrazione della documentazione alla proprietà;
- **11.04.2007** Prot. 9664 – l'Azienda Agricola trasmette la documentazione richiesta dall'A.S.L.;
- **10.05.2007** Prot. 12196 – riunione congiunta tra U.T.C. e Parco del Ticino ove vengono acquisiti gli elaborati grafici allegati al Certificato di Compatibilità Paesaggistica che risultano diversi da quelli allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria; viene richiesto nuovo progetto alla proprietà;
- **14.06.2007** Prot. 15863 – la proprietà presenta integrazione all'Ufficio Edilizia Privata;

- **06.07.2007** Prot. 18345 – viene comunicato alla proprietà che, essendo stata rilevata difformità tra i disegni allegati al Certificato di Compatibilità Paesaggistica e quelli allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria, l'istruttoria sarebbe proseguita dopo l'acquisizione di integrazione del Certificato di Compatibilità Paesaggistica;
- **13.07.2007** Prot. 19083 – perviene all'U.T.C. (per conoscenza) richiesta presentata dalla proprietà al Consorzio del Parco del Ticino di rettifica al Certificato di Compatibilità paesaggistica;
- **10.08.2007** Prot. 21757 – perviene all'U.T.C. (per conoscenza) dal Consorzio del Parco del Ticino l'avviso dell'avvio del procedimento di revoca del Certificato di Compatibilità Paesaggistica;
- **09.11.2007** Prot. 29862 – trasmissione della revoca del Certificato di Compatibilità Paesaggistica;
- **01.02.2008** Prot. 1389 – il Consorzio del Parco del Ticino comunica che la nuova istanza di Richiesta del Certificato di Compatibilità Paesaggistica presentata dalla proprietà in data 7.11.207 non può essere accolta;
- **15.02.2008** Prot. 4268 – l'Azienda Agricola deposita Ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica contro l'annullamento del Certificato di Compatibilità Paesaggistica;
- **29.02.2008** Prot. 5564 – all'U.T.C. perviene dalla proprietà copia della memoria presentata a seguito del preavviso di annullamento del Certificato di Compatibilità Paesaggistica;
- **12.03.2008** nota della Presidenza del Consiglio dei Ministri con la quale viene comunicato che il Ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica viene trasmessa per competenza al Ministro per i Beni e le Attività Culturali;
- **25.03.2008** Prot. 7957 – all'U.T.C. perviene dalla proprietà (per conoscenza) la documentazione catastale;
- **23.05.2008** Prot. 13387 – l'Azienda Agricola deposita ricorso al TAR Lombardia per l'annullamento previa sospensiva dell'atto Prot. 622.13204/08 del 24.04.2008 con il quale il Parco del Ticino respinge l'istanza di compatibilità Paesaggistica presentata in data 7.11.2007;
- **01.08.2008** Prot. 20507 – deposito di istanza al TAR ai sensi dell'art. 21 ultimo comma L. 1034/71 per mancata attuazione delle disposizioni cautelari disposte dal TAR;
- **03.11.2008** Prot. 12050 – il Consorzio del Parco del Ticino emette nuova Certificazione di Compatibilità Paesaggistica;
- **22.01.2009** Prot. 2131 – la pratica per il rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria viene integrata con elaborati grafici conformi a quelli allegati alla Certificazione di Compatibilità Paesaggistica;

- **09.03.2009** nota dell'ASL con la quale comunica che, per quanto riguarda gli aspetti igienico sanitari, non è competente, in quanto l'oggetto del Permesso di Costruire in Sanatoria sono ripostigli;
- **24.03.2009** Prot. 8315 – il Consorzio del Parco del Ticino comunica, a seguito di richiesta dell'U.T.C., che non è competente sugli aspetti edilizi dei progetti presentati.

A seguito di tale cronistoria, in seguito viene rilasciato dal Comune di Magenta:

- **Permesso di Costruire in Sanatoria N.16/2009 del 18.05.2009 – P.E. n.6/2007 del 10.01.2007**

Intestazione: Soc. Azienda \*\*\*\*\*

Il Permesso di Costruire in Sanatoria veniva rilasciato a seguito di istanza presentata in data 10.01.2007 – Prot. 751 e successive integrazioni in data 22.01.2009, relativamente a lavori di ristrutturazione di 2 manufatti agricoli dismessi, in particolare per *“lavori di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione dei manufatti ad uso agricolo dismessi ad uso ripostiglio”* oltre a formazione di locale caldaia.

**N.B.:** Le opere realizzate riguardano i manufatti di cui ai mapp. 190-192 del fg. 16 (Corpi 9 e 3 della presente relazione di stima) Nel Permesso di Costruire in Sanatoria si specifica che le opere eseguite risultano conformi al progetto approvato e composto da 11 elaborati grafici presentati con protocollo n. 15863 del 14.06.2007 e con protocollo 2130 del 22.01.2009.

Nel Permesso di Costruire si specifica inoltre che i nuovi edifici sono stati realizzati nel *“rispetto dei volumi esistenti”* e che, *“l'eventuale cambio di destinazione d'uso e per il completamento delle opere relative ad una nuova destinazione diversa dall'uso agricolo, occorre presentare opportuna istanza ai sensi dell'art. 8c7 delle N.d.A. del P.C.T. del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino e previa acquisizione di nuova autorizzazione ambientale ai sensi della L. n. 42/2004.”*

Nella relazione allegata alla P.E. n. 6/2007 del 10.01.2007 redatta dal Responsabile del Procedimento Geom. Bianchi, si specificava che l'intervento oggetto di sanatoria ha ottenuto dal Consorzio Parco Ticino la compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 167 e 181 del Dlgs. N. 42/2004. La stessa risulta emessa a seguito di parere vincolante della Soprintendenza ai beni Architettonici e Ambientali di Milano la quale, con nota prot. n. 15338 BBNN/2008, ritiene che *“le costruzioni in esame non pregiudicano i valori del paesaggio, situate, come sono all'interno di un contesto edilizio privato, da tempo già realizzato, in mezzo a verde alberato, per di più non pianeggiante”*.

**(ALL. 47 - Permesso di costruire in sanatoria N.16/2009 del 18.05.2009 – P.E. n.6/2007 del 10.01.2007 + Tavole allegate; ALL. 48 - Certificato di compatibilità paesaggistica - Consorzio Parco Ticino Prot. n. 12050/08/ID del 3.11.2008)**

**Note:** Lo scrivente segnala che all'interno dei fascicoli edilizi non ha rilevato alcun Certificato di Agibilità/Abitabilità (relativamente ad alcun immobile).

## 6.2 Conformità edilizia

**CORPO 1** - Villino disposto su 3 piani (interrato, rialzato e sottotetto) con annessa piscina al piano terreno (fg.16, mapp.77 graffato 188)

Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità edilizia.

Nel corso del sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 14.05.2018 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nelle tavole allegate alla Concessione Edilizia in sanatoria N.27/96 a) del 29.05.1996. In particolare:

- il locale cucina/sala da pranzo presenta una maggior consistenza rispetto a quanto rappresentato ricomprendendo anche i 2 locali limitrofi oltre a vano di disimpegno a Sud-Ovest; non risultano dunque presenti pareti divisore tra i suddetti locali;
- non risulta segnalata presenza di porta posta a separazione tra la zona giorno e la zona notte (camera, bagni e studio) del piano terra;
- è presente porzione muraria, non riportata nei disegni, che separa il vano scala di collegamento ai diversi piani dell'immobile dal soggiorno (la scala risulta dunque raggiungibile esclusivamente dal locale cucina);
- il locale indicato come "veranda" alla data del sopralluogo risultava adibito a camera da letto, collegata con lo studio per mezzo di porta a soffietto (non segnalata nei disegni);
- il locale posto tra la camera e lo studio al piano terra risulta diviso al fine di creare due bagni, uno con accesso dalla camera ed un altro con accesso sia dal corridoio di distribuzione sia dalla veranda (attualmente adibita a camera);
- non risulta segnalata la presenza sul lato Nord-Ovest della villa della veranda, con soprastante terrazzo raggiungibile dall'esterno tramite scala a chiocciola, attualmente chiuso su tutti i lati per mezzo di serramenti in alluminio configurandosi come ulteriore zona giorno accessibile dal soggiorno (lo stesso risulta invece riportato quale portico nella planimetria catastale relativa all'immobile presentata in data 2.07.1996), con un incremento di S.L.P. di circa mq. 44,50 oltre al terrazzo (anch'esso rappresentato in planimetria catastale).

In merito al corpo di fabbrica destinato a piscina si rileva che il vano di servizio destinato a spogliatoio, diversamente da quanto rappresentato nelle tavole allegate alla Concessione Edilizia in sanatoria N.27/96 a) del 29.05.1996, risulta internamente suddiviso in due distinti locali destinati rispettivamente a spogliatoio uomini e donne. Internamente ulteriori pareti divisorie separano il lavabo (in antibagno) dal wc e dal box doccia.

### **Regolarizzabili mediante**

Considerato che:

- l'immobile ricade nell'azzoneamento del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale e Naturale della Valle del Ticino, ZONE C2 – zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico, regolamentato dall'art. 18 della relative N.T.A. del Piano delle Regole;
- l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lett. F) del D.lgs. 42/2004;

considerato inoltre il lungo, complesso e controverso iter, che ha comportato il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria N.16/2009 del 18.05.2009, lo scrivente ritiene

che l'iter per sanare le irregolarità edilizie rilevate, la cui più grave consiste nella realizzazione di una veranda con soprastante terrazzo, è la presentazione di ulteriore richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, previo ottenimento di Certificazione di Compatibilità Ambientale, pagamento delle sanzioni amministrative e corresponsione degli Oneri di Urbanizzazione (entrambi calcolati e valutati dagli uffici preposti); presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità corredata di tutte le certificazioni e documenti richiesti.

Nel caso in cui non fosse rilasciata la Certificazione di Compatibilità Ambientale e/o Il Permesso di Costruire in Sanatoria in quanto non ammissibile, dovrà essere previsto il ripristino dello stato dei luoghi come sanato con Concessione Edilizia in sanatoria N.27/96 a) del 29.05.1996 (sostanzialmente demolizione della veranda con terrazzo e ripristino delle relative pareti perimetrali interessate).

Considerando inoltre che i costi per la presentazione delle pratiche edilizie sono di difficile quantificazione e richiedono uno specifico incarico professionale ad un professionista abilitato e che anche la quantificazione economica dell'eventuale intervento di ripristino dello stato dei luoghi e la stima delle relative opere richiedono un dettagliato progetto, lo scrivente prevede una riduzione del valore stimato del immobile pari al 10% che andrà sommato alla riduzione già prevista del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzie per vizi come meglio indicato al successivo punto 9.4 – Valutazione Corpi.

**CORPO 2** – Appartamento posto al piano terra (fg.16, mapp.78) - Attualmente parte di struttura destinata a Bed & Breakfast)

Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità edilizia.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 25.05.2018 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nelle tavole allegate alla Concessione Edilizia in sanatoria N.27/96 a) del 29.05.1996. In particolare:

- il locale, parte della zona giorno (indicato nella planimetria catastale come cucina) risulta destinato a camera da letto con accesso diretto dall'esterno per mezzo di porta in legno con doppia anta a battente;
- i vani indicati come doccia, bagno e C.T. risultano fusi in un unico ambiente destinato a bagno con accesso dalla camera di cui al punto precedente (si segnala inoltre che la parete di confine Sud-Est del locale diversamente da quanto rappresentato è inclinata);
- alla camera da letto rivolta verso Sud-Ovest risulta annessa ulteriore porzione immobiliare non segnalata nei disegni allegati alla Pratica Edilizia e composta da un secondo bagno e da una veranda delimitata da serramenti in alluminio con funzione di disimpegno tra camera e bagno.

Le suddette difformità producono un incremento di S.L.P. pari a circa mq. 13,00.

**N.B.:** Per una corretta rappresentazione dell'unità immobiliare lo scrivente allega tavola grafica fornita dai proprietari nel corso del sopralluogo, corrispondente allo stato attuale dei luoghi. (ALL. 9 - Tavola grafica per progetto Bed and Breakfast (immobile al fg.16 map.78)

### **Regolarizzabili mediante**

Considerato che:

- l'immobile ricade nell'azzoneamento del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale e Naturale della Valle del Ticino, ZONE C2 – zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico, regolamentato dall'art. 18 della relative N.T.A. del Piano delle Regole;
- l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lett. F) del D.lgs. 42/2004;

considerato inoltre il lungo, complesso e controverso iter che ha comportato il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria N.16/2009 del 18.05.2009, lo scrivente ritiene che l'iter per sanare le irregolarità edilizie rilevate (realizzazione di una piccola veranda e di un bagno), è la presentazione di ulteriore richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria previo ottenimento di Certificazione di Compatibilità Ambientale, pagamento delle sanzioni amministrative e la corresponsione degli Oneri di Urbanizzazione (entrambi calcolati e valutati dagli uffici preposti), nonché presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità corredata di tutte le certificazioni e documenti richiesti.

Nel caso in cui non fosse rilasciata la Certificazione di Compatibilità Ambientale e/o Il Permesso di Costruire in Sanatoria in quanto non ammissibile, dovrà essere previsto il ripristino dello stato dei luoghi come sanato con Concessione Edilizia in Sanatoria N.27/96 a) del 29.05.1996 (sostanzialmente demolizione verandina e bagno con ripristino delle relative pareti perimetrali interessate).

Considerando inoltre che i costi per la presentazione delle pratiche edilizie sono di difficile quantificazione e richiedono uno specifico incarico professionale ad un professionista abilitato e che anche la quantificazione economica dell'eventuale intervento di ripristino dello stato dei luoghi e la stima delle relative opere richiedono un dettagliato progetto lo scrivente prevede una riduzione del valore stimato del immobile pari al 10% che si sommerà alla riduzione già prevista del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzie per vizi come meglio indicato al successivo punto 9.4 – Valutazione Corpi.

**CORPO 3** – Locali ad uso deposito posti al piano terra (fg.16, mapp.192) - Attualmente parte di struttura destinata a Bed & Breakfast

Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità edilizia.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 25.05.2018 non sono state rilevate difformità rispetto a quanto rappresentato nelle tavole allegate al Permesso di costruire in sanatoria N.16/2009 del 18.05.2009, né relativamente alla distribuzione dei locali né alla consistenza del fabbricato, sebbene le destinazioni d'uso dei locali indicati nei disegni quali magazzini e depositi non coincidano con quelle attuali, destinati a camere facenti parte di struttura recettiva Bed & Breakfast.

### **Regolarizzabili mediante**

Considerato che:

- l'immobile ricade nell'azzoneamento del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale e Naturale della Valle del Ticino, ZONE C2 – zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico, regolamentato dall'art. 18 della relative

N.T.A. del Piano delle Regole;

- l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lett. F) del D.lgs. 42/2004;

considerato inoltre il complesso e controverso iter che ha visto il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria N.16/2009 del 18.05.2009, lo scrivente ritiene che per sanare le irregolarità edilizie rilevate, la cui più grave consiste nella diversa destinazione d'uso dell'immobile in relazione alle sue caratteristiche, si debba presentare richiesta di SCIA per Cambio di Destinazione d'Uso o di ulteriore Permesso di Costruire in Sanatoria previa presentazione di opportuna istanza ai sensi dell'art. 8c7 delle N.d.A del P.C.T. del consorzio parco lombardo della valle del Ticino e ottenimento di Certificazione di Compatibilità Ambientale, pagamento delle eventuali sanzioni amministrative e la corresponsione degli Oneri di Urbanizzazione (entrambi calcolati e valutati dagli uffici preposti) e presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità corredata di tutte le certificazioni e documenti richiesti.

Nel caso in cui non fosse rilasciata la Certificazione di Compatibilità Ambientale e/o ammesso il Cambio d'Uso in quanto non ammissibile, l'immobile manterrà la sua destinazione a deposito.

Considerando inoltre che i costi per la presentazione delle pratiche edilizie sono di difficile quantificazione e richiedono uno specifico incarico professionale ad un professionista abilitato, lo scrivente prevede una riduzione del valore stimato del immobile pari al 5% che si sommerà alla riduzione già prevista del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzie per vizi come meglio indicato al successivo punto 9.4 – Valutazione Corpi.

**CORPO 4** – Appartamento posto al piano terra (fg.16, mapp.191, sub.1) – Attualmente studio medico oltre a cucina e bagni annessi al salone ristorante

Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità edilizia.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 25.05.2018 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nelle tavole allegare alla Concessione Edilizia in sanatoria N.27/96 a) del 29.05.1996. In particolare:

- l'unità immobiliare risulta frazionata in due porzioni autonome;
- la prima porzione, attigua e confinante con il Sub. 2 del mapp. 191, è stata trasformata in locali bagno e cucina per ristorante, comunicanti e a servizio del Sub. 2, a sua volta trasformato in salone per ristorante (Corpo 5 della presente relazione);
- la seconda porzione, costituita da locale disimpegno e bagno è stata trasformata in studio per medicina ayurvedica;
- dei due accessi indicati in planimetria sul lato nord, l'unico attualmente esistente è quello che consente di accedere al locale cucina della prima porzione, mentre la seconda è stata trasformata in finestra; l'accesso indicato in planimetria sul lato ovest risulta trasformato in finestra a servizio della cucina della prima porzione, mentre è presente una nuova porta di accesso a servizio della seconda porzione;
- alcune delle porte interne indicate in planimetria non risultano presenti, in particolare quelle poste tra cucina e w.c., tra cucina e corridoio e tra il locale indicato in planimetria come studio ed il corridoio medesimo;

- la parete divisoria tra i locali indicati in planimetria come cucina e studio risulta posta più ad ovest di quanto rappresentato e nella stessa è presente apertura che mette in collegamento i due locali attualmente entrambi destinati a cucina a servizio del Sub. 2 (trasformato a salone ristorante);
- il vano indicato in planimetria come cucina presenta apertura sulla parete di confine Est che lo pone in collegamento con l'immobile al Sub.2, mapp. 191 del fg. 16 (Corpo 5 della presente relazione) attualmente adibito a salone ristorante;
- il locale indicato in planimetria come bagno risulta frazionato in due ambienti, entrambi destinati a servizi, il primo accessibile dal salone ristorante (Corpo 5 della presente relazione di stima) ed il secondo facente parte della seconda porzione d'immobile attualmente destinata a studio medico - locale indicato in planimetria come "stanza" ed accessibile dall'esterno per mezzo di porta realizzata sul muro di confine Ovest dell'immobile, non segnalata in planimetria;
- il locale WC segnalato in planimetria, diversamente da come rappresentato non risulta accessibile dalla cucina ma dal salone ristorante (Corpo 5 della presente relazione di stima).

Si rileva altresì formazione di ulteriore vano, posto in adiacenza allo studio medico (locale indicato in planimetria come stanza) - lato Ovest – destinato a Centrale Termica ed accessibile dall'esterno.

Si segnala infine la presenza, in aderenza del lato nord, di una struttura chiusa e realizzata in teli di PVC con struttura metallica, pavimentata con lastre di beola a spacco su massetto in cls, a servizio dell'attività di ristorazione.

### **Regolarizzabili mediante**

Considerato che:

- l'immobile ricade nell'azonamento del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale e Naturale della Valle del Ticino, ZONE C2 – zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico, regolamentato dall'art. 18 della relative N.T.A. del Piano delle Regole;
- l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lett. F) del D.lgs. 42/2004;

considerato inoltre il complesso e controverso iter che ha comportato il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria N.16/2009 del 18.05.2009 lo scrivente ritiene che per sanare le irregolarità edilizie rilevate, consistenti in frazionamento con cambio d'uso e modifiche esterne, si debba presentare richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria previo ottenimento di Certificazione di Compatibilità Ambientale, pagamento delle sanzioni amministrative e corresponsione degli Oneri di Urbanizzazione (entrambi calcolati e valutati dagli uffici preposti) e presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità corredata di tutte le certificazioni e documenti richiesti.

Nel caso in cui non fosse rilasciata la Certificazione di Compatibilità Ambientale e/o Il Permesso di Costruire in Sanatoria in quanto non ammissibile, dovrà essere previsto il ripristino dello stato dei luoghi come sanato con Concessione Edilizia in Sanatoria N.27/96 a) del 29.05.1996.

Considerando inoltre che i costi per la presentazione delle pratiche edilizie sono di

difficile quantificazione e richiedono uno specifico incarico professionale ad un professionista abilitato e che anche la quantificazione economica dell'eventuale intervento di ripristino dello stato dei luoghi e la stima delle relative opere richiedono uno specifico dettagliato progetto lo scrivente prevede una riduzione del valore stimato del immobile pari al 5% che si sommerà alla riduzione già prevista del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzie per vizi come meglio indicato al successivo punto 9.4 – Valutazione Corpi.

**CORPO 5** – Locali ad uso deposito posti al piano terra (fg.16, mapp.191, sub.2) – attualmente sala ristorante

Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità edilizia.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 25.05.2018 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nelle tavole allegate alla Concessione Edilizia N.118/86 del 24.09.1986 . In particolare:

- non risulta presente alcuna partizione interna e l'interno dell' immobile si configura come una sala indivisa con fila centrale di archi, destinata a salone ristorante;
- sulla parete di confine Ovest sono presenti aperture, non indicate in planimetria, che pongono la sala in collegamento con alcuni degli ambienti di cui al Sub.1, mapp. 191 del fg. 16 (Corpo 4 della presente relazione di stima) in particolare consentono l'accesso alla cucina e ai servizi igienici.

(Per ulteriori informazioni si rimanda al paragrafo relativo alla conformità edilizia del Corpo 4 della presente relazione di stima)

### **Regolarizzabili mediante**

Considerando che:

- l'immobile ricade nell'azonamento del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale e Naturale della Valle del Ticino, ZONE C2 – zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico, regolamentato dall'art. 18 della relative N.T.A. del Piano delle Regole;
- l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lett. F) del D.lgs. 42/2004;

considerato inoltre il lungo, complesso e controverso iter che ha visto il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria N.16/2009 del 18.05.2009 lo scrivente ritiene che per sanare le irregolarità edilizie rilevate, consistenti in modifiche interne con cambio d'uso e modifiche esterne, si debba presentare ulteriore richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria previo ottenimento di Certificazione di Compatibilità Ambientale, pagamento delle sanzioni amministrative e la corresponsione degli Oneri di Urbanizzazione (entrambi calcolati e valutati dagli uffici preposti) e presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità corredata di tutte le certificazioni e documenti richiesti.

Nel caso in cui non fosse rilasciata la Certificazione di Compatibilità Ambientale e/o Il Permesso di Costruire in Sanatoria in quanto non ammissibile, dovrà essere previsto il ripristino dello stato dei luoghi come sanato con Concessione Edilizia in Sanatoria N.27/96 a) del 29.05.1996.

Considerando inoltre che i costi per la presentazione delle pratiche edilizie sono di difficile quantificazione e richiedono un incarico professionale ad un professionista abilitato e che anche la quantificazione economica dell'eventuale intervento di ripristino dello stato dei luoghi e la stima delle relative opere richiedono uno specifico dettagliato progetto lo scrivente prevede una riduzione del valore stimato del immobile pari al 5% che si sommerà alla riduzione già prevista del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzie per vizi come meglio indicato al successivo punto 9.4 – Valutazione Corpi.

**CORPO 6** – Box auto posto al piano interrato (fg.16, mapp.189, sub.1)

Per l'immobile in oggetto si dichiara la conformità edilizia.

**CORPO 7** – Box auto posto al piano interrato (fg.16, mapp.189, sub.2)

Per l'immobile in oggetto si dichiara la conformità edilizia.

**CORPO 8** – Box auto posto al piano interrato (fg.16, mapp.189, sub.3)

Per l'immobile in oggetto si dichiara la conformità edilizia.

**CORPO 9** – Locali ad uso deposito posti al piano terra (fg.16, map.190) – attualmente abitazione.

Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità edilizia.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 25.05.2018 non sono state rilevate difformità rispetto a quanto rappresentato nelle tavole allegate al Permesso di costruire in sanatoria N.16/2009 del 18.05.2009, né relativamente alla distribuzione dei locali né alla consistenza del fabbricato, sebbene le destinazioni d'uso dei locali indicati nei disegni come magazzini e depositi non coincidano con quelle attuali. Lo scrivente segnala che attualmente il fabbricato è destinato ad abitazione composta da zona giorno/pranzo con cucina a vista, due camere da letto e due bagni

Considerato che:

- l'immobile ricade nell'azonamento del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale e Naturale della Valle del Ticino, ZONE C2 – zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico, regolamentato dall'art. 18 della relative N.T.A. del Piano delle Regole;
- l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lett. F) del D.lgs. 42/2004;

considerato il lungo, complesso e controverso iter che ha comportato il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria N.16/2009 del 18.05.2009 lo scrivente ritiene che l'iter per sanare le irregolarità edilizie rilevate, la cui più grave consiste nella diversa destinazione d'uso dell'immobile in relazione alle sue caratteristiche, è la presentazione di richiesta di SCIA per Cambio di Destinazione d'Uso o di ulteriore Permesso di Costruire in Sanatoria, previa presentazione di opportuna istanza ai sensi dell'art. 8c7 delle N.d.A del P.C.T. del consorzio parco lombardo della valle del Ticino e ottenimento

di Certificazione di Compatibilità Ambientale, pagamento delle eventuali sanzioni amministrative e la corresponsione degli Oneri di Urbanizzazione (entrambi calcolati e valutati dagli uffici preposti) e presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità corredata di tutte le certificazioni e documenti richiesti.

Nel caso in cui non fosse rilasciata la Certificazione di Compatibilità Ambientale e/o ammesso il Cambio d'Uso in quanto non ammissibile, l'immobile manterrà la sua destinazione a deposito e non potrà essere utilizzato quale abitazione.

Considerando inoltre che i costi per la presentazione delle pratiche edilizie sono di difficile quantificazione e richiedono uno specifico incarico professionale ad un professionista abilitato lo scrivente prevede una riduzione del valore stimato del immobile pari al 5% che si sommerà alla riduzione già prevista del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzie per vizi come meglio indicato al successivo punto 9.4 – Valutazione Corpi.

### **CORPO 10** – Tettoia posta al piano terra (fg.16, mapp.210)

Per l'immobile in oggetto si dichiara la conformità edilizia.

**Note:** nel caso fosse appurato (in seguito a specifiche analisi eseguite da laboratori ed enti specializzati) che il materiale di copertura della tettoia sia costituito da cemento-amianto, il futuro acquirente dovrà valutare se è sufficiente "incapsulare" le lastre di copertura oppure se sostituirle e smaltirle a norma di legge.

### **CORPO 11** – Area a verde/giardino (fg.16, mapp.76)

Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità edilizia.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati in data 14 e 25.05.2018 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nelle tavole allegata alle pratiche edilizie citate sia rispetto a quanto rappresentato in estratto di mappa e comunque denunciato al Catasto Fabbricati del Comune di Magenta. In particolare:

- n. 2 capannoni con struttura metallica e chiusure verticali e copertura in telo plastificato (PVC) ubicati a sud-ovest della tettoia (corpo 10 della presente); i due capannoni sembrano corrispondere a quelli rilevati dalla Polizia Locale di Magenta nel corso dei sopralluoghi del 1 e 7.03.2005 e successivamente dichiarati rimossi.
- n. 1 casa mobile con portico ubicata sud-ovest tra il deposito adibito ad abitazione (Corpo 9 della presente) e la tettoia (corpo 10); anche quest'ultima sembra corrispondere a quella rilevata dalla Polizia Locale di Magenta nel corso dei sopralluoghi del 1 e 7.03.2005 e successivamente dichiarata rimossa;
- n. 4 baracche in legno di piccole dimensioni adibite a stalle o ricoveri per cavalli ubicate nella porzione sud-ovest del mapp. 76;
- porzioni di aree pavimentate in lastre di beola a spacco su massetto in cls attrezzate e con tettoia in legno tipo "tucul" in prossimità degli immobili ai mappali 191 e 192 (Corpi 4-5 e 3 della presente).

### **Regolarizzabili mediante**

Demolizione e smaltimento dei di n. 2 capannoni e di n. 1 casa mobile.

Importo di massima presunto Euro 10.000,00.

**Oneri Totali: Euro 10.000,00**

### 6.3 Conformità catastale

In merito alle conformità catastali dei beni si rimanda ai paragrafi 1.5 relativi ai singoli corpi.

### 6.4 Conformità urbanistica

Come indicato nel **Certificato di destinazione urbanistica** richiesto dallo scrivente in data 19.04.2014 Prot. 17243 e ritirato presso lo Sportello Unico per l'edilizia del Comune di Magenta **in data 29.05.2018**, in base al PGT approvato con delibera del Consiglio Comunale n.3 del 2.02.2017, pubblicato sul B.U.R.L. n. 12 del 22.03.2017, le aree distinte in catasto al foglio 16 mappale 76 ricadono nell'azonamento del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale e Naturale della Valle del Ticino, ZONE C2 – zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico, regolamentato dall'art. 18 della relative N.T.A. del Piano delle Regole.

L'area in esame è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lett. F) del D.lgs. 42/2004, inoltre rientra:

- in parte nella fascia prevista dal Piano Territoriale d'Area dei Navigli Lombardi di Tutela di 100 metri ed in parte di Tutela Paesaggistica di 500 metri esterna al tessuto urbano consolidato;
- in parte nelle classi di fattibilità 2, 3, 4d così come regolamentate dalle norme Geologiche di Piano e in parte nella fascia di rispetto delle teste di Fontanile attive, regolamentata dall' art.6.2 delle stesse norme geologiche.

**(ALL. 49 - Certificato di Destinazione Urbanistica del 29.05.2018)**

## 7. DESCRIZIONE DEI BENI

### Descrizione LOTTO UNICO

#### 7.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Importanti centri limitrofi:** il Comune di Magenta si trova ad Ovest di Milano al confine con i comuni di Boffalora sopra Ticino, Cerano (NO), Corbetta, Marcallo con Casone, Robecco sul Naviglio, Santo Stefano Ticino, Trecate (NO)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Principali collegamenti pubblici:** Strada Provinciale SP11R – 2.5 Km circa, Strada Provinciale SP117 – 1.1 Km circa, Passante ferroviario Magenta – 4 Km circa.

**Servizi offerti dalla zona:** scuola dell'infanzia in Via Isonzo, scuola materna in Via Ubertosa, scuola media in Via Isonzo, istituto comprensivo in Via S. Caterina da Siena, Supermercato "Iper" in Corso Italia, farmacia in Via Isonzo.

## 7.2 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO

Oggetto della presente procedura è una piccola tenuta o complesso edilizio, ricadente in aree classificate dall'azzoneamento del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale e Naturale della Valle del Ticino, ZONE C2 – zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico, sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lett. F) del D.lgs. 42/2004 e in parte ricadente nella fascia prevista dal Piano Territoriale d'Area dei Navigli Lombardi di Tutela di 100 metri. La tenuta, costituita da un lotto di terreno recintato di circa mq. 61.569,00 completamente recintato, ha dislocati al suo interno una villa con piscina coperta, una casetta ad uso abitativo, tre boxes auto, una casa prefabbricata con caratteristiche abitative ma con destinazione catastale ed edilizia ad uso deposito, strutture ricettive e di ristoro con destinazione catastale ed edilizia a deposito e una tettoia, con annesse attrezzature esterne e percorsi carrai e pedonabili interni oltre a capannoni leggeri, piccole stalle e casa mobile (tutte non censite) e recinti per animali. Alla data dei sopralluoghi le attività turistico-ricettive e di ristorazione non erano attive; le uniche attività rilevate erano quelle di allevamento di cavalli di pregio di piccola e grande taglia.

Lo stato di manutenzione generale della tenuta alla data dei sopralluoghi, forse anche per l'interruzione delle attività turistico-ricettive e di ristorazione, era trascurato.

## 7.3 DESCRIZIONE DEL CORPO 1

### **Villino disposto su 3 piani (interrato, rialzato e sottotetto) con annessa piscina al piano terreno (fg.16, mapp.77 graffato 188)**

La villa si compone di 2 piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a vano cantina/lavanderia e Centrale Termica. L'accesso principale al piano terra rialzato può avvenire o per mezzo di porta/serramento in legno e vetri con apertura a battente raggiungibile dalla scala protetta dal portico rivolto verso Sud-Est che consente di accedere al locale cucina/sala da pranzo, oppure da porta in legno con vetri ed anta singola a battente posta sul lato Sud-Ovest dell'immobile con accesso diretto sulla zona giorno. Dal locale cucina è possibile accedere alla zona giorno ed al corridoio che distribuisce gli ambienti della zona notte del piano terra costituita da una camera con bagno privato, uno studio collegato per mezzo di porta a soffietto a quella che in planimetria catastale risulta indicata come veranda ma che alla data del sopralluogo 14.05.2018 risultava adibita ad ulteriore camera ed un bagno accessibile sia dal corridoio che dalla predetta camera (veranda). Il soggiorno risulta direttamente collegato ad ulteriore ambiente verandato segnalato in planimetria catastale come portico che alla data del sopralluogo risultava essere stato chiuso su tutti i lati per mezzo di serramenti in alluminio e destinato ad ulteriore spazio soggiorno. La copertura di questa seconda ampia veranda è costituita da un ampio terrazzo con parapetto perimetrale metallico, pavimentato unicamente con membrana impermeabilizzante e raggiungibile dall'esterno tramite scala a chiocciola metallica. Dal locale cucina è anche accessibile la scala a chiocciola di collegamento tra i vari piani della villa. Al piano primo un vano di disimpegno distribuisce due camere da

letto ognuna con terrazzino a tasca e un bagno. La villa presenta impianto di riscaldamento autonomo con caldaia di generazione posta in apposito locale al piano interrato. Si rileva presenza di boiler elettrico destinato alla produzione di ACS (acqua calda sanitaria) installato nel locale al piano interrato. E' altresì presente impianto di climatizzazione a mezzo di split con macchina di generazione installata sul terrazzo.

In prossimità della villa, all'interno di una porzione del mapp. 76 delimitata da recinzione in ferro, è presente ulteriore corpo di fabbrica destinato a piscina, con copertura a falde e manto in tegole su struttura in legno con capriate a vista. All'interno della piscina coperta si rileva presenza di bancone bar in muratura e di locali destinati a servizi quali wc, docce e spogliatoi oltre ad apposito locale destinato a sauna. Un ulteriore vano di servizio è accessibile dall'esterno e risulta adibito a locale tecnico destinato alle macchine di generazione di energia atta ad alimentare gli impianti che servono la struttura.

La villa ha superficie complessiva lorda di circa **mq 550.40** (compresi terrazzo, balconi, verande e portico) oltre alla struttura destinata a piscina di circa **mq 294,00** per una **superficie complessiva lorda pari a mq 844,40**

Si compone di 2 piani f.t. oltre a piano interrato. La struttura destinata a piscina coperta è di un solo piano fuori terra.

Stato di manutenzione generale: discreto con necessità di verificare gli impianti.

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE VILLA

### Caratteristiche strutturali:

Copertura	La villa presenta copertura a falde con manto in tegole. Condizioni: discrete
Solai	tipologia: solai in laterocemento; condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: struttura mista (parte in muratura e parte in c.a.); condizioni: buone

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	L'immobile presenta per lo più serramenti in legno ad eccezione di quelli posti a chiusura delle verande, in alluminio bianco con vetrocamera. Condizioni: buone
Infissi interni	L'immobile presenta porte interne in legno, in parte con anta singola, in parte scorrevoli. Nel locale studio al P.T. è presente porta a soffietto di collegamento alla veranda adita a camera. Al piano interrato, l'accesso al locale cantina avviene per mezzo di porta in ferro verniciato di colore verde. Condizioni: buone
Pareti esterne	Le facciate del fabbricato presentano finitura in intonaco tinteggiato di colore bianco. Condizioni: sufficienti
Pavim. esterna	Il portico antistante la villa presenta pavimentazione in beola a spacco. Condizioni: sufficienti
Pavim. interna	L'immobile presenta le seguenti pavimentazioni:

- cucina/sala da pranzo in piastrelle di ceramica cm 20x20;
- soggiorno, corridoio, studio, camera P.T., camere al P.1° in parquet;
- veranda (con accesso dal locale soggiorno) in piastrelle di ceramica cm 30x30 di colore chiaro con posa diagonale;
- bagni al P.T. e veranda adibita a camera in piastrelle di ceramica cm 30x30 di colore grigio con posa diagonale;
- locali al piano interrato in piastrelle di ceramica cm 30x30 di colore chiaro;
- bagno al P.1° in piastrelle di ceramica cm 15x15 di colore rosso scuro.

Condizioni: buone

Porta di ingresso L'accesso all'immobile può avvenire da più lati per mezzo di porte in legno e vetri con ante a battente e persiane. Condizioni: sufficienti

Rivestimento Le pareti del locale bagno al piano terra, accessibile direttamente dalla camera da letto, sono rivestite in parte in boiserie in legno laccato bianco ed in parte risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco. Solo le porzioni di parete interne al box doccia presentano rivestimento in piastrelle di ceramica di colore chiaro. Il bagno è attrezzato con wc, e box doccia in ceramica bianca oltre a lavabo installato in camera da letto in prossimità della porta d'accesso al bagno. Condizioni: buone.

Rivestimento Le pareti del locale bagno al piano terra, accessibile sia dal corridoio sia dalla veranda attualmente adibita a camera da letto, sono rivestite in parte in boiserie in legno laccato bianco ed in parte risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco. Solo le porzioni di parete interne al box doccia presentano rivestimento in piastrelle di ceramica di colore chiaro. Il bagno è attrezzato con wc, bidet, lavabo e box doccia in ceramica bianca. Condizioni: buone

Rivestimento Le pareti del locale bagno al piano primo sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 15x15 di colore rosso scuro. Il bagno è attrezzato con wc, bidet, lavabo e vasca in ceramica bianca. Condizioni: buone

Rivestimento La parete retrospensili della cucina presenta in parte rivestimento in piastrelle di ceramica decorate cm. 10x10 ed in parte risulta intonacata e tinteggiata di colore chiaro come il resto della sala da pranzo. Condizioni: buone

Rivestimento Le pareti dell'immobile ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina risultano in parte intonacate e tinteggiate di colore chiaro ed in parte rivestite con carta da parati. Lo studio al piano terra presenta pareti in boiserie. Condizioni: buone

Scale d'accesso al portico S-E

La scala coperta dal portico d'ingresso, che consente di accedere al piano terreno rialzato dell'immobile, presenta

rivestimento in beola con parapetto in ferro. Condizioni:  
sufficienti

Scale esterna per

accesso al terrazzo La scala a chiocciola esterna posta sul lato Ovest della villa che consente di accedere al terrazzo presenta struttura in ferro verniciato di colore grigio. Condizioni: sufficienti

Scala interna

La scala interna di collegamento tra i piani che compongono la villa presenta struttura in ferro verniciato di colore rosso con pedate rivestite in legno. Condizioni: sufficienti

Impianti:

Termico

La villa presenta impianto di riscaldamento autonomo con caldaia di generazione posta in apposito locale al piano interrato. Si rileva presenza di boiler elettrico destinato alla produzione di ACS (acqua calda sanitaria) installato nel locale al piano interrato.

Climatizzazione La villa presenta impianto di climatizzazione a mezzo di split con macchina di generazione installata sul terrazzo

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE PISCINA

Caratteristiche strutturali:

Copertura

La piscina presenta copertura a falde con manto in tegole su struttura in legno con capriate a vista. Condizioni: sufficienti

Solai

tipologia: solaio di pavimento in presumibilmente in c.a.; condizioni: buone

Strutture verticali

materiale: c.a.; condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni

Le porte d'accesso ai locali di servizio destinati a wc, spogliatoi e sauna sono in legno laccato di colore bianco con anta singola a battente. La porta d'accesso al locale tecnico è invece in ferro verniciato di colore verde con anta singola a battente. Condizioni: buone

Pareti esterne

Le facciate del fabbricato destinato a piscina presentano tamponamenti esterni in vetro con serramenti in alluminio verniciato di colore nero. Le porzioni di muratura interposte tra le parti vetrate risultano invece intonacate e tinteggiate di colore chiaro. Condizioni: sufficienti

Pavim. interna

La piscina presenta pavimentazione in beola a spacco mentre i locali di servizio destinati a wc e spogliatoi presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica cm 20x20 di colore chiaro Condizioni: buone

Porta di ingresso

L'accesso all'immobile può avvenire da più lati per mezzo di porte in legno e vetri con ante a battente. Condizioni: sufficienti

Rivestimento

La parete che delimita il corpo destinato ai locali di servizio (spogliatoi), rivolta verso la vasca presenta rivestimento in piastrelle di ceramica di

diversi colori con porzioni in vetrocemento colorato. Internamente gli spogliatoi presentano in parte rivestimento in mosaico ed in parte finitura in intonaco tinteggiato di colore chiaro. Ognuno degli spogliatoi è attrezzato con wc in ceramica bianca, lavabo posto in antibagno e box doccia. Condizioni: sufficienti

#### 7.4 DESCRIZIONE DEL CORPO 2

##### **Appartamento posto al piano terra (fg.16, mapp.78) - Attualmente parte di struttura destinata a Bed & Breakfast**

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da fabbricato isolato di un solo piano fuori terra con antistante porzione pavimentata in beola a spacco, in parte destinata a portico sorretto da struttura in legno. Si segnala che il fabbricato risulta strutturato a Bed & Breakfast e che, alla data del sopralluogo, effettuato il 25.05.2018, un pannello provvisorio in legno poggiato alla parete di confine tra la zona giorno/cucina ed il locale indicato in planimetria catastale come cucina (attualmente camera da letto doppia) separava quelle che dovrebbero essere due diverse unità abitative della struttura ricettiva. Alla prima porzione dell'immobile si accede per mezzo di porta in legno con anta singola a battente con accesso diretto alla zona giorno, dalla quale è possibile raggiungere, per mezzo di ulteriore porta in legno, una camera da letto matrimoniale con camino. Dalla camera, difformemente da quanto indicato in planimetria catastale e nella Concessione Edilizia in sanatoria N.27/96 a) del 29.05.1996, si accede ad ulteriore porzione immobiliare costituita da una veranda delimitata verso l'esterno da serramenti in alluminio verde con vetrocamera e, da questa ad un bagno. La seconda porzione dell'immobile è accessibile per mezzo di porta in legno verniciato di colore verde con vetri e doppia anta a battente che consente di accedere direttamente alla camera (indicata in planimetria come cucina). Dalla camera, si accede ad un secondo bagno. In merito ai locali indicati in planimetria catastale e nella Concessione Edilizia in sanatoria N.27/96 a) come disimpegno, W.C. e C.T., lo scrivente rileva che gli stessi risultano accorpati in un unico ambiente destinato a bagno con accesso dalla camera.

**N.B.:** In merito allo stato attuate dei luoghi e alle difformità relative alla distribuzione interna ed alla diversa consistenza del bene, si rimanda ai paragrafi relativi alla conformità catastale ed edilizia del Corpo 2 della presente relazione di stima.

L'appartamento ha superficie complessiva lorda (compresa veranda e portico) di circa **mq 90,12**.

Si compone di 1 piano f.t. ed ha un'altezza utile interna di circa **mt. 2.70**.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

#### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	Il fabbricato presenta copertura a falde con struttura in legno e manto in tegole. Condizioni: buone
Solai	tipologia: solai in laterocemento; condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura portante; condizioni: buone

## Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni** L'immobile presenta serramenti in legno naturale con vetrocamera e persiane esterne in legno con ante a battente. La veranda, realizzata ad Ovest della camera da letto presenta chiusura esterna per mezzo di serramenti in alluminio verde con vetrocamera. Condizioni: buone
- Infissi interni** L'immobile presenta porte interne in legno con anta singola a battente ad esclusione del bagno con accesso dalla veranda con porta in legno ed apertura a libro. Condizioni: buone
- Pareti esterne** Le facciate del fabbricato presentano finitura in intonaco tinteggiato di colore chiaro. Condizioni: sufficienti
- Pavim. esterna** Il portico antistante la villa presenta pavimentazione in beola a spacco. Condizioni: sufficienti
- Pavim. interna** L'immobile presenta pavimentazione come di seguito descritte:  
 - zona giorno/cucina, camera matrimoniale in parquet con doghe in legno;  
 - veranda e bagno con affaccio su fronte Sud in piastrelle di cotto cm 30x30;  
 - camera (indicata come cucina nella planimetria catastale) e bagno con affaccio sul fronte Nord in piastrelle di ceramica cm 30x30 di colore chiaro con posa diagonale.  
 Condizioni: buone
- Porte di ingresso** Alla prima porzione dell'immobile si accede per mezzo di porta in legno con anta singola a battente con accesso diretto alla zona giorno. E' presente ulteriore porta d'accesso in legno verniciato di colore verde verso l'esterno e di colore rosa verso l'interno con vetri e doppia anta a battente. Condizioni: buone
- Rivestimento** Le pareti del locale bagno con accesso dalla veranda, sono rivestite in parte in boiserie di legno verniciato di colore azzurro ed in parte risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco. Solo le porzioni di parete interne al box doccia presentano rivestimento in piastrelle di ceramica di colore chiaro. Il bagno è attrezzato con wc, bidet, lavabo e box doccia in ceramica bianca. Si rileva presenza di Boiler elettrico destinato alla produzione di ACS (acqua calda sanitaria). Condizioni: buone
- Rivestimento** Le pareti del locale bagno con affaccio su fronte Nord sono rivestite in parte in boiserie di legno verniciato di colore rosa ed in parte risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco. Solo le porzioni di parete interne al box doccia presentano rivestimento in piastrelle di ceramica di colore chiaro. Il bagno è attrezzato con wc, bidet, lavabo e box doccia in ceramica bianca. Condizioni: buone

Rivestimento La parete retropensili dell'angolo cottura all'interno della zona giorno presenta rivestimento in tozzetti di pietra chiara. Condizioni: sufficienti

Rivestimento Le pareti della zona giorno ad esclusione della porzione retropensili e della camera matrimoniale risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco. i rimanenti locali presentano finitura in intonaco tinteggiato di colore chiaro con porzione di boiserie in legno verniciato fino ad h pari a circa mt. 1,20. Condizioni: buone

Impianti:

Termico L'immobile presenta impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale posta all'esterno, sul fronte Sud- del fabbricato. Si rileva presenza di boiler elettrico destinato alla produzione di ACS (acqua calda sanitaria) installato nel bagno con accesso dalla veranda.

## 7.5 DESCRIZIONE DEL CORPO 3

### **Locali ad uso deposito posti al piano terra (fg.16, mapp.192) - Attualmente parte di struttura destinata a Bed & Breakfast**

I locali in oggetto sono posti in edificio isolato con struttura di tipo prefabbricato in legno, di un solo piano fuori terra con antistante porzione pavimentata in legno (decking in legno) ed area esterna comune in parte con pavimentazione in legno ed in parte in beola a spacco destinata ad area relax. Si segnala che i vani di cui si compone il bene, diversamente sia da quanto indicato in planimetria catastale, sia nelle tavole allegate Permesso di Costruire in Sanatoria N.16/2009 del 18.05.2009 non risultano adibiti a vani ripostiglio e depositi ma sono strutturati a camere Bed & Breakfast. Allo stato attuale dei luoghi il fabbricato si compone di tre unità abitative, oltre a sala destinata a libreria posta nel locale più a Est del fabbricato e reception della struttura ricettiva, posta nel locale più ad Ovest dello stabile. Tutti gli ambienti sono accessibili dal fronte Nord dell'edificio per mezzo di porte all'inglese in legno verniciato colore bianco con vetrocamera e doppia anta a battente. La reception si compone internamente di un banco d'accoglienza, un ufficio e un bagno con antibagno. La libreria si presenta come un unico ambiente con doppio accesso dal fronte Nord oltre a porta d'ingresso sul fronte Ovest, dotata di tavolo centrale e scaffali destinati ai libri posti sulle pareti perimetrali. Le camere per gli ospiti della struttura presentano tutte la medesima distribuzione interna: dalla porta d'accesso, un corridoio di distribuzione consente di accedere sia alla camera per mezzo di porta in legno con anta a battente sia ad un vano destinato a spogliatoio, direttamente collegato alla camera per mezzo di porta in legno scorrevole. Ogni camera risulta dotata di igienico accessibile per mezzo in porta in legno scorrevole e composto da wc e doccia; il lavabo è invece collocato all'interno della camera stessa. Si rileva, oltre a quanto già descritto, creazione di ulteriore vano posto in adiacenza al muro di confine Ovest del fabbricato destinato a Centrale Termica ed accessibile dal fronte nord per mezzo di porta all'inglese con doppia anta a battente.

**N.B.:** In merito allo stato attuale dei luoghi e alle difformità relative alla distribuzione

interna, si rimanda ai paragrafi relativi alla conformità catastale ed edilizia del Corpo 3 della presente relazione di stima.

Il fabbricato ha superficie complessiva lorda di circa **mq 156,35**.

Si compone di 1 piano f.t. ed ha un'altezza utile interna di circa **mt. 2.75**.

Stato di manutenzione generale: buono con esclusione della copertura che presenta problemi di infiltrazioni.

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### Caratteristiche strutturali:

Copertura	Il fabbricato presenta copertura a falda unica con struttura in legno e manto in lamiera ondulata. Condizioni: insufficienti
Solai	tipologia: solai di pavimento in c.a; condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: struttura prefabbricata in legno.; condizioni: buone

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	L'immobile presenta serramenti in legno con vetri singoli ed ante a battente. Condizioni: buone
Infissi interni	L'immobile presenta porte interne in legno, alcune con anta singola a battente ed altre di tipo scorrevole. Condizioni: buone
Pareti esterne	Le pareti perimetrali del fabbricato sono di tipo prefabbricato in legno a vista con strato isolante. Condizioni: buone
Pavim. esterna	Il camminamento esterno che consente di accedere ai locali dal fronte Nord del fabbricato, presenta pavimentazione in legno (decking in legno) mentre l'area comune presenta in parte pavimentazione in legno ed in parte in beola a spacco. Condizioni: buone
Pavim. interna	Tutti i locali presentano pavimentazione in legno. Condizioni: buone
Porta di ingresso	L'accesso a tutti i locali avviene dal fronte Nord del fabbricato per mezzo di porte all'inglese in legno verniciato di colore bianco con vetrocamera e doppia anta a battente. Condizioni: buone.
Rivestimento	Le pareti dei <u>bagni accessibili dalle camere</u> da letto presentano rivestimento in doghe di legno. Ogni bagno è attrezzato con wc in ceramica bianca e doccia oltre a lavabo installato in camera da letto in prossimità della porta d'accesso. Condizioni: buone
Rivestimento	Le pareti del <u>bagno della reception</u> presenta rivestimento in doghe di legno. Il bagno è attrezzato con solo wc in ceramica bianca oltre a lavabo installato in vano antibagno. Condizioni: buone
Rivestimento	Tutte le pareti dei locali di cui si compone il fabbricato, comprese quelle dei bagni presentano rivestimento in doghe di legno. Condizioni: buone

Impianti:

Termico

Il fabbricato presenta impianto di riscaldamento autonomo con caldaia di generazione posta in apposito locale all'interno del quale si rileva altresì presenza di boiler elettrico destinato alla produzione di ACS (acqua calda sanitaria).

Climatizzazione L'immobile presenta impianto di climatizzazione a mezzo di split posizionati in tutti i locali di cui si compone il fabbricato.

## 7.6 DESCRIZIONE DEI CORPI 4 e 5

**Corpo 4: Appartamento posto al piano terra (fg.16, mapp.191, sub.1) – Attualmente studio medico oltre a cucina e bagni annessi al salone ristorante.**

**Corpo 5: Locali ad uso deposito posti al piano terra (fg.16, mapp.191, sub.2) – Attualmente sala ristorante**

In merito al Corpo 4 si rileva che lo stesso presenta modifiche di distribuzione interna rispetto allo stato rappresentato nella planimetria catastale e risulta attualmente suddiviso in due porzioni immobiliari: la prima destinata a studio medico con annesso servizio igienico e la seconda composta da cucina (di consistenza superiore rispetto quanto rappresentato in planimetria e consistente nell'accorpamento dei locali indicati come cucina e studio) e due servizi igienici, il tutto direttamente accessibile dall'immobile di cui al Corpo 5, attualmente destinato a sala ristorante. Il vano cucina risulta inoltre accessibile dal fronte Nord del fabbricato per mezzo di porta tagliafuoco. La porzione immobiliare destinata a studio medico risulta accessibile dal fronte Ovest del fabbricato per mezzo di porta di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno con anta singola a battente. Internamente lo studio si compone un locale, corridoio di disimpegno e bagno. Lo scrivente segnala inoltre presenza di ulteriore vano posto in adiacenza allo studio - lato Ovest – destinato a Centrale Termica ed accessibile dall'esterno per mezzo di porta infero verniciata di colore verde con anta singola a battente.

In merito al Corpo 5 si rileva che, diversamente da quanto rappresentato in planimetria catastale al suo interno non risulta presente alcuna partizione interna e l'interno si configura come una sala indivisa con fila centrale di archi, destinata a salone ristorante ed accessibile dal fronte Nord del fabbricato per mezzo di porte in alluminio verde con vetrocamera e doppia anta a battente. Ad Ovest della sala un paramento provvisorio accessibile per mezzo di porta a soffietto in plastica bianca crea un corridoio di distribuzione ai servizi igienici (parte del Corpo 4) mentre ulteriore porta in legno con retrostante porta tagliafuoco consentono di accedere alla cucina (parte del Corpo 4). Ad Est della sala un secondo paramento provvisorio definisce un ambiente destinato a guardaroba.

**N.B.:** In merito allo stato attuate dei luoghi e alle difformità relative alla distribuzione interna dei beni sopra descritti, si rimanda ai paragrafi relativi alla conformità catastale ed edilizia dei Corpi 4 e 5 della presente relazione di stima.

L'immobile di cui al corpo 4 della presente relazione di stima ha una superficie complessiva lorda di circa **mq 71,11**, di cui **mq 4.56** relativi al vano destinato a C.T. Si compone di un solo piano fuori terra ed ha un'altezza utile media interna di circa **mt. 3.40**.

La sala ristorante ha superficie complessiva lorda di circa **mq 256,21**, si compone di un solo piano fuori terra ed ha un'altezza utile media interna di circa **mt. 3.40**.

Stato di manutenzione generale: buono.

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### Caratteristiche strutturali:

Copertura	Il fabbricato presenta copertura a falde e manto in tegole. Condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solai in laterocemento; condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: mista; condizioni: buone

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	La porzione di fabbricato destinata a sala ristorante presenta sul fronte Nord infissi in alluminio verde con vetrocamera mentre sul fronte Sud serramenti all'inglese in legno verniciato di colore bianco con ante a battente e scuri esterni in legno. I locali adibiti a cucina presentano serramenti in legno naturale con vetrocamera ed ante a battente. Il bagno dello studio medico presenta finestra in legno con vetrocamera ed apertura a ribalta . Condizioni: buone
Infissi interni	I servizi igienici con accesso della sala ristorante presentano porte interne in legno con anta singola a battente. La porta del bagno dello studio medio è in legno laccato di colore rosso con anta singola a battente. Condizioni: buone
Pareti esterne	Le facciate del fabbricato presentano finitura in intonaco tinteggiato di colore chiaro. Condizioni: sufficienti
Pavim. esterna	La porzione antistante il fronte Nord del fabbricato presenta pavimentazione in beola a spacco. Condizioni: sufficienti
Pavim. interna	L'immobile presenta pavimentazione come di seguito descritte: - cucina, bagni accessibili dalla sala ristorante e tutti i locali che compongono la porzione immobiliare destinata a studio medico in piastrelle di ceramica cm 30x30 colore tipo "cotto" con posa diagonale; - sala ristorante in piastrelle di cotto cm 30x30 con posa diagonale; - in piastrelle di ceramica cm 30x30 con posa diagonale; Condizioni: buone
Porta di ingresso	

cucina	L'accesso alla cucina avviene dal fronte Nord per mezzo di porta tagliafuoco con maniglione antipanico ed anta singola a battente. Condizioni: buone
Porta di ingresso ristorante	L'accesso alla sala ristorante avviene dal fronte Nord del fabbricato per mezzo di porte in alluminio verde con vetrocamera e doppia anta a battente. Condizioni: buone
Porta di ingresso studio medico	L'accesso allo studio medico avviene dal fronte Ovest del fabbricato per mezzo di porta di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno con anta singola a battente. Condizioni: buone
Rivestimento	Le pareti del locale <u>cucina direttamente accessibile dall'esterno</u> sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 10x10 di colore bianco fino ad h pari a mt. 1.40; le restanti porzioni di parete risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco. Condizioni: sufficienti
Rivestimento	Le pareti del locale <u>cucina indicato in planimetria catastale come "studio"</u> sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 20x20 di colore bianco fino ad h pari a mt. 2.00; le restanti porzioni di parete risultano intonacate e tinteggiate di colore chiaro. Condizioni: sufficienti
Rivestimento	Le pareti dei <u>bagni accessibili dalla sala ristorante</u> , sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 20x20 di colore bianco fino ad h pari a mt. 1.40; le restanti porzioni di parete risultano intonacate e tinteggiate di colore chiaro. Entrambe i servizi sono attrezzati con wc e lavabo in ceramica bianca. Condizioni: sufficienti
Rivestimento	Le pareti del locale <u>bagno annesso allo studio medico</u> sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 20x20 di colore bianco fino ad h pari a mt. 1.40; le restanti porzioni di parete risultano intonacate e tinteggiate di colore chiaro. Il bagno è attrezzato con wc e lavabo in ceramica bianca. Condizioni: mediocri
Rivestimento	Le pareti della sala ristorante sono rivestite in parte in boiserie di legno verniciato di colore bianco ed in parte risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco. Le parti dei locali che compongono lo studio medico risultano intonacate e tinteggiate di colore chiaro. Condizioni: discrete
Impianti: Termico	Il fabbricato presenta impianto di riscaldamento con caldaia di generazione posta in apposito locale. La diffusione del calore all'interno dei locali destinati a studio medico avviene per mezzo di radiatori in ghisa mentre nella sala ristorante il calore è diffuso per mezzo di termoconvettori a pavimento. All'interno della C.T. si rileva presenza di boiler elettrico destinato alla produzione di ACS (acqua calda sanitaria).

Climatizzazione La sala ristorante presenta impianto di climatizzazione a mezzo di termoconvettori a pavimento collegati alla C.T.

## 7.7 DESCRIZIONE DEI CORPI 6 - 7 e 8

**Corpo 6: Box auto posto al piano interrato (fg.16, mapp.189, sub.1)**

**Corpo 7: Box auto posto al piano interrato (fg.16, mapp.189, sub.2)**

**Corpo 8: Box auto posto al piano interrato (fg.16, mapp.189, sub.3)**

I boxes auto di cui ai subalterni 1, 2 e 3 del mappale 189, foglio 16, sono posti in fabbricato isolato, di un solo piano seminterrato (causa del declivio del terreno) con tre pareti contro terra; la porzione ove sono ubicati gli accessi, fuori terra, in piano è accessibile da strada carraia interna e asfaltata. L'accesso ai singoli box avviene per mezzo di porte metalliche verniciate di colore verde con doppia anta a battente ed apertura manuale. Internamente tutti i locali risultano pavimentanti in piastrelle di cotto mentre le pareti sono realizzate in blocchi di cls. la copertura risultava completamente coperta da piante e rampicanti.

I box auto hanno la seguente superficie lorda: **Corpi 6 e 8 circa mq 20,13 ciascuno; Corpo 7 circa mq 18.**

Il fabbricato destinato a box auto si compone di 1 piani f.t. ed ha un'altezza utile interna di circa **mt. 2.10.**

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	Le autorimesse presenta copertura piana con struttura in travetti prefabbricati in c.a. e tavelloni con soprastante manto impermeabile. Condizioni: discrete non si sono rilevate tracce di infiltrazioni.
Solai	tipologia: solaio su pavimento in c.l.s. armato: discrete
Strutture verticali	materiale: c.a.; condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	Le facciate a vista del fabbricato presentano finitura in intonaco stollato tinteggiato di colore bianco. Condizioni: sufficienti
Pavim. esterna	La porzione antistante i box auto e la strada che consente di raggiungerli risulta asfaltata. Condizioni: sufficienti
Pavim. interna	Tutti i box auto internamente presentano pavimentazione in piastrelle di cotto cm 30x30 circa. Condizioni: discrete
Porta di ingresso	L'accesso ai box avviene per mezzo di porta metallica verniciata di colore verde con doppia anta a battente ed apertura manuale.

Impianti:

Elettrico	All'interno dei box si rileva presenza di impianto elettrico di cui non è stato possibile verificare la conformità.
-----------	---

## 7.8 DESCRIZIONE DEL CORPO 9

### Locali ad uso deposito posti al piano terra (fg.16, mapp.190) - Attualmente abitazione

In merito ai locali di cui al Corpo 9 della presente relazione, lo scrivente segnala che nel corso del sopralluogo effettuato in data 25.05.2018 si è rilevata la totale difformità planimetrica dell'immobile rispetto allo stato rappresentato nella planimetria catastale e la difformità di destinazione d'uso rispetto a quanto sanato con il Permesso di Costruire in Sanatoria N.16/2009 del 18.05.2009. In particolare, l'intero fabbricato non risulta destinato a locali di deposito ma bensì ad abitazione posta in edificio isolato con struttura prevalentemente prefabbricata in legno, di un solo piano fuori terra con camminamento esterno pavimentato in beola a spacco oltre a porzione di porticato prospiciente il fronte Nord-Est del fabbricato pavimentato in legno e coperto da tetto a doppia falda con struttura in legno e manto di copertura in tegole. L'accesso all'immobile avviene direttamente alla zona giorno/pranzo sia per mezzo di porta blindata con anta singola a battente posta sul fronte Sud-Est del portico sia mezzo di porta finestra in legno con coppia anta a battente posta sul fronte Nord-Est del portico; è altresì presente ulteriore ingresso per mezzo di porta blindata con accesso diretto alla cucina. Dalla zona giorno è possibile raggiungere vano di disimpegno che distribuisce una camera da letto matrimoniale con bagno ad uso esclusivo esposto a Sud-Est ed una cameretta con bagno ad uso esclusivo esposto a Nord-Ovest.

**N.B.:** In merito alle difformità relative del bene sopra descritto, si rimanda ai paragrafi relativi alla conformità catastale ed edilizia del Corpo 9 della presente relazione di stima.

L'immobile ha superficie complessiva lorda di circa **mq 86,45** (compreso portico di mq 20,40).

Si compone di 1 piano f.t. ed ha un'altezza utile interna di circa **mt. 2,70**.

Stato di manutenzione generale: buono

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

#### Caratteristiche strutturali:

- |                     |  |
|---------------------|--|
| Copertura           | Il fabbricato presenta copertura a falde con struttura in legno<br>Condizioni: buone     |
| Solai               | tipologia: solaio di pavimento in latero-cemento; condizioni: buone                      |
| Strutture verticali | materiale: prevalentemente in legno con porzioni in muratura portante; condizioni: buone |

#### Componenti edilizie e costruttive:

- |                 |  |
|-----------------|--|
| Infissi esterni | L'immobile presenta serramenti in legno con ante a battente e persiane in legno con ante a battente. Fanno eccezione le finestre dei bagni in legno con apertura a ribalta orizzontale e la finestra della cucina con affaccio sul fronte Nord-Ovest con ante in legno scorrevoli. Condizioni: buone |
| Infissi interni | L'immobile presenta porte interne in legno con anta singola a battente. Condizioni: buone  |

Pareti esterne	Le pareti perimetrali del fabbricato sono di tipo prefabbricato in legno a vista con strato isolante e in parte in muratura con intonaco tinteggiato di colore scuro. Condizioni: buone
Pavim. esterna	Il camminamento esterno intorno all'immobile presenta pavimentazione in beola a spacco mentre la porzione di porticato prospiciente il fronte Nord-Est presenta pavimento in deck di legno. Condizioni: buone
Pavim. interna	L'immobile presenta pavimentazione come di seguito descritte: <ul style="list-style-type: none"> <li>- zona giorno/pranzo, camere e bagno con affaccio Sud-Est presentano pavimentazione in deck di legno;</li> <li>- bagno con affaccio Nord-Ovest in piastrelle di ceramica cm 40x40 di colore bianco;</li> <li>- cucina in piastrelle di ceramica cm 30x40 di colore bianco.</li> </ul> Condizioni: buone
Porta di ingresso E'	possibile accedere alla zona giorno/pranzo sia per mezzo di porta blindata con anta singola a battente posta sul fronte Sud-Est del portico sia mezzo di porta finestra in legno con coppia anta a battente posta sul fronte Nord-Est del portico; è altresì presente ulteriore ingresso per mezzo di porta blindata con accesso diretto alla cucina. Condizioni: buone
Rivestimento	Le pareti del locale <u>bagno con affaccio Sud-Est</u> , sono rivestite in parte in piastrelle di ceramica cm 30x20 di colore bianco fino ad h pari a mt. 1.80 circa; le restanti porzioni di parete risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il bagno è attrezzato con wc e lavabo in ceramica bianca. Condizioni: buone
Rivestimento	Le pareti del locale <u>bagno con affaccio Nord-Ovest</u> , sono rivestite in parte in piastrelle di ceramica cm 30x20 di colore bianco fino ad h pari a mt. 1.80 circa; le restanti porzioni di parete risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il bagno è attrezzato con wc, lavabo e box doccia in ceramica bianca. Si rileva predisposizione carico scarico lavatrice oltre a presenza di boiler elettrico destinato alla produzione di ACS (Acqua Calda Sanitaria). Condizioni: buone
Rivestimento	Le pareti retrospensili della <u>cucina</u> presentano rivestimento in piastrelle di ceramica cm. 20x30 di colore bianco fino ad h pari a mt. 1.80 circa; le restanti porzioni di parete risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco con greca finale. Condizioni: buone
Rivestimento	Le pareti dell'immobile ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina presentano rivestimento in doghe di legno. Condizioni: buone

## Impianti:

## Termico

L'immobile presenta impianto di riscaldamento autonomo con caldaia di generazione all'esterno. La diffusione del calore all'interno dell'appartamento avviene per mezzo di radiatori in alluminio bianco. Si rileva presenza di boiler elettrico destinato alla produzione di ACS (acqua calda sanitaria) installato nel bagno con affaccio Nord-Ovest.

Climatizzazione L'immobile presenta impianto di climatizzazione a mezzo di split (posto nella zona giorno dell'appartamento) con macchina di generazione installata sul fronte esterno del fabbricato. Si rileva inoltre presenza di pale a soffitto installate nella zona giorno.

## 7.9 DESCRIZIONE DEL CORPO 10

### Tettoia posta al piano terra (fg.16, map.210)

In merito al corpo 10 della presente relazione, trattasi di tettoia con copertura in fibrocemento o eternit sorretta da struttura in ferro realizzata con tubi "Dalmine" e tamponamenti su tre lati realizzati con assi di legno. Parte della struttura risulta pavimentata in assi di legno mentre altre porzioni non presentano alcun tipo di pavimentazione. Alla data del sopralluogo effettuato in data 25.05.2018 la stessa era destinata a deposito e fienile.

La tettoia ha superficie complessiva di circa **mq 107,00**.

Si compone di 1 piano f.t. ed ha un'altezza utile interna di circa **mt. 3.70**.

Stato di manutenzione generale: discreto.

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### Caratteristiche strutturali:

Copertura	La tettoia presenta coperta a falde in fibrocemento o "eternit". Condizioni: sufficienti - le lastre di copertura si presentavano in buono stato di conservazione e senza evidenti deterioramenti del materiale (si presentava compatto).
Strutture verticali	materiale: ferro (tubi Dalmine); condizioni: sufficienti.

### Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	La tettoia risulta chiusa su tre lati per mezzo di assi di legno. Condizioni: sufficienti per l'uso.
Pavim. interna	Solo alcune porzioni della tettoia risultano pavimentate in assi di legno. Condizioni: sufficienti per l'uso.

## 7.10 DESCRIZIONE DEL CORPO 11

### Area a verde/giardino (fg.16, mapp.76)

Il mappale 76 del foglio 16 è costituito da un appezzamento di terreno completamente recintato, non pianeggiante e di forma irregolare della superficie complessiva di mq.

61.569 al cui interno sono dislocati gli immobili oggetto della presente (Corpi da 1 a 10). La proprietà è dotata di n.3 accessi carrai:

- il primo con accesso diretto dalla Via San Francesco d'Assisi (in quel tratto sterrata) al civico 45, è costituito da ampio portone carrabile con ante scorrevoli in ferro e legno dipinto colore verde, motorizzate e coperte da ampia pensilina realizzata in legno con tetto a due falde e manto in tegole; dall'ingresso dipartono due stradine interne che seguendo il declivio naturale del terreno raggiungono la prima la casa al mappale 154 (estraneo alla presente) e la seconda la zona ove è la Villa (Corpo 1) e il secondo accesso carraio;
- il secondo accesso, ubicato al termine di una stradina vicinale sterrata perpendicolare a Via S. Francesco d'Assisi, che seguendo anch'essa il naturale declivio del terreno, raggiunge la zona ove è ubicata la Villa (Corpo 1) e le autorimesse (corpi 6, 7 e 8); il secondo accesso dotato di portone ad anta singola a battente in ferro e legno dipinto di colore verde con apertura automatizzata, come il precedente è coperta da pensilina realizzata in legno con tetto a due falde e manto in tegole;
- il terzo accesso, ubicato lungo altra stradina vicinale sterrata perpendicolare a Via S. Francesco d'Assisi al confine nord-ovest del mappale, è costituito da cancello carraio in ferro zincato con anta scorrevole e motorizzazione (non funzionante alla data del sopralluogo); dal cancello, tramite strada sterrata interna, si raggiunge la zona centrale del mappale 76 in prossimità dei Corpi 2 (mapp. 78), 3 (mapp. 192), 4 e 5 (mapp. 191 sub. 1 e 2).

La recinzione della proprietà, a margine del confine lungo Via S. Francesco d'Assisi e al confine con la strada vicinale che conduce al secondo accesso è realizzata con cancellata in ferro con applicate pannellature in lamiera zincata; la rimanenza della recinzione perimetrale è realizzata in rete metallica su pali in ferro o legno.

Il lotto di terreno piantumato con alberi anche di alto fusto e finito per la maggior consistenza a prato, oltre ai manufatti descritti oggetto di procedura, è attrezzato con recinti per cavalli e altri animali, stradine di collegamento interne sia sterrate che asfaltate e attrezzature da esterno.

Nella zona centrale, in corrispondenza di un avvallamento naturale del terreno a nord-est del mappale 191 (Corpi 4 e 5) è presente uno stagno attrezzato con ponticello in legno e percorsi pedonali attrezzati a servizio delle attività ricettive e di ristorazione, alla data del sopralluogo non attive.

Il terreno al mappale 76 del foglio 16 ha superficie complessiva di circa **mq 61.569,00**.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T); è stata altresì calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed

esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

**CORPO 1:** Villino disposto su 3 piani (interrato, rialzato e sottotetto) con annessa piscina al piano terreno (fg.16, mapp.77 graffato 188); per le due verande (con caratteristiche di abitabilità) lo scrivente applicherà un coefficiente di omogeneizzazione pari al 50%.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/potenziale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Villa su 2 livelli	sup lorda di pavimento	Mq. 225,40	1,00	Mq. 225,40
Pertinenze esclusive comunicanti - Portici, verande e terrazzini a tasca	sup lorda di pavimento	Mq. 121,30	0,30 fino a 25mq 0,10 per la quota eccedente	Mq. 17,13
Pertinenze esclusive comunicanti e con caratteristiche di abitabilità - Verande	sup lorda di pavimento	Mq. 71,70	0,50	Mq. 35,85
Pertinenze esclusive non comunicanti - Terrazzo	sup lorda di pavimento	Mq. 57,00	0,15 fino a 25mq 0,05 per la quota eccedente	Mq. 5,35
Piano interrato (cantina, lavanderia, C.T.)	sup lorda di pavimento	Mq.75,00	0,50	Mq. 37,50
		<b>Mq. 550,40</b>		<b>Mq. 321,23</b>

Piscina con locali di servizio	sup lorda di pavimento	Mq. 294,00	0,25	Mq. 73,50
		<b>Mq. 294,00</b>		<b>Mq. 73,50</b>

**CORPO 2:** Appartamento posto al piano terra (fg.16, map.78) - Attualmente parte di struttura destinata a Bed & Breakfast; per la veranda (con caratteristiche di abitabilità) lo scrivente applicherà un coefficiente di omogeneizzazione pari al 50%.

<b><i>Destinazione</i></b>	<b><i>Parametro</i></b>	<b><i>Superficie reale/potenziale</i></b>	<b><i>Coeff.</i></b>	<b><i>Superficie equivalente</i></b>
Abitazione piano terra	sup lorda di pavimento	Mq. 73,70	1,00	Mq. 73,70
Pertinenze esclusive comunicanti e con caratteristiche di abitabilità - Veranda	sup lorda di pavimento	Mq. 6,45	0,50	Mq. 3,22
Pertinenze esclusive comunicanti e con caratteristiche di abitabilità - Portico	sup lorda di pavimento	Mq. 9,97	0,30	Mq. 2,99
		<b>Mq. 90,12</b>		<b>Mq. 79,91</b>

**CORPO 3:** Locali ad uso deposito posti al piano terra (fg.16, map.192) - Attualmente parte di struttura destinata a Bed & Breakfast

<b><i>Destinazione</i></b>	<b><i>Parametro</i></b>	<b><i>Superficie reale/potenziale</i></b>	<b><i>Coeff.</i></b>	<b><i>Superficie equivalente</i></b>
Deposito trasformato in fabbricato con caratteristiche residenziali/ricettive	sup lorda di pavimento	Mq. 147,60	1,00	Mq. 147,60
C.T.	sup lorda di pavimento	Mq. 8,75	0,25	Mq. 2,18
		<b>Mq. 156,35</b>		<b>Mq. 149,78</b>

**CORPO 4:** Appartamento posto al piano terra (fg.16, map.191, sub.1) – Attualmente studio medico oltre a cucina e bagni annessi al salone ristorante.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/potenziale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Abitazione trasformata in parte a studio medico e in parte a cucina ristorante	sup lorda di pavimento	Mq. 66,55	1,00	Mq. 66,55
C.T.	sup lorda di pavimento	Mq. 4,56	0,25	Mq. 1,14
		<b>Mq. 71,11</b>		<b>Mq. 67,69</b>

**CORPO 5:** Locali ad uso deposito posti al piano terra (fg.16, map.191, sub.2) – Attualmente sala ristorante

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/potenziale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Locali uso deposito trasformati in sala ristorante	sup lorda di pavimento	Mq. 256,21	1,00	Mq. 256,21
		<b>Mq. 256,21</b>		<b>Mq. 256,21</b>

**CORPO 6:** Box auto posto al piano interrato (fg.16, map.189, sub.1)

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/potenziale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Box auto (Sub.1)	sup lorda di pavimento	Mq. 20,13	1,00	Mq. 20,13
		<b>Mq. 20,13</b>		<b>Mq. 20,13</b>

**CORPO 7:** Box auto posto al piano interrato (fg.16, map.189, sub.2)

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/potenziale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Box auto (Sub.2)	sup lorda di pavimento	Mq. 18,30	1,00	Mq. 18,30
		<b>Mq. 18,30</b>		<b>Mq. 18,30</b>

**CORPO 8:** Box auto posto al piano interrato (fg.16, map.189, sub.3)

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/potenziale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Box auto (Sub.3)	sup lorda di pavimento	Mq. 20,13	1,00	Mq. 20,13
		<b>Mq. 20,13</b>		<b>Mq. 20,13</b>

**CORPO 9:** Locali ad uso deposito posti al piano terra (fg.16, map.190) – Attualmente abitazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/potenziale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Deposito trasformato in locali di abitazione	sup lorda di pavimento	Mq. 66,05	1,00	Mq. 66,05
Portico	sup lorda di pavimento	Mq. 20,40	0.30	Mq. 6,12
		<b>Mq. 86,45</b>		<b>Mq. 72,17</b>

**CORPO 10:** Tettoia al piano terra (fg.16, map.210)

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/potenziale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Tettoia	sup lorda di pavimento	Mq. 106,60	1,00	Mq. 106,60
		<b>Mq. 106,60</b>		<b>Mq. 106,60</b>

**CORPO 11:** Area a verde/giardino (fg.16, map.76)

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/potenziale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Area verde/giardino	sup mappale	Mq. 61.569,00	1,00	Mq. 61.569,00
		<b>Mq. 61.569,00</b>		<b>Mq. 61.569,00</b>

**9. STIMA****9.1 Criterio di stima**

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi delle planimetrie catastali e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono

compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

Sulla scorta di quanto precede, il sottoscritto per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.

Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto è affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Tema Scpa" (società della Camera di Commercio di Milano) e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

Per il valore del terreno al Mappale 76 sono stati considerati i valori indicati nella "Tabella dei Valori Agricoli Medi dei Terreni valevole per l'anno 2018" redatta dalla Commissione Espropri per la Città Metropolitana di Milano valutato in base alla "qualità catastale" originaria del terreno (Seminativo).

## 9.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2; Ufficio tecnico del Comune di Magenta; Tabella dei Valori Agricoli Medi dei Terreni valevole per l'anno 2018 redatta dalla Commissione Espropri per la Città Metropolitana di Milano.

## 9.3 Parametri estimativi

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- TeMA (ex O.S.M.I. Borsa Immobiliare di Milano - Servizi per il Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2017;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017.

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

**(TeMA) Magenta - Zona: Periferia**

VALORI DI COMPRAVENDITA

**Appartamenti recenti (entro 40 anni), ristrutturati d'epoca e di pregio (Euro/mq):**

prezzo min. 1.150,00 / prezzo max. 1.450,00

**Negozi (Euro/mq):**

prezzo min. 1.550,00 / prezzo max. 1.750,00

**Boxes (Euro/corpo):**

prezzo min. 12.000,00 / prezzo max. 13.000,00

**Capannoni vecchi (€/mq.)**

prezzo min. 350,00 / prezzo max. 400,00

VALORE DI LOCAZIONE Unico valore rilevato per:

**Appartamenti di tipologia media di 70 mq circa non arredati (Euro/mq/anno)**

prezzo min. 60,00 / prezzo max. 80,00

**(OMI) MAGENTA – Fascia /zona: Periferica/PONTE VECCHIO, PONTE NUOVO**

Codice zona: D2 - Microzona catastale n. 0

**Ville e Villini - Stato: Normale**

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.700,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 4,7 / prezzo max. 5,8

**Abitazioni di tipo civile - Stato: Normale**

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.150,00 / prezzo max. 1.500,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 3,9 / prezzo max. 4,4

**Abitazioni di tipo economico - Stato: Normale**

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.000,00 / prezzo max. 1.250,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 3,3 / prezzo max. 3,5

**Negozi - Stato: Normale**

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.150,00 / prezzo max. 1.400,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 5,8 / prezzo max. 7,5

**Magazzini - Stato: Normale**

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 500,00 / prezzo max. 600,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 2,5 / prezzo max. 3,5

**Box - Stato: Normale**

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 800,00 / prezzo max. 950,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 3,3 / prezzo max. 4,0

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web da agenzie immobiliari.

**Commissione Espropri per la Città Metropolitana di Milano**

**Valori agricoli medi – valevoli per l'anno 2018 – Regione Agraria N. 4**

Seminativo (Euro/mq.) 5,87.

Tutto dà premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare la piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al presente Lotto, come descritta, non divisibile, valutata per la sua attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto) e della immediatezza e particolarità della vendita giudiziaria. Pertanto, il seguente più probabile valore venale attuale è espresso a corpo e non a misura.

#### 9.4 Valutazione CORPI

**CORPO 1:** Villino disposto su 3 piani (interrato, rialzato e sottotetto) con annessa piscina al piano terreno (fg.16, mapp.77 graffato 188).

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Villa su 2 livelli	Mq. 225,40	€ 1.550,00	€ 394.370,00
Pertinenze esclusive comunicanti - Portici, verande e terrazzini a tasca	Mq. 17,13	€ 1.550,00	€ 26.551,50
Pertinenze esclusive comunicanti e con caratteristiche di abitabilità - Verande	Mq. 35,85	€ 1.550,00	€ 55.567,50
Pertinenze esclusive non comunicanti - Terrazzo	Mq. 5,35	€ 1.550,00	€ 8.292,50
Piano interrato (cantina, lavanderia, C.T.)	Mq. 37,50	€ 1.550,00	€ 58.125,00
Piscina con locali di servizio	Mq. 73,50	€ 1.550,00	€ 113.925,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 656.831,50
Valore corpo			€ 656.831,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 656.831,50

**Riepilogo Corpo 1:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Villa su 3 livelli (T-1°-S1) e piscina al P.T.	Abitazione in villini [A7]	<b>Mq. 844.40</b>	<b>€ 656.831,50</b>	<b>€ 656.831,50</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima CORPO 1**

Riduzione del valore del 15% (10% + 5%), dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5%) e considerata la non conformità edilizia ed urbanistica, il mancato rilascio del Certificato di agibilità e la difficile quantificazione dei costi di sanatoria e dei costi per la presentazione di nuova Segnalazione Certificata di agibilità (come indicato al punto 6.2 conformità Edilizia):

Euro 98.524,72

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

Euro 1.650,00

**Prezzo base d'asta del CORPO 1**

Valore intero medio ponderale del CORPO 1: Euro 656.831,50

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova**Prezzo di vendita del Corpo 1 nello stato di "libero": Euro 556.656,78****Prezzo di vendita del Corpo 1 nello stato di "occupato": Euro 417.492,58****CORPO 2:** Appartamento posto al piano terra (fg.16, mapp.78) - Attualmente parte di struttura destinata a Bed & Breakfast.

Stima sintetica comparativa parametrica

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione piano terra	Mq. 73,70	€ 1.350,00	€ 99.495,00
Pertinenze esclusive comunicanti e con caratteristiche di abitabilità - Veranda	Mq. 3,22	€ 1.350,00	€ 4.347,00
Pertinenze esclusive comunicanti e con caratteristiche di abitabilità - Portico	Mq. 2,99	€ 1.350,00	€ 4.036,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 107.878,50
Valore corpo			€ 107.878,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 107.878,50

**Riepilogo Corpo 2:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione piano terra	Abitazione di tipo economico [A3]	<b>Mq. 90,12</b>	<b>€ 107.878,50</b>	<b>€ 107.878,50</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima CORPO 2**

Riduzione del valore del 15% (10% + 5%), dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5%) e considerata la non conformità edilizia ed urbanistica, il mancato rilascio del Certificato di agibilità e la difficile quantificazione dei costi di sanatoria e dei costi per la presentazione di nuova Segnalazione Certificata di agibilità (come indicato al punto 6.2 conformità Edilizia):

Euro 16.181,77

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

Euro 850,00

**Prezzo base d'asta del CORPO 2**

Valore intero medio ponderale del CORPO 2:

Euro 107.878,50

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova**Prezzo di vendita del Corpo 2 nello stato di "libero": Euro 90.846,73****Prezzo di vendita del Corpo 2 nello stato di "occupato": Euro 68.135,04**

**CORPO 3:** Locali ad uso deposito posti al piano terra (fg.16, mapp.192) - Attualmente parte di struttura destinata a Bed & Breakfast.

**NB:** date le caratteristiche dell'immobile (prettamente residenziali/ricettive) il valore base applicato è pari al 60% del valore applicato per immobili residenziali di cui al precedente Corpo 2.

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito trasformato in fabbricato con caratteristiche residenziali/ricettive	Mq. 147,60	€ 810,00	€ 119.556,00
C.T.	Mq. 2,18	€ 810,00	€ 1.765,80

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 121.321,80

Valore corpo

€ 121.321,80

Valore complessivo diritto e quota

€ 121.321,80

**Riepilogo Corpo 3:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Deposito trasformato in fabbricato con caratteristiche residenziali/ricettive	Magazzini e locali di deposito [C2]	<b>Mq. 156,35</b>	<b>€ 121.321,80</b>	<b>€ 121.321,80</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima CORPO 3**

Riduzione del valore del 10% (5% + 5%), dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5%) e considerata la non conformità edilizia ed urbanistica, il mancato rilascio del Certificato di agibilità e la difficile quantificazione dei costi di sanatoria e dei costi per la presentazione di nuova Segnalazione Certificata di agibilità (come indicato al punto 6.2 conformità Edilizia):

Euro 12.132,18

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

Euro 850,00

**Prezzo base d'asta del CORPO 3**

Valore intero medio ponderale del CORPO 3:

Euro 121.321,80

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova**Prezzo di vendita del Corpo 3 nello stato di "libero": Euro 108.339,62****Prezzo di vendita del Corpo 3 nello stato di "occupato": Euro 81.254,71**

**CORPO 4:** Appartamento posto al piano terra (fg.16, mapp.191, sub.1) – Attualmente studio medico oltre a cucina e bagni annessi al salone ristorante.

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione trasformata in parte a studio medico e in parte a cucina ristorante	Mq. 66,55	€ 1.200,00	€ 79.860,00
C.T.	Mq. 1,14	€ 1.200,00	€ 1.368,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.228,00
Valore corpo			€ 81.228,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.228,00

**Riepilogo Corpo 4:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione trasformata in parte a studio medico e in parte a cucina ristorante	Abitazione di tipo economico [A3]	<b>Mq. 71,11</b>	<b>€ 81.228,00</b>	<b>€ 81.228,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima CORPO 4**

Riduzione del valore del 10% (5% + 5%), dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5%) e considerata la non conformità edilizia ed urbanistica, il mancato rilascio del Certificato di agibilità e la difficile quantificazione dei costi di sanatoria con cambio d'uso e dei costi per la presentazione di nuova Segnalazione Certificata di agibilità (come indicato al punto 6.2 conformità Edilizia):

	Euro	8.122,80
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	Euro	850,00

**Prezzo base d'asta del CORPO 4**

Valore intero medio ponderale del CORPO 4:	Euro	81.228,00
--	------	-----------

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

<b>Prezzo di vendita del Corpo 4 nello stato di "libero":</b>	<b>Euro</b>	<b>72.315,20</b>
---	-------------	------------------

<b>Prezzo di vendita del Corpo 4 nello stato di "occupato":</b>	<b>Euro</b>	<b>54.236,40</b>
---	-------------	------------------

**CORPO 5:** Locali ad uso deposito posti al piano terra (fg.16, mapp.191, sub.2) – Attualmente sala ristorante.

**NB:** date le caratteristiche dell'immobile (sala per ristorante) il valore base applicato è pari al 50% del valore rilevato medio per immobili commerciali (negozi).

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali uso deposito trasformati in sala ristorante	Mq. 256,21	€ 731,25	€ 187.353,56
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 187.353,56
Valore corpo			€ 187.353,56
Valore complessivo diritto e quota			€ 187.353,56

**Riepilogo Corpo 5:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Locali uso deposito trasformati in sala ristorante	Magazzini e locali di deposito [C2]	<b>Mq. 256,21</b>	<b>€ 187.353,56</b>	<b>€ 187.353,56</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima CORPO 5**

Riduzione del valore del 10% (5% + 5%), dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5%) e considerata la non conformità edilizia ed urbanistica, il mancato rilascio del Certificato di agibilità e la difficile quantificazione dei costi di sanatoria con cambio d' e dei costi per la presentazione di nuova Segnalazione Certificata di agibilità (come indicato al punto 6.2 conformità Edilizia):

Euro 18.735,35

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

Euro 850,00

**Prezzo base d'asta del CORPO 5**

Valore intero medio ponderale del CORPO 5:

Euro 187.353,56

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova**Prezzo di vendita del Corpo 5 nello stato di "libero": Euro 167.768,20****Prezzo di vendita del Corpo 5 nello stato di "occupato": Euro 125.826,15****CORPO 6:** Box auto posto al piano interrato (fg.16, mapp.189, sub.1).

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto (Sub.1)	Mq. 20,13	€ 800,0	€ 16.104,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 16.104,00

Valore corpo

€ 16.104,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 16.104,00

**Riepilogo Corpo 6:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Box auto (Sub.1)	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	<b>Mq. 20,13</b>	<b>€ 16.104,00</b>	<b>€ 16.104,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima CORPO 6**

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

(min.5% ): Euro 805,20

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: Euro 00,00

**Prezzo base d'asta del CORPO 6**

Valore intero medio ponderale del CORPO 6: Euro 16.104,00

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

**Prezzo di vendita del Corpo 6 nello stato di "libero": Euro 15.298,80**

**Prezzo di vendita del Corpo 6 nello stato di "occupato": Euro 11.474,10**

**CORPO 7:** Box auto posto al piano interrato (fg.16, mapp.189, sub.2).

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto (Sub.2)	Mq. 18,30	€ 800,0	€ 14.640,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 14.640,00

Valore corpo € 14.640,00

Valore complessivo diritto e quota € 14.640,00

**Riepilogo Corpo 7:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Box auto (Sub.2)	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	<b>Mq. 18,30</b>	<b>€ 14.640,00</b>	<b>14.640,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima CORPO 7**

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

(min.5% ): Euro 732,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: Euro 00,00

**Prezzo base d'asta del CORPO 7**

Valore intero medio ponderale del CORPO 7: Euro 14.640,00

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

**Prezzo di vendita del Corpo 7 nello stato di "libero": Euro 13.908,00**

**Prezzo di vendita del Corpo 7 nello stato di "occupato": Euro 10.431,00**

**CORPO 8:** Box auto posto al piano interrato (fg.16, mapp.189, sub.3).

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto (Sub.3)	Mq. 20,13	€ 800,0	€ 16.104,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 16.104,00

Valore corpo € 16.104,00

Valore complessivo diritto e quota € 16.104,00

**Riepilogo Corpo 8:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Box auto (Sub.3)	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	<b>Mq. 20,13</b>	<b>€ 16.104,00</b>	<b>€ 16.104,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima CORPO 8**

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

(min.5% ): Euro 805,20

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: Euro 00,00

**Prezzo base d'asta del CORPO 8**

Valore intero medio ponderale del CORPO 8: Euro 16.104,00

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

**Prezzo di vendita del Corpo 8 nello stato di "libero": Euro 15.298,80**

**Prezzo di vendita del Corpo 8 nello stato di "occupato": Euro 11.474,10**

**CORPO 9:** Locali ad uso deposito posti al piano terra (fg.16, mapp.190) – Attualmente abitazione.

**NB:** date le caratteristiche dell'immobile (prettamente residenziali) il valore base applicato è pari a circa il 65% del valore applicato per immobili residenziali di cui al precedente Corpo 2.

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito trasformato in locali di abitazione	Mq. 66,05	€ 880,00	€ 58.124,00
Portico	Mq. 6,12	€ 880,00	€ 5.385,60

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 63.509,60

Valore corpo € 63.509,60

Valore complessivo diritto e quota € 63.509,60

### Riepilogo Corpo 9:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Deposito trasformato in locali di abitazione	Magazzini e locali di deposito [C2]	<b>Mq. 86,45</b>	<b>€ 63.509,60</b>	<b>€ 63.509,60</b>

### Adeguamenti e correzioni della stima CORPO 9

Riduzione del valore del 10% (5% + 5%), dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5%) e considerata la non conformità edilizia ed urbanistica, il mancato rilascio del Certificato di agibilità e la difficile quantificazione dei costi di sanatoria con cambio d'uso e dei costi per la presentazione di nuova Segnalazione Certificata di agibilità (come indicato al punto 6.2 conformità Edilizia):

Euro 6.350,96

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

Euro 2.750,00

### Prezzo base d'asta del CORPO 9

Valore intero medio ponderale del CORPO 9:

Euro 63.509,60

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

**Prezzo di vendita del Corpo 9 nello stato di "libero": Euro 54.408,64**

**Prezzo di vendita del Corpo 9 nello stato di "occupato": Euro 40.806,48**

**CORPO 10:** Tettoia al piano terra (fg.16, map.210).

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Tettoia	Mq. 106,60	€ 150,0	€ 15.990,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 15.990,00
Valore corpo	€ 15.990,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.990,00

**Riepilogo Corpo 10:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Tettoia	Tettoie chiuse o aperte [C7]	<b>Mq. 106,60</b>	<b>€ 15.990,00</b>	<b>€ 15.990,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima CORPO 10**

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

(min.5% ): Euro 799,50

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: Euro 00,00

**Prezzo base d'asta del CORPO 10**

Valore intero medio ponderale del CORPO 10: Euro 15.990,00

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

**Prezzo di vendita del Corpo 10 nello stato di "libero": Euro 15.190,50**

**Prezzo di vendita del Corpo 10 nello stato di "occupato":Euro 11.392,87**

**CORPO 11:** Area a verde/giardino (fg.16, mapp.76).

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area verde/giardino	Mq. 61.569,00	€ 5,87	€ 361.410,03

**Riepilogo Corpo 11:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Area verde/giardino	Ente Urbano ex seminativo	<b>Mq. 61.569,00</b>	<b>€ 361.410,03</b>	<b>€ 361.410,03</b>

In considerazione della particolare conformazione dell'area, con presenza di alberi di alto fusto e porzioni a prato, piscina, attrezzature con recinti per cavalli, stradine interne di collegamento e attrezzature da esterno (piccoli gazebi aperti), stagno attrezzato con ponticello in legno e percorsi pedonali attrezzati a servizio delle attività ricettive e di ristorazione, si valuta di incrementare il valore base pari ad Euro 361,410,00 di circa il 10%, pertanto:

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 397.551,00
Valore corpo	€ 397.551,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 397.551,00

**Adeguamenti e correzioni della stima CORPO 11**

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

(min.5% ): Euro 19.877,55

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: Euro 00,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (demolizione e smaltimento n. 2 capannoni, n.1 casa mobile): Euro 10.000,00

**Prezzo base d'asta del CORPO 11**

Valore intero medio ponderale del CORPO 11: Euro 397.551,00

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

**Prezzo di vendita del Corpo 11 nello stato di "libero": Euro 367.663,45**

**Prezzo di vendita del Corpo 11 nello stato di "occupato":Euro 275.747,60**

**9.5 PREZZO BASE D'ASTA DELL'INTERO LOTTO UNICO (CORPI DA 1 A 11)**

Valore intero medio ponderale del LOTTO: Euro € 1.678.511,96

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

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": Euro 1.478.324,72**

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": Euro 1.108.743,54**

Il sottoscritto rende la presente in coscienza di aver fedelmente risposto al quesito posto dall'III.mo Giudice e rimane disponibile per ulteriori chiarimenti eventualmente occorrenti.

In fede

L'Esperto nominato  
**arch. Diego Emilio Fiore**

Milano, 23 luglio 2018

## Allegati

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno Corpo 1;  
ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno Corpo 2;  
ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno Corpo 3;  
ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno Corpi 4 e 5;  
ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno Corpi 6, 7 e 8;  
ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno Corpo 9;  
ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno Corpo 10;  
ALLEGATO - Fotografie Corpo 11;

ALL. 1 - Ispezione Ipotecaria su nominativo N.1 (Azienda \*\*\*\*\*); ALL. 2 - Ispezione Ipotecaria su nominativo N.2 (Azienda \*\*\*\*\*); ALL. 3 - Ispezione Ipotecaria su nominativo (\*\*\*\*\*);

ALL. 4 - Visura storica fg.16 mapp.77 graff. 188;  
ALL. 5 - Planimetria fg.16 mapp.77 graff. 188;  
ALL. 6 - Videomap\_estratto di mappa;  
ALL. 7 - Visura storica fg.16 mapp.78;  
ALL. 8 - Planimetria fg.16 mapp.78;  
ALL. 9 - Tavola grafica per progetto Bed and Breakfast (immobile al fg.16 map.78);  
ALL. 10 - Visura storica fg.16 mapp.192;  
ALL. 11 - Planimetria fg.16 mapp.192;  
ALL. 12 - Tavola grafica per progetto Bed and Breakfast (immobile al fg.16, map.192);  
ALL. 13 - Visura storica fg.16 mapp.191 sub.1;  
ALL. 14 - Planimetria fg.16 mapp.191 sub.1;  
ALL. 15 - Visura storica fg.16 mapp.191 sub.2;  
ALL. 16 - Planimetria fg.16 mapp.191 sub.2;  
ALL. 17 - Visura storica fg.16 mapp. 189 sub.1;  
ALL. 18 - Planimetria fg.16 mapp.189 sub.1;  
ALL. 19 - Visura storica fg.16 mapp. 189 sub.2;  
ALL. 20 - Planimetria fg.16 mapp.189 sub.2;  
ALL. 21 - Visura storica fg.16 mapp. 189 sub.3;  
ALL. 22 - Planimetria fg.16 mapp.189 sub.3;  
ALL. 23 - Visura storica fg.16 mapp.190;  
ALL. 24 - Planimetria fg.16 mapp.190;  
ALL. 25 - Visura storica fg.16 mapp.210;  
ALL. 26 - Planimetria fg.16 mapp.210;  
ALL. 27 - Visura storica terreno fg.16 mapp.76;  
ALL. 28 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI4);  
ALL. 29 - Contratto di locazione N°1668 Serie 3 del 7.04.1998;  
ALL. 30 - Contratto di locazione N°1669 Serie 3 del 7.04.1998;  
ALL. 31 - Contratto di locazione N°1670 Serie 3 del 7.04.1998;  
ALL. 32 - Contratto di comodato d'uso N°1771 Serie 3 del 21.06.2000;  
ALL. 33 - Contratto di locazione N°1784 Serie 3 del 22.06.2000;  
ALL. 34 - Contratto di locazione N°700 Serie 3 del 28.01.2002;  
ALL. 35 - Atto Notaio Cantoni del 8.11.1973;

- ALL. 36 - Trascrizione atto acquisto del 8.11.73;
- ALL. 37 - Atto Notaio Manfredini del 15.12.1975;
- ALL. 38 - Trascrizione atto acquisto del 15.12.75;
- ALL. 39 - Licenza Edilizia N.203/73 del 26.10.1973 - Prot. 14244/73 e successive varianti del 12.01.1974 e del 12.02.1974 + Tavole allegate;
- ALL. 40 - Licenza Edilizia N.203-73 Variante del 17.04.1975 - Prot. 6408-75 + Tavole allegate;
- ALL. 41 - Concessione Edilizia in sanatoria N.27-96 a) del 29.05.1996 - P.E. n.195 + Tavole allegate;
- ALL. 42 - Concessione Edilizia N.118-86 del 24.09.1986 - P.E. n.129-86 + Tavola allegata;
- ALL. 43 - Autorizzazione Edilizia N.151-87 del 8.09.1987 - Prot. 9606 - P.E. n.152-87 + Tavola allegata;
- ALL. 44 - Licenza Edilizia N.236-74 dell' 8.09.1974 - Prot. 16900 dell' 11.09.1974 + Tavola allegata;
- ALL. 45 - Richiesta Concessione Edilizia N.24976 del 6.12.1976 - Prot. 22795 del 10.12.1976 e Diniego del 22.02.1977;
- ALL. 46 - Richiesta Concessione Edilizia N.93-83 del 19.03.1987 - Prot. 5762 e Diniego del 13.07.1987;
- ALL. 47 - Permesso di costruire in sanatoria N.16-2009 del 18.05.2009 – P.E. n.6-2007 del 10.01.2007 + Tavole allegate;
- ALL. 48 - Certificato di compatibilità paesaggistica - Consorzio Parco Ticino Prot. n. 12050-08-ID del 3.11.2008;
- ALL. 49 - Certificato di Destinazione Urbanistica del 29.05.2018.

L'Esperto alla stima  
**Arch. Diego Emilio Fiore**