



## TRIBUNALE DI MILANO

### PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

**1463/2019** (riunita 1774/2019)

GIUDICE: DOTT.SSA IDAMARIA CHIEFFO

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIULIA MININI

### **AGGIORNAMENTO RELAZIONE DI STIMA**

#### **LOTTO 1:**

SITO IN MILANO VIA RIPAMONTI 549

ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it



## PREMESSA RIGUARDO ALL'INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE

In data 13.12.2021 il Giudice dell'Esecuzione, sciogliendo la riserva presa in sede di udienza del 17.11.21, ha dato incarico all'esperto arch. Bavestrelli di verificare la derivazione del mappale 90 (foglio 685) per capire se l'area nella sua totalità comprendesse i mappali evidenziati nell'atto di pignoramento di UBI BANCA nella procedura riunita, e in caso positivo di integrare la stima relativa Lotto 1 con la valutazione del mappale 90.

La scrivente si è recata al l'ufficio catasto terreni per verificare le mappe storiche e qui di seguito espone le risultanze dell'indagine effettuata:

### 1. Mappa cartacea aggiornata a mano fino a maggio 1996

Nella mappa cartacea non sono presenti i fabbricati. Precedentemente al maggio 1996 si rileva un frazionamento per la formazione dei mappali 17 e 38 di consistenza rispettivamente mq. 4470 e mq.8790-; i mappali 22 e 25 risultano di grande consistenza.

### 2. frazionamento MI0360010 del 21.07.2014 (PREGEO) (in cui sono stati inseriti anche i fabbricati)

Questo frazionamento, che risulta nelle visure storiche, contiene un' anomalia di procedimento in quanto nel modello PREGEO si è in prima fase frazionato le aree e solo successivamente con tabella ausiliaria si è realizzata la fusione delle aree; il metodo corretto sarebbe stato di procedere prima alla fusione delle aree e successivamente al loro frazionamento: Il risultato è stato che in visura storica il mappale 90 risultava derivare solamente dai mappali 17 e 38 che avevano consistenza minore della totalità dell'area relativa al mappale 90.

Le tabelle visionate dimostrano invece che:

tabella di frazionamento: mappale 17 viene frazionato nelle porzioni a e b:

- a= mapp. 90 consistenza mq.2100 (b=mapp.91)
- il mappale 38 viene soppresso e unito al mappale 90 per consistenza di mq.8790

tabella ausiliaria di fusione:

- la porzione D del Mappale 22 di consistenza mq.17.361 viene unita al mappale 90
- la porzione G del mappale 25 di consistenza mq.1300 viene unita al mappale 90
- mappale 90 mq. totali 29.551

### 3. frazionamento MI0696139 del 29.10.2015del 2015 (attuale mappa)

Con il frazionamento sono stati creati i mappali 111-112-119 che derivano dal mapp.90 la cui consistenza si è ridotta a mq. 23.174,00 come attualmente risulta in visura.

## Conclusioni

A seguito degli accertamenti effettuati dalla scrivente è risultato che l'area identificata catastalmente al foglio 685 mappale 90 di superficie mq.23.174 e prospiciente la Via Ripamonti deriva dai mappali pignorati. Come da incarico ricevuto si procede quindi all'integrazione della precedente stima con la valutazione dell'intera area e dei manufatti presenti.



## BREVE DESCRIZIONE DELLO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La presente RELAZIONE DI STIMA riguarda fabbricati e terreni ubicati in Milano Via Ripamonti 549 facenti parte del complesso florovivaistico Obiettivo Garden.

Il complesso è composto da diversi edifici funzionali all'attività della società con diverse destinazioni d'uso, manufatti agricoli, serre e terreni.

La scrivente e il dott. Toschi (agronomo ed incaricato della valutazione dei terreni agricoli) hanno effettuato numerosi accessi (l'ultimo in data 19.01.22) per verificare lo stato attuale degli immobili e dei terreni e insieme hanno definito come comporre i lotti di vendita e come suddividersi il lavoro:

- Il dottor Toschi ha approfondito e quindi valutato i terreni, le serre, i tunnel, i manufatti agricoli, i vivai e il soprassuolo
- la scrivente si è occupata della valutazione dei fabbricati e della composizione della presente relazione di stima del LOTTO 1 come da modello in uso presso la sezione.

Restano parte integrante di questa relazione le relazioni di stima relative alla valorizzazione dei terreni, delle serre e tunnel, dei manufatti e del soprassuolo depositate dal Dott. Luca Toschi e i cui contenuti sono stati inseriti nella presente relazione.

### Criticità da segnalare:

Si evidenzia che sulle aree pignorate insistono alcuni fabbricati che non risultano accatastati:

- 1) Tra i mappali 40 e 94 un piccolo edificio a pianta quadrata che contiene il pozzo e le pompe per i sistemi di irrigazione
- 2) Sul mappale 97 insiste un grande edificio a destinazione residenziale non ultimato allo stato rustico.
- 3) Tutte le serre ed i tunnel non risultano accatastati; si fa presente che il dl 201/2011 (decreto salva Italia) impone il definitivo accatastamento dei fabbricati rurali al catasto urbano.

Le varie difformità riguardanti i fabbricati verranno espone nel capitolo 6 Verifica urbanistica e catastale.

*Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.*

## INDICE SINTETICO

### Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di nuda proprietà e 1/1 di usufrutto

### Composizione del lotto 1:

La presente relazione di stima riguarda i corpi identificati catastalmente nel foglio 685 e qui di seguito elencati:

CORPO	CATEGORIA	DATI CATASTALI
A	D/8	685-72-1
B	A/10	685-72-2
C	D/10	685-73-1
D	A/3	685-73-3
E	A/3	685-73-701
F	A/3	685-73-702





G	A/2	685-75-1
H	C/6	685-75-2
I	D/1	685-74
L	Orto irriguo	685-21
M	Seminativo irriguo	685-18
N	Orto irriguo	685-40
O	Orto irriguo	685-43
P	Orto irriguo	685-47
Q	AA semin irriguo BB orto irriguo	685-59
R	Orto irriguo	685-61
S	AA semin irriguo BB orto irriguo	685-45
T	Prato marc	685-97
U	Orto irriguo	685-94
<b>V</b>	<b>Ente urbano</b>	<b>685-90</b>
<b>oggetto dell'integrazione Lotto 1</b>		
<b>VALORE LOTTO:</b>	<b>al netto decurtazioni</b>	<b>€8.501.471,00</b>

## DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO E DELLA ZONA

### Descrizione sommaria della zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Quintosole

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Ospedale IEO, Castello di Macconago, lago verde, Parco Sud, quartiere sporting Mirasole,

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea 99-222.

### Descrizione sommaria del lotto

Il lotto, con accesso dalla Via Ripamonti, è situato al confine tra i comuni di Milano e Opera, situato nel Parco Agricolo Sud di Milano.

Il complesso floro-vivaistico : composto da più fabbricati di diversa categoria catastale oltre a serre e terreni:

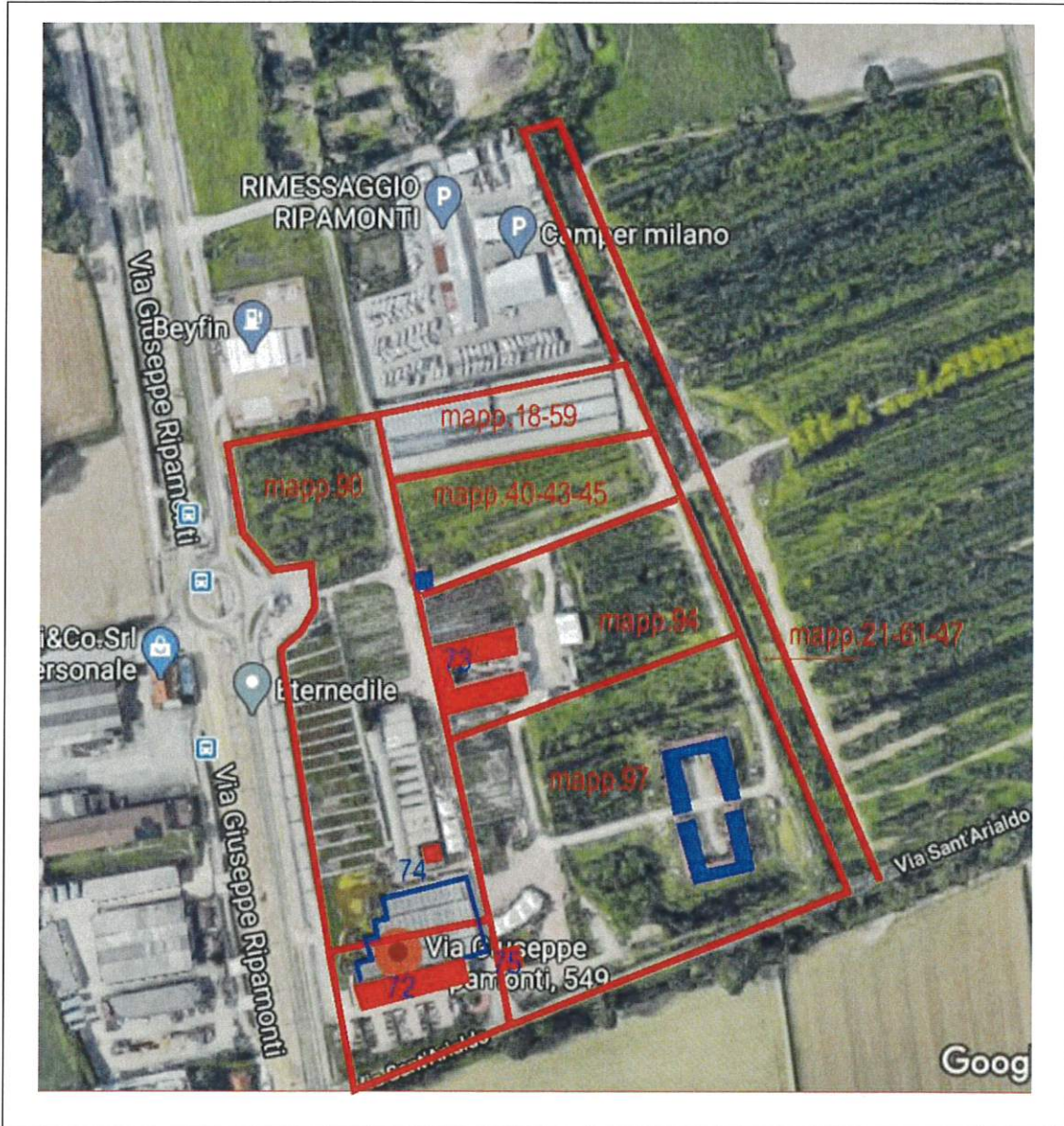
- un fabbricato destinato ad esposizione e vendita composto di due piani fuori terra ed un piano interrato a cui sono affiancate quattro serre, destinate ad esposizione e vendita e ulteriori serre e tunnel site sull'area urbana mapp.90
- Una palazzina di due piani fuori terra più cantina e box a destinazione residenziale
- Un grande fabbricato di due piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a deposito con all'interno una unità residenziale e due a destinazione ufficio;
- Un fabbricato destinato a centrale termica
- Un fabbricato con all'interno pozzo e pompe per l'irrigazione;





- Completano il lotto le aree scoperte destinate a parcheggio, vialetti interni pavimentati, aree a verde, aree a coltivo.
- Sul mappale 97 insiste un fabbricato (non accatastato) la cui realizzazione è stata interrotta allo stato rustico.
- Sul mappale 90 insiste un laghetto artificiale.

Qui di seguito mappa google con evidenziati i fabbricati e i terreni che compongono il lotto (in blu i fabbricati non accatastati)



## LOTTO 1

Sito in MILANO VIA RIPAMONTI 549

### CATASTO FABBRICATI E TERRENI

#### 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Fabbricato distinto al mapp.72 costituito dai corpi A e B



Con correlato ente urbano identificato al NCT foglio 9 particella 72 superficie mq.5.659

## **CORPO A:**

### **Descrizione del bene**

Edificio composto di piano interrato, piano terra e piano primo, dotato di due scale principali, una con vano ascensore, a destinazione commerciale (spazio di vendita piante e prodotti)

### **Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all.1)**

**Dati identificativi:** foglio 685, particella 72, subalterno 1

**Dati di classamento:** categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), zona cens. 3, rendita €14.000,00;

– **Indirizzo e piano:** Milano Via Ripamonti 549- piano S1-T-1

– **Intestati:**

..... usufrutto per 1/1  
 ..... da Proprieta` per  
 1/3

..... Nuda Proprieta` per 1/3  
 ..... da Proprieta` per 1/3

– **Dati derivanti da:**

– VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 protocollo n. MI0575954 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 66458.1/2004)

– COSTITUZIONE del 21/08/2002 protocollo n. 650297 in atti dal 21/08/2002 COSTITUZIONE (n. 5328.1/2002)

**Coerenze a corpo** (da nord in senso orario)

Area mapp.72, mapp.97, area mapp 72 in contorno

## **CORPO B:**

### **Descrizione del bene**

Porzione destinata ad uffici al piano primo del corpo di fabbrica (corpo A), la porzione risulta in disuso e non delimitata da divisori interni.

### **Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all.2)**

**Dati identificativi:** foglio 685, particella 72, subalterno 2

– **Dati di classamento:** categoria A/10 (ufficio), zona cens. 3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq.100, rendita €1.404,76;

– **Indirizzo e piano:** Milano Via Ripamonti 549- piano 1

– **Intestati:**

..... usufrutto per 1/1  
 ..... A - Nuda Proprieta` per  
 1/3

..... Nuda Proprieta` per 1/3  
 ..... la Proprieta` per 1/3

– **Dati derivanti da:**

– Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

– VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 protocollo n. MI0575954 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 66458.1/2004)

– COSTITUZIONE del 21/08/2002 protocollo n. 650297 in atti dal 21/08/2002 COSTITUZIONE (n. 5328.1/2002)

**Coerenze a corpo** (da nord in senso orario)

Mapp.72, vano scala mapp.72 sub.1, area mapp.72, sub.1

### **Fabbricato al mapp.73 costituito dai corpi C-D-E-F**





Con correlato ente urbano identificato al NCT foglio 9 particella 73 superficie mq.1.819

**CORPO C:**

**Descrizione del bene**

Fabbricato a destinazione deposito composto di piano terra e piano interrato con grande cortile interno.

**Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all.3)**

**Dati identificativi:** foglio 685, particella 73, subalterno 1

- **Dati di classamento:** categoria D/10(Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.), zona cens. 3, rendita €15.000,00;
- **Indirizzo e piano:** Milano Via Ripamonti 549- piano T-S1
- **Intestati:**  
 ..... usufrutto per 1/1  
 ..... Nuda Proprieta` per 1/3  
 .....  
 ..... Nuda Proprieta` per 1/3  
 ..... Nuda Proprieta` per 1/3
- **Dati derivanti da:**

- VARIAZIONE del 04/08/2010 protocollo n. MI0612413 in atti dal 04/08/2010 COLLAUDO DOCFA N.844630/2009 (n. 50733.1/2010)
- VARIAZIONE del 04/09/2009 protocollo n. MI0844630 in atti dal 04/09/2009 RETT. DOCFA 650303/02 (n. 210168.1/2009)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 protocollo n. MI0575954 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 66458.1/2004)
- COSTITUZIONE del 21/08/2002 protocollo n. 650303 in atti dal 21/08/2002 COSTITUZIONE (n. 5329.1/2002)

**Coerenze a corpo** (da nord in senso orario)

Mappale 73 in contorno sui quattro lati

**CORPO D:**

**Descrizione del bene**

Appartamento di due locali più servizi sito al piano primo

**Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all.4)**

**Dati identificativi:** foglio 685, particella 73, subalterno 3

- **Dati di classamento:** categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) zona cens. 3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq.65, totale escluse aree scoperte mq.65, rendita €334,41;
- **Indirizzo e piano:** Milano Via Ripamonti 549- piano 1
- **Intestati:**  
 ..... usufrutto per 1/1  
 ..... Nuda Proprieta` per 1/3  
 .....  
 ..... Nuda Proprieta` per 1/3  
 ..... Nuda Proprieta` per 1/3
- **Dati derivanti da:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 protocollo n. MI0575954 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 66458.1/2004)
- COSTITUZIONE del 21/08/2002 protocollo n. 650303 in atti dal 21/08/2002 COSTITUZIONE (n. 5329.1/2002)

**Coerenze a corpo** (da nord in senso orario)





Altra unità sub.702, altra unità sub.1, e vano scala comune, altra unità sub.702, area mapp.73

Si segnala che nella planimetria catastale il nord è evidenziato in posizione scorretta.

## CORPO E:

### Descrizione del bene

Appartamento sito al piano primo composto di un locale più servizi

### Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all.5)

**Dati identificativi:** foglio 685, particella 73,sub.701

– **Dati di classamento:** categoria A/3(abitazioni di tipo economico), zona cens. 3, classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale totale mq. 48, totale escluse aree scoperte mq.48, rendita €227,24;

– **Indirizzo e piano:** Milano Via Ripamonti 549- piano 1

– **Intestati:**

1/3 usufrutto per 1/1  
Nuda Proprieta` per

1/3 Nuda Proprieta` per 1/3  
- Nuda Proprieta` per 1/3

– **Dati derivanti da:**

– Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

– VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/11/2011 protocollo n. MI1266595 in atti dal 11/11/2011  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 541512.1/2011)

– VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/11/2010 protocollo n. MI0893847 in atti dal 11/11/2010  
UFFICIOABITAZIONE (n. 70271.1/2010)

**Coerenze a corpo** (da nord in senso orario)

Altra unità mapp.73 sub.3, vano scala comune, mapp.73 sub1, area mapp.73

## CORPO F:

### Descrizione del bene

Appartamento sito al piano primo composto di due locali più servizi

### Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all.6)

**Dati identificativi:** foglio 685, particella 73,sub.702

– **Dati di classamento:** categoria A/3(abitazioni di tipo economico), zona cens. 3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 69, totale escluse aree scoperte mq.69, rendita €454,48;

– **Indirizzo e piano:** Milano Via Ripamonti 549- piano 1

– **Intestati:**

1/3 usufrutto per 1/1  
Nuda Proprieta` per

1/3 Nuda Proprieta` per 1/3  
Nuda Proprieta` per 1/3

– **Dati derivanti da:**

– Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

– VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/11/2011 protocollo n. MI1266595 in atti dal 11/11/2011  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 541512.1/2011)

– VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/11/2010 protocollo n. MI0893847 in atti dal 11/11/2010  
UFFICIOABITAZIONE (n. 70271.1/2010)

**Coerenze a corpo** (da nord in senso orario)

Mapp.73 sub. 1, mapp.73 sub.1, vano scala comune, vano scala e altra unità mapp.73 sub.3



## Fabbricato mapp.75

Con correlato ente urbano identificato al NCT foglio 9 particella 75 superficie mq.132

### CORPO G:

#### Descrizione del bene

Casa indipendente a destinazione abitazione di due piani fuori terra dotata di cantina al piano interrato.

#### Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all.7)

**Dati identificativi:** foglio 685, particella 75, subalterno 1

- **Dati di classamento:** categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) zona cens. 3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq.111, totale escluse aree scoperte mq.111, rendita €271,14;
- **Indirizzo e piano:** Milano Via Ripamonti 549- piano T-1-S
- **Intestati:**  

	usufrutto per 1/1
	Nuda Proprieta` per
1/3	
	Nuda Proprieta` per 1/3
	Nuda Proprieta` per 1/3
- **Dati derivanti da:**
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 protocollo n. MI0575954 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 66458.1/2004)
- COSTITUZIONE del 21/08/2002 protocollo n. 650310 in atti dal 21/08/2002 COSTITUZIONE (n. 5330.1/2002)

#### Coerenze a corpo (da nord in senso orario)

Della cantina: terrapieno su quattro lati

Del piano terra: area mapp. 97 foglio 9, area mapp.97, altra unita` sub. 2 area mapp.97, area mapp.97

Del piano primo: area mapp.97 sui quattro lati

### CORPO H:

#### Descrizione del bene

Autorimessa sita al piano terra contigua all'immobile del Corpo D

#### Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all.8)

**Dati identificativi:** foglio 685, particella 75, subalterno 2

- **Dati di classamento:** categoria C/6 (autorimessa) zona cens. 3, classe 2, consistenza 17 mq., superficie catastale totale mq.21, rendita €45,65;
- **Indirizzo e piano:** Milano Via Ripamonti 549- piano T
- **Intestati:**  

	usufrutto per 1/1
	Nuda Proprieta` per
1/3	
	Nuda Proprieta` per 1/3
	Nuda Proprieta` per 1/3
- **Dati derivanti da:**
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 protocollo n. MI0575954 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 66458.1/2004)
- COSTITUZIONE del 21/08/2002 protocollo n. 650310 in atti dal 21/08/2002 COSTITUZIONE (n. 5330.1/2002)

#### Coerenze a corpo (da nord in senso orario)





Altra unità sub.1, area al mapp.97, area mapp.97, portico sub.1

### Fabbricato mapp. 74: centrale termica

Con correlato ente urbano identificato al NCT foglio 9 particella 74 superficie mq.80

#### **CORPO I:**

##### **Descrizione del bene**

Opificio ad uso centrale termica (per il riscaldamento dei corpi A-B e delle serre)

**Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all.9)**

**Dati identificativi:** foglio 685, particella 74

- **Dati di classamento:** categoria D/1 (opificio) zona cens. 3, rendita €500,00;
- **Indirizzo e piano:** Milano Via Ripamonti 549- piano T
- **Intestati:**

usufrutto per 1/1  
Nuda Proprieta` per 1/3  
1/3  
Proprieta` per 1/3  
Proprieta` per 1/3

##### **Dati derivanti da:**

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 protocollo n. MI0575960 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 66464.1/2004)
- COSTITUZIONE del 22/08/2002 protocollo n. 650795 in atti dal 22/08/2002 COSTITUZIONE (n. 5335.1/2002)

##### **Coerenze a corpo** (da nord in senso orario)

Sui quattro lati mapp90 del foglio 9

#### **CORPO L: terreno**

**Identificati al catasto terreni Comune di Milano come segue: (all.10)**

**Dati identificativi:** foglio 685, particella 21

- **Dati di classamento:** qualità orto irriguo, classe 1, superficie mq.2.440, reddito dominicale €1.100,81, reddito agrario 37,80
- **Intestati:**

usufrutto per 1/1  
Nuda Proprieta` per 1/3  
1/3  
Proprieta` per 1/3  
N - Nuda Proprieta` per 1/3

##### **Dati derivanti da:**

- Tabella di variazione del 12/12/1997 protocollo n. 966387 in atti dal 19/12/2003 VARIAZIONE DI COLTURA (n.631.1/1997)
- Impianto meccanografico del 01/01/1966

##### **Coerenze a corpo** (da nord in senso orario)

Foglio 685 mapp.67, foglio 685 mapp.8 e foglio 672 mapp.19 e foglio 694 mapp.1; Via sant'Araldo, foglio 685 mappali 97,94,47,61, 45,42

#### **Corpo M: terreno**

**Identificati al catasto terreni Comune di Milano come segue: (all.11)**

**Dati identificativi:** foglio 685, particella 18

- **Dati di classamento:** qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie mq.150, deduz. I23C:I2A reddito dominicale €1,69, reddito agrario 1,74





– **Intestati:**

1/3 usufrutto per 1/1  
 1/3 - Nuda Proprieta` per 1/3  
 1/3 - Nuda Proprieta` per 1/3  
 1/3 - Nuda Proprieta` per 1/3

– **Dati derivanti da:**

- Variazione del 10/12/2019 protocollo n. MI0415917 in atti dal 10/12/2019 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 13018.1/2019)
- Tabella di variazione del 12/12/1997 protocollo n. 966391 in atti dal 19/12/2003 VARIAZIONE DI COLTURA (n.633.1/1997)
- FRAZIONAMENTO in atti dal 10/10/1984 (n. 136881)
- FRAZIONAMENTO in atti dal 01/10/1981 (n. 181)
- Impianto meccanografico del 01/01/1966

**Coerenze a corpo** (da nord in senso orario)

Terreni al foglio 685: mapp.59, mapp.59, mappali 40 e 45

**Corpo N: terreno**

**Identificati al catasto terreni Comune di Milano come segue: (all.12)**

**Dati identificativi:** foglio 685, particella 40

- **Dati di classamento:** orto irriguo, classe 1, superficie mq.4.380, deduz. I23C;I2A reddito dominicale €170,33, reddito agrario 67,86
- **Intestati:**

1/3 B- usufrutto per 1/1  
 1/3 I19M - Nuda Proprieta` per 1/3  
 1/3 - Nuda Proprieta` per 1/3  
 1/3 - Nuda Proprieta` per 1/3

– **Dati derivanti da:**

- Tabella di variazione del 12/12/1997 protocollo n. 966391 in atti dal 19/12/2003 VARIAZIONE DI COLTURA (n.633.1/1997)
- FRAZIONAMENTO in atti dal 10/10/1984 (n. 136881)

**Coerenze a corpo** (da nord in senso orario)

Terreni al foglio 685: mappali 45 e 18; mapp.43; mappale 94; mapp.90

**Corpo O: terreno**

**Identificati al catasto terreni Comune di Milano come segue: (all.13)**

**Dati identificativi:** foglio 685, particella 43

- **Dati di classamento:** orto irriguo, classe 1, superficie mq.5.000, deduz. I23C;I2A reddito dominicale €194,45, reddito agrario 77,47.
- **Intestati:**

1/3 - usufrutto per 1/1  
 1/3 - Nuda Proprieta` per 1/3  
 1/3 - Nuda Proprieta` per 1/3

– **Dati derivanti da:**

- Tabella di variazione del 12/12/1997 protocollo n. 966391 in atti dal 19/12/2003 VARIAZIONE DI COLTURA (n.633.1/1997)
- FRAZIONAMENTO in atti dal 10/10/1984 (n. 136881)

**Coerenze a corpo** (da nord in senso orario)

Terreni al foglio 685: mapp.18; mappali 61 e 47; mapp.94; mappali 40 e 18.



**Corpo P: terreno**

**Identificati al catasto terreni Comune di Milano come segue: (all.14)**

**Dati identificativi:** foglio 685, particella 47

- **Dati di classamento:** orto irriguo, classe 1, superficie mq.300, reddito dominicale €12,39, reddito agrario 4,65.
- **Intestati:**  
 ... usufrutto per 1/1  
 ... 19M - Nuda Proprieta` per 1/3  
 ... Nuda Proprieta` per 1/3  
 ... Nuda Proprieta` per 1/3
- **Dati derivanti da:**
- Tabella di variazione del 12/12/1997 protocollo n. 966391 in atti dal 19/12/2003 VARIAZIONE DI COLTURA (n.633.1/1997)
- VOLTURA D'UFFICIO in atti dal 10/10/1984 (n. 136881)

**Coerenze a corpo** (da nord in senso orario)

Terreni al foglio 685; mapp.61; mapp.21; mapp.94; mapp.43

**Corpo Q: terreno**

**Identificati al catasto terreni Comune di Milano come segue: (all.15)**

**Dati identificativi:** foglio 685, particella 59

- **Dati di classamento:**
- porz. AA semin.irriguo, classe 1, superficie mq.2.578, deduz.l2B,l23D, reddito dominicale €29,03, reddito agrario 29,96.
- porz. BB orto irriguo, classe 1, superficie mq.672, deduz.l2B,l23D, reddito dominicale €26,13, reddito agrario 10,41.
- **Intestati:**  
 ... usufrutto per 1/1  
 ... - Nuda Proprieta` per 1/3  
 ... Nuda Proprieta` per 1/3  
 ... - Nuda Proprieta` per 1/3
- **Dati derivanti da:**
- Variazione del 10/12/2019 protocollo n. MI0415920 in atti dal 10/12/2019 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 13020.1/2019)
- Tabella di variazione del 12/12/1997 protocollo n. 966391 in atti dal 19/12/2003 VARIAZIONE DI COLTURA (n.633.1/1997)
- FRAZIONAMENTO del 24/08/1988 in atti dal 26/08/1988 MOD 12 NUM 23/88 (n. 23.3/1988)

**Coerenze a corpo** (da nord in senso orario)

Terreni al foglio 685: mappali 114,168,19; mapp.61; mappali 43 e 40; mapp.90

**Corpo R terreno:**

**Identificati al catasto terreni Comune di Milano come segue: (all.16)**

**Dati identificativi:** foglio 685, particella 61

- **Dati di classamento:** orto irriguo, classe 1, superficie mq.150, reddito dominicale €6,20, reddito agrario 2,32
- **Intestati:**  
 ... usufrutto per 1/1  
 ... Nuda Proprieta` per 1/3  
 ... Nuda Proprieta` per 1/3  
 ... - Nuda Proprieta` per 1/3



- **Dati derivanti da:**
- Tabella di variazione del 12/12/1997 protocollo n. 966391 in atti dal 19/12/2003 VARIAZIONE DI COLTURA (n.633.1/1997)
- FRAZIONAMENTO del 24/08/1988 in atti dal 26/08/1988 MOD 12 NUM 23/88 (n. 23.4/1988)

**Coerenze a corpo** (da nord in senso orario)

Terreni al foglio 685: mapp.45; roggia; mapp.47; mapp.59

### Corpo S: terreno

**Identificati al catasto terreni Comune di Milano come segue: (all.17)**

**Dati identificativi:** foglio 685, particella 45

- **Dati di classamento:**
- porz. AA semin.irriguo, classe 1, superficie mq.13, deduz.I2B,I23D, reddito dominicale €0,15, reddito agrario 0,15.
- porz. BB orto irriguo, classe 1, superficie mq.17, deduz.I2B,I23D, reddito dominicale €0,66, reddito agrario 0,26.
- **Intestati:**

1/3 usufrutto per 1/1  
 - Nuda Proprieta` per 1/3  
 Nuda Proprieta` per 1/3  
 - Nuda Proprieta` per 1/3

- **Dati derivanti da:**
- Variazione del 10/12/2019 protocollo n. MI0415918 in atti dal 10/12/2019 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 13019.1/2019)
- Tabella di variazione del 12/12/1997 protocollo n. 966391 in atti dal 19/12/2003 VARIAZIONE DI COLTURA (n.633.1/1997)
- FRAZIONAMENTO in atti dal 10/10/1984 (n. 136881)

**Coerenze a corpo** (da nord in senso orario)

Terreni al foglio 685: mapp.59; mapp.18; mapp.40; mapp.90

### Corpo T: terreno

**N.B. sull'area identificata al mapp.97 insiste edificio residenziale di realizzazione recente e non ultimato denominato "cascina" (ulteriori dettagli saranno evidenziati nel capitolo 6)**

**Identificati al catasto terreni Comune di Milano come segue: (all.18)**

**Dati identificativi:** foglio 685, particella 97

- **Dati di classamento:** prato marc, classe 1, superficie mq.27.551, reddito dominicale €377,07, reddito agrario 270,35;
- **Intestati:**

1/3 B- usufrutto per 1/1  
 - Nuda Proprieta` per 1/3  
 - Nuda Proprieta` per 1/3  
 - Nuda Proprieta` per 1/3

- **Dati derivanti da:**
- FRAZIONAMENTO del 22/07/2014 protocollo n. MI0360010 in atti dal 22/07/2014 presentato il 21/07/2014 (n. 360010.1/2014)

**Coerenze a corpo** (da nord in senso orario)

Terreni al mapp.685: mapp.95; roggia misericordia; Via sant'Araldo; mappali 72 e 90

### Corpo U: terreno

**Identificati al catasto terreni Comune di Milano come segue: (all.19)**

**Dati identificativi:** foglio 685, particella 94





– **Dati di classamento:** orto irriguo, classe 1, superficie mq.14.500, deduz. I23D;I2B; reddito dominicale €563,89, reddito agrario 224,66;

– **Intestati:**

usufrutto per 1/1  
M - Nuda Proprieta` per 1/3

Nuda Proprieta` per 1/3  
N - Nuda Proprieta` per 1/3

– **Dati derivanti da:**

– FRAZIONAMENTO del 22/07/2014 protocollo n. MI0360010 in atti dal 22/07/2014 presentato il 21/07/2014 (n. 360010.1/2014)

**Coerenze a corpo** (da nord in senso orario)

Terreni al foglio 685: mappali 40,43,47; roggia misericordi (mapp.21); mappale 97; mapp.90

### **Corpo V: ente urbano**

**Identificati al catasto terreni Comune di Milano come segue: (all.33)**

**Dati identificativi:** foglio 685, particella 90

– **Dati di classamento:** ente urbano, superficie mq.23.174,

– **Intestati fino al 22.07.2014:**

sufrutto per 1/1  
- Nuda Proprieta` per 1/3

da Proprieta` per 1/3  
Nuda Proprieta` per 1/3

– **Dati derivanti da:**

– FRAZIONAMENTO del 29/10/2015 protocollo n. MI0696139 in atti dal 29/10/2015 presentato il 28/10/2015 (n. 696139.1/2015)

– Tipo mappale del 22/07/2014 protocollo n. MI0360010 in atti dal 22/07/2014 presentato il 21/07/2014 (n. 360010.1/2014)

– Variazione del 22/07/2014 protocollo n. MI0360010 in atti dal 22/07/2014 presentato il 21/07/2014 (n.360010.1/2014)

– FRAZIONAMENTO del 22/07/2014 protocollo n. MI0360010 in atti dal 22/07/2014 presentato il 21/07/2014 (n. 360010.1/2014)

**Coerenze a corpo** (da nord in senso orario)

Terreni al foglio 685: mappali 30,91; mappali 59,45,40, 94, 97; mappale 72; roggia misericordi (mapp.21); mappale 97; mappali 112 e 113

## 2 DESCRIZIONE DEI CORPI

Il complesso è composto da terreni per coltivazione floro-vivaistica ed edifici residenziali e/o funzionali alle attività connesse.

Il complesso è stato edificato in base a diverse pratiche amministrative che verranno meglio descritte nel capitolo 6 dedicato.

Qui di seguito si espone la descrizione dei singoli edifici e terreni.

*NOTA: Le descrizioni che verranno riportate saranno riferite a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.*

*L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte risultano meglio dettagliate al paragrafo dedicato*

La scrivente allega alla presente relazione di stima la documentazione fotografica redatta in occasione dei sopralluoghi effettuati con il custode giudiziario



### **Fabbricato mapp. 72 costituito dai Corpi A e B**

Con correlato ente urbano identificato al NCT foglio 9 particella 72 superficie mq.5.659

Le particelle in esame, insieme alla particella 90, rappresentano il cuore dell'attività commerciale di Obiettivo Garden (all'interna di essa sono contenute le principali strutture connesse con l'attività di vendita).

#### **Caratteristiche descrittive del fabbricato**

Fabbricato a pianta rettangolare composto di due piani fuori terra ed un piano interrato destinato prevalentemente ad esposizione e vendita. (al piano primo porzione con destinazione ufficio).

Nell'area contigua circostante è presente area parcheggio pavimentata con posti auto per i clienti.

Il fabbricato è dotato di due scale, una con ascensore in vetro.

Al piano interrato si può accedere anche dall'esterno attraverso rampa carraia.

Oltre al fabbricato sul mappale insistono due serre destinate ad esposizione e vendita (che risultano unite ad altre due serre contigue che sono situate sul mappale 90

(Le serre sono descritte nei dettagli nelle relazioni redatte dal Dott.Toschi)

#### **Caratteristiche descrittive e condizioni manutentive del fabbricato**

*Nota: con riguardo allo stato di conservazione: il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.*

- Facciate: rivestimento pilastri in mattoni a vista: buono
- Serramenti: ferro e doppi vetri: : buono
- Struttura Copertura: capriate a vista in legno: buono
- Struttura orizzontale : travi a vista in legno: buono
- Pavimentazione piano terra: piastrelle: normale
- Pavimentazione piano primo: doghe laminato: normale
- ascensore: presente: normale
- vano scale: pavimenti, pedate e alzate scale in marmo: buono
- servizi: pavimenti e rivestimenti in piastrelle: normali
- termosifoni in alluminio: buono
- impianto riscaldamento centralizzato non in funzione
- condizioni generali dello stabile ai piani terra e primo: normali
- condizioni del piano interrato: scarse

*Note: Solo alcune delle porzioni dell'immobile sono usate dalla proprietà, la maggioranza degli spazi al piano terra, il piano primo e il piano interrato sono in disuso.*







*fabbricato*



*Piano 1*



*Piano T*



*Piano interrato*

**Certificazioni energetiche di tutte le unità immobiliari**

non reperite

**Certificazioni di conformità degli impianti dei fabbricati e delle unità immobiliari**

Non reperite

**Certificazioni di idoneità statica dei fabbricati**

Non reperite

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** si

**Fabbricato mappale 73 costituito dal corpo C a destinazione D/10 e dai corpi -D-E-F a destinazione residenziale**

Con correlato ente urbano identificato al NCT foglio 9 particella 73 superficie mq.1.819

**Caratteristiche descrittive del fabbricato**

Fabbricato a forma di "U" di un piano fuori terra più piano cantina con grande cortile interno. I capannoni a doppia altezza sono destinate a deposito per macchinari e materiali agricoli. Il corpo centrale comprende locali ad uso servizi, locale ristori, spogliatoi, ripostigli e locale caldaia.





Il corpo centrale è dotato di una scala che porta alla cantina e alle unità residenziali site al piano primo.

#### **Caratteristiche descrittive e condizioni manutentive del fabbricato**

*Nota: con riguardo allo stato di conservazione: il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.*

- Facciata principale: rivestimento in mattoni a vista: buono
- Facciate laterali: cemento a vista e mattoni frangisole: normale
- Facciate cortile: intonaco: normale
- Serramenti capannoni lato esterno: Doghe di vetro fisse: normale
- Serramenti capannoni lato interno: ferro e vetro singolo: normale
- Struttura Copertura: prefabbricata in c.a
- Copertura a falda con coppi : scarso
- Vano scala con pavimentazione in marmo: scarso
- Pavimetazioni cortile: cemento: normale
- condizioni generali dello stabile ai piani terra e primo: normali

N.B: si segnalano evidenti macchie di umidità sui muri perimetrali e sui plafoni del corpo centrale. Si segnala che non sono presenti i pluviali e le gronde in rame



*Fabbricato fronte*

*Fabbricato lato nord*

#### **Corpo C (mapp.73 sub.1)**

Capannoni, cortile e locali di servizio al piano terra e locali cantina al piano interrato

#### **Caratteristiche descrittive interne e condizioni manutentive del fabbricato**

- pavimentazione capannoni: battuto di cemento: normale
- portoni di accesso ai capannoni in ferro: normale
- Serramenti: ferro e doppi vetri: : buono
- Locale ristoro: pavimenti e rivestimenti piastrelle: normale
- Locali servizi. Pavimenti e rivestimenti: scarso
- Locale cantina: pavimento in piastrelle: normale



- condizioni generali degli interni: scarse
- il riscaldamento non è funzionante: scarso



*Corpo C cortile interno*

*Corpo C capannoni*

### Corpo D (mapp.73- sub.3)

Appartamento sito al piano primo) composto di due locali più servizi con accesso dal vano scala comune.

#### **Caratteristiche descrittive interne e condizioni manutentive dell'unità immobiliare**

- pavimenti: piastrelle: buono
- porte interne a battente in legno: normale
- Serramenti: alluminio e doppi vetri: : buono
- Pavimenti e rivestimenti bagno: piastrelle: normale
- Rivestimento angolo cottura: piastrelle: Buono
- Pareti e plafoni: imbiancatura: normale
- il riscaldamento autonomo con termosifoni in allumini: normale
- necessario verificare conformità impianti (elettrico, riscaldamento- idrico-sanitario e gas)
- condizioni generali degli interni: normali



*cucina*

*camera*





### Corpo E (mapp.73- sub.701)

Appartamento sito al piano primo composto di un locale più servizio con accesso da vano scala laterale.

#### **Caratteristiche descrittive interne e condizioni manutentive dell'unità immobiliare**

- pavimenti: piastrelle: normale
- porte interne a battente in legno: normale
- Serramenti: alluminio e doppi vetri: : buono
- Lucernari elettrificati: normale
- Pavimenti e rivestimenti bagno: piastrelle: normale
- il riscaldamento autonomo con termosifoni in alluminio: non in uso: scarso
- necessario verificare conformità impianti (elettrico, riscaldamento- idrico-sanitario e gas)
- condizioni generali degli interni: scarso
- si evidenziano macchie di umidità su plafoni e pareti perimetrali



*Angolo cottura*



*locale*

### Corpo F (mapp.73- sub.702)

Appartamento sito al piano primo composto di due locali più servizi con accesso dal vano scala comune

#### **Caratteristiche descrittive interne e condizioni manutentive dell'unità immobiliare**

- pavimenti: piastrelle: normale
- porte interne a battente in legno: normale
- Serramenti: alluminio e doppi vetri: : buono
- Lucernari elettrificati: scarso
- Pavimenti e rivestimenti bagno: piastrelle: normale
- il riscaldamento autonomo con termosifoni in alluminio: non in uso: pessimo
- necessario verificare conformità impianti (elettrico, riscaldamento- idrico-sanitario e gas)
- condizioni generali degli interni: pessimo
- si evidenziano macchie di umidità su plafoni e pareti perimetrali e parziali demolizioni dei soffitti







camera



cucina

**Certificazioni energetiche di tutte le unità immobiliari**

non reperite

**Certificazioni di conformità degli impianti del fabbricato e delle unità immobiliari**

Non reperite

**Certificazioni di idoneità statica dei fabbricati**

Non reperite

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no

**Fabbricato mappale 75 costituito dal corpo G a destinazione residenziale e dal corpo H a destinazione autorimessa**

Con correlato ente urbano identificato al NCT foglio 9 particella 75 superficie mq.132

**Caratteristiche descrittive del fabbricato**

Palazzina di due piani fuori terra a destinazione residenziale (alloggio custode) più cantina e box

**Caratteristiche descrittive e condizioni manutentive del fabbricato**

*Nota: con riguardo allo stato di conservazione: il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.*

- Facciata : intonaco e lesene in mattoni a vista: buono
- Rivestimento copertura: coppi: buono
- Pavimento logge di accesso al pt e al p1: pietra: buono
- Scala esterna e parapetti in ferro: normale
- condizioni generali del fabbricato: buone





*Palazzina fronte*

*Palazzina retro*

### **Corpo G (mapp.75 sub.1)**

Unità immobiliare composta da piano terra a destinazione deposito e lavanderia, con accesso da loggia comune e scala esterna che porta al piano cantinato; al piano primo abitazione composta da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e loggia con accesso da scala esterna;

N.B. Allo stato attuale i locali al piano terreno sono usati come ufficio

### **Caratteristiche descrittive interne e condizioni manutentive del fabbricato**

- pavimentazione piano terra piastrelle: normale
- pavimentazione piano primo:
- serramenti in alluminio con doppi vetri, inferriate e persiane: buono
- bagno al piano terra: pavimento e rivestimento piastrelle: buono
- porte al piano terra: Battente in legno: normale
- riscaldamento piano terra: caldaietta autonoma (conformità da verificare): normale
- bagno al piano primo: pavimento e rivestimento piastrelle: buono
- riscaldamento piano primo: caldaietta autonoma (conformità da verificare): normale
- aria condizionata al piano primo: normale
- pareti e plafoni piano cantinato: imbiancati: scarso
- pavimentazione piano cantinato: piastrelle: scarso
- serramenti bocche di lupo: alluminio e vetro: scarso







Corpo G piano terra

Corpo G piano primo

### Corpo H (mapp.75- sub.2)

Autorimessa con accesso dalla loggia

N.B. Allo stato l'autorimessa è usata come ufficio

#### **Caratteristiche descrittive interne e condizioni manutentive dell'unità immobiliare**

- pavimenti: piastrelle: buono
- serramenti in alluminio con doppi vetri, inferriate e persiane: buono
- pareti e plafoni: imbiancati: buono
- aria condizionata: presente: normale



Corpo G cantina

Corpo H box

#### **Certificazioni energetiche di tutte le unità immobiliari**

non reperite

#### **Certificazioni di conformità degli impianti del fabbricato e delle unità immobiliari**

Non reperite

#### **Certificazioni di idoneità statica dei fabbricati**





Non reperite

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no

### **Corpo H- mappale 74 – Centrale termica**

Con correlato ente urbano identificato al NCT foglio 9 particella 74 superficie mq.80

#### **Caratteristiche descrittive del fabbricato**

Fabbricato con ciminiera a destinazione centrale termica

N.B. la centrale termica è in disuso

#### **Caratteristiche descrittive e condizioni manutentive del fabbricato**

*Nota: con riguardo allo stato di conservazione: il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.*

- Facciate e ciminiera: intonaco e mattoni a vista. buono
- Pavimento: piastrelle: normale
- Serramenti: ferro e vetro: normale
- condizioni generali del fabbricato: buone



*Centrale termica esterno*

*Centrale termica interno*

***N.B. Per la descrizione dei terreni e del soprassuolo si rimanda alla perizia di stima redatta dal Dott. Luca Toschi***

#### **CORPO H: foglio 685- part.21 qualità Orto irriguo**

Terreno contiguo alla roggia - consistenza mq. 2.440

#### **CORPI M- N-O-P-Q: foglio 685 paticelle 18-40-43-47-59**

Terreni agricoli in buona parte ricoperti da tunnel e destinati alla coltivazione vivaistica e in parte minore gestiti a vivaio a pieno campo. (i tunnel sono descritti nei dettagli nelle relazioni redatte dal Dott.Toschi)

Sul mapp.40 insiste l'edificio a copertura del pozzo esistente che non risulta accatastato.

Consistenza totale mq.12.810

Consistenza tunnel: mq.4.320,00

#### **CORPO R: foglio 685 paticelle 61- Qualità Orto irriguo**



Terreno contiguo alla roggia - consistenza mq. 150

**CORPO T: foglio 685- part. 97- Qualità Prato marcita**

Terreno di consistenza mq. 27.551,00, con alcune parti coperte da autobloccanti, altre da vaseria (ulteriori dettagli sulla perizia del dott. Luca Toschi)

Sull'area identificata al mapp.97 insiste edificio residenziale, con quattro unità abitative, edificato in forza di pratica edilizia protocollata. Il fabbricato non è stato ultimato **risulta ancora allo stato rustico** e non risulta accatastato.

Il fabbricato a forma di doppia C è composto di piano terra abitabile, piano sottotetto senza permanenza di persone con terrazze, piano interrato destinato a cantina; i quattro corpi di fabbrica sono uniti da alti porticati. Al piano terra sono previsti quattro box.

Superficie residenziale dichiarata nelle concessioni edilizie: mq. 488,31

Volume residenziale dichiarato nelle concessioni edilizie: mc 1.464,930



*fabbricato*

*fabbricato*

**CORPO U: foglio 685- part. 94- orto irriguo**

Terreno di geometria regolare di mq. 14.500

**CORPO V: foglio 685- part. 90- Qualità ENTE URBANO**

Area di consistenza mq. 23.174,00,

L'area consiste in un ampio terreno di forma simil rettangolare avente il lato di lunghezza maggiore a confine con la via Ripamonti. L'area in esame, insieme alla particella 72, rappresentano il cuore dell'attività commerciale di (all'interna di essa sono contenute le principali strutture connesse con l'attività di vendita).

Nello specifico all'interno della particella 90 sono contenute 2 delle 4 navate delle serre connesse all'edificio ad uso negozio, la quasi totalità del laghetto per le ninfee, la strada di accesso (realizzata in terra battuta) al punto vendita, un gruppo di tunnel posti nelle vicinanze della centrale termica, uno spazio adibito alla coltivazione delle piante in vaso, delle rampicanti, oltre ad una porzione utilizzata come vivaio di pieno campo,

La porzione in esame oltre ad essere strettamente connessa alle strutture di vendita e di produzione del vivaio è anche quella di maggiore interesse come visibilità grazie all'affaccio diretto (e all'accessibilità) dalla via Ripamonti.

(per le descrizioni nei dettagli dell'area e delle sovrastrutture vedere la relazione integrativa depositata dal dott.Toschi)







Serre e laghetto

serre

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### Detenzione del bene

Il complesso immobiliare è occupato da ...

#### Esistenza contratti di locazione

A fronte della richiesta della scrivente riguardante i contratti di locazione inviata, in data 14.10.2020 l'Agenzia delle entrate Ufficio provinciale di Lodi ha inviato copia di un contratto di locazione del 2009 Serie 3 N. 2930 prorogato sino al 2021; il tecnico ha dichiarato che purtroppo non sono presenti elementi che possano indicare quali sono gli immobili indicati, in quanto nel 2009 non era presente l'obbligo di indicazione. (allegato 30). La proprietà ha dichiarato che l'unico contratto di locazione in essere verrà terminato a fine settembre.

### 4 PROVENIENZA

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per nominativo **(all.A1-A3)** alla data del 19.11.2020/10/20 si evince

#### Attuali proprietari

... usufrutto per 1/1  
 ... Nuda Proprieta` per 1/3  
 ... Nuda Proprieta` per 1/3  
 ... a Proprieta` per 1/3

(dal 31.07.2006 ad oggi)

in forza di **atto di donazione** del 31.07.2006 rep. n. 177257/19940 a firma Notaio Nicola Rivani Farolfi di Milano, trascritto a Milano 1 il 3.08.2006 ai nn. 65118/37450.

#### Precedenti proprietari

Al ventennio i terreni su cui sorgono le unità immobiliari nonché i terreni agricoli risultavano di proprietà di:

... proprietà per 1/1

In forza dei seguenti atti di compravendita:



**Mappali 94 (ex 22 parte) e 97 (ex 25 parte) del foglio 685**

(dal 4.06.1981 al 31.07.2006)

in forza di **atto di compravendita** del 4.06.1981 rep. n. 22984 a firma Notaio Angelo Gallizia di Milano, depositato agli atti medesimo notaio in pari data rep. 22985/2871, trascritto a Milano l il 30.06.1981 ai nn. 25112/20114.

**Mappali 18-40-43-45-47-59-61-103 (ex 29 parte) e 114 (ex 17 parte) del foglio 685**

(dal 29.06.1989 al 31.07.2006)

in forza di **atto di compravendita** del 29.06.1989 rep. n. 42640 a firma Notaio Angelo Gallizia di Milano, trascritto a Milano l il 24.07.1989 nn. 32800/22693.

**Mappale 19 del foglio 672**

(dal 2.07.1997 al 31.07.2006)

in forza di **atto di compravendita** del 2.07.1997 rep. n. 62519 a firma Notaio Angelo Gallizia di Milano, trascritto a Milano l il 17.07.1997 nn. 27646/19334.

**Mappale 21 del foglio 685 e mappali 1 e 2 del foglio 694**

(dal 18.06.1996 al 31.07.2006)

in forza di **atto di compravendita** del 18.06.1996 rep. n. 61250 a firma Notaio Angelo Gallizia di Milano, trascritto a Milano l il 15.07.1996 nn. 24613/18492.

## 5 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano \_ per nominativo **(all.da A1 a A12)** alla data del 19.11.2020 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni- nessuna**
- **Misure Penali-nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite- nessuna**
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

**Atto costituzione di diritti reali a titolo oneroso** del 23.02.1996 rep.142571 Notaio Brambilla Ferruccio, trascritto a Milano l il 14.03.1996 ai nn. 9644/7347, a favore di \_\_\_\_\_ contr \_\_\_\_\_ **:hi** per la quota di 1/1 di proprietà: servitù di cabina elettrica foglio 685 part.22

**Atto costituzione di identificazione di area** del 01.04.1996 rep.61014 Notaio Angelo Gallizia, trascritto a Milano l il 26.04.1996 ai nn. 14913/11342, a favore c \_\_\_\_\_ contrc \_\_\_\_\_

**Maschi** per la quota di 1/1 di proprietà (vincolo di asservimento)

**Atto unilaterale di asservimento di area** del 02.08.2000 rep.66286 Notaio Angelo Gallizia, trascritto a Milano l il 07.08.2000 ai nn. 44378/29719, a favore d \_\_\_\_\_ contrc \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di proprietà.

**Atto unilaterale di asservimento di area** del 09.05.2001 rep.52142/10310 Notaio Angelo Gallizia, trascritto a Milano l il 23.05.2001 ai nn. 29946/20512, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

**Maschi** per la quota di 1/1 di proprietà.

**Atto costituzione servitù coattiva** del 24.07.2007 rep.61 Provincia di Milano, trascritto a Milano l il 16.09.2009 ai nn. 52801/34675, a favore di \_\_\_\_\_ contrc \_\_\_\_\_ per il diritto di servitù di metanodotto

**Atto cessione di diritti reali a titolo oneroso** del 28.02.2017 rep.35686/18408 Notaio Linares Massimo, trascritto a Milano l il 28.03.2017 ai nn. 21202/14345, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_





per la quota di 1/1 di usufrutto  
quota di 1/3 nuda proprietà ciascuno.

per la

Le note di trascrizione, a cui si rimanda per le specifiche, sono allegare a questa relazione (**allegati A5-A6-A7-A8-A9-A10**)

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

- **Iscrizioni:**

**ipoteca volontaria** del 24.11.2003 rep.167071/16139 Notaio Nicola Rivani Farolfi iscritta a Milano 1 il 27.11.2003 ai nn. 94163/17986 a favore di **Cassa** SPA contro l'intero diritto di usufrutto per la quota di 1/1 di proprietà, per la somma di € 1.000.000,00 a garanzia dell'importo di € 1.000.000,00 con annotazione n. 3443 del 04.04.2017 restrizione di beni

**ipoteca volontaria** del 3.07.2009 rep.183619/23389 Notaio Nicola Rivani Farolfi iscritta a Milano 1 il 21.07.2009 ai nn. 39531/8423 a favore di **Cassa** SPA contro l'intero diritto di usufrutto per la quota di 1/3 del diritto di nuda proprietà, per la somma di € 1.000.000,00 a garanzia dell'importo di € 1.000.000,00 con annotazione n. 3443 del 04.04.2017 restrizione di beni

**ipoteca volontaria** del 22.04.2011 rep.187286/25235 Notaio Nicola Rivani Farolfi iscritta a Milano 1 il 17.05.2011 ai nn. 29910/5598 a favore di **Banca** SPA contro l'intero diritto di usufrutto per la quota di 1/3 del diritto di nuda proprietà, per la somma di € 1.000.000,00 a garanzia dell'importo di € 1.000.000,00 con annotazione n. 3442 del 04.04.2017 restrizione di beni

**ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Milano del 19.06.2017 rep.16771 iscritta a Milano 1 il 24.10.2017 ai nn. 74845/13210 a favore di **Banc** SPA contro l'intero diritto di usufrutto per la quota di 1/3 del diritto di nuda proprietà ciascuno, per la somma di € 1.000.000,00 a garanzia dell'importo di € 1.000.000,00 con annotazione n. 3443 del 04.04.2017 restrizione di beni

**Pignoramento** stipulato da Tribunale di Milano il 27.09.2019 rep.29297, trascritto a Milano 1 il 15.10.2019 ai nn. 76463/51725, a favore di **g Srl** contro l'intero diritto di usufrutto per la quota di 1/3 di nuda proprietà,

**Pignoramento** stipulato da Tribunale di Milano il 14.11.2019 rep.33693, trascritto a Milano 1 il 18.12.2019 ai nn. 95369/65590, a favore di **Banca** contro l'intero diritto di usufrutto, per la quota di 1/3 di nuda proprietà,

- **Altre trascrizioni-nessuna**

#### Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

## 6 VERIFICA URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

### Certificato di Destinazione Urbanistica

La scrivente ha richiesto all'Ufficio urbanistica di Milano il Certificato di destinazione Urbanistica ricevuto in data 23.12.2020 R.I. 1199/2020 a cui si rimanda (**allegato A13- Certificato di Destinazione Urbanistica**).

**Inoltre in data 20.12.21 la scrivente ha richiesto all'Ufficio urbanistica anche il certificato di destinazione urbanistica per il mappale 90**

Si evidenzia in particolare che le aree individuate sono sottoposte alla **Normativa dei Parchi regionali e del PLIS comprese nel Perimetro del Parco Agricolo SUD** e sottoposte alla disciplina di detto parco- nei territori agricoli di cintura urbana- ambito di cintura urbana (art.26 NTA del PCT – allegato A21)

### Situazione urbanistica ed edilizia

La scrivente ha richiesto allo Sportello Unico del comune di Milano le pratiche edilizie relative al complesso immobiliare in data 8.10.20 poi protocollata ai nn. PG.12729/21 WF.92/2021



In data 07.07.2021 lo Sportello unico edilizia ha inviato i fascicoli digitali inoltre la debitrice aveva messo a disposizione della scrivente altri documenti; le informazioni qui di seguito esposte sono tratte dai documenti visionati che presentavano timbri di protocollo.

*(I fascicoli edilizi ricevuti dallo Sportello Unico edilizia hanno un peso eccessivo per essere depositati sul PCT- la scrivente li terrà a disposizione per gli eventuali interessati)*

#### **Pratiche edilizie:**

Gli immobili sono interessati da atto di identificazione riguardante lo sfruttamento dell'area secondo gli indici di sfruttamento previsti dal PRG 1980, stipulato in data 3.08.1999 da Notaio Alberto Gallizia REP. 50662/9608 trascritto a Milano l il 6.08.1999 ai nn. 45212/30361/ ( allegato A11): le consistenze edilizie dichiarate erano le seguenti:

compendio di mq. 187.823,93- Volumetria totale: mc. 1823,63  
Edificio 1 (abitazione dell'imprenditore agricolo – detto Cascina) : SLP mq. 494,23  
EDIFICIO 2 ( nuova abitazione custode): SLP mq.72,50  
Totale SLP residenziale: mq.566,73 – Tot. Volume residenziale Mc 1870,21  
EDIFICIO 3 (esposizione evendita): SLP mq. 1.091,48  
EDIFICIO 4(Deposito) : SLP mq. 1.377,68  
Totale SLP altre funzioni= mq.2.469,16- totale Volume altre funzioni Mc.8.148,23

A seguito di detto atto il Comune di Milano rilasciava **Concessione Edilizia N.929 del 5.08.1999 seguita da una Variante Essenziale Concessione N. 472 del 9.08.2000.**

La proprietà, a seguito di nuova variante essenziale, procedeva a stipulare un nuovo atto di sfruttamento dell'area ai sensi del regolamento edilizio e PRG vigente, stipulato da Notaio Alberto Gallizia il 9.05.2001 rep. 52142/10310 tradcritto a Milano l il 23.05.2001 ai nn. 29946/20512 (allegato A12) con i seguenti contenuti:

compendio di mq. 187.823,93- volumetria residenziale mc. 1.823,63- volumetria altre funzioni Mc.6.523,131  
Edificio 1 (abitazione proprietario - cascina) : SLP mq. 488,31 (fabbricato non accatastato)  
EDIFICIO 2 ( nuova abitazione custode): SLP mq.70,65  
Totale SLP residenziale: mq.625,72– Tot. Volume residenziale Mc 1.877,18  
EDIFICIO 3 (esposizione vendita uffici ): SLP mq. 1.477,41  
EDIFICIO 4(Deposito) : destinazione residenziale nuova SLP mq. 66,77- attività funzionali e di allevamento SLP mq. 1347,75  
Totale SLP altre funzioni= mq.2.795,16- totale Volume altre funzioni Mc.8.385,65  
Totale SLP mq.3.420,88 – Totale Volume Mc. 10.262,83

A seguito di detto atto il Comune di Milano provvedeva a rilasciare **Concessione Edilizia in variante n.219 del 6.06.2001** che risulta coerente ai contenuti dell'atto.

Provvedimento di **autorizzazione paesistica in variante** ai sensi dell'art. 151 della DLGS n.490/1999 – n.10572002- rif.prof.37249176/2001 del 11.04.2002

**Denuncia di inizio Attività-** QUARTA VARIANTE per opere non essenziali del 24.09.2002 prof.35.010.176/2002

Oltre alle consistenze in atto indicate nella Pratica edilizia risultano presenti i seguenti manufatti:

EDIFICIO 5: centrale termica mq.63,37  
EDIFICIO 6: serra esistente mq. 1.669,15 ( queste serre sono situate su terreno che non risulta parte della presente procedura)  
EDIFICIO 7: + EDIFICIO 10: serre stagionali (tunnel) mq. 3.380  
EDIFICIO 8: Copertura pozzo di irrigazione esistente mq. 64 ( fabbricato non accatastato)  
EDIFICIO 9: cabina Enel (fabbricato che insiste su area non facente parte della presente procedura)

**In data 28.02.2003 è stata protocollata Denuncia di Inizio attività prof.34613 per opere di completamento casa padronale, laghetto e strada di accesso.**





**In data 12.03.2008 è stata protocollata DIA progr. 2088/2008 per ampliamento di mq. 1.080 delle serre stagionali.**

A seguito dell'ultimazione delle costruzioni (eccetto la cascina che risulta allo stato rustico) la proprietà ha provveduto ad accatastare gli immobili.

**N.B. Nel fascicolo edilizio inviato dallo Sportello unico Edilizia non sono presenti la Comunicazione di fine lavori (per gli immobili ultimati) e le dichiarazioni di conformità.**

A seguito dell'esproprio per l'allargamento di Via Ripamonti a favore di Comune di Milano MM Spa con cessione di alcune aree vi è stato l'ultimo aggiornamento delle mappe catastali ( 29.10.2015), l'estensione completa delle aree del complesso risulta quindi pari a mq. 178.610,00.

### Conformità edilizia e catastale

#### EDIFICIO 3- mapp. 72 costituito dai Corpi A e B e serre

Le planimetrie catastali relative al fabbricato depositate al NCEU in data 21.08.2002 non risultano conformi ai contenuti della Concessione edilizia 219/2001; le differenze riguardano prevalentemente la conformazione dei vani scala e dei blocchi servizi.

In fase di sopralluogo si è potuto constatare che la distribuzione interna dell'unità immobiliare non risulta conforme ai contenuti delle schede catastali; le differenze riguardano prevalentemente la distribuzione interna dei blocchi servizio, la ulteriore scala di collegamento tra il piano primo e il piano interrato.

Le serre non risultano accatastate (alla fine del capitolo verranno individuati i costi e requisiti per l'accatastamento)

Per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi sotto il profilo edilizio e catastale si quantifica un importo complessivo per la predisposizione della pratica edilizia a sanatoria, pratiche catastali, compresi oneri professionali, sanzione, spese tecniche, da euro 4.000,00 a euro 6.000,00 pertanto si evidenzia il valore medio di:

**€ 5.000,00, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti**

#### EDIFICIO 4 - mappale 73 costituito dal corpo C a destinazione D/10 e dai corpi -D-E-F a destinazione residenziale

Il fabbricato in oggetto risulta evidenziato nelle tavole allegata alla Pratica edilizia in variante **N. 472 del 9.08.2000; le superfici asseverate risultano essere le seguenti:**

EDIFICIO 4(Deposito) : destinazione residenziale nuova SLP mq. 66,77- attività funzionali e di allevamento SLP mq. 1.347

Nelle tavole delle pratiche edilizie è presente solamente una unità a destinazione residenziale situata al piano primo con accesso dalla scala principale, **foglio 685-mappale 73, SUB.3**, la cui scheda catastale depositata al NCEU il 21.08.2002 risulta conforme ai contenuti della pratica edilizia ad eccezione della posizione dei lucernari .

L'unità identificata al subalterno 702 ha accesso dalla scala comune; l'appartamento identificato al subalterno 701 ha accesso da scala ad uso esclusivo non presente nella Concessione edilizia.

Nelle visure storiche catastali dei due subalterni depositate al NCEU in data 11.11.2010 risulta variazione di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione.

Nella pratica di variante della Concessione 219/2001 le due unità immobiliari al piano primo identificate ai subalterni 701 e 702, risultano evidenziate nelle tavole urbanistiche con destinazione ufficio, ma non sono presenti le piante con la distribuzione interna..

Unità subalterno 701: la distribuzione interna non risulta conforme ai contenuti della planimetria catastale; la destinazione d'uso non risulta conforme ai contenuti della Concessione edilizia

Unità subalterno 702: la distribuzione interna risulta conforme ai contenuti della planimetria catastale; la destinazione d'uso non risulta conforme ai contenuti della Concessione edilizia



Pertanto per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi e per il cambio di destinazione d'uso risulta necessario procedere alla sanatoria delle tre unità immobiliari: si espone pertanto un importo cumulativo che comprende spese tecniche e sanzione per le sanatorie e le variazioni catastali da euro 6.000,00 a euro 8.000,00 quindi si evidenzia il valore medio di:  
**€ 7.000,00, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti**

#### **EDIFICIO 2 (abitazione custode) mapp. 75 costituito dal corpo G a destinazione residenziale e dal corpo H a destinazione autorimessa**

Le planimetrie catastali depositate al NCEU in data 21.08.2002 risultano conformi ai contenuti delle tavole della Concessione Edilizia.

In fase di sopralluogo si è potuto constatare che la distribuzione interna dell'unità immobiliare al piano terra non risulta conforme ai contenuti delle schede catastali in quanto è presente un bagno nel locale lavanderia e i due locali dichiarati deposito sono destinati ad ufficio.

Inoltre il locale autorimessa attualmente è destinato ad ufficio.

Non risulta possibile sanare gli abusi che non rispettano le destinazioni d'uso autorizzate pertanto per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi sotto il profilo edilizio e catastale risulta necessario il ripristino dello stato autorizzato con rimozione dei sanitari e rubinetterie dal bagno al piano terra e rimozione con sostituzione del serramento di accesso al box per permettere ai veicoli di accedere.

I costi per l'eliminazione delle opere non sanabili possono essere stimati, a seconda della tipologia tecnica d'intervento e delle variabili di prezzo che possono venire richieste da un appaltatore rispetto ad un altro, tra un minimo di euro 3.000 ed un massimo di euro 6.000 circa, pertanto si ipotizza un valore medio di **€ 4.500,00**

#### **EDIFICIO 5 Corpo H- mappale 74 – Centrale termica**

Le planimetrie catastali depositate al NCEU in data 21.08.2002 risultano conformi ai contenuti delle tavole della Concessione Edilizia e allo stato attuale dell'immobile.

#### **Edificio 1 Corpo T – mapp.97 (abitazione proprietario - cascina)**

Nelle concessioni edilizie risulta autorizzata la costruzione di un fabbricato denominato "cascina o cascione" di SLP mq. 488,31 con destinazione "abitazione del proprietario".  
Sull'area identificata al mapp.97 insiste edificio residenziale conforme, nella sua conformazione, a quanto dichiarato nella pratica edilizia. Il fabbricato non è stato ultimato **risulta ancora allo stato rustico e non risulta accatastato**.

Per ultimare la costruzione del fabbricato risulta necessario procedere a richiedere Autorizzazione paesaggistica presso il Parco SUD e successivamente protocollare pratica edilizia conforme (Permesso di Costruire o SCIA art.23 per opere di completamento) con allegata tutta la documentazione regolamentare aggiornata, oltre ai costi necessari per le opere edilizie per completare le opere. Costi che verranno evidenziati nel capitolo relativo alla stima del fabbricato.

#### **EDIFICIO 8: Copertura pozzo di irrigazione esistente mq. 64 (fabbricato non accatastato)**

L'edificio edificato sul mappale 40 risulta correttamente evidenziato sulle tavole urbanistiche della Concessione 219/2001, ma non è stato accatastato. (alla fine del capitolo verranno individuati i costi e requisiti per l'accatastamento)

#### **ULTERIORI PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI NECESSARIE:**

Come già evidenziato nel fascicolo edilizio inviato dallo Sportello unico Edilizia non sono presenti la Comunicazione di fine lavori (per gli immobili ultimati) e le dichiarazioni di conformità.





Risulta pertanto necessario, oltre alle pratiche edilizie a sanatoria evidenziate per i singoli fabbricati, predisporre Segnalazione Certificata di Agibilità con allegati tutti i documenti richiesti dagli enti preposti. Si quantifica cautelativamente un importo che comprende le spese tecniche di predisposizione della pratica, di eventuali dichiarazioni di conformità richieste, sanzioni e oneri di legge di circa **€ 20.000,00** salvo diverse determinazioni e/o richieste degli uffici tecnici competenti

Sulle aree precedentemente descritte sono presenti diversi manufatti che non risultano accatastati:

- le quattro serre dedicate ad esposizione e vendita site sui mappali 72 e 90;
- le serre e i tunnel siti sul mappale 90
- i tunnel siti sui mappali 59-18-40-43
- il fabbricato B (pozzo e irrigazione)

Il dl 201/2011 (decreto salva Italia) impone il definitivo accatastamento dei fabbricati rurali al catasto urbano, al fine di attribuire anche a questa tipologia di immobili la rendita catastale, finalizzata anche al pagamento dell'Imu; inoltre nel 2016 è stata predisposta un'altra Circolare dal Collegio dei Geometri dove vengono definite le sanzioni e i requisiti per l'accatastamento dei fabbricati rurali (Allegato 34\_ circolare Collegio geometri)

Risulta pertanto necessario procedere all'accatastamento dei manufatti elencati pertanto si quantifica cautelativamente un importo che comprende le spese tecniche di predisposizione delle pratiche catastali, eventuali sanzioni amministrative e diritti pari a circa **€ 15.000,00** salvo diverse determinazioni e/o richieste degli uffici tecnici competenti

## 7 SUPERFICIE COMMERCIALE

### Informazioni relative al calcolo della superficie commerciale

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati secondo il **Sistema Italiano di Misurazione** (Codice delle Valutazioni Immobiliari- Tecnoborsa):

le superfici vengono determinate:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%.
- balconi (con vista) 30%.
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile, 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,80, 80%.



- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina, 60%.
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%.
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%.
- autorimessa/garage, 50%.
- posto auto coperto, 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%.
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali

Le superfici esterne ai singoli fabbricati vengono computate sottraendo dalla superficie degli enti urbani le superfici coperte di appartenenza.

### Corpi A e B: Esposizione e vendita (mapp.72)

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
Piano terra	560,00	1,00	560,00
Piano primo	404,00	1,00	404,00
Piano primo ufficio (corpo B)	100,00	1,00	100,00
Piano interrato	541,00	0,50	270,50
Area esterna pavimentata	4.002,00	0,10	400,20
<b>totale</b>			<b>1.734,70</b>

### Corpo C: fabbricato per funzioni produttive connesse all'attività agricole (mapp.73)





destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
Piano terra	1.344,00	1,00	1.344,00
Piano interrato	198,00	0,30	60,00
Cortile interno	469,00	0,10	47,00
Area esterna pavimentata	85,00	0,10	8,5
<b>totale</b>			<b>1.456</b>

**Corpi D-E-F : appartamenti (mapp.73 subalterni 1-3-701)**

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
Corpo D sub.3	67,00	1,00	67,00
Corpo E sub.701	48,00	1,00	48,00
Corpo F sub.702	68,00	1,00	68,00
<b>totale</b>			<b>183,00</b>

**Corpo G a destinazione residenziale (mapp.75 sub.1)- Corpo H autorimessa (mapp.75 sub.2)**

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
Piano terra deposito e lavanderia	56,00	0,60	33,60
Piano primo residenza	72,00	1,00	72,00
Piano interrato cantina	100,00	0,25	25,00
Terrazza piano 1 portico	18,00	0,25	4,5
	15,00	0,25	3,75
Aree esterne di pertinenza mappale	34,00	0,10	3,4
<b>totale</b>			<b>139,00</b>
autorimessa	20,00	1,00	20,00

**Corpo I- mappale 74 – Centrale termica**



destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
Centrale termica	64,00	1,00	64,00
Area esterna di pertinenza mappale	16,00	0,10	1,6
<b>TOTALE</b>			<b>66,00</b>

#### Pozzo - mappale 40

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
pozzo	64,00	1,00	64,00

## 8 STIMA

### Criteri di stima

In considerazione della particolarità del complesso immobiliare in oggetto la stima verrà effettuata con modalità differenti per le diverse categorie immobiliari.

Per la zona extraurbana Ronchetto-Chiaravalle-Ripamonti compresa all'interno del Parco Sud situata a sud di Milano, non sono presenti valutazioni OMI dedicate (listini dell'Agenzia delle Entrate), pertanto a scopo di confronto si sono verificati i listini Omi della zona di Milano più vicina: Periferica Marocchetti, Vigentino, Chiesa Rossa per le destinazioni residenziale, commerciale e produttiva.

Ai valori medi di mercato così rilevati si effettuerà una detrazione in quanto i beni da valutare sono situati in zona extraurbana Ronchetto-Chiaravalle Ripamonti e in zona Agricola.

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni la scrivente ritiene di utilizzare, ove possibile, il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato;

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mixità funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti a offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

Vengono inoltre individuati alcuni coefficienti di merito o de merito (tratti da Tecnoborsa) qui di seguito individuati:

Stato di conservazione:

vetustà impianti e serramenti

Per la stima del Corpo V: edificio in costruzione si procederà con il metodo del costo (valore di





trasformazione) oltre al valore del terreno individuato nella relazione del dott. Luca Toschi

Per la stima dei manufatti agricoli e dei terreni si riportano i valori precisati nelle RELAZIONI DI STIMA redatte dal dott. Luca Toschi e depositate nel fascicolo.

La stima è sempre riferita alle condizioni dei beni rilevate durante i sopralluoghi

**FONTI DI INFORMAZIONE UNITA' IMMOBILIARI AD USO RESIDENZIALE (CORPI D-E-F-G-H)**

**OFFERTE DI VENDITA** pertinenti lo specifico segmento di mercato (residenziale da ristrutturare)

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – settembre 2021

località	tipologia	Mq.	Prezzo tot. richiesta	Prezzo unitario decurtato 10%
Chiaravalle Via San Bernardo	Bilocale piano T	65	182.000	2.520
Quintosole- Via Quintosole 31	Bilocale piano T	65	175.000	2.420
Quintosole Via Camporagno	Piano 1	45	850,00	1.700,

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato di unità residenziali sono compresi:

"abitazioni civili da ristrutturare" da €/mq 1.700 e €/mq 2.500 pari ad un valore medio di € 2.100

**In considerazione del fatto che le unità abitative da valutare sono ubicate all'interno di area agricola, si effettua una riduzione del prezzo unitario di circa il 20% pertanto il valore medio risulta pari a € 1.680**

In questa categoria si individuano le unità immobiliari a destinazione residenziale, tenendo conto della loro localizzazione in quanto le tre unità immobiliari (corpi D- E-F) situate al piano primo del Corpo C risultano essere meno appetibili e in stato di conservazione più scarso rispetto alle altre

**PREZZI MEDI dei listini immobiliari**

La scrivente, in considerazione dell'integrazione della Relazione di stima del Lotto 1 inserisce i Listini aggiornati al primo semestre 2021



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA

Codice di zona: D1B

Microzona catastale n.: 40

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2700	3900	L	8	11,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2650	L	5	7,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1750	2400	L	5	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1500	1750	L	4,5	4,9	L
Box	NORMALE	1200	1950	L	5	8,2	L

Fonte di informazione: "Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 1° semestre 2021 – MILANO - Fascia/Zona: Periferica: Marocchetti Vigentino Chiesa Rossa

**Il Corpo D** viene dalla scrivente considerato nella categoria abitazione di tipo economico stato conservativo normale con valore da €1.500 a €1.750 in considerazione delle caratteristiche e della sua ubicazione in quanto situato nell'edificio con destinazione deposito.

Ai **corpi E ed F** a destinazione ufficio con possibile cambio di destinazione d'uso a fronte di pratica edilizia a sanatoria, situati nel fabbricato ad uso deposito per le condizioni manutentive scarse viene ridotto il prezzo unitario.

**Il corpo G** viene considerato nella categoria Abitazioni civili stato conservativo normale con valore da €1.800 a €2.650

**Il Corpo H** viene considerato nella categoria autorimessa in stato conservativo normale con valore da €1.200 a €1.950

**In considerazione del fatto che le unità abitative sono ubicate all'interno di area agricola zona extraurbana, si effettua una riduzione del prezzo unitario di circa il 20%**

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima, e in considerazione del contesto urbano di appartenenza, considerate le caratteristiche più o meno qualificanti per le unità immobiliare di seguito elencate si individuano i seguenti valori:

**CORPO D-MAPP.73-SUB.3- A/3: €/MQ 1.400**  
**CORPO E-MAPP.73-SUB.701-A/3: €/MQ 1.200**  
**CORPO F-MAPP.73-SUB.702-A/3: €/MQ 1.100**  
**CORPO G-MAPP.75-SUB.1-A/2: €/MQ 1.800**  
**CORPO H-MAPP 75-SUB.2-BOX:€/MQ 1.200**

**FONTI DI INFORMAZIONE UNITA' IMMOBILIARI AD USO COMMERCIALE (CORPI A-B)**  
**PREZZI MEDI dei listini immobiliari**





**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1**

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA

Codice di zona: D18

Microzona catastale n.: 40

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	400	600	L	2	3,6	L
Negozi	NORMALE	1100	1950	L	6	11	L

Fonte di informazione: "Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 1° semestre 2021 – MILANO - Fascia/Zona: Periferica: Marocchetti Vigentino Chiesa Rossa

**In considerazione del fatto che le quotazioni immobiliari in banca dati Agenzia delle Entrate sono relativi alla zona contigua e non alla zona extraurbana corretta (Ronchetto Chiaravalle, Ripamonti) e che i beni staggiti sono ubicati in area agricola si effettua una detrazione di circa il 20% al prezzo medio unitario.**

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, considerate le caratteristiche più o meno qualificanti per ogni unità immobiliare si individuano i valori:

**CORPO A-MAPP.72-SUB.1 - D/8: €/MQ 1.200**

**CORPO B-MAPP.72-SUB.2-A/10: €/MQ 1.200**

**FONTI DI INFORMAZIONE UNITA' IMMOBILIARI AD USO PRODUTTIVO (CORPO C)**  
**PREZZI MEDI dei listini immobiliari**

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1**

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA

Codice di zona: D18

Microzona catastale n.: 40

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	OTTIMO	750	950	L	4,3	6,2	L
Capannoni tipici	OTTIMO	850	1100	L	4,5	6	L
Laboratori	NORMALE	850	1350	L	4	6,3	L

Fonte di informazione: "Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 2° semestre 2020 – MILANO - Fascia/Zona: Periferica: Marocchetti Vigentino Chiesa Rossa



**In considerazione del fatto che le quotazioni immobiliari in banca dati Agenzia delle Entrate sono relativi alla zona contigua e non alla zona extraurbana corretta (Ronchetto Chiaravalle, Ripamonti) e che i beni staggiti sono ubicati in area agricola si effettua una detrazione del 20%.**

Per le unità immobiliari a destinazione produttiva tenendo conto della loro localizzazione, e dello stato di manutenzione si individua la seguente tipologia: capannoni tipici

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, considerate le caratteristiche più o meno qualificanti per ogni unità immobiliare si individuano i valori:

**CORPO C-MAPP.73-SUB.1- D/10: €/MQ 800**

**CORPO I-MAPP.74- D/1-LOCALE CALDAIA-: €/MQ 500**

**FABBRICATO SOPRA AL POZZO NON ACCATASTATO:€/MQ 500**

### **CRITERIO DI STIMA DEL FABBRICATO AL RUSTICO CHE INSISTE SUL MAPP 97**

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato del prodotto autorizzato come da Concessione edilizia risulta possibile utilizzare due metodologie differenti:

il metodo indiretto: orientato al valore di trasformazione (metodo del costo)

metodo diretto: orientato al mercato (confronto di mercato)

Il primo procedimento utilizzato è basato sulla stima indiretta, dove il valore del fabbricato viene ricavato mediante il valore di trasformazione del prodotto edilizio, calcolando la differenza tra il valore di mercato del prodotto finito e i costi necessari per la sua realizzazione.

Il secondo metodo è basato su una stima diretta di tipo sintetico/comparativa, operata comparando terreni simili, compravenduti nell'ultimo periodo.

Al fine del calcolo del più probabile valore di mercato, si è scelto di utilizzare il metodo del costo; in quanto il complesso risulta parzialmente edificato

#### **Il metodo del costo**

Questo metodo basato sulla stima indiretta, prende in considerazione due variabili importanti per calcolare il più probabile valore di mercato del prodotto finito

- Vf = Valore medio di mercato del prodotto edilizio finito;

- K = Costi necessari per realizzare il prodotto edilizio

#### **CALCOLO DEL VALORE DEL PRODOTTO FINITO**

<b>SUPERFICI DI PROGETTO</b>	
Volume edificabile	mc.1878,39
SLP = superficie lorda pavimento residenziale	Mq.488
Superficie Lorda sottotetti SPP	Mq 488
Superficie stimata Logge e balconi	Mq.216
Superficie piano cantinato e lavanderie	Mq.216
Superficie box interrati	Mq.704

Per il valore del prodotto finito ci si basa sull'interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate- anno 2021 – 1°semestre Comune di Milano Fascia/Zona: Periferica: Marocchetti Vigentino Chiesa Rossa che indica per la tipologia abitazioni civili in stato ottimo un valore di mercato da €/mq 2.700 a €/mq. 3.900

Inoltre si sono verificate le offerte di mercato seguenti:

**OFFERTE DI VENDITA** pertinenti lo specifico segmento di mercato (residenziale nuovo

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – luglio 2021





località	tipologia	Mq.	Prezzo tot. richiesta	Prezzo unitario decurtato 10%
Quintsole	Trilocale PT	110	339.000	2.780
Quintsole- Via sant Arialdo	Quadrilocale PT	149	489.000	2.953
Quintsole Via Via san Bernardo	Piano 2	105	320.000	2.747

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi: "abitazioni civili in buono stato" da €/mq 2.747 e €/mq 2.953

A fronte delle fonti di informazioni esposte per il prodotto finito si considera un prezzo unitario al mq. pari ad €2.900, tenuto in considerazione che le quotazioni immobiliari in banca dati Agenzia delle Entrate sono relativi alla zona contigua e non alla zona extraurbana corretta (Ronchetto Chiaravalle, Ripamonti) e che i beni staggiti sono ubicati in area agricola .

#### valore del prodotto finito Vf

destinazioni d'uso	sup comm	valore unitario (€/mq)	Valore (€)
nuova costruzione residenziale	488	2.900	1.415.200
Sottotetti spp mq.x0,6	488	1.740	849.120
Logge e balconi mq.x0,25	216	725	156.600
Seminterrati mq.x0,50	704	1.450	1.020.800
box	216	1.500	324.000
<b>Totale ricavi Vf</b>			<b>3.765.720</b>

#### Valore dei costi necessari realizzazione prodotto edilizio (k1+K2+...inf.1 + P)

Per il calcolo dei costi di costruzione ci si è basati sull'Applicazione del Consiglio Nazionale Architetti CNAPP) che permette di inserire i parametri di progetto per calcolare il costo di costruzione a nuovo (*allegato25\_Costo costruzione totale complesso*)

costi di costruzione	SLP	valore unitario (€/mq)	Valore (€)
Costi di idoneizzazione area (demolizioni eccetera)			130.000
Costo costruzione residenziale compresi opere esterne		1.406.000	2.148.161
<b>TOTALE COSTI COSTRUZIONE</b>			<b>2.278161</b>

Di seguito vengono calcolati gli altri costi inerenti il processo di costruzione. I costi tecnici vengono calcolati pari all'10% del costo di costruzione dei fabbricati sopra indicato e comprendono tutti gli apporti professionali tecnici fino alla vendita degli immobili. Vengono aggiunti i costi approssimativi, inerenti il contributo di costruzione formato dagli oneri sul costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Infine vengono calcolati i costi di interessi passivi sul capitale, pari al 5% della somma di tutti i costi precedenti.

costi tecnici e interessi passivi	valore (€)
costi tecnici (10%)	227.816
oneri comunali	150.000



interessi passivi (5%)	113.908
<b>TOTALE COSTI TECNICI</b>	<b>491.724</b>

L'utile d'impresa viene calcolato pari al 10% del valore del prodotto finito

Utile d'impresa	valore (€)
utile d'impresa (10% dei ricavi)	376.572

Una volta individuati tutti i dati necessari dei ricavi e dei costi, il valore del prodotto finito, dividendo i valori sopra indicati per il coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico  $(1+r)^n$ . Dove  $r$  sono gli interessi sul capitale anticipato per l'acquisto del terreno e  $n$  è il tempo di realizzazione in anni dell'opera, stimato in 2 anni. Pertanto il coefficiente di anticipazione è pari a 1,145.

$r$ = Interessi

$n$ = tempo di realizzazione in anni

$$VE = \frac{V_f - (K_1 + K_2 + \text{Int.} + P)}{(1+r)^n}$$

Quindi

$$\text{Valore prodotto autorizzato} = \frac{3.765.720 - (2.278.161 + 491.724 + 376.572)}{1,145} = \mathbf{619.262}$$

**Valore prodotto autorizzato = €540.840,00**

#### CALCOLO DEL VALORE DELL'EDIFICATO ALLO STATO ATTUALE

Al valore del prodotto finito devono essere aggiunti i costi di costruzione dell'edificio già realizzato al rustico

**Valore dei costi necessari realizzazione prodotto edilizio  $(k_1 + K_2 + \dots + \text{int.} + P)$**

Per il calcolo dei costi di costruzione ci si è basati sull'Applicazione del Consiglio Nazionale Architetti CNAPP) che permette di inserire i parametri di progetto per calcolare il costo di costruzione a nuovo

costi di costruzione	complessivo	Percentuale lavorazioni completate	Valore edificio al rustico (€)
Costo costruzione residenziale	2.148.160,00	20%	429.632,00

Nella tabella è specificata la percentuale delle lavorazioni prese in considerazione in quanto il fabbricato non è stato ultimato.

Di seguito vengono individuati gli altri costi inerenti il processo di costruzione allo stato attuale; i costi tecnici che vengono calcolati pari al 30% di quelli individuati precedentemente. Vengono aggiunti i costi approssimativi, inerenti il contributo di costruzione formato dagli oneri sul costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che dovrebbero già essere stati pagati

costi tecnici e interessi passivi	valore (€)
costi tecnici (30% di 227.816)	68.345,00
oneri comunali	150.000
interessi passivi (5%)	21.481
<b>TOTALE COSTI TECNICI</b>	<b>239.826,00</b>

#### VALORE DEL COMPLESSO EDILIZIO NELLO STATO DI FATTO ATTUALE





VALORE DEL COMPLESSO	valore (€)
Valore dell'edificio autorizzato	<b>€540.840,00</b>
Valore edifici nello stato di completamento attuale	429.632,00
Costi tecnici e interessi passivi già versati	239.826,00
<b>VALORE TOTALE</b>	<b>1.233.080,00</b>

L'Acquirente come già evidenziato nel capitolo 7 dovrà sostenere dei costi tecnici e interessi passivi per arrivare alla conclusione e messa in vendita del complesso edificato; sarà necessario, come già evidenziato nei capitoli precedenti predisporre Pratica edilizia per opere di completamento oltre a tutti i costi tecnici ancora da sostenere per completare le opere e mettere in vendita gli edifici (eccetto gli oneri già versati)

I costi possono essere valutati sulla base delle tabelle precedenti:

Costi stimati per l'intero intervento edilizio= € 227.816,00

Costi tecnici stimati già versati da impresa precedente=€68.345

**Costi tecnici stimati necessari per completare le opere e vendere gli immobili:**

**€ 227.816,00 - € 68.235,00 =€159.471,00 costi tecnici di massima ancora da sostenere**

## 9 NOTE INTEGRATIVE ALLA STIMA

### NOTA: INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA

Nel completamento della presente relazione **integrativa**, la scrivente ha colto l'occasione per inserire alcuni aggiornamenti:

- inserimento delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornate agli ultimi listini pubblicati: 1° semestre 2021 (inseriti nel capitolo 8)
- Aggiornamento delle tabelle con i valori di mercato, per renderle di più chiara lettura, separando li valori dei fabbricati da quelli dei terreni e dei manufatti.

### NOTA: PROPRIETA' IN AMBITO AGRICOLO

Si evidenzia inoltre che, al di là dell'accatastamento all'urbano di alcuni fabbricati (come evidenziato precedentemente), l'intera proprietà ricade in ambito agricolo pertanto la stima è intesa quale sommatoria di terreni e fabbricati in comprensorio agricolo, non edificabile quale residenziale, ma esclusivamente a servizio dell'imprenditore agricolo/coltivatore diretto. Infatti i fabbricati agricoli come nel caso in esame e come previsto dalla legge 286/2004 mantengono il requisito di ruralità ai fini fiscali solo se gli immobili (o le porzioni di essi a destinazione abitativa) sono posseduti dal proprietario o dall'affittuario del terreno che riveste la qualifica di imprenditore agricolo ed è iscritto nel registro delle imprese

## 10 VALUTAZIONE LOTTO 1

### VALUTAZIONE TOTALE DEL LOTTO 1

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, integrando le valutazioni effettuate dalla scrivente relative ai fabbricati con le valutazioni effettuate dal DOTT. LUCA TOSCHI in merito ai terreni, le serre, i tunnel, i vari manufatti e il soprassuolo (**Relazioni di valutazione dott. Toschi a cui si rimanda**), qui di seguito si espongono, per maggior chiarezza, in tre diverse tabelle i valori di mercato dei corpi in base ai calcoli effettuati da entrambi i periti:

1) TABELLA DI RIEPILOGO VALUTAZIONE FABBRICATI





- 2) TABELLA DI RIEPILOGO VALUTAZIONE TERRENI EFFETTUATA DAL DOTT. TOSCHI  
 3) TABELLA DI RIEPILOGO VALUTAZIONE MANUFATTI EFFETTUATA DAL DOTT. TOSCHI

**1) TABELLA DI RIEPILOGO VALUTAZIONE FABBRICATI:**

descrizione	Dati catast	Categ. Catast.	sup. comm.	Valore complessivo
<b>Corpo A</b>	685-72-1	D/8	1.735	€2.082.000,00
<b>Corpo B</b>	685-72-2	A/10	100	€120.000,00
<b>Corpo C</b>	685-73-1	D/10	1.456	€1.164.800,00
<b>Corpo D</b>	685-73-3	A/3	67	€93.800,00
<b>Corpo E</b>	685-73-701	A/3	48	€57.600,00
<b>Corpo F</b>	685-73-702	A/3	68	€74.800,00
<b>Corpo G</b>	685-75-1	A/2	142	€255.600,00
<b>Corpo H</b>	685-75-2	C/6	20	€24.000,00
<b>Corpo I</b>	685-74	D/1	66	€33.000,00
<b>POZZO</b>			64	€32.000,00
<b>FABBRICATO RUSTICO</b>	Insiste su mapp. 97			€1.233.080,00
<b>TOTALE FABBRICATI</b>				<b>€5.170.680,00</b>

Al valore totale indicato devono essere detratti gli oneri per le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica ed edilizia evidenziati nel capitolo 6 dedicato pari a €51.500,00 a cui bisogna aggiungere i costi tecnici per il completamento dell'edificio denominato "cascina" pari ad €159.471,00 per un totale arrotondato di €210.000,00 .

**N.B: NOTA RIGUARDO ALLA VALUTAZIONE DEI TERRENI :**

I valori qui di seguito evidenziati (supportati dalla documentazione allegata alle RELAZIONI DEL DOTT. TOSCHI A CUI SI RIMANDA) indicano il più probabile valore di mercato per i terreni staggiti nelle condizioni in cui si trovano alla data della stima.

In considerazione del fatto che il prezzo base d'asta riduce i prezzi indicati del 25% e pertanto produce una penalizzazione eccessiva rispetto ai valori di mercato indicati, in particolar modo in relazione alla peculiarità delle aree in esame inserite nella città di Milano (situate in prossimità di un'importante arteria stradale e che possono avere una redditività immediata), che può riflettere pertanto una consistente appetibilità da parte del mercato, gli esperti incaricati concordano e propongono di aumentare i valori di mercato dei terreni definiti nelle RELAZIONI DI STIMA redatte dal dott. Toschi di un importo pari al 30% in modo che il prezzo base d'asta, al netto della riduzione percentuale prevista, sia simile ai parametri di mercato.

N.B. Si segnala che la scrivente si è resa conto durante la redazione di questa integrazione che, nella precedente relazione di Stima del Lotto 1 depositata in data 4.10.21, erroneamente, era stato inserito in tabella l'incremento del 30% al valore complessivo delle aree che però comprendeva anche il valore dei manufatti agricoli e del soprassuolo che invece risultavano già valorizzati in





modo equo dal dott. Luca Toschi in considerazione della loro vetustà. Nella tabella di seguito riportata vengono evidenziati separatamente i terreni rispetto ai manufatti e al soprassuolo e l'incremento viene calcolato solamente sul valore dei terreni.

**2) TABELLA DI RIEPILOGO VALUTAZIONE TERRENI EFFETTUATA DAL DOTT. TOSCHI (PER I DETTAGLI VEDERE RELAZIONE E INTEGRAZIONE RELAZIONE DOTT.TOSCHI) - CON INCREMENTO 30% SOLO SUL VALORE DEI TERRENI:**

descrizione	dati catastali	Valore Dott. Toschi	Valore maggiorato del 30%
<b>CORPO L</b>	685-21	58.800,00	€76.050,00
<b>CORPI M-N-O-P-Q-U-R</b>	685- 18-59-40-43-45-47-61	363.854,00	€473.000,00
<b>CORPO T</b>	685-97	640.300,00	€832.390,00
<b>CORPO U</b>	685-94	336.980,00	€438.074,00
<b>CORPO V</b>	685-90	876.000,00	€1.138.800,00
<b>TOTALE TERRENI</b>		<b>€2.275.934,00</b>	<b>€2.958.314,00</b>

**3) TABELLA DI RIEPILOGO VALUTAZIONE SERRE-TUNNEL- MANUFATTI E SOPRASSUOLO EFFETTUATA DAL DOTT. TOSCHI (PER I DETTAGLI VEDERE RELAZIONE E INTEGRAZIONE RELAZIONE DOTT.TOSCHI):**

descrizione	catastali su cui insistono manufatti	Valore Dott. Toschi
<b>Serre A+B+C+D</b>	Mappali 72-90	€406.000,00
<b>CORPI M-N-O-P-Q-U-R manufatti e soprassuolo</b>	mappali 18-59-40-43-45-47-61	€131.775,00
<b>CORPO T soprassuolo</b>	Mappale 97	€144.000,00
<b>CORPO U soprassuolo</b>	Mappale 94	€180.000,00
<b>CORPO V soprassuolo</b>	mappale90	€179.200,00
<b>TOTALE MANUFATTI E SOPRASSUOLO</b>		<b>€1.040.975,00</b>

**LOTTO 1 = VALORE TOTALE DI MERCATO= TOTALE TABELLA 1+TOTALE TABELLA 2 +TOTALE TABELLA 3:**

descrizione	Valore di mercato €
<b>TABELLA 1 = TOTALE VALORE FABBRICATI</b>	<b>€5.170.680,00</b>
<b>TABELLA 2 = TOTALE VALORE TERRENI</b>	<b>€2.958.314,00</b>
<b>TABELLA 3 = TOTALE VALORE MANUFATTI VARI</b>	<b>€1.040.975,00</b>
<b>TOTALE LOTTO 1</b>	<b>€9.169.969,00</b>



### Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

<b>VALORE DEL LOTTO</b>	
<b>VALORE DI MERCATO:</b>	<b>€9.169.969,00</b>
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€458.498,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente- indicative	-€210.000,00
<b>Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato)</b>	<b>€8.501.471,00</b>
<b>Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni Occupato (arrotondato)</b>	
<i>Non ricorre il caso</i>	

*N.B. prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché dell'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione.*

*Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:*

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

La scrivente dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al debitore costituito a mezzo PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Data della Integrazione della relazione:

22 febbraio 2022

il tecnico incaricato

arch. Francesca Bavestrelli





## ALLEGATI

### **ALLEGATI RELATIVI AD INTEGRAZIONE LOTTO 1 (Depositati in data 22.02.22)**

AGGIORNAMENTO RILIEVO FOTOGRAFICO

CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA MAPPALE 90

### **ALLEGATI COMUNI AI TRE LOTTI VIA RIPAMONTI (depositati in data 4.10.21)**

- A. Relazione di Stima dott. Luca Toschi
  - Documentazione fotografica dott. Luca Toschi
- A1.atto provenienza
- A2.Contratto locazione
- A3.elenco sintetico formalità
- A4.nota trascrizione ipoteca giudiziale
- A5.nota trascrizione costituzione servitù
- A6.Nota trascrizione atto di identificazione area 1996
- A7.nota trascrizione atto di asservimento 2000
- A8.nota trascrizione atto di asservimento 2001
- A9.nota trascrizione costituzione servitù coattiva
- A10.nota trascrizione cessione di diritti reali
- A11.Atto notaio Gallizia rep 28771.3226
- A12.Atto Notaio Gallizia rep 52142.10310
- A13. Certificato di Destinazione Urbanistica
- A14.Visura storica per nominativo
- A15.Visura 685-22 soppresso
- A16.Visura 685-25 soppresso
- A17.visura 685-17 soppresso
- A18.visura 685-29 soppresso
- A19.visura 685-38 soppresso
- A20. Certificato urbanistico
- A21. Atto Notaio Linares\_esproprio
- A22. NTA PARCO SUD

### **ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 1 (depositati in data 4.10.21)**

- Rilievo fotografico lotto 1
  - 1. Corpo A visura e planimetria 685-72-1
  - 2. Corpo B visura e planimetria 685-72-2
  - 3. Corpo C visura e planimetria 685-73-1
  - 4. Corpo D visura e planimetria 685-73-3
  - 5. Corpo E visura e planimetria 685-73-701
  - 6. Corpo F visura e planimetria 685-73-702



7. Corpo G visura e planimetria 685-75-1
8. Corpo H visura e planimetria 685-75-2
9. Corpo I visura e planimetria 685-74
10. Corpo L visura 685-21
11. Corpo M visura 685-18
12. Corpo N visura 684-40
13. Corpo O visura 685-43
14. Corpo P visura 685-47
15. Corpo Q visura 685-59
16. Corpo R visura 685 61
17. Corpo S visura 685-45
18. Corpo T visura 685-97
19. Corpo U visura 685-94
20. Visura ente urbano 685-72
21. Visura ente urbano 685-73
22. Visura ente urbano 685-74
23. Visura ente urbano 685-75
24. Foglio catastale 685
25. Costi di costruzione Cnapp\_residenziale
26. Visura ente urbano 685-72
27. Visura ente urbano 685-73
28. Visura ente urbano 685-74
29. Visura ente urbano 685-75
30. Contratto locazione 2009
31. Visura storica 685-90
32. Visura storica 685-113

