

Tribunale di Milano

PROCEDURA FALLIMENTARE

## Fallimento BORGO BESANA S.r.l.

N° Gen. Rep. 850/2016

Giudice Delegato:  
Dott.ssa Amina Simonetti

Curatore Fallimentare:  
Dott. Pietro Malinverni

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

### **LOTTO 2**

**Fabbricato singolo Via Gariberto da Besana 9  
Comune di Besana in Brianza (MB)**



**Arch. YAEL ANATI**

Codice fiscale: NTAYLA68B50D612R - Partita IVA: 12605130157

Studio: Via Legnano 18 - 20121 Milano

Telefono: 02-54123779 - Fax: 02-62086741

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

## INDICE

1	PREMESSA	pag.	3
2	OGGETTO DI STIMA	pag.	3
	2.1 Inquadramento generale	pag.	3
	2.2 Ubicazione e accessibilità	pag.	4
	2.3 Descrizione del territorio circostante	pag.	5
3	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.	7
	3.1 Attuali e precedenti e proprietari	pag.	7
4	GRAVAMI E FORMALITÀ	pag.	9
	4.1 Relazione notarile	pag.	9
5	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE	pag.	9
	5.1 Identificazione catastale del Lotto 2	pag.	10
	5.2 Stato di possesso e disponibilità	pag.	12
6	DESCRIZIONE DEL BENE	pag.	12
	6.1 Descrizione illustrativa del Lotto 2	pag.	12
	6.2 Descrizione delle caratteristiche tecnico-costruttive	pag.	14
	6.3 Stato dei luoghi	pag.	15
7	URBANISTICA	pag.	15
	7.1 Strumento urbanistico vigente	pag.	15
	7.2 Convenzioni Urbanistiche	pag.	16
	7.3 Conclusioni	pag.	20
8	EDILIZIA	pag.	21
	9.1 Titoli edilizi	pag.	21
	9.2 Conformità edilizia	pag.	22
9	CONSISTENZA	pag.	22
	9.1 Modalità di calcolo delle consistenze	pag.	22
	9.2 Determinazione delle consistenze	pag.	24
10	VALUTAZIONE A CORPO	pag.	24
	10.1 Metodo di stima	pag.	25
	10.2 Individuazione del valore di mercato	pag.	25
	10.3 Determinazione del valore di mercato	pag.	29
	10.4 Determinazione dei costi necessari per attuare la costruzione	pag.	29
	10.5 Andamento del mercato immobiliare	pag.	31
	10.6 Valutazione	pag.	32
	ALLEGATI	pag.	33

## 1 PREMESSA

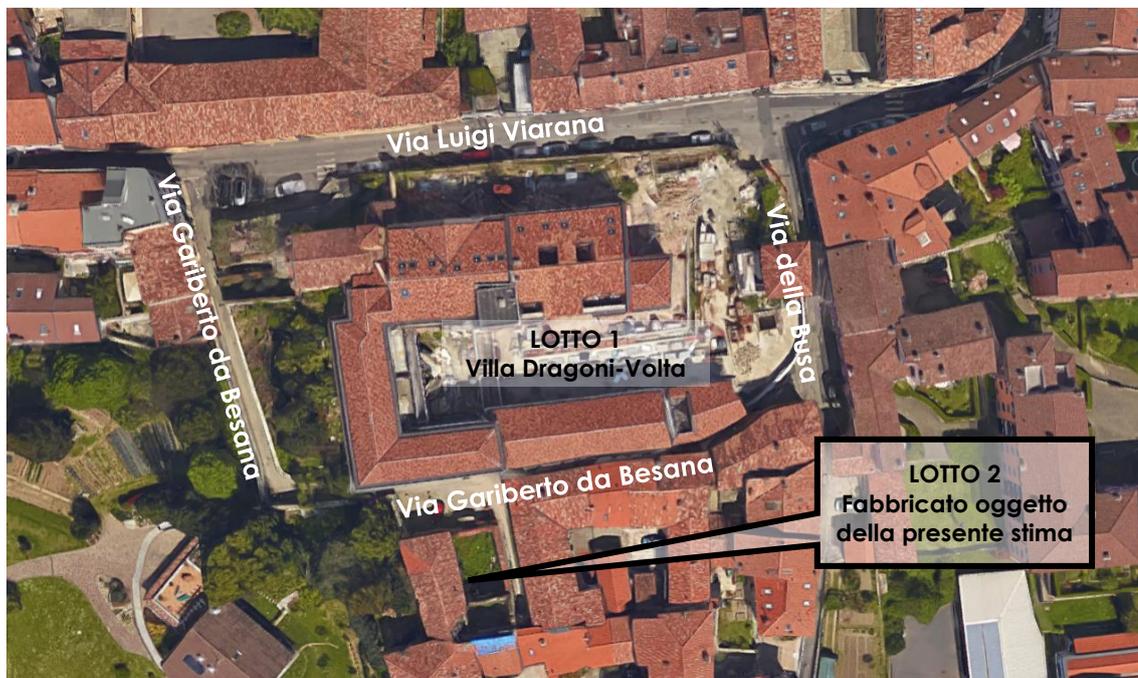
Con informativa al Giudice Delegato Dott.ssa Amina Simonetti, in data 17/11/2016 il curatore Dott. Pietro Malinverni, ha incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in Milano Via Legnano n. 18, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società fallita Borgo Besana S.r.l. con sede in Milano Via Carlo Giuseppe Merlo n. 1, codice fiscale 04897340966, così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Fallimentare, con RG 850/2016, in data 06/10/2016 dep. 10/10/2016.

## 2 OGGETTO DI STIMA

### 2.1 INQUADRAMENTO GENERALE

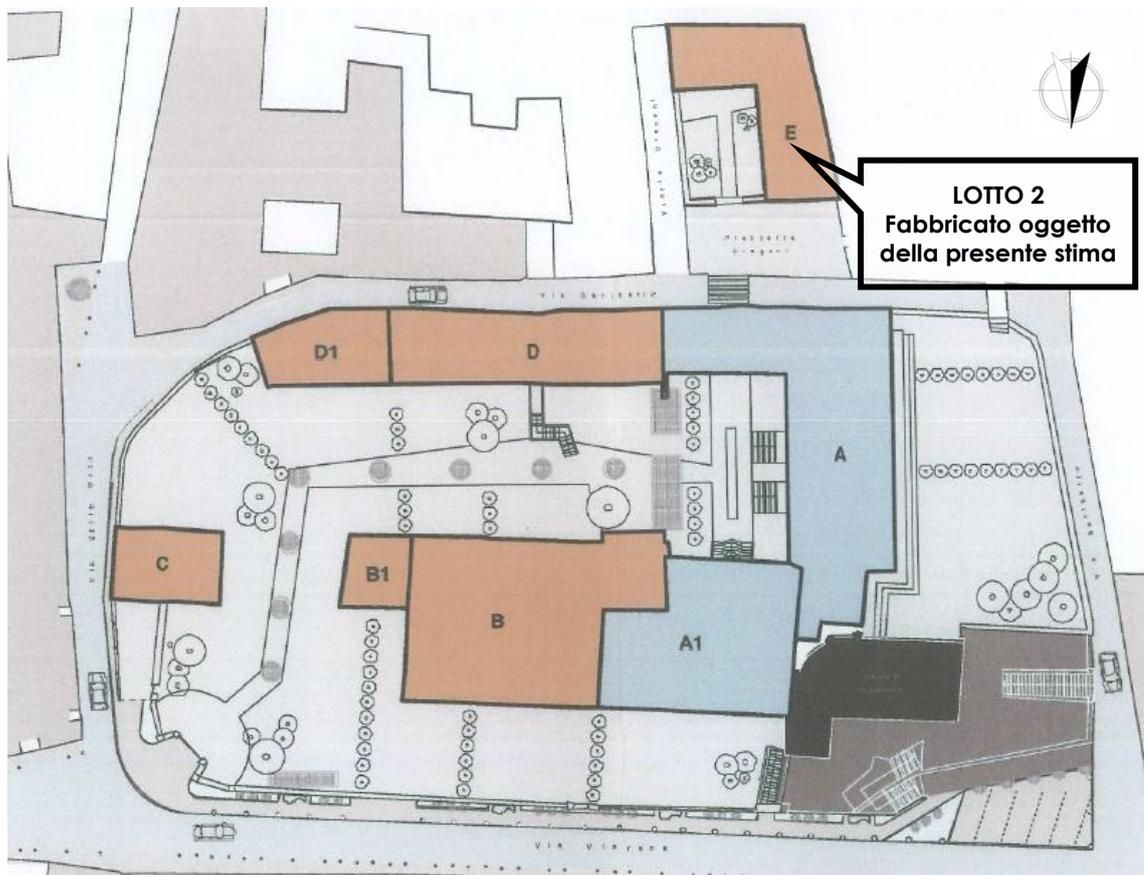
Il bene oggetto di stima è situato nel Comune di Besana in Brianza al civico 9 di Via Gariberto da Besana. È costituito da un lotto di vendita, contraddistinto come "Lotto 2", composto da un fabbricato singolo con cortile di pertinenza che fa parte del Piano Integrato di Intervento (PII) Villa Dragoni-Volta.

L'altro lotto di vendita (Lotto 1) è la Villa Dragoni-Volta ed è oggetto di altro rapporto di valutazione a firma della scrivente.



L'intervento di riqualificazione derivante dal sopraccitato PII è stato avviato nel 2006 e si è concentrato sulla ristrutturazione edilizia della Villa Dragoni-Volta (Lotto 1), la quale però non è stata portata a compimento infatti è riscontrabile lo stato di cantiere in corso. Invece, il fabbricato oggetto della presente stima risulta allo stato originario in quanto nessun lavoro è stato intrapreso.

È opportuno precisare che la Villa Dragoni Volta è sottoposto a vincolo di tutela per interesse artistico e storico ai sensi della Legge 1° giugno 1939 n. 1089. Il fabbricato oggetto della presente stima non è sottoposto ad alcun vincolo.

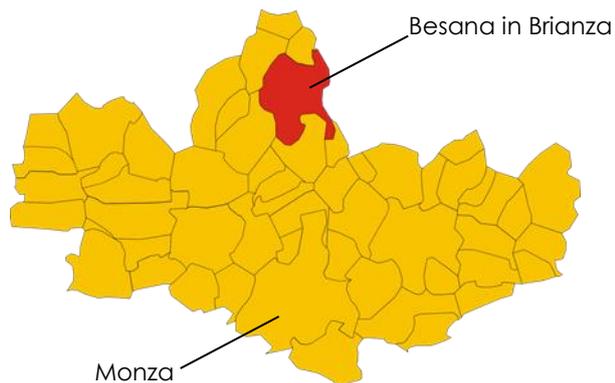


PLANIVOLUMETRICO PII DENOMINATO VILLA DRAGONI-VOLTA

## 2.2 UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ

Il Comune di Besana in Brianza appartiene alla provincia di Monza Brianza nella regione Lombardia.

Dista 37 km da Milano e 30 km da Lecco. La città di Monza dista invece solo 15 km. Besana Brianza è raggiungibile percorrendo la strada statale 36 (nuova Valassina), gli svincoli più vicini sono quelli di Carate Brianza e Veduggio.



SCHEMA DELLA PROVINCIA DI MONZA BRIANZA

Il Comune di Besana in Brianza è provvisto di una stazione dei treni servita dalla linea ferroviaria Sesto San Giovanni - Lecco.

### **2.3 DESCRIZIONE DEL TERRITORIO CIRCOSTANTE**

Besana in Brianza conta 15.582 abitanti, si trova nel cuore della Brianza e si estende su una superficie di 16 kmq. Situata a 336 metri sul livello del mare, risulta essere la città con la maggiore altitudine di tutta la provincia.

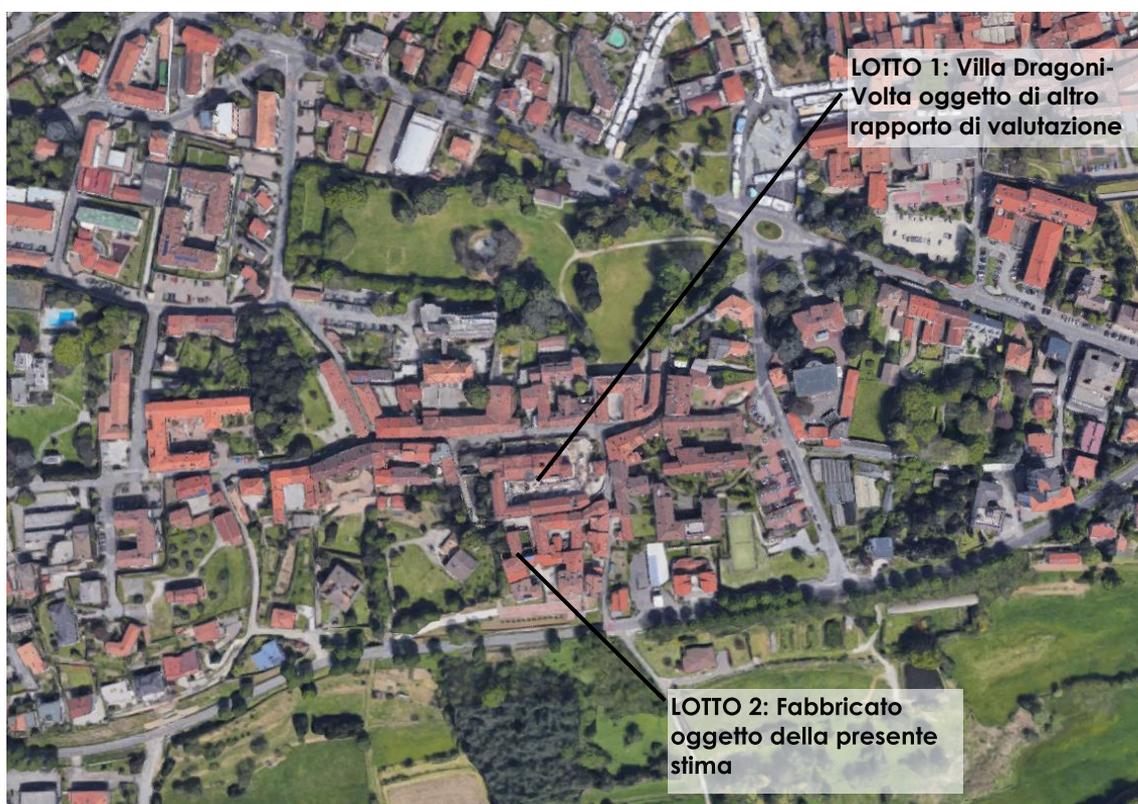
Il territorio è interamente collinare ed è attraversato da diversi corsi d'acqua di piccola portata affluenti del Lambro.



Il bene si trova all'interno del centro storico di Besana in Brianza che è caratterizzato dalla presenza di monumenti di interesse storico-artistico quali ad esempio: i resti del Castello (IX secolo), la Chiesa di Santa Caterina (XV secolo), la Chiesa dei Santi Pietro e Paolo ed ex Monastero Benedettino di Brugora (XI secolo), l'Oratorio di San Nazario in Montesiro, il Sasso del Guidino, la Basilica Romana Minore, la Villa Borella e la Villa Filippini con parco annesso.

Il fabbricato oggetto di stima è inserito in un contesto che è totalmente urbanizzato in quanto servito dalla fognatura, dall'acquedotto nonché dalle reti energia elettrica, gas e telefonica.

Dalle indagini effettuate presso gli uffici comunali non si è potuto accertare se il fabbricato oggetto di stima sia allacciato alle utenze sopra elencate.



Il Comune di Besana Brianza offre dei servizi di urbanizzazione secondaria, sono presenti infatti diverse strutture scolastiche, pubbliche e private, dalle scuole per l'infanzia alle secondarie di secondo grado. Nelle strette vicinanze del bene è presente un Poliambulatorio dell'Azienda Ospedaliera di Desio e Vimercate.

Il traffico nella zona è composto principalmente da vetture dei residenti nei dintorni.

Il parcheggio è disagiata tuttavia, come esposto al paragrafo 7.2, l'intervento del PII prevede la costruzione di due piani interrati dedicati in parte a parcheggio ad uso pubblico ed in parte a box singoli e doppi ad uso privato. È presumibile che ciò contribuirà a decongestionare la zona dalla problematica dei parcheggi.

### 3 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Al fine di procedere con la stima del bene è stata svolta le seguenti attività:

- Accesso agli atti presso il Comune di Besana in Brianza in data 08/02/2017
- Sopralluoghi in loco effettuati il 14/12/2016 ed l'01/06/2017.

Inoltre è stata raccolta la seguente documentazione:

Atto di compravendita	Del 20/01/2006 - Allegato 1
Relazione notarile	Del 06/06/2017 Allegato 2
Estratto di mappa catastale	Del 07/11/2016 -Allegato 3
Visure catastali per soggetto e storiche	Del 07/11/2016 e del 12/07/2017 - Allegato 4
Elaborato planimetrico catastale	Non esistente
Planimetrie catastali	Allegato 5
Convenzioni urbanistiche	Del 19/01/2006 e del 23/06/2010 - Allegati 6 e 7
Titoli edilizi	Allegati da 8 a 11

#### 3.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

##### Attuali proprietari:

L'attuale proprietaria del bene è la società fallita Borgo Besana S.r.l., avente sede legale in Milano, Via Carlo Giuseppe Merlo n. 1, iscritta al Registro delle Imprese presso la CCIAA di Milano con codice fiscale 04897340966.

La proprietà è pervenuta mediante l'atto di compravendita stipulato il 20/01/2006 a rogito del Notaio Dott. Giuseppe Bellucci di Monza, repertorio n. 254325, raccolta

26182, con il quale la società Borgo Besana S.r.l. acquisiva dal Sig. Cesare Bruni i seguenti due gruppi di immobili:

- **Lotto 1, oggetto di altro rapporto di valutazione a firma della scrivente**, che comprende il complesso immobiliare Villa Dragoni-Volta, sottoposto a vincolo di tutela e censito al Catasto Fabbricati al foglio 27:
  - mappale 55 (A/4 - abitazione popolare);
  - mappale 57 subalterno 3 graffato al mappale 58 subalterno 9 (A/1 - abitazione di tipo signorile);
  - mappale 58 subalterno 2 (A/5 - abitazione ultrapopolare);
  - mappale 58 subalterno 3 (C/2 - magazzini e locali di deposito);
  - mappale 58 subalterno 4 (A/4 - abitazione popolare);
  - mappale 58 subalterno 5 (A/4 - abitazione popolare);
  - mappale 58 subalterno 6 (A/5 - abitazione ultrapopolare);
  - mappale 58 subalterno 7 (A/4 - abitazione popolare);
  - mappale 60 subalterno 2 (A/5 - abitazione ultrapopolare);
  - mappale 62 (C/3 - laboratori);e al Catasto Terreni al foglio 27:
  - mappale 56 (seminativo arborato);
  - mappale 59 (corte);
  - mappale 61 (fabbricato rurale).
- **Lotto 2, oggetto della presente stima**, che comprende un fabbricato, privo di vincolo di tutela, con annessa area nuda pertinenziale a uso cortile, posizionato al di fuori della Villa Dragoni-Volta e censito al Catasto Fabbricati al foglio 27:
  - mappale 102 subalterno 101 (C/2 - magazzini e locali di deposito);
  - mappale 102 subalterno 102 (C/2 - magazzini e locali di deposito).

**(Allegato 1 - Atto di compravendita del 20/01/2006)**

Precedenti proprietari:

Come si desume dall'atto del 20/01/2006, la proprietà del bene oggetto di stima, a sua volta, è pervenuta al Sig. Cesare Bruni mediante successione testamentaria da parte del Sig. Filippo Alessandro Giuseppe Volta deceduto in data 16/03/2000. La denuncia di successione risulta presentata all'Ufficio registro di Desio in data

12/09/2000 al n. 1385, vol. 2000, trascritta a Milano 2 in data 11/09/2004 ai nn. 129671/68623.

Gli identificativi catastali riportati sull'atto di compravendita del 20/01/2006, così come sopraccitati, corrispondono a quelli in capo alla società fallita secondo la visura catastale per soggetto al 07/11/2016 fatta eccezione del mappale 59 il quale, al Catasto Terreni, risulta essere una corte senza intestazione di proprietà. **(Allegato 4 - Visure catastali).**

## **4 GRAVAMI E FORMALITÀ**

### **4.1 RELAZIONE NOTARILE**

Sulla base della Relazione notarile redatta dalla Dott.ssa Paola Avondola, Notaio in Locate Triulzi recante la data del 06/06/2017, risultano le formalità pregiudizievoli di seguito esposte.

- *Ipoteca volontaria iscritta in data 29 settembre 2006 ai nn. 147739/36571 per la somma di Euro 6.600.000,00 a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. per la durata di anni 20, a fronte di un capitale concesso a mutuo di Euro 4.400.000,00*
- *Ipoteca volontaria iscritta in data 1° febbraio 2008 ai nn. 13801/3179 per la somma di Euro 1.500.000,00 a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. per la durata di anni 18 e mesi 9, a fronte di un capitale concesso a mutuo di Euro 1.000.000,00.*

#### **(Allegato 2 - Relazione notarile del 06/06/2017)**

La stessa relazione conferma l'assenza del vincolo di tutela per interesse storico e artistico a carico del fabbricato oggetto di stima (Lotto 2).

L'altro lotto (Lotto 1), che è oggetto di altro rapporto di valutazione a firma della scrivente, risulta invece gravato dal vincolo di tutela per interesse storico e artistico ai sensi della Legge 1° giugno 1939 n. 1089 apposto in data 19/03/1981 con decreto del Ministro dei Beni Culturali ed Ambientali.

## **5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

Al fine di inquadrare i due lotti di vendita, di cui solo il Lotto 2 è oggetto della presente stima mentre il Lotto 1 è oggetto di altro rapporto di valutazione a firma

della scrivente, si riproduce l'estratto di mappa depositato al Catasto Terreni in cui sono stati contornati con colori diversi i due lotti: in colore viola il Lotto 1 ed in colore verde il Lotto 2 (**Allegato 3 - Estratto di mappa Catasto Terreni**).

Le coerenze a corpo del Lotto 2, partendo da nord e proseguendo in senso orario, sono le seguenti: piazzetta pubblica Dragoni, pubblica strada di via Gariberto da Besana, altre proprietà di cui ai mappali 105, 104, 103 e 318 del foglio 27.



ESTRATTO DI MAPPA CATASTO TERRENI CON INDIVIDUAZIONE DEI DUE LOTTI

## 5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO 2

Il Lotto 2 corrisponde ad un fabbricato posizionato al di fuori del complesso della Villa Dragoni-Volta e totalmente autonomo rispetto alla stessa. Il fabbricato si compone di due immobili individualmente censiti al Catasto Fabbricati con i dati identificativi e di classamento di seguito esposti.

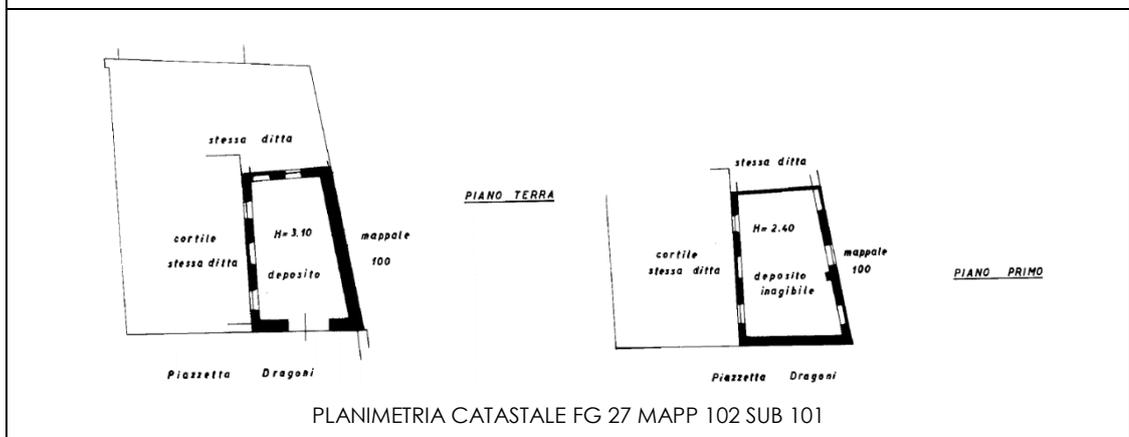
Gli immobili dispongono ciascuno di una propria planimetria catastale e dalle stesse si evince anche la presenza del cortile di pertinenza (**Allegato 5 – Planimetrie catastali foglio 27 mappale 102 subalterni 101 e 102**).

Si sviluppano entrambi su due livelli: piano terra e piano primo. Non risulta presente nessun livello interrato.

Sulle planimetrie catastali compare un'unica scala di collegamento all'interno del subalterno 101 che consente l'unico accesso al piano primo a favore di entrambi i subalterni che sono tra loro comunicanti.

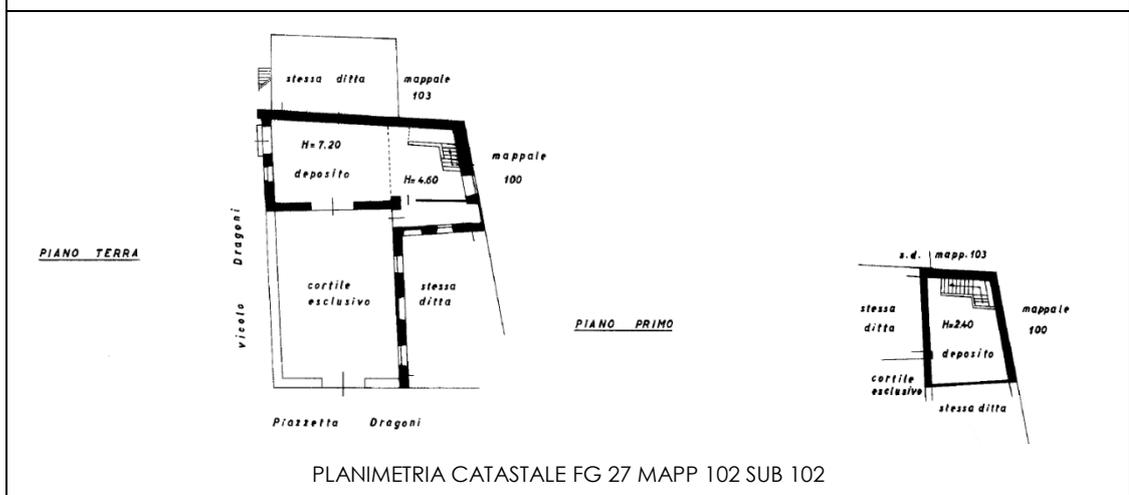
FG	MAPP	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
27	<b>102</b>	<b>101</b>	C/2 Magazzino Loc. deposito	90 mq	113 mq	€ 139,44

Indirizzo: Via Gariberto da Besana 9 Besana in Brianza - piani terra e primo



FG	MAPP	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
27	<b>102</b>	<b>102</b>	C/2 Magazzino Loc. deposito	90 mq	129 mq	€ 97,61

Indirizzo: Via Gariberto da Besana 9 Besana in Brianza - piani terra e primo



## 5.2 STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ

Il bene è al 100% di proprietà della fallita società Borgo Besana S.r.l.

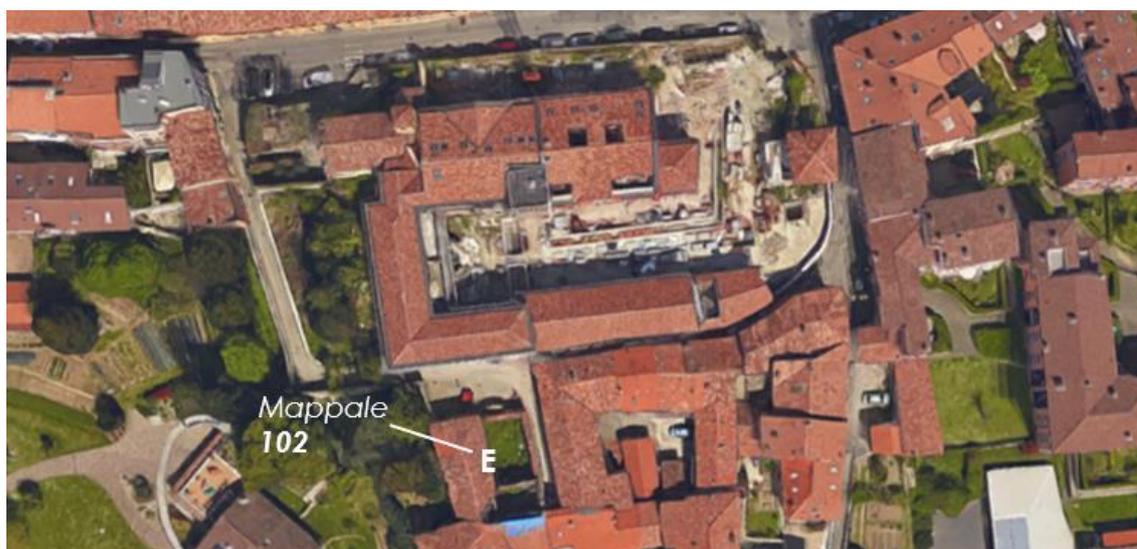
Alla data dei sopralluoghi avvenuti il 14/12/2016 ed l'01/06/2017, il bene risultava libero da persone e da attività in svolgimento tuttavia è presente un impalcato peraltro non completo di tutti gli elementi ed accorgimenti ai fini della sicurezza. Lo stato precario dei paramenti murari e la folta vegetazione non hanno consentito un sopralluogo all'interno del fabbricato. Lo stesso è stato visionato soltanto dall'esterno.



## 6 DESCRIZIONE DEL BENE

### 6.1 DESCRIZIONE ILLUSTRATIVA LOTTO 2

Il PII contraddistingue il fabbricato oggetto di stima (Lotto 2) che, come indicato precedentemente corrisponde al mappale 102, con la lettera "E".





Il progetto autorizzato dal Comune di Besana in Brianza prevede che il piano terra sia dedicato alla zona giorno: soggiorno, sala da pranzo, ampia cucina, lavanderia e un bagno sprovvisto di finestra.

Il piano primo accoglie la zona notte: tre camere da letto di cui una con cabina armadio, tre bagni di cui uno con accesso diretto dalla camera e sprovvisto di finestra.

## **6.2 DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE TECNICO-COSTRUTTIVE**

Come precedentemente esposto il bene oggetto di stima fa parte di un PII che ha dato corso ad un importante intervento di riqualificazione che investiva, oltre che il fabbricato oggetto di stima (Lotto 2), anche la Villa Dragoni-volta (Lotto 1) di cui ad un altro rapporto di valutazione a firma della scrivente.

Seppur il PII e i permessi di costruire che ne sono conseguiti prevedevano l'intervento sul fabbricato oggetto di stima, al momento in cui è sopravvenuto il fallimento della società non era ancora stato avviato nessun lavoro.

Il fabbricato infatti oggi si presenta come un rudere in muratura di pietra con la copertura pericolante.



Al fine di fornire una descrizione delle caratteristiche tecnico-costruttive del progetto che la società fallita intendeva realizzare si è fatto riferimento alla "Relazione materiali e finiture esterne" allegata alla Convenzione del 2006 (cfr. allegato Z23).

Intonaci esterni	Intonaco rustico tirato in piano per esterni in malta di calce idrata di cemento o bastarda. Finitura esterna con intonaco ai silicati con granulometria 0,5/1 mm colore giallo chiaro. Cornicioni ed elementi decorativi trattati con pittura murale all'acqua per esterno, colori tonalità grigio chiari.
Copertura	Manto con tegole curve a canale (coppi). Struttura in larice quattro fili con sovrastante solaio in laterocemento.
Soglie, davanzali, e contorni finestre	In pietra naturale tipo beola bianca o serizzo di Valmasino.
Finestre e portefinestre	Apertura ad uno o più battenti. In legno tipo hemlock lavorato con verniciatura ecologica all'acqua eseguita in laboratorio colore bianco. Persiane ad ante a scorrere in legno tipo hemlock lavorato con verniciatura ecologica all'acqua eseguita in laboratorio colore verde.
Lattenerie	Canali di gronda completi di cicogne, converse, scossaline, copertine, pluviali in rame.

### **6.3 STATO DEI LUOGHI**

Come già precedentemente esposto, il fabbricato oggetto di stima versa in uno stato di abbandono, la fitta vegetazione e la precarietà delle strutture murarie e della copertura ne hanno impedito l'esplorazione al suo interno.

## **7 URBANISTICA**

### **7.1 STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Il Comune di Besana Brianza è dotato di Piano di Governo del Territorio (di seguito PGT) approvato con le delibere n. 45 del 26/06/2008 e n. 46 del 27/06/2008 con le quali il Consiglio Comunale ha controdedotto alle osservazioni presentate degli

enti preposti (ASL, ARPA, Provincia di Milano, Parco regionale della Valle del Lambro) e dai cittadini.

Il PGT ha assunto efficacia a partire dal 27/08/2008 in quanto data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia dell'avviso di approvazione definitiva e di deposito degli atti costituenti il piano stesso (BURL serie inserzioni e concorsi n. 35 del 27/08/2008).

È opportuno evidenziare che sia la Convenzione urbanistica di cui al successivo paragrafo sia il primo titolo edilizio che ha autorizzato l'intervento edilizio esposto successivamente sono risalenti al 2006 quindi precedono l'entrata in vigore de PGT.

## **7.2 CONVENZIONI URBANISTICHE**

Al fine di dare attuazione al Programma Integrato di Intervento (PII) denominato Villa Dragoni-Volta, in data 19/01/2006, è stata stipulata la Convenzione urbanistica tra il Comune di Besana in Brianza ed il Sig. Cesare Bruni in forza dell'atto a rogito del Notaio Dott. Giuseppe Bellucci di Monza, repertorio n. 254314, raccolta n. 26175, registrato a Monza 1 il 24/01/2006 (**Allegato 6 – Convenzione Urbanistica del 19/01/2006**).

La società Borgo Besana S.r.l., a seguito dell'acquisto intervenuto il 20/01/2006, che corrisponde al giorno seguente alla stipula della convenzione, è potuta subentrare al Sig. Bruni agli adempimenti derivanti dalla stessa.

Successivamente, in data 23/06/2010, è stata stipulata una Convenzione urbanistica integrativa tra il Comune di Besana in Brianza e la società Borgo Besana S.r.l., in forza dell'atto a rogito del Notaio Dott. Giuseppe Bellucci di Monza, repertorio n. 261805, raccolta n. 32045, registrato a Monza il 01/07/2010 al n.ro9241-1T (**Allegato 7 - Convenzione Urbanistica Integrativa del 23/06/2010**).

Quest'ultima convenzione, alla data della presente relazione, è in corso di validità. Il termine di scadenza è il 19/01/2019 che corrisponde ai 10 anni dalla stipula della prima convenzione prorogati di 3 anni a seguito dell'entrata della Legge 98/2013 —cosiddetto Decreto del Fare— art. 30 comma 3-bis.

Alla luce delle due convenzioni stipulate si sono previsti a carico della Borgo Besana S.r.l. i seguenti obblighi:

1. Il pagamento dei contributi concessori.
2. La realizzazione di opere di urbanizzazione.

3. La cessione di aree a standard.

### 1. Contributi concessori

Come esposto all'art. 6 comma 3 della Convenzione del 2006 i contributi concessori relativi agli oneri di urbanizzazione ammontano a complessivi € 64.217,90

Per Oneri di urbanizzazione primaria	€ 35.779,54
Per Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 28.438,36
Totale	€ 64.217,90

Il successivo comma 4 del medesimo articolo prevede, in ottemperanza ai disposti dell'art. 73 della L.R. 12/2005, che la quota dell'8% degli oneri di urbanizzazione secondaria debba essere corrisposta al momento del rilascio del permesso di costruire in quanto la totalità delle opere di urbanizzazione primaria e la quota rimanente, pari al 92%, delle opere di urbanizzazione secondaria potevano essere scomutate a fronte dell'esecuzione da parte della Borgo Besana S.r.l. di opere di urbanizzazione di interesse pubblico.

La Borgo Besana si è quindi impegnata ad eseguire lavori a scomputo oneri per l'importo € 61.942,84.

100% Oneri di urbanizzazione primaria	€ 35.779,54
92% Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 26.163,3
Totale oneri scomutati con esecuzione di opere	€ 61.942,84

La quota del 8% degli oneri di urbanizzazione secondaria, pari a € 2.275,06, è stata versata dalla Borgo Besana S.r.l. in occasione del rilascio del Permesso di Costruire n. 21/2006.

Anche il contributo commisurato al costo di costruzione, che secondo l'avviso di emissione del sopraccitato permesso, ammonta a € 65.577,16, è stato interamente versato.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Besana in Brianza ha confermato gli avvenuti pagamenti di cui sopra pertanto non risultano contributi concessori ancora da versare. Fatta salvo l'impegno della Borgo Besana S.r.l. ad eseguire le opere di

urbanizzazione di seguito descritte di cui una quota pari a € 61.942,84 è imputabile allo scomputo oneri.

## 2. Opere di urbanizzazione

Sulla base della Convenzione Urbanistica Integrativa sottoscritta nel 2010, si è previsto, a cura e carico della società Borgo Besana S.r.l., la realizzazione di opere di urbanizzazione per un ammontare di € 400.516,44 e come meglio descritte dagli elaborati progettuali e dal computo metrico estimativo allegati al Permesso di Costruire n. 8/2010 (**Allegato 11 - Permesso di Costruire n. 8/2010 e allegati**).

Alla data della presente relazione risultano eseguite soltanto una parte delle opere di urbanizzazione previste. Da un confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Besana in Brianza, il residuo di opere di urbanizzazione ancora da realizzare ammonta a € 381.840,89.

In considerazione che la Convenzione interessa sia il complesso Villa Dragoni-Volta (Lotto 1 oggetto di altro rapporto di valutazione a firma della scrivente) sia il fabbricato oggetto di stima (Lotto 2), si reputa coerente ripartire il valore delle opere in modo proporzionale rispetto alla volumetria totale.

A tale scopo si riportano le volumetrie desunte dalla Tav. 02 "Progetto planivolumetrico" data 01/02/2005 che costituisce l'Allegato F della Convenzione Urbanistica del 19/01/2006.

LOTTO	CORPO	PIANO	VOLUME (mc)	VOLUMETRIA CORPO (mc)	INCIDENZA CORPO SUL TOTALE
LOTTO 1	Corpo A	T	1.836,85		
		1°	1.028,01	2.864,86	26,27%
	Corpo A1	T	1.072,55		
		1°	936,13	2.008,68	18,42%
	Corpo B	T	1.088,39		
		1°	1.240,57		
		sott.to	577,00	2.905,96	26,64%
	Corpo B1	T	142,41		
		1°	141,57	283,98	2,60%
	Corpo C	T	216,70		
		1°	231,67	448,37	4,11%
	Corpo D	T	653,55		
		1°	513,50	1.167,05	10,70%
Corpo D1	T	329,22	329,22	3,02%	
LOTTO 2	Corpo E	T e 1°	898,77	898,77	8,24%
TOTALE				<b>10.906,89</b>	<b>100,00%</b>

I corpi A, A1, B, B1, C, D e D1 appartengono al Lotto 1 e corrispondono al 91,76% della volumetria totale del PII. Il corpo E appartiene al Lotto 2 e corrisponde invece all'8,24%.

Sulla scorta di queste incidenze, le opere di urbanizzazione che vanno realizzate a cura e a carico della Borgo Besana S.r.l. possono essere così ripartite sui due lotti.

LOTTO 1	91,76%	€ 350.377,20
LOTTO 2	8,24%	€ 31.463,69
TOTALE	100,00%	€ 381.840,89

**Si fa presente che, da parte della Curatela della società fallita, sono in corso dei contatti con il Comune di Besana in Brianza per stralciare dalla Convenzione il Lotto 2 (fabbricato oggetto della presente stima che corrisponde all'edificio E del PII).**

### 3. Cessione di aree a standard

Il Piano Integrato di Intervento (PII) Villa Dragoni-Volta stabilisce che la quantità minima di aree standard da cedere al Comune risulti pari a 3.179,76 mq.

La Convenzione, sia nella stesura originaria del 2006 che nell'integrazione del 2010, prevede la cessione di aree a standard per soli 516,19 mq da destinare a parcheggio pubblico pertanto. La differenza di superficie, pari a 2.663,57 mq sarebbe dovuta essere oggetto di monetizzazione.

Q.TÀ MINIMA AREE A STANDARD PII 3.179,76 mq	-	Q.TÀ AREE A STANDARD COME DA CONVENZIONE 516,19 mq	=	DIFFERENZA AREE A STANDARD DA MONETIZZARE 2.663,57 mq
--	---	---	---	--

Sulla base dell'art. 5 della Convenzione sottoscritta nel 2006 *"in alternativa alla monetizzazione, prevede la realizzazione di standard qualitativo avente un costo di realizzazione pari al contributo complessivo dovuto per le monetizzazioni delle aree a standard aumentato del 50%"*

DIFFERENZA AREE A STANDARD DA MONETIZZARE 2.663,57 mq	x	VALORE UNITARIO DI MONETIZZAZIONE 112,00 €/mq	x	COEFFICIENTE PER AUMENTO DEL 50% 1,5	=	VALORE TOTALE DI MONETIZZAZIONE € 447.479,76
--	---	--	---	---	---	---

Il costo della realizzazione dello standard qualitativo dei parcheggi ad uso pubblico (pari a 516,19 mq che corrispondono a circa 13 posti auto e spazi di manovra), secondo il computo metrico estimativo allegato alla Convenzione del 2006 (cfr. allegato Z24), ammonta ad € 586.422,98.

Al Comune di Besana in Brianza risulta quindi non necessario il pagamento della monetizzazione in quanto il valore dovuto è inferiore al costo di realizzazione dei parcheggi ad uso pubblico che verranno ceduti al Comune (€ 586.422,98 > € 447.479,76).

Alla data della presente relazione, la realizzazione dei parcheggi non è stata completata e quindi non potranno essere ceduti al Comune fino al loro compimento ed avvenuto collaudo.

È opportuno puntualizzare che le aree da cedere non sono ubicate all'interno dei confini di proprietà del fabbricato oggetto di stima (Lotto 2) ma si trovano interamente all'interno della Villa Dragoni-Volta (Lotto 1).

### **7.3 CONCLUSIONE**

Sul piano degli adempimenti derivanti dalle Convenzioni sottoscritte nel 2006 e nel 2010 restano quindi a carico della Borgo Besana S.r.l. i seguenti obblighi:

- Completamento delle opere di urbanizzazione per un ammontare di € 381.840,89 di cui, se ripartite a seconda della volumetria, sono € 350.377,20 per il Lotto 1 (immobili oggetto di altra rapporto di valutazione a firma della scrivente) e € 31.463,68 per il Lotto 2 (immobili oggetto della presente stima). Queste opere consistono in:
  - realizzazione delle reti tecnologiche (Enel, Telecom, acqua, gas) intorno all'isolato di via Variana, della Busa e Gariberto;
  - sistemazione di strade con dotazione di pozzetti, chiusini, camerette di ispezione;
  - allestimento di arredo urbano e illuminazione pubblica.
- Completamento della realizzazione dei parcheggi destinati all'uso pubblico e successiva cessione degli stessi, pari ad area a standard di 516,19 mq, a favore del Comune di Besana Brianza.

Alla luce dell'attività in corso di stralciare dalla Convenzione il Lotto 2 —che è l'oggetto della presente stima— si ritiene che l'eventuale acquirente dello stesso

lotto non assuma a proprio carico il completamento delle opere di urbanizzazione le quali, quindi, verranno totalmente imputate al Lotto 1 (immobili oggetto di altro rapporto di valutazione a firma della scrivente).

## 8 EDILIZIA

### 8.1 TITOLI EDILIZI

In attuazione del PII Villa Dragoni-Volta è stata avviato intervento di riqualificazione. In particolare, sotto il profilo della qualifica delle opere, ogni corpo di fabbrica del PII è stato interessato da una sua specificità:

LOTTO 1	Corpi A-A1:	manutenzione e restauro conservativo
	Corpi B-B1:	ristrutturazione edilizia
	Corpo C:	ristrutturazione edilizia
	Corpi D-D1:	ristrutturazione edilizia con parziale demolizione e ricostruzione
LOTTO 2	Corpo E:	ristrutturazione edilizia

Per il corpo E (Lotto 2) che corrisponde al fabbricato oggetto della presente stima è stato quindi inoltrato un progetto di ristrutturazione edilizia i cui lavori però, come precedentemente esposto, ad oggi non sono iniziati quindi il fabbricato verte ancora allo stato originario.

Il primo titolo edilizio conseguito è stato il Permesso di Costruire n. 21/2006 del 18/09/2006 emesso dal Comune di Besana in Brianza (**Allegato 8 - Permesso di Costruire n. 21/2006**).

Successivamente è stata presentata la Denuncia di Inizio Attività in atti protocollo 13744 dell'08/05/2007 quale variante al suddetto permesso (**Allegato 9 - DIA dell'08/05/2007**).

Il 17/01/2011 è stato emesso il Permesso di Costruire n. 120/2010 per il completamento delle opere di cui al precedente permesso ed in variante per quanto riguarda i piani interrati (i livelli superiori non sono stati oggetto di modifica ma solo di completamento) (**Allegato 10 - Permesso di Costruire n. 120/2010**).

In data 29/06/2012 è stata presentata una ulteriore richiesta di variante ma la stessa non è andata a buon fine in quanto non è stato dato riscontro alla richiesta di integrazioni formulate dal Comune di Besana Brianza. Pertanto è il Permesso di Costruire n. 120/2010 ad essere l'ultimo titolo edilizio autorizzato a cui fare riferimento.

Per quanto riguarda specificatamente le opere di urbanizzazione di cui al paragrafo 7.2, per l'esecuzione delle stesse in data 17/01/2011 è stato ottenuto il Permesso di Costruire n. 8/2010 (**Allegato 11 - Permesso di Costruire n. 8/2010**).

Si precisa che gli ultimi titoli edilizi autorizzati, ovvero i Permessi di Costruire n. 8 e n. 120 del 2010, sono entrambi scaduti e dovranno essere rinnovati.

## 8.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

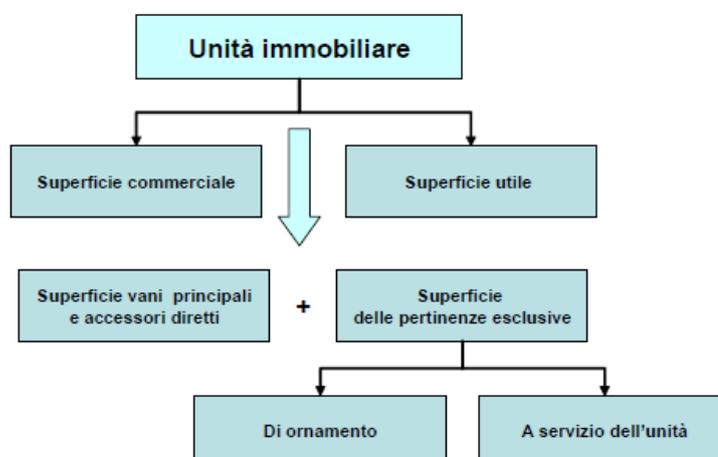
Il fabbricato oggetto di stima si trova allo stato originario in quanto sullo stesso non sono iniziati i lavori di ristrutturazione edilizia autorizzati dai permessi di cui al precedente paragrafo.

L'unica attività di cui si ha traccia è quella a livello catastale di frazionamento e fusione intervenuta, su entrambi i subalterni, nel 1983 (**Allegato 4 – Visure catastali**).

## 9 CONSISTENZA

### 9.1 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE CONSISTENZE

Con la pubblicazione "Istruzione per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazioni dei dati" l'Agenzia del Territorio indica la seguente modalità di calcolo delle consistenze degli immobili residenziali.



Con riferimento al sopraesposto schema, la superficie commerciale risulta essere pari alla seguente somma:

SUPERFICIE DEI VANI PRINCIPALI E DEGLI ACCESSORI DIRETTI, COMPRENSIVA DELLA QUOTA DELLE SUPERFICI OCCUPATE DAI MURI INTERNI E PERIMETRALI	+	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA DELLE PERTINENZE DI USO ESCLUSIVO	DI ORNAMENTO (Terrazze, balconi, patii e giardini)
			DI SERVIZIO (Cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc)

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

Le pertinenze accessorie sono distinte in:

- Comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna).
- Non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

In merito al calcolo delle superficie inoltre:

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

I coefficienti di omogeneizzazione sono i seguenti:

USO DEL LOCALE	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE
Superficie residenziale	100%
Superficie balconi/terrazzi fino a 25 mq comunicanti	25% - 30%
Superficie balconi/terrazzi fino a 25 mq non comunicanti	15%
Superficie balconi/terrazzi oltre i 25 mq comunicanti	10%
Superficie balconi/terrazzi oltre i 25 mq non comunicanti	5%
Superficie sottotetto s.p.p. (senza permanenza di persone) per la sola superficie con H>150 cm	50%
Superficie delle pertinenze di servizio comunicanti	50%
Superficie delle pertinenze di servizio non comunicanti	25%-30%
Box/posti auto/parcheggi coperti e scoperti	A CORPO

## 9.2 DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

La consistenza che verrà presa in esame per la valutazione che seguirà è quella di progetto del corpo E del PII che corrisponde al fabbricato oggetto di stima quindi si prenderà in considerazione una residenza duplex articolata su due piani ed avente un'area esterna di pertinenza. Non sono previsti né terrazzi/balconi né vani al piano interrato.

Sulla scorta del progetto architettonico, riferito all'ultimo titolo edilizio autorizzato (Permesso di Costruire n. 120/2010) pervenuto dalla Direzione Lavori in formato digitale vettoriale si sono potute determinare le seguenti superfici reali a cui sono stati applicati i coefficienti di omogeneizzazione secondo i criteri esposti al paragrafo precedente al fine di determinare la superficie commerciale.

Lotto 2 CORPO E	SUPERFICIE REALE mq	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
Residenza duplex liv. inferiore	178	100%	178
Residenza duplex liv. superiore	149	100%	149
Area esterna	85	10%	8,50
Totale	mq 412		<b>mq 335,50</b>

Alla luce dei dati sopraesposti si evince che la superficie commerciale da adottare ai fini della valutazione che seguirà risulta pari a 335,50 mq.

## 10 VALUTAZIONE A CORPO

### 10.1 METODO DI STIMA

Per la valutazione del bene oggetto di stima si adatterà il metodo del costo di trasformazione. Con tale metodo il valore finale del bene nelle condizioni in cui si trova viene determinato quale differenza tra il valore di mercato del bene come se fosse completato e i costi da sostenere per poterlo a compimento.

Per procedere sarà quindi necessario determinare:

- A. Il valore di mercato del bene come se fosse finito utilizzando il metodo sintetico comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri simili presenti sul mercato immobiliare.
- B. Il costo di costruzione per arrivare allo stato di immobile finito e funzionale facendo riferimento alla pubblicazione "Costi per tipologie edilizie - La valutazione economica dei progetti in fase preliminare" di Andrea Bassi edito Maggioli Editore nel 2014 (**Allegato 12 - Scheda recupero edificio storico**).
- C. I costi aggiuntivi che vengono solitamente determinati in percentuale sul costo di costruzione stimato. In considerazione che l'intervento previsto sul fabbricato oggetto di stima verte sulla creazione di una residenza duplex monofamiliare, si presume che l'acquirente sia l'utilizzatore finale pertanto i costi aggiuntivi corrispondono ai costi per le consulenze professionali. Quindi, per questo specifico caso, non si ritiene opportuno considerare nei costi aggiuntivi sia le spese commercializzazione sia l'utile di un eventuale imprenditore interessato a promuovere l'iniziativa di dare corso ai lavori di ristrutturazione al fine di ottenere un immobile finito da vendere a terzi.

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA ALLO STATO IN CUI SI TROVA	=	VALORE DI MERCATO DEL BENE COME SE FOSSE FINITO [A]	-	I COSTI NECESSARI PER LA COSTRUZIONE [B+C]
---	---	---	---	--

### 10.2 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Come premesso per individuare il valore di mercato del bene si è utilizzato il metodo sintetico-comparativo che si incentra su una valutazione attraverso la comparazione del bene oggetto di stima con altri simili presenti sul mercato immobiliare.

Una volta determinato il segmento di mercato a cui appartiene il bene in base alla sua tipologia e alla collocazione geografica, vengono consultate le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare nonché della società TEMA della Camera di Commercio di Milano che pubblicano periodicamente rilevamenti dei prezzi degli immobili per il territorio considerato per le varie tipologie di fabbricati.

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

Al fine di stabilire la tipologia del bene oggetto di stima viene consultato il "Glossario delle definizioni tecniche in uso del settore economico – immobiliare" messo a disposizione dall'Agenzia del Territorio il quale individua 3 tipologie di fabbricati:

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

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

**FABBRICATO DI TIPOLOGIA ECONOMICA:** Complesso edilizio a destinazione residenziale con incidenza ordinaria dei costi relativi alle opere di finitura

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

Il progetto del fabbricato oggetto di stima che prevede la realizzazione di una residenza duplex è assimilabile alla prima categoria: "fabbricato di tipologia signorile".

Le tre banche dati consultate non riportano quotazioni per questa tipologia pertanto si sono presi in considerazione i valori riferiti sia alle "Abitazioni civili in ottimo stato" sia a "Ville e villini in ottimo stato " e, nel solo caso della Te.MA., si è optato per gli "Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B".

La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate fornisce le seguenti quotazioni immobiliari riferite al II semestre 2016.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: BESANA IN BRIANZA

Fascia/zona: Centrale/BESANA

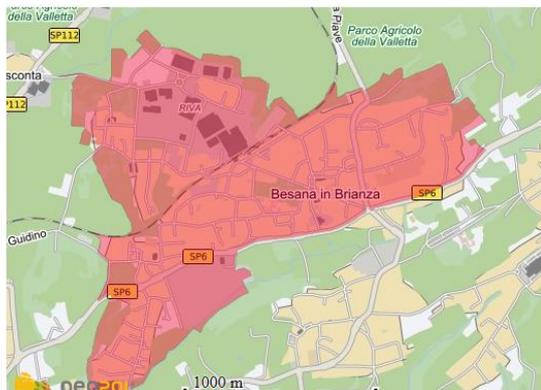
Codice zona: B1

Microzona: 1

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	Normale	1250	1400	L	4,3	4,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1950	L	5,2	6,7	L
Box	Normale	900	1200	L	4	5,3	L
Ville e Villini	Normale	1400	1550	L	4,7	5,3	L
Ville e Villini	Ottimo	1600	2100	L	5,7	7,4	L



La banca dati del Borsino Immobiliare fornisce le seguenti quotazioni immobiliari riferite al mese di luglio 2017.

 <span style="float: right;">Quotazioni &amp; Rendimenti (luglio 2017)</span>							
Comune	Besana_In_Brianza						
Zona	Cazzano, Balgano, Montesiro, Calo, Zoccorino -						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	1.172	<b>1.255</b>	1.339	3,3	<b>3,8</b>	4,2	<b>3,6%</b>
<b>Abitazioni civili (In ottimo stato)</b>	<b>1.381</b>	<b>1.548</b>	1.716	4,2	<b>4,6</b>	5,0	<b>3,6%</b>
Abitazioni civili (Da ristrutturare)	829	<b>958</b>	1.088	2,5	<b>2,5</b>	2,5	<b>3,1%</b>
Ville e Villini (In buono stato)	1.172	<b>1.255</b>	1.339	3,3	<b>3,8</b>	4,2	<b>3,6%</b>
<b>Ville e Villini (In ottimo stato)</b>	<b>1.381</b>	<b>1.611</b>	1.841	4,2	<b>5,0</b>	5,9	<b>3,7%</b>
Ville e Villini (Da ristrutturare)	1.004	<b>1.046</b>	1.088	2,5	<b>2,9</b>	3,3	<b>3,4%</b>

La banca dati della società Te.MA della Camera di Commercio di Milano fornisce le seguenti quotazioni immobiliari riferite al II semestre 2016. In mancanza delle quotazioni per le "Abitazioni di tipo civile" e di quelle per "Ville e villini", si sono considerate quelle per "Appartamenti nuovi/classe energetica A-B".


Territori, Mercati e Ambiente

---

[Servizi online](#) > [Rilevazione prezzi](#) > [Monza e Provincia](#)

**Rilevazione prezzi**

Milano e provincia

► **Monza e Provincia**

**AREA RISERVATA**

Buongiorno,  
Yael Anati

Esci

[Modifica i tuoi dati](#)

**Monza e Provincia**

Tipologia: vendita

Listino: 50-Secondo Semestre 2016

Gruppo: Provincia di Monza

Macrozona: BESANA BRIANZA

Tipo Immobile: --

Macrozona	Zona	Tipo Immobile	UM	Prezzo Min	Prezzo max
BESANA BRIANZA	BESANA BRIANZA	Centro - Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B	Euro/mq	1950	2050
BESANA BRIANZA	BESANA BRIANZA	Centro - Appartamenti usati o ristrutturati	Euro/mq	1500	1550
BESANA BRIANZA	BESANA BRIANZA	Centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	Euro/mq	1000	1050
BESANA BRIANZA	BESANA BRIANZA	Centro - Negozi	Euro/mq	1550	1700
BESANA BRIANZA	BESANA BRIANZA	Centro - Uffici usati	Euro/mq	1450	1550
BESANA BRIANZA	BESANA BRIANZA	Centro - Boxes	Euro	15000	18000
BESANA BRIANZA	BESANA BRIANZA	Centro - Capannoni nuovi	Euro/mq	0	0

Di seguito si riportano le quotazioni rilevate dalle tre banche dati messe a confronto e suddivise per destinazione d'uso.

ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	MIN €/mq	MAX €/mq
O.M.I. Agenzia delle Entrate Abitazioni civili in ottimo stato	1.450	1.950

Borsino Immobiliare Abitazioni civili in ottimo stato	1.381	1.716
Te.MA Camera di Commercio di Milano Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B	1.950	2.050
Media aritmetica	<b>€/mq 1.749</b>	

VILLE E VILLINI	MIN €/mq	MAX €/mq
O.M.I. Agenzia delle Entrate Ville e villini in ottimo stato	1.600	2.100
Borsino Immobiliare Ville e villini in ottimo stato	1.381	1.841
Te.MA Camera di Commercio di Milano Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B	1.950	2.050
Media aritmetica	<b>€/mq 1.820</b>	

In considerazione dell'intervento di ristrutturazione edilizia previsto sul fabbricato oggetto di stima si ritiene opportuno prendere in considerazione il valore unitario di €/mq 1.700 che è leggermente inferiore alla media delle tre fonti.

### 10.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO [A]

Alla luce del valore unitario individuato al precedente paragrafo, si determina che il valore totale del fabbricato oggetto di stima come se fosse completamente ristrutturato e finito sarebbe di:

SUPERFICIE COMMERCIALE mq 335,50	x	VALORE UNITARIO DI MERCATO €/mq 1.700	=	VALORE TOTALE DI MERCATO € 570.350,00
--	---	---	---	---

Pertanto il valore di mercato della residenza duplex da realizzarsi in luogo del fabbricato oggetto di stima (Lotto 2) risulta pari a € 570.350,00.

È opportuno precisare che tale valore prevede che la residenza duplex sia stata completamente finita e che abbia ottenuto il certificato di agibilità/abitabilità.

### 10.4 DETERMINAZIONE DEI COSTI NECESSARI PER ATTUARE LA COSTRUZIONE [B+C]

I costi necessari per attuare la costruzione, ovvero la realizzazione di una residenza duplex monofamiliare in luogo dell'attuale fabbricato, si compongono di due valori.

## B. Costo di costruzione

Il primo valore è il costo delle opere necessarie a portare a compimento l'opera di ristrutturazione edilizia affinché il risultato finale e di completezza di finitura e funzionalità possa essere comparato ad altri immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato.

Per la determinazione di questo valore si è fatto riferimento alla pubblicazione "Costi per tipologie edilizie - La valutazione economica dei progetti in fase preliminare" di Andrea Bassi edito Maggioli Editore nel 2014 più precisamente alla scheda specifica "1. EDILIZIA RESIDENZIALE - 1.13 Recupero edificio storico" che prende in esame l'intervento più simile a quello di interesse della presente relazione (**Allegato 12 - Scheda recupero edificio storico**).

La pubblicazione prevede un costo di costruzione parametrico pari €/mq 1.044,06 che applicato alla consistenza del bene oggetto di stima determina il un costo di costruzione complessivo pari a € 350.282,13 che va considerato nella sua totalità in quanto i lavori di ristrutturazione edilizia sul fabbricato oggetto di stima non sono mai iniziati.

CONSISTENZA mq 335,50	x	COSTO COSTRUZIONE PARAMETRICO €/mq 1.044,06	=	COSTO COSTRUZIONE TOTALE € 350.282,13
--------------------------	---	---	---	---

## C. Consulenze tecniche

Il secondo valore sono i costi aggiuntivi relative alle consulenze tecniche rese dai professionisti per i seguenti servizi:

- progettazione architettonica esecutiva;
- progettazione strutture a tutti i livelli;
- progettazione impianti a tutti i livelli,;
- direzione lavori architettonica e specialistiche;
- coordinamento della sicurezza;
- aggiornamento catastale;
- collaudo;
- espletamento di tutte le pratiche tecnico-edilizie fino all'ottenimento della agibilità/abotabilità.

Le consulenze tecniche vengono determinate in percentuale sul costo di costruzione stimato e per la specificità di questo caso viene assunto l'incidenza del 10%.

$$\text{Consulenze tecniche} = \text{€ } 350.282,13 \times 10\% = \text{€ } 35.029,21$$

COSTO COSTRUZIONE TOTALE [B] € 350.282,13	+	CONSULENZE TECNICHE [C] € 35.029,21	=	COSTI PER ATTUARE LA COSTRUZIONE [B+C] € 385.311,34
--	---	--	---	---

Alla luce di quanto sopra, i **costi necessari per attuare la costruzione ammontano a € 385.311,34.**

## 10.5 ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il portale Immobiliare.it mette a disposizione i dati relativi ai prezzi richiesti in fase di commercializzazione relativamente agli ultimi 24 mesi.

Per il Comune di Besana in Brianza si rileva nell'ultimo anno, come da grafico sottoriportato, una diminuzione del 7,54%.

È bene tener conto che i dati assunti dal portale Immobiliare.It sono quelli richiesti dal venditore quindi normalmente più alti di almeno 10-15% di quelli poi effettivamente transati.

### Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m<sup>2</sup>)

Nel mese di Giugno 2017 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.561 per metro quadro**, contro i € 1.689 registrati il mese di Giugno 2016 (con **una diminuzione del 7,54% in un anno**). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Besana In Brianza ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2016, con un valore di € 1.780 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è Maggio 2017: per un immobile in vendita sono stati richiesti € 1.561 per metro quadrato.



	Set '15	Dic '15	Mar '16	Giu '16	Set '16	Dic '16	Mar '17	Giu '17
Prezzo Medio	1.742	1.732	1.780	1.689	1.698	1.662	1.613	1.561
Appartamento	1.725	1.722	1.802	1.697	1.686	1.645	1.580	1.533
Attico/Mansarda	2.448	2.118	1.891	1.720	1.825	1.582	1.687	1.658
Casa indipendente	1.365	1.429	1.188	1.136	1.056	1.133	1.218	1.200
Rustico/Casale	1.032	900	995	1.085	940	882	942	687
Villa	1.733	1.752	1.693	1.714	1.724	1.864	1.896	1.757
Villetta a schiera	1.616	1.611	1.644	1.518	1.727	1.614	1.535	1.604
Loft/Open space	2.050	2.050	2.050	2.050	nd	2.487	1.900	2.057

## 10.6 VALUTAZIONE

Sulla base del metodo di stima descritto al paragrafo 10.1, si determina quanto segue:

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA ALLO STATO IN CUI SI TROVA  € 216.502,35	=	VALORE DI MERCATO DEL BENE COME SE FOSSE FINITO cfr. paragrafo 10.3  € 570.350,00	-	I COSTI NECESSARI PER ATTUARE LA COSTRUZIONE cfr. paragrafo 10.4  € 385.311,34	+	OPERE DI URBANIZZAZIONE NON A CARICO DELL'ACQUIRENTE [*] cfr. paragrafo 7.3  € 31.463,69
--	---	---	---	---	---	---

[\*] L'esecuzione delle opere di urbanizzazione verranno interamente imputate a carico degli immobili del Lotto 1 (oggetto di altro rapporto di valutazione a firma della scrivente).

Tuttavia, in ragione delle seguenti considerazioni:

- Il processo per la realizzazione della residenza duplex durerà almeno 12 mesi.
- L'estremo stato di precarietà della struttura muraria del fabbricato esistente che fa presumere la necessità di opere di consolidamento. Si fa presente che il PII prevede la ristrutturazione edilizia e non la demolizione e ricostruzione.
- La mancanza di un box auto.
- L'andamento sfavorevole del mercato immobiliare.

Si reputa opportuno applicare un deprezzamento pari al 20%.

$$€ 216.502,35 - 20\% = € 173.201,88$$

A seguito di quanto sopra riportato, **il valore di stima del bene** oggetto della presente relazione, nello stato in cui si trova, risulta pari a € 173.201,88 che, arrotondato per difetto, **determina un valore a corpo pari a € 170.000,00** (euro centosettantamila virgola zero zero).

Milano, 20 luglio 2017

Arch. Yael Anati



## ELENCO ALLEGATI

Allegato 1	Atto di compravendita del 20/01/2006
Allegato 2	Relazione notarile del 06/06/2017
Allegato 3	Estratto di mappa Catasto Terreni
Allegato 4	Visure catastali per soggetto e storiche
Allegato 5	Planimetrie catastali fg 27 mapp 102 subb 101 e 102
Allegato 6	6.1 - Convenzione Urbanistica del 19/01/2006 6.2 - Computo allegato alla Convenzione
Allegato 7	Convenzione Urbanistica Integrativa del 23/06/2010
Allegato 8	Permesso di Costruire n. 21/2006
Allegato 9	DIA del 08/05/2007
Allegato 10	Permesso di Costruire n. 120/2010
Allegato 11	11.1 - Permesso di Costruire n. 8/2010 11.2 - Allegati al Permesso di Costruire n. 8/2010
Allegato 12	Scheda Recupero edificio storico
Allegato 13	Rapporto fotografico