

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 1

Complesso immobiliare "Villa Dragoni-Volta"

Via Luigi Viarana, Via Gariberto da Besana e Via della Busa
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 - PEC: 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.	10
	5.1 Identificazione catastale del Lotto 1	pag.	10
	5.2 Stato di possesso e disponibilità	pag.	17
6	DESCRIZIONE DEL BENE	pag.	17
	6.1 Stato dei luoghi	pag.	17
	6.2 Descrizione illustrativa del Lotto 1	pag.	18
	6.3 Descrizione delle caratteristiche tecnico-costruttive	pag.	24
7	URBANISTICA	pag.	26
	7.1 Strumento urbanistico vigente	pag.	26
	7.2 Convenzioni Urbanistiche	pag.	27
	7.3 Conclusioni	pag.	31
8	EDILIZIA	pag.	32
	9.1 Titoli edilizi	pag.	32
	9.2 Conformità edilizia	pag.	33
9	CONSISTENZA	pag.	33
	9.1 Modalità di calcolo delle consistenze	pag.	33
	9.2 Determinazione delle consistenze	pag.	35
10	VALUTAZIONE A CORPO	pag.	38
	10.1 Metodo di stima	pag.	38
	10.2 Individuazione del valore di mercato	pag.	38
	10.3 Determinazione del valore di mercato	pag.	44
	10.4 Determinazione dei costi necessari per attuare la costruzione	pag.	44
	10.5 Andamento del mercato immobiliare	pag.	47
	10.6 Valutazione		48
	ALLEGATI	pag.	50

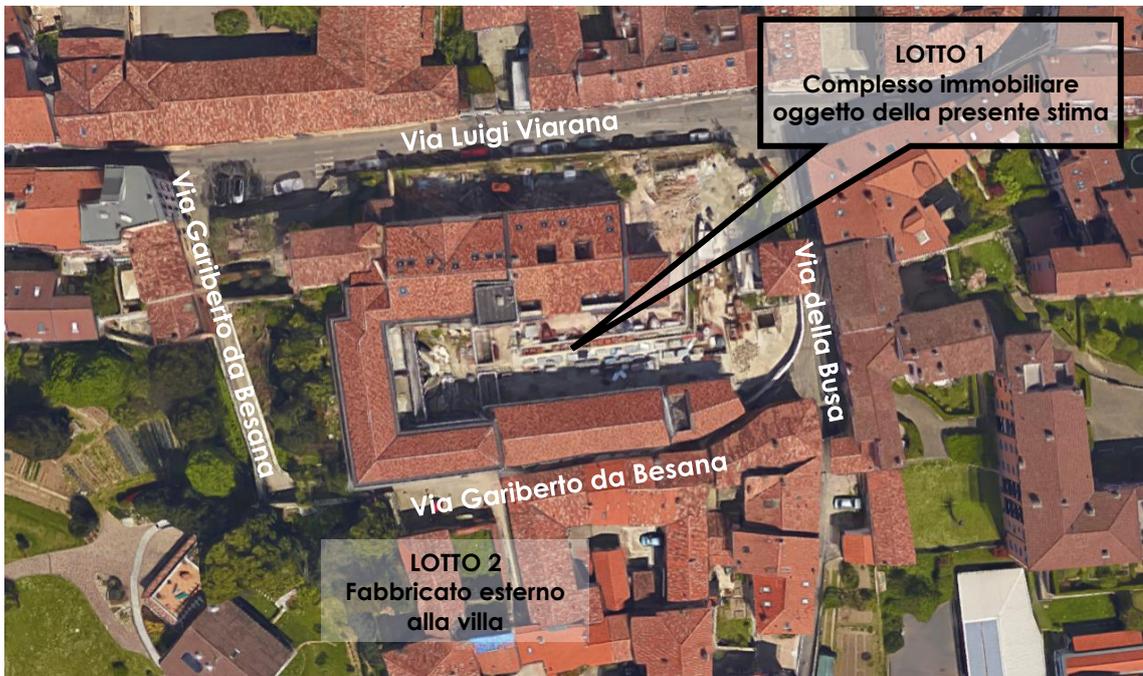
1 PREMESSA

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

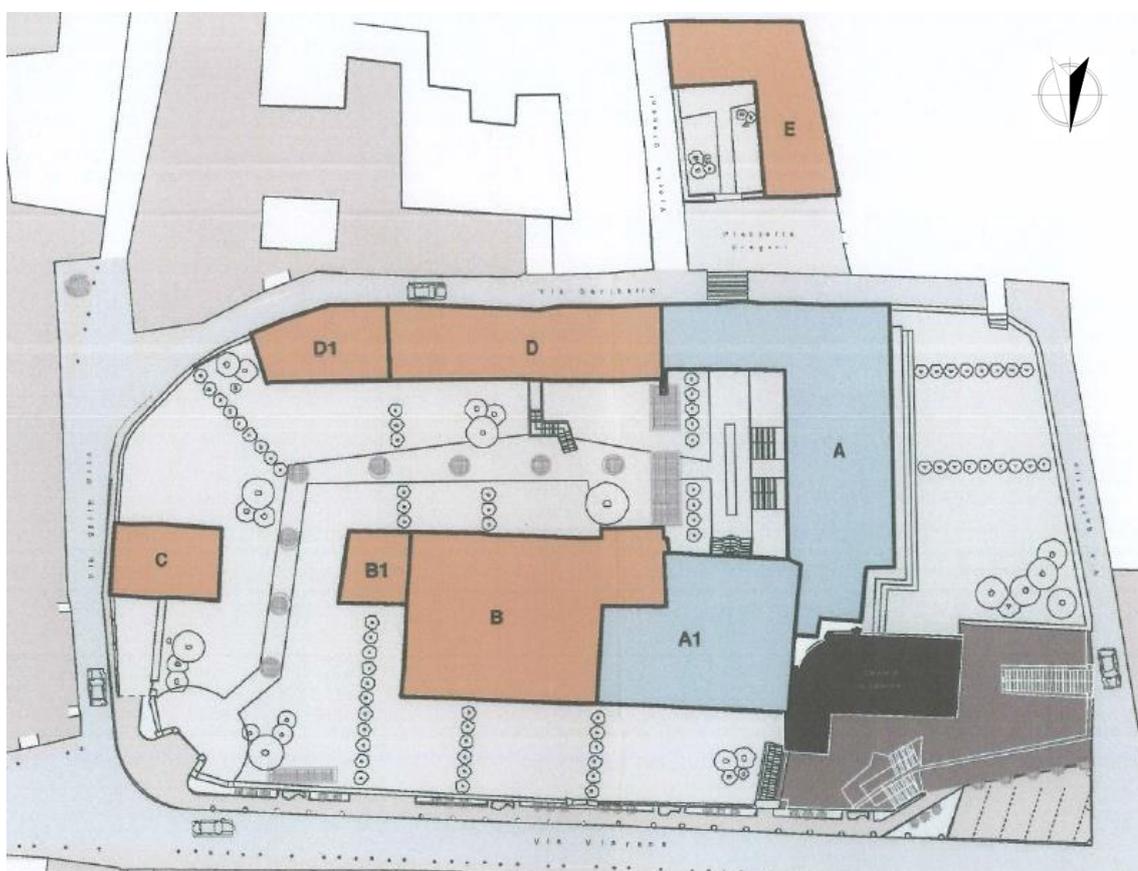
Il bene oggetto di stima è situato nel Comune di Besana in Brianza, all'interno dell'isolato delimitato dalle vie Luigi Viarana, Gariberto da Besana e della Busca. È costituito dal lotto di vendita, contraddistinto come "Lotto 1", composto dal complesso immobiliare Villa Dragoni-Volta, sottoposto a vincolo di tutela. Alla data della presente relazione, il bene si presenta allo stato di cantiere in corso il cui svolgimento però si è arrestato a causa del fallimento della società.



L'altro lotto di vendita (Lotto 2) è un fabbricato, non sottoposto a vincolo, posizionato al di fuori del sedime della villa ed è oggetto di altro rapporto di valutazione a firma della scrivente.

I due lotti di vendita sono interessati dal Piano Integrato di Intervento (PII) denominato Villa Dragoni-Volta.

Facendo riferimento ai documenti di piano, i corpi A, A1, B, B1, C, D e D1 corrispondono alla Villa Dragoni-Volta e costituiscono il bene oggetto della presente stima in quanto formano il Lotto 1. Il corpo E invece coincide al Lotto 2 e non è preso in considerazione nella valutazione che segue.



PLANIVOLUMETRICO PII DENOMINATO VILLA DRAGONI-VOLTA

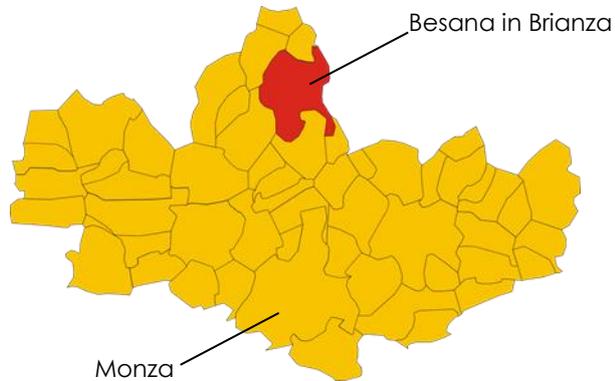
2.2 UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ

Il Comune di Besana in Brianza si trova in 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.

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

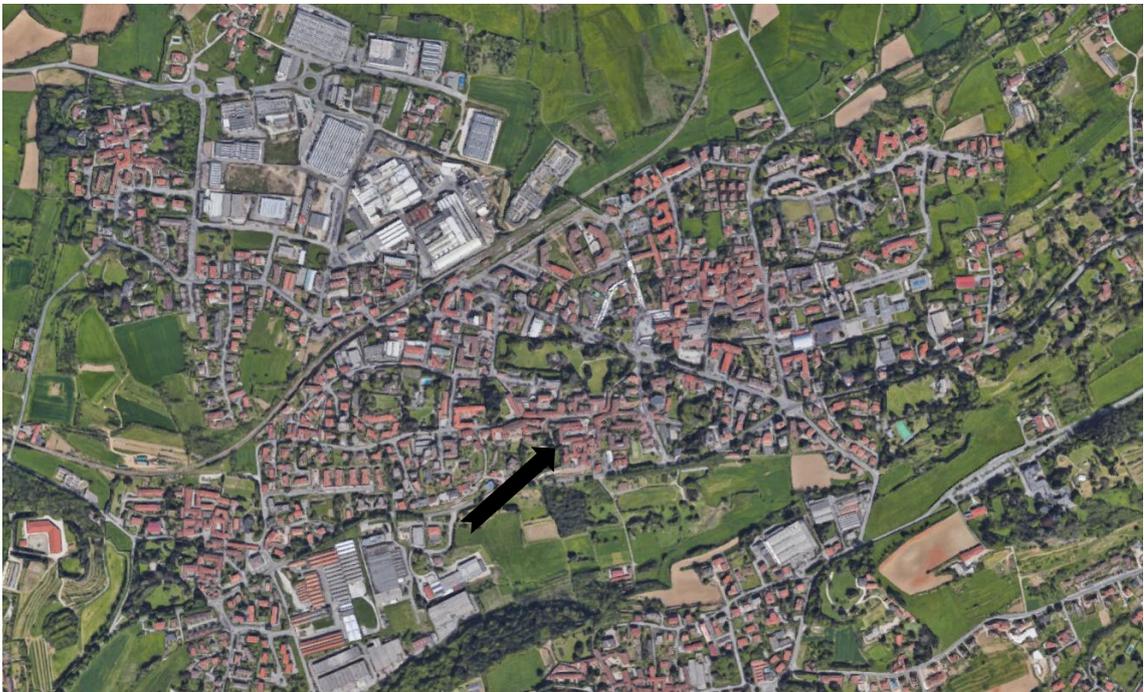


SCHEMA DELLA PROVINCIA DI MONZA BRIANZA

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 di Monza Brianza.

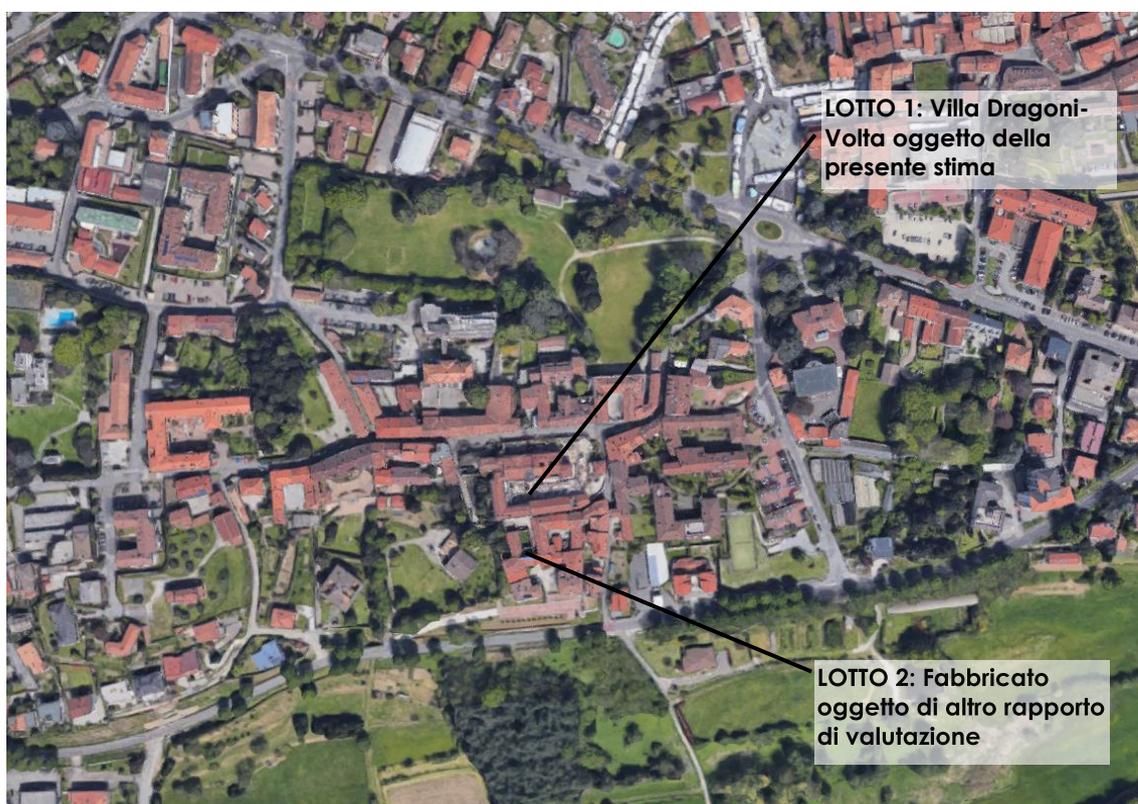
Il territorio è interamente collinare ed è attraversato da diversi corsi d'acqua di piccola portata affluenti del Lambro.



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.

La Villa Dragoni-Volta è inserita 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 che il complesso 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 della Villa Dragoni-Volta 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 l'intervento del PII prevede la costruzione di due piani interrati con una parte destinata a parcheggio ad uso pubblico ed un'altra a box singoli e box 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	Del 10/01/2017 - Allegato 4
Elaborato planimetrico catastale	Non esistente
Planimetrie catastali	Allegato 5
Convenzioni urbanistiche	Del 19/01/2006 e del 23/06/2010 - Allegati 8 e 9
Titoli edilizi	Allegati da 10 a 13

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 CCAA 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 della presente stima**, 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 di altro rapporto di valutazione a firma della scrivente**, che comprende un fabbricato, con annessa area nuda di pertinenziale ad uso cortile, privo di vincolo di tutela, 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 per soggetto e storica mappale 59).**

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.*
- *Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 18 luglio 2014 ai nn. 66516/46334, a favore VIGANO Ivano nato a Seregno il giorno 11 giugno 1959, Codice Fiscale VGNVNI59H11I625H, a carico dell'immobile al foglio 27, mappale 57 sub 3 graffato con il mappale 58 sub 9, categoria A/1, classe 1, consistenza vani 30, nonché a carico del terreno al foglio 27 mappale 61, Fabbricato Rurale di Are 2.40*

(Allegato 2 – Relazione notarile del 06/06/2017)

La stessa relazione conferma, su tutti gli immobili che compongono il Lotto 1, la presenza del vincolo di tutela per interesse storico e artistico ai sensi della Legge 1° giugno 1939 n. 1089 che è stato 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 1 è oggetto della presente stima mentre il Lotto 2 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 1, partendo da nord e proseguendo in senso orario, sono le seguenti: Chiesa di Santa Caterina, pubblica strada di via Luigi Viarana, pubblica strada di via della Busa, pubblica strada di via Gariberto da Besana, piazzetta pubblica Dragoni e ancora pubblica strada di via Gariberto da Besana



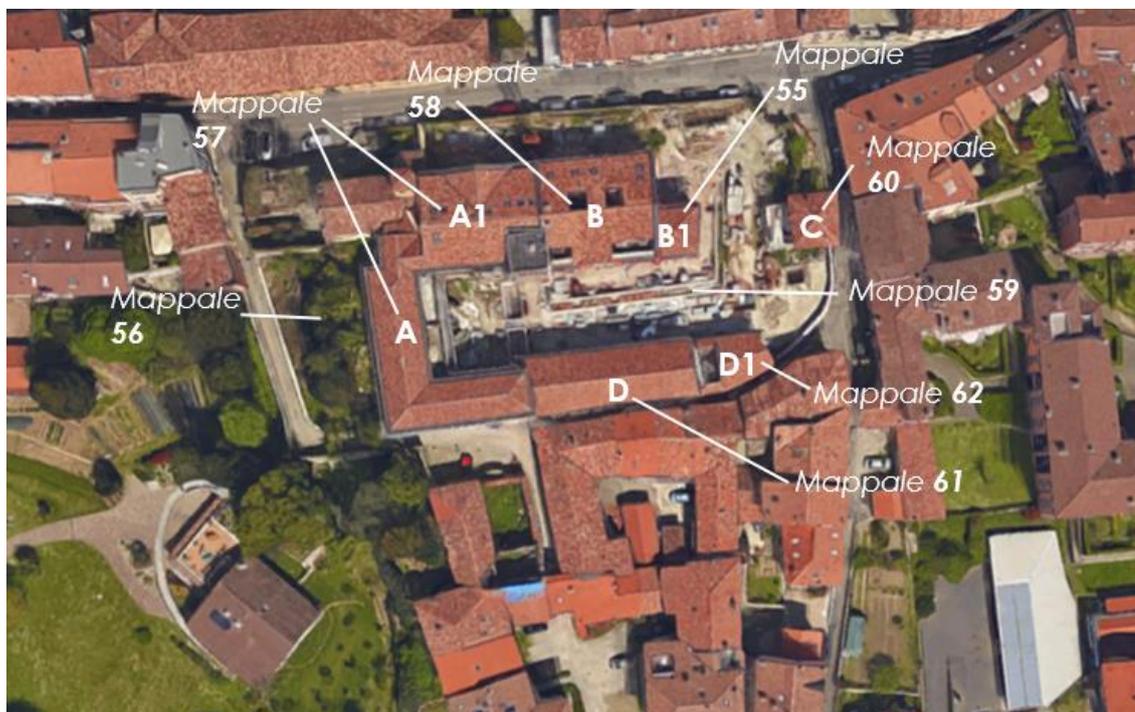
ESTRATTO DI MAPPA CATASTO TERRENI

5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO 1

Il Lotto 1 corrisponde al complesso immobiliare di Villa Dragoni-Volta e, a sua volta, si compone di dieci immobili censiti al Catasto Fabbricati (CF) e di tre immobili censiti al Catasto Terreni (CT) (**Allegato 4 – Visure catastali per soggetto e storica mappale 59**) così come da seguente tabella che peraltro associa gli

stessi immobili ai corpi di fabbrica individuati dal PII (cfr. planivolumetrico paragrafo 2.1):

CORPO DI FABBRICA PII	RIF. CATASTO	FG	MAPP	SUB	CATEGORIA/CLASSE
Corpo A-A1	CF	27	57 {58	3 {9	A/1 Abitazione
Corpo B	CF	27	58	2	A/5 Abitazione
Corpo B	CF	27	58	3	C/2 Magazzino/dep.
Corpo B	CF	27	58	4	A/4 Abitazione
Corpo B	CF	27	58	5	A/4 Abitazione
Corpo B	CF	27	58	6	A/5 Abitazione
Corpo B	CF	27	58	7	A/4 Abitazione
Corpo B1	CF	27	55	/	A/4 Abitazione
Corpo C	CF	27	60	2	A/5 Abitazione
Corpo D1	CF	27	62		C/3 Laboratorio
Corpo D	CT	27	61	/	FABB RURALE
Area esterna	CT	27	56	/	SEMIN ARBOR Terreno
Area esterna	CT	27	59	/	CORTE



Dei dieci immobili individuati al Catasto Fabbricati soltanto di uno è stata reperita

la relativa planimetria catastale (**Allegato 5 - Planimetria catastale foglio 27 mappale 57 subalterno 3 graffato al mappale sub 9**).

In data 04/07/2017 l'Ufficio Provinciale di Milano-Territorio dell' Agenzia delle Entrate ha comunicato l'irreperibilità delle restanti nove planimetrie catastali (**Allegato 6 - Lettera Catasto su mancato reperimento planimetrie**).

Per i tre immobili individuati esclusivamente al Catasto Terreni si fa riferimento all'estratto di mappa (**Allegato 3 - Estratto di mappa Catasto Terreni**).

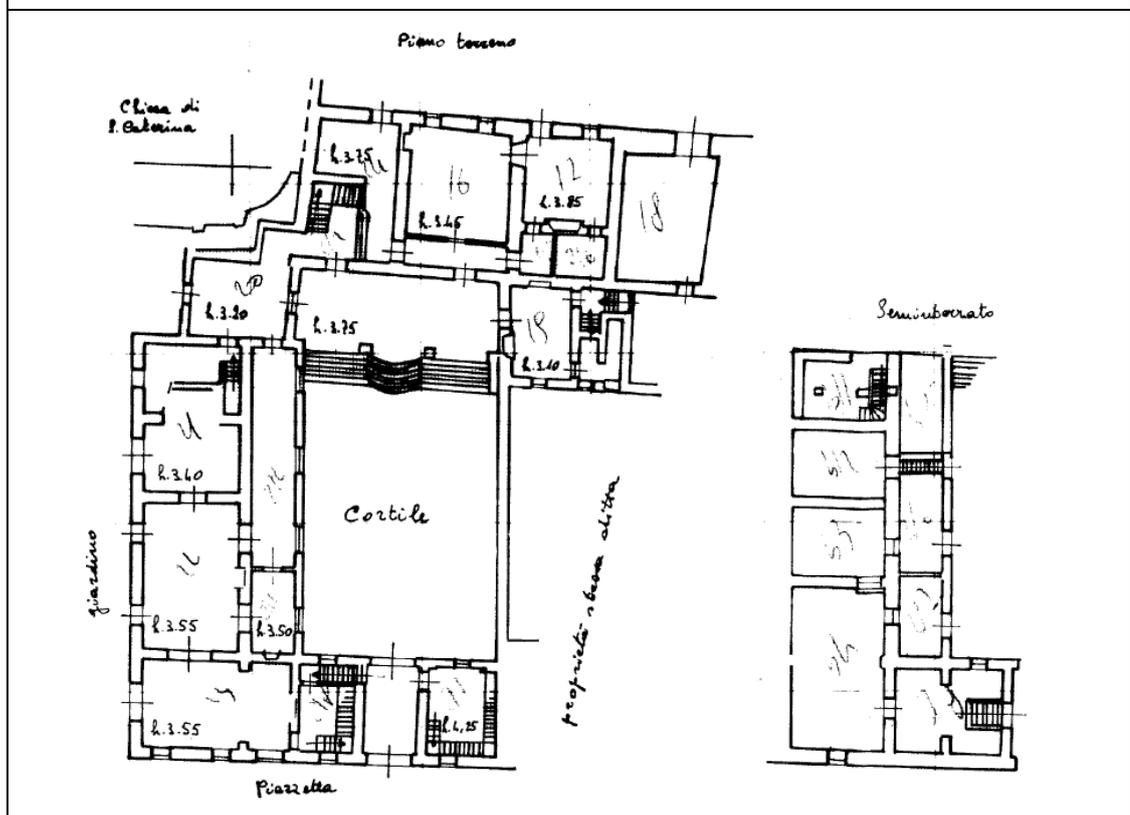
Di seguito vengono esposti i dati identificativi e di classamento di tutti i dieci immobili che compongono il Lotto 1 nell'ordine di elencazione della tabella sopra esposta.

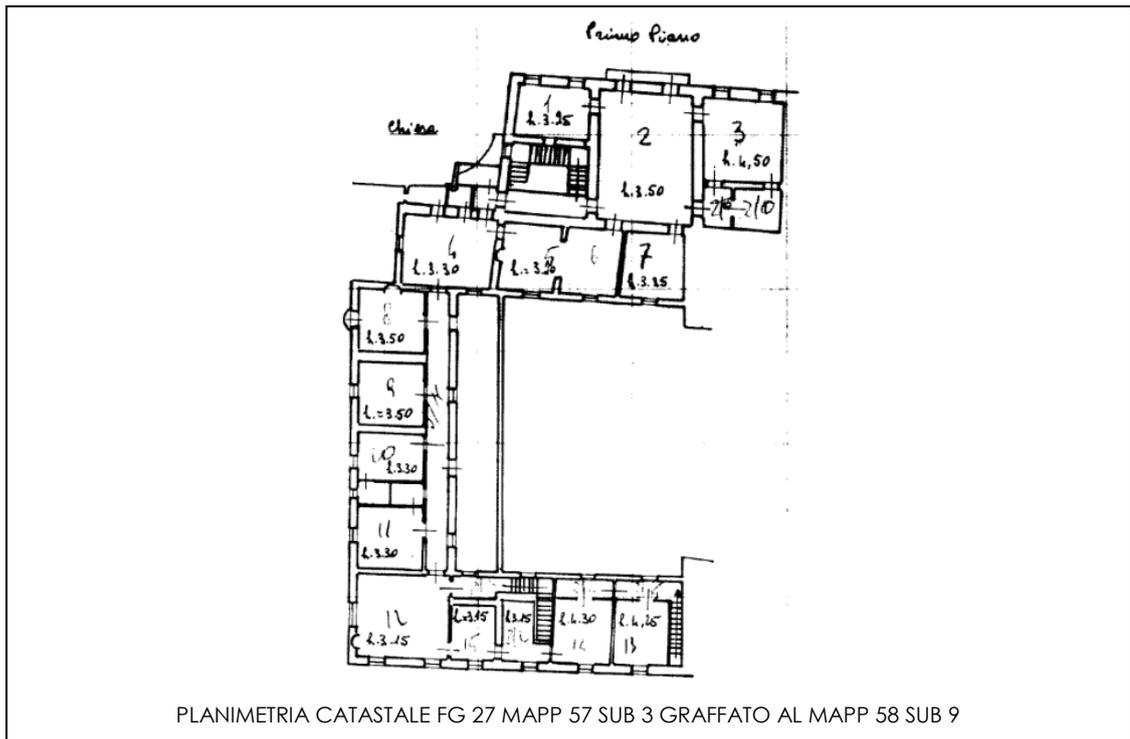
Di seguito i dieci immobili individuati al Catasto Fabbricati.

FG	MAPP	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
27	57 58	3 9	A/1 Abitazione di tipo signorile	30 vani	1.328 mq escluse aree esterne 1.290 mq	€ 3.253,68

Indirizzo: Via Gariberto da Besana 4 Besana in Brianza – piani seminterrato, terra e primo

Immobile che appartiene al Corpo A-A1 del PII





FG	MAPP	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
27	58	2	A/5 Abitazione ultrapopolare	2,5 vani		€ 60,68
Indirizzo: Via Gariberto da Besana 2 Besana in Brianza – piano terra Immobile che appartiene al Corpo B del PII						

FG	MAPP	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
27	58	3	C/2 Magazzini Loc. deposito	64 mq		€ 69,41
Indirizzo: Via Gariberto da Besana 2 Besana in Brianza – piano terra Immobile che appartiene al Corpo B del PII						

FG	MAPP	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
27	58	4	A/4 Abitazione popolare	3,5 vani		€ 155,45
Indirizzo: Via Gariberto da Besana 2 Besana in Brianza – piano primo Immobile che appartiene al Corpo B del PII						

FG	MAPP	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
27	58	5	A/4 Abitazione popolare	2 vani		€ 75,40
Indirizzo: Via Gariberto da Besana 2 Besana in Brianza – piano primo Immobile che appartiene al Corpo B del PII						

FG	MAPP	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
27	58	6	A/5 Abitazione ultrapopolare	1,5 vani		€ 36,41
Indirizzo: Via Gariberto da Besana 2 Besana in Brianza – piano primo Immobile che appartiene al Corpo B del PII						

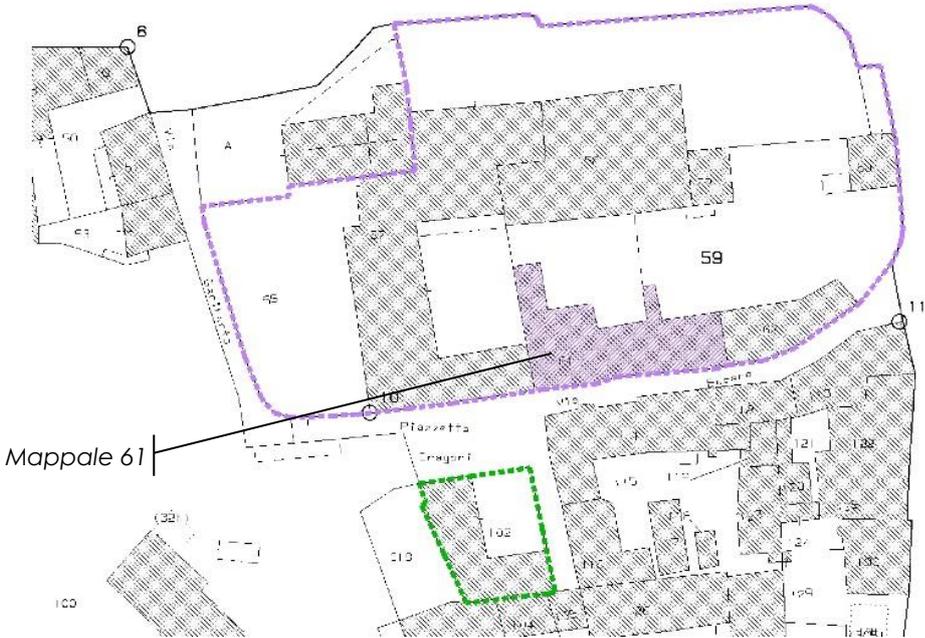
FG	MAPP	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
27	58	7	A/4 Abitazione popolare	1 vano		€ 37,70
Indirizzo: Via Gariberto da Besana 2 Besana in Brianza – piano primo Immobile che appartiene al Corpo B del PII						

FG	MAPP	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
27	55		A/4 Abitazione popolare	2 vani		€ 88,83
Indirizzo: Via della Busa 2 Besana in Brianza – piano terra Immobile che appartiene al Corpo B1 del PII						

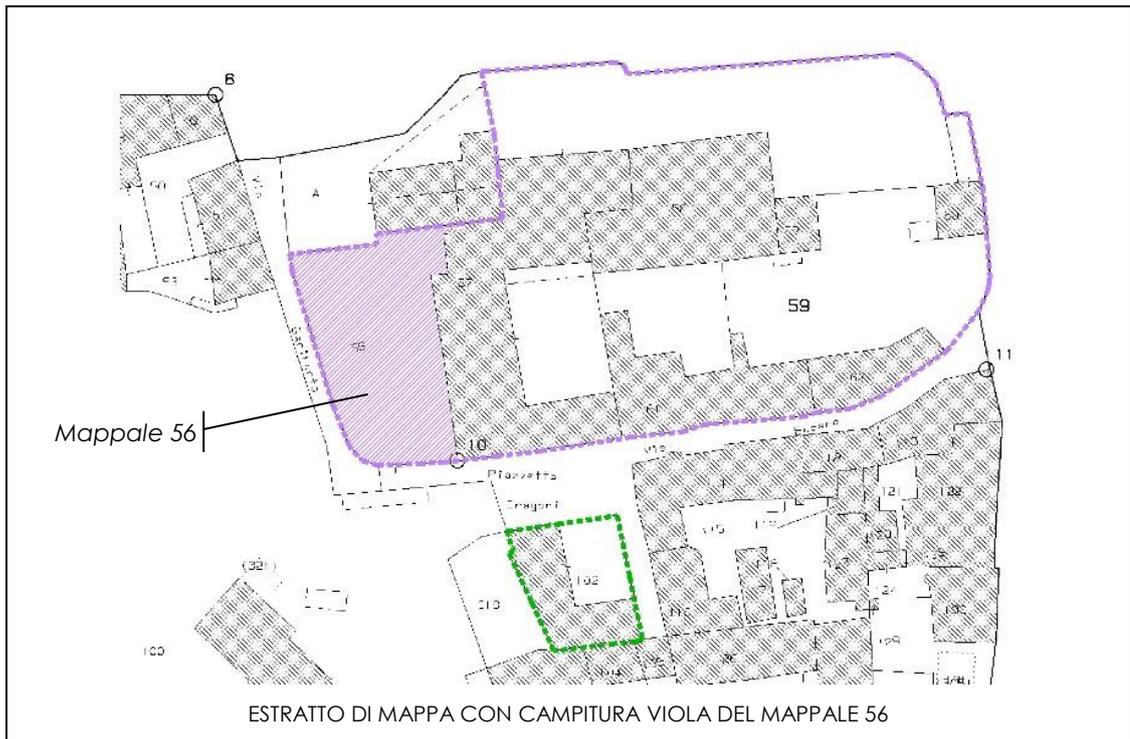
FG	MAPP	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
27	60	2	A/5 Abitazione ultrapopolare	1 vano		€ 28,41
Indirizzo: Via della Busa 2 Besana in Brianza – piano primo Immobile che appartiene al Corpo C del PII						

FG	MAPP	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
27	62		C/3 Laboratorio	103 mq		€ 106,39
Indirizzo: Via Della Busa 2Besana in Brianza – piano terra Immobile che appartiene al Corpo D1 del PII						

Di seguito i tre immobili individuati al Catasto Terreni

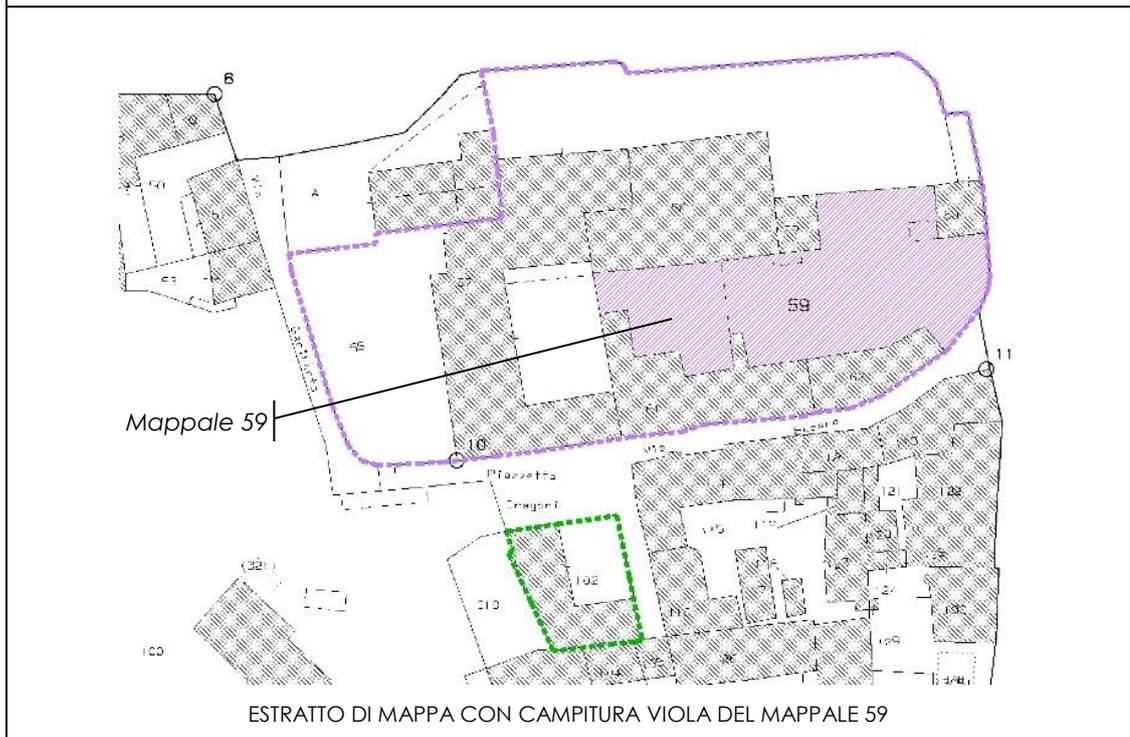
FG	MAPP	QUALITÀ CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
27	61	FABB RURALE	240 mq	/	/
Coerenze da nord in senso orario: mappale 59, mappale 62, strada pubblica di via Gariberto da Besana e mappale 57. Immobile che appartiene al Corpo D del PII					
 <p>ESTRATTO DI MAPPA CON CAMPITURA VIOLA DEL MAPPALE 61</p>					

FG	MAPP	QUALITÀ CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
27	56	SEMIN ARBOR	490 mq	€ 3,04	€ 2,78
Coerenze da nord in senso orario: Chiesa di Santa Caterina, mappale 57, strada pubblica di piazzetta Dragoni e di via Gariberto da Besana.					



FG	MAPP	QUALITÀ CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
27	59	CORTE	770 mq	/	/

Coerenza da nord in senso orario: mappale 58, mappale 55, area esterna di pertinenza, mappale 60, strada pubblica di via Della Busa e di Via Gariberto da Besana, mappale 62, mappale 61 e area di pertinenza.



A seguito dei colloqui con i funzionari della sede catastale di Milano dell' Agenzia delle Entrate, è risultato plausibile, con certe limitazioni, l'accatastamento di tutti gli immobili del Lotto 1 nel gruppo F per le categorie F/3 (unità in corso di costruzioni) e F/4 (unità in corso di definizione).

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 sono presenti materiali edili, attrezzature ed opere provvisorie (gru e ponteggi) imputabili all'intervento edilizio che era in corso e che si è arrestato a seguito del fallimento.



6 DESCRIZIONE DEL BENE

6.1 STATO DEI LUOGHI

I luoghi versano in uno stato di "cantiere edile" che è stato sospeso nel suo svolgimento a causa dell'intervenuto fallimento della Borgo Besana S.r.l.

Alla data dei sopralluoghi del 14/12/2006 e dell'01/06/2017 sono presenti diverse strutture provvisorie quali ponteggi metallici, cavalletti e passerelle nonché di una gru a torre.

È evidente che molte lavorazioni erano in corso e sono state interrotte.

Nessun fabbricato, né porzione di esso, può ritenersi completamente ultimato.



6.2 DESCRIZIONE ILLUSTRATIVA LOTTO 1

Al fine di inquadrare al meglio la tipologia e l'importanza storico-artistica del bene, si rende opportuno esporre sommariamente i riferimenti storici desunti dalla Relazione storica allegata alla Convenzione sottoscritta nel 2006 (cfr. allegato Z20). Gli stessi sono suddivisi per ciascun corpo di fabbrica individuato dal PII con lettera (cfr. planivolumetrico paragrafo 2.1).

I corpi di fabbrica A-A1 corrispondono alla villa padronale risalente al XVIII secolo ed in parte edificata sulle rovine del castello di epoca medievale. Nel tempo sono stati interessati da vari interventi di manutenzione e ammodernamento.

I corpi di fabbrica B-B1 hanno un impianto la cui origine si attesta intorno ad un'epoca successiva al XIV secolo e quindi molto antecedente a quella della villa padronale. Si presume che alcuni tratti di muratura siano dell'epoca medievale e quindi parte stessa del castello andato distrutto. Anch'essi hanno subito, nel corso degli anni, numerosi lavori di trasformazione anche all'esterno tanto che dal confronto con una mappa catastale storica del 1857 risulta che una porzione non sia più esistente probabilmente a seguito della sua demolizione o crollo.

Il corpo di fabbrica C risale presumibilmente alla fine del XVIII secolo. Non si hanno notizie provanti di lavori di manutenzione fatta eccezione del rifacimento della facciata avvenuto negli anni successivi al 1956.

I corpi di fabbrica D-D1 sono i più datati, il loro impianto è del XIV secolo quindi precedono di molto anche la villa padronale (corpo di fabbrica A-A1). Da allora sono stati oggetto di numerosi interventi di trasformazione anche in anni recenti che peraltro, su una porzione, ne hanno manomesso le strutture originarie orizzontali mediante la realizzazione di solai in laterocemento di interpiano.

Per un approfondimento storico-artistico e culturale del Lotto 1 si rimanda alla scheda messa a disposizione dal portale Lombardia Beni Culturali (**Allegato 7 - Scheda beni culturali Lombardia**).

Come premesso, il Lotto 1 corrisponde alla Villa Dragoni-volta, un complesso immobiliare con forte valenza storico-artistico-culturale che si compone di vari corpi di fabbrica tra loro adiacenti fatta eccezione del corpo C che è isolato su 4 lati da altre costruzioni.

Sono presenti ampie aree cortilizie identificate ai mappali 56 e 59 e altre quali pertinenze dei mappali 57 e 58.

Soltanto i corpi A, D e D1 hanno almeno un prospetto che affaccia direttamente su strada. Gli altri corpi infatti si trovano arretrati rispetto al filo della cortina stradale. L'intervento a cui si è dato corso dal 2006 in poi è volto a ristrutturare l'intero complesso per costituire un compendio, prevalentemente residenziale, comprendente una unità commerciale e 19 residenze di prestigio di metrature variabili (in prevalenza molto ampie), alcune monopiano e alcune su due livelli.

- Interrato: nuova realizzazione di 2 piani interrati ed un mezzanino con box singoli, box doppi e cantine nonché locali tecnici e spazi di manovra.

- Corpo A: intervento di manutenzione e restauro conservativo della villa padronale e dal quale si ricaveranno appartamenti e ville di prestigio.
- Corpo B: intervento di ristrutturazione edilizia che prevede la realizzazione di quattro appartamenti-villa ed uno splendido attico con terrazzi.
- Corpo C: intervento di ristrutturazione edilizia che prevede la realizzazione di un'unità commerciale.
- Corpo D: intervento di ristrutturazione con parziale demolizione e ricostruzione; in questo corpo verranno ricavati degli appartamenti monocali, bilocali, trilocali ed un loft.

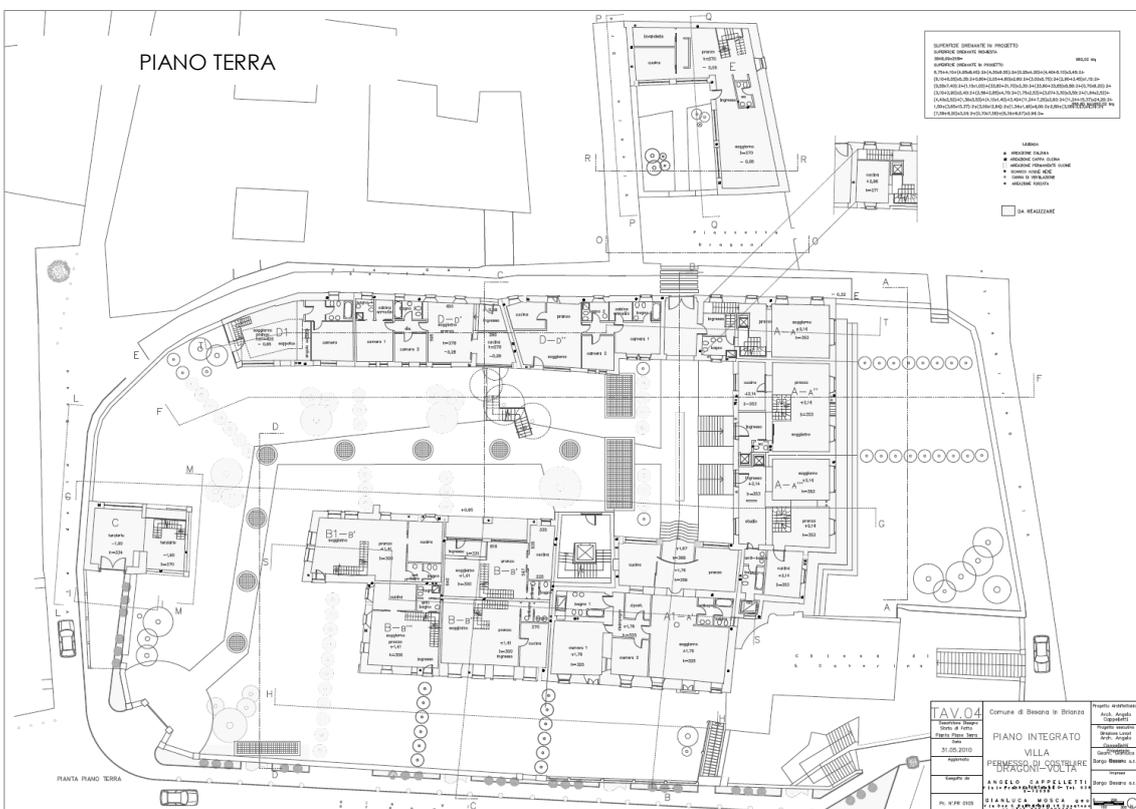
L'intero complesso si sviluppa su due piani interrati (tre se si considera anche il mezzanino tra il piano primo interrato ed il piano terra) e tre fuori terra di cui l'ultimo è il sottotetto.

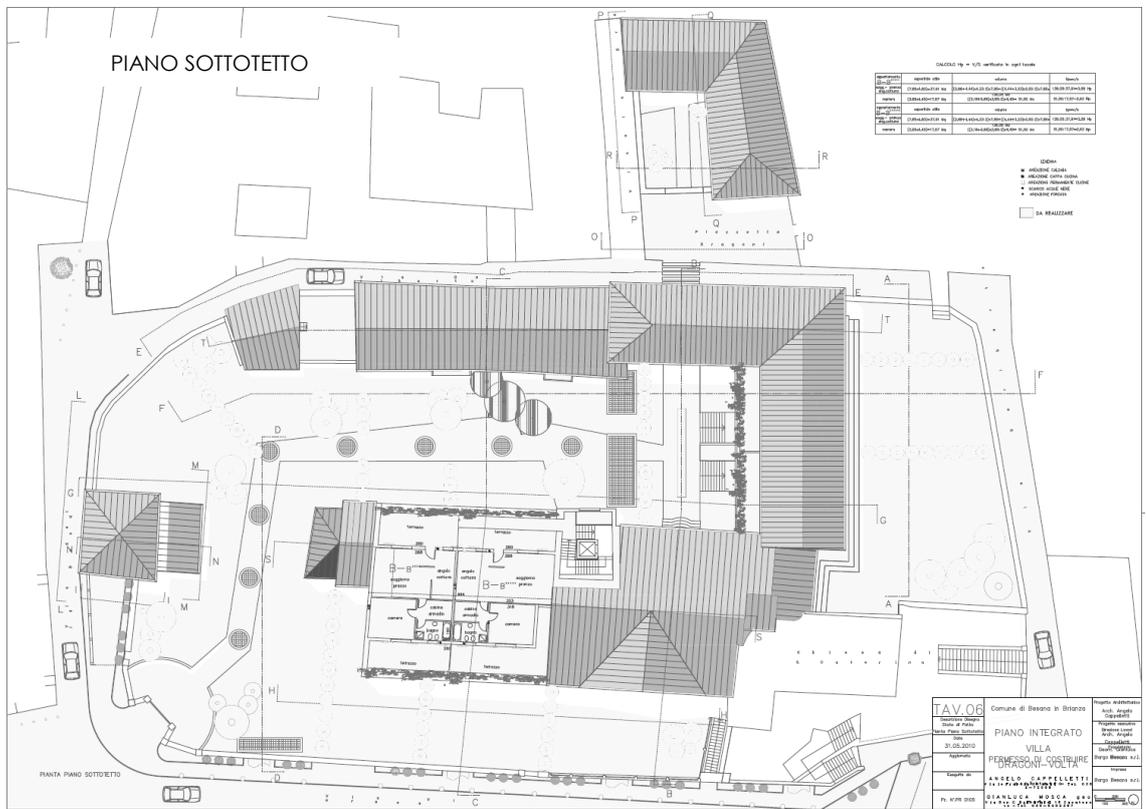
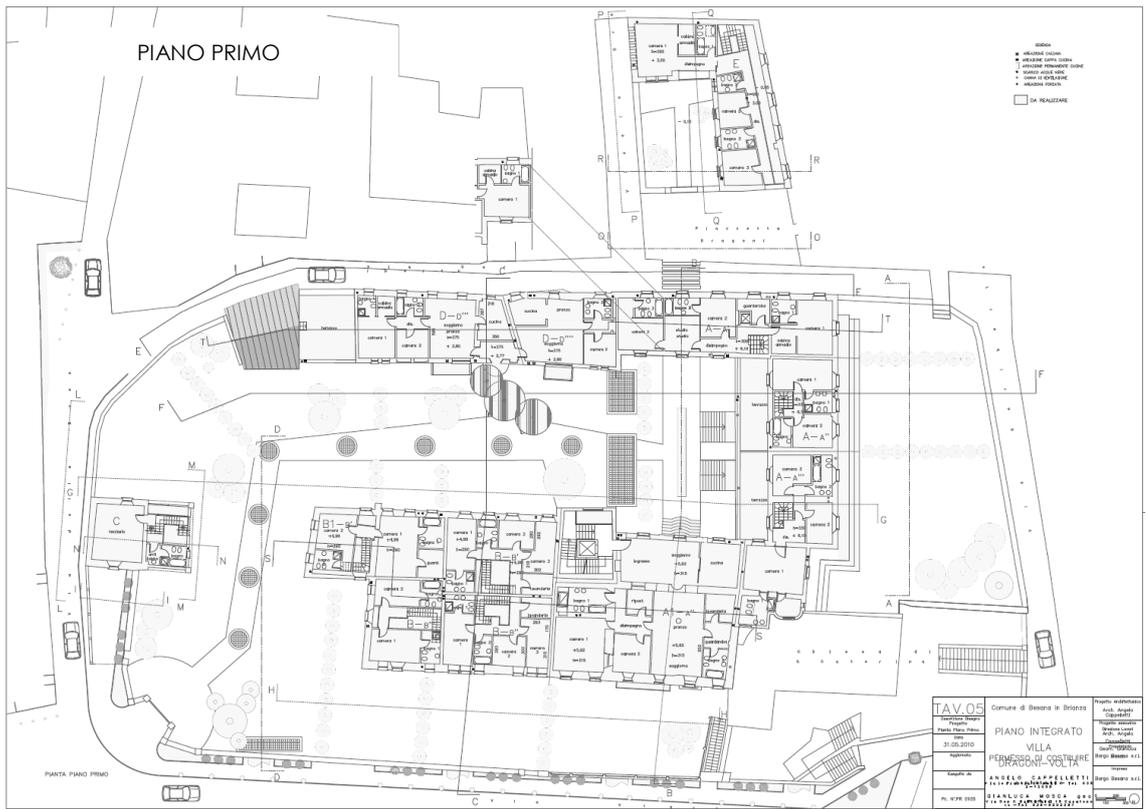
I livelli sotterranei sono dedicati ai luoghi tecnici, alle cantine e ai parcheggi. Questi prevedono box privati sia doppi che singoli nonché a 13 posti auto ad uso pubblico che, una volta completati e collaudati, saranno ceduti al Comune.

Le residenze ai piani terra, primo e sottotetto, si sviluppano anche su più livelli collegati tra loro internamente da una scala e, in alcuni casi, è previsto anche un ascensore interno alle unità stesse.

Al nuovo complesso i pedoni accederanno sia da Via Variana, attraverso il cancello già esistente in prossimità dell'angolo con Via Della Busa, sia da Piazzetta Dragoni mediante l'androne.







6.3 DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE TECNICO-COSTRUTTIVE

Come precedentemente esposto il bene oggetto di stima si trova nello stato di un intervento di ristrutturazione ad una fase di avanzamento dei lavori che si attesta intorno al 50% così come sarà successivamente dettagliato. Lo stato è quello di un cantiere in corso in cui i lavori si sono arrestati a seguito del fallimento della Borgo Besana S.r.l.



Al fine di fornire una descrizione delle caratteristiche tecnico-costruttive si è fatto riferimento al capitolato predisposto dalla Borgo Besana S.r.l. per la commercializzazione delle unità immobiliari.

Intonaci esterni	Finitura esterna con intonaco ai silicati con granulometria 0,5/1 mm. Cornicioni ed elementi decorativi trattati con pittura murale all'acqua per esterno. Per il solo corpo D: risanamento, ricucitura e restauro muri di facciata esistenti in mattoni e pietra e finitura con intonaco in grassello di calce. Tamponamenti realizzati con murature in mattoni
------------------	--

	pieni a grigliato o intreccio o traforo come da disegni esecutivi.
Copertura	Manto con tegole curve a canale (coppi). Struttura in larice quattro fili con sovrastante solaio in laterocemento. Solo per il corpo A, struttura con orditura primaria e secondaria in abete uso Trieste.
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 abete lamellare finger joint pigmentato RAL, provvisti di triplo vetro e doppia camera d'aria. Trattamento di finitura con verniciatura ecologica all'acqua eseguita in laboratorio. Persiane ad ante a battente in legno con alette cantinelle.
Parapetti	Del balcone prospetto principale corpo A1): in ferro restaurato e, ove necessario, ricostruito come l'originale. Dei balconi nuovi: in ferro verniciato. Del terrazzo (Corpo A) in muratura con copertina in pietra naturale.
Lattonomie	Canali di gronda completi di cicogne, converse, scossaline, copertine, pluviali in rame.
Scale/Ascensori	Scale comuni e private: struttura vano scale e vano ascensore in c.a. con pedate e alzate rivestite in pietra naturale tipo beola bianca o serizzo di Valmasino. Alcune scale private sono invece con struttura in ferro e pedate in legno.
Murature	Muratura della zona ingresso al parcheggio: in pietra. Muratura perimetrale delle cantine: in c.a. a vista a pannelli con parti intonacate a civile. Muratura divisione box: in blocchi cavi prefabbricati in calcestruzzo di cemento vibrocompreso lasciati a vista, REI 90.
Pavimentazioni	Pavimentazione piani interrati: a spolvero di quarzo e cemento eseguito fresco su fresco su massetto in calcestruzzo; con frattazzatura e lisciatura meccanica finale. Trattamento antipolvere. Pavimentazione rampa carraia: a spina di pesce eseguite in opera fresco su fresco con pastina di quarzo e cemento.

Porte interne	Portoncino d'ingresso di tipo blindato classe 3 rivestito sulle due facce con pannelli in legno. Porte interne a battente e scorrevoli interno muro con pannello in legno tamburato finitura laccato o poro aperto.
Impianti piani interrati	Impianto raccolta e smaltimento acque Impianto idrico Impianto elettrico Impianto di aerazione forzata Impianto antincendio
Impianto di riscaldamento e cdz	Impianto centralizzato a gestione autonoma con contabilizzatori per ogni singola unità immobiliare. Gruppi di pompe di calore, funzionanti a energia elettrica, per impianto di climatizzazione (caldo /freddo) e produzione di acqua sanitaria con accumulatori di acqua calda. -Collettori complanari di distribuzione -Pannelli radianti a bassa temperatura costituiti da tubazione in polietilene reticolato su isolante preformato pellicolato -Radiatori in acciaio scaldasalviette da installarsi nei bagni. -Split idronici per distribuzione aria condizionata.
Impianto idricosanitario	Impianto idricosanitario per carico scarico a servizio di bagni e cucine.
Impianto elettrico	Interno alle unità: impianti forza motrice, illuminazione, TV e videocitofonico di tipo tradizionale, predisposizione impianto antifurto volumetrico

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 8 - 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 9 - 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 dell'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 importo 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 13 - 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 stima) sia un fabbricato esterno ad essa (Lotto 2 - oggetto di altro rapporto di valutazione a firma della scrivente), 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%	
Totale Lotto 1			10.008,12	10.008,12	91,76%
LOTTO 2	Corpo E	T e 1°	898,77	898,77	8,24%
TOTALE				10.906,89	100,00%

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 che corrisponde all'edificio E del PII (fabbricato oggetto oggetto di altro rapporto di valutazione a firma della scrivente).

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 possono essere ceduti al Comune fino al loro compimento e avvenuto collaudo.

È opportuno puntualizzare che le aree da cedere (516,19 mq) sono ubicate al piano primo interrato della Villa Dragoni-Volta (Lotto 1) oggetto della presente stima.

7.3 CONCLUSIONI

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 della presente stima) e € 31.463,69 per il Lotto 2 (immobili oggetto di altro rapporto di valutazione a firma della scrivente). 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 l'intenzione di stralciare dalla Convenzione il Lotto 2 —che è oggetto di altro rapporto di valutazione a firma della scrivente— si ritiene che l'eventuale acquirente dello Lotto 1 —che è oggetto della presente stima— assuma a propria cura e spese la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione ancora mancanti pertanto il valore delle stesse, nella valutazione che seguirà, verrà imputato totalmente a carico del Lotto 1.

8 EDILIZIA

8.1 TITOLI EDILIZI

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

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 corpi A-A1, B-B1, C, e D-D1 che compongono il bene oggetto di stima (Lotto 1) gli interventi sono stati avviati. Sul corpo E (Lotto 2 – oggetto di altro rapporto di valutazione a firma della scrivente) non è stato svolto nessun lavoro.

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 a seguito della preventiva acquisizione dei seguenti pareri (**Allegato 10 - Permesso di Costruire n. 21/2006**)

- Parere favorevole della Commissione Edilizia del 13/04/2006;
- Parere favorevole condizionato dell'ASL n. 3 del 26/04/2006;
- Parere favorevole condizionato della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano dell'01/08/2006.

Successivamente è stata presentata la Denuncia di Inizio Attività in atti protocollo 13744 dell'08/05/2007 quale variante al suddetto permesso (**Allegato 11 - 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 12 - Permesso di Costruire n. 120/2010**).

Il rilascio di questo permesso è stato preceduto dalla acquisizione dei seguenti pareri:

- Parere favorevole della Commissione per il Paesaggio del 26/07/2010;
- Parere favorevole condizionato dell'ASL n. 3 del 13/01/2001;
- Il parere favorevole condizionato della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano dell'01/08/2006 è rimasto confermato come valido.

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 13 - 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

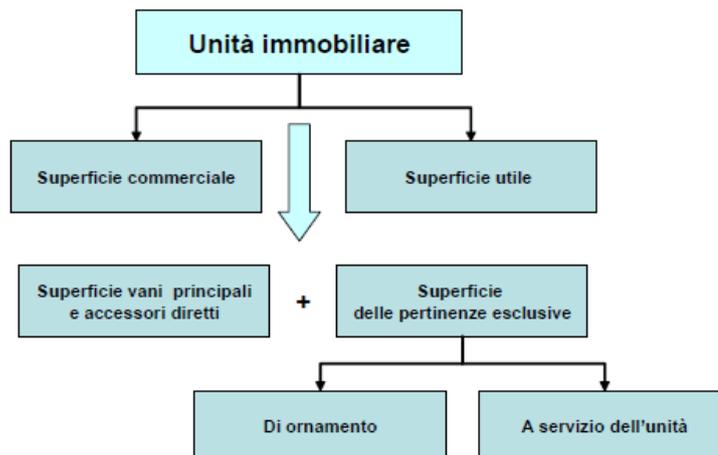
Il bene oggetto di stima (Lotto 1) si trova in una fase di ristrutturazione edilizia ancora in corso pertanto non si presenta nelle condizioni idonee per poter presentare né la dichiarazione di fine lavori né tanto meno la richiesta del certificato di agibilità/abitabilità.

Considerato quindi che i luoghi vanno ancora completati/trasformati per portare a pieno compimento l'intervento, non si ritiene opportuno operare delle valutazioni in merito alla conformità edilizia.

9 CONSISTENZA

9.1 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE CONSISTENZE

Con la pubblicazione "Istruzione per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per le 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, COMPRESIVA 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/negozio/ufficio	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 complessiva di progetto dei corpi A-A1, B-B1, C, e D-D1 del PII che corrispondono al complesso di Villa Dragoni-Volta (Lotto 1) quindi si prenderanno in considerazione le unità residenziali e quella a destinazione terziario/commerciale che sono frutto del progetto scaturito dall'attuazione del PII.

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.

Si fa presente che le parti comuni del complesso immobiliare, nonché le aree esterne di pertinenza, non vengono prese in considerazione ai fini della computazione della superficie commerciale.

Ai tre livelli interrati sono presenti: cantine di varia metratura da associare alle unità immobiliari, cantine direttamente collegati alle unità immobiliari al piano terra, posti auto pubblici, box privati sia singoli che doppi oltre che parti comuni quali locali tecnici, di servizio e spazi di manovra.

Ai fini della presente valutazione si considerano soltanto gli spazi privati, ovvero cantine e box, con le seguenti modalità: la superficie reale delle cantine è valutata al 25% mentre i box auto vengono valutati a corpo.

Le superfici che seguiranno sono tutte vocate ad unità a destinazione residenziale fatta eccezione dell'unità inserita all'interno del corpo C che è l'unico destinato a terziario/commerciale.

Lotto 1 - piani interrati				
RIFERIMENTO UNITÀ	TIPOLOGIA	SUPERFICIE REALE mq	COEFF.	SUPERFICIE COMM.LE mq
Cantine di pertinenza		486	25%	121
Box singoli	<i>idonei 1 posto auto</i>	nr. 7	A CORPO	nr. 7
Box doppi	<i>idonei 2 posti auto</i>	nr. 16	A CORPO	nr. 16
Totale piani interrati		mq 486		mq 121

Lotto 1 - piano terra				
RIFERIMENTO UNITÀ	TIPOLOGIA	SUPERFICIE REALE mq	COEFF.	SUPERFICIE COMM.LE mq
Unità A-A'	<i>duplex liv. inferiore</i>	85	100%	85
Unità A-A''	<i>duplex liv. inferiore</i>	94	100%	94
Unità A-A'''	<i>duplex liv. inferiore</i>	132	100%	132
Unità A1-A'	<i>duplex liv. inferiore</i>	249	100%	249
Unità B-B'	<i>duplex liv. inferiore</i>	71	100%	71
Unità B-B''	<i>duplex liv. inferiore</i>	83	100%	83
Unità B-B'''	<i>duplex liv. inferiore</i>	68	100%	68
Unità B1-B'	<i>duplex liv. inferiore</i>	91	100%	91
Unità C	<i>terziario liv. inferiore</i>	62	100%	62
Unità D-D'	<i>monopiano</i>	109	100%	109
Unità D-D''	<i>monopiano</i>	105	100%	105
Unità D1	<i>monopiano</i>	81	100%	81
Unità E	<i>duplex liv. inferiore</i>	178	100%	178
Androne comune		20	0%	0
Parte comune		42	0%	0
Totale piano terra		mq 1.470		mq 1.408

Lotto 1 - piano 1°				
RIFERIMENTO UNITÀ	TIPOLOGIA	SUPERFICIE REALE mq	COEFF.	SUPERFICIE COMM.LE mq
Unità A-A'	<i>duplex liv. superiore</i>	166	100%	166
Unità A-A''	<i>duplex liv. superiore</i>	63	100%	63
Terrazzo		24	30%	7
Unità A-A'''	<i>duplex liv. superiore</i>	115	100%	115
Terrazzo		24	30%	7
Unità A1-A'	<i>duplex liv. superiore</i>	233	100%	233
Unità B-B'	<i>duplex liv. superiore</i>	81	100%	81
Unità B-B''	<i>duplex liv. superiore</i>	84	100%	84
Unità B-B'''	<i>duplex liv. superiore</i>	67	100%	67
Unità B1-B'	<i>duplex liv. superiore</i>	91	100%	91
Unità C	<i>terziario liv. superiore</i>	68	100%	68
Unità D-D'''	<i>monopiano</i>	107	100%	107
Terrazzo		35	30%	11
Unità D-D''''	<i>monopiano</i>	76	100%	76
Unità E	<i>duplex liv. superiore</i>	149	100%	149
Parte comune		42	0%	0
Totale piano 1°		mq 1.425		mq 1.325

Lotto 1 - piano sottotetto				
RIFERIMENTO UNITÀ	TIPOLOGIA	SUPERFICIE REALE mq	COEFF.	SUPERFICIE COMM.LE mq
Unità B-B''''	<i>monopiano</i>	79	100%	79
Terrazzo		25	30%	8
Unità B-B'''''	<i>monopiano</i>	86	100%	86
Terrazzo		31	30%	9
Parte comune		46	0%	0
Totale piano sottotetto		mq 267		mq 182

Alla luce delle superfici commerciali sopraesposte risulta quanto segue:

UNITÀ A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
Piani interrati	121
Piano terra	1.346
Piano primo	1.257
Piano sottotetto	182
Totale RESIDENZIALE	mq 2.906

UNITÀ A DESTINAZIONE TERZIARIO/COMMERCIALE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
Piano terra	62
Piano primo	68
Totale TERZIARIO/COMMERCIALE	mq 130

Quindi ai fini della valutazione che seguirà si assumerà una **superficie commerciale complessiva pari 3.036 mq** e, valutati a corpo, si prenderanno in considerazione nr. 7 box singoli e e nr. 16 box doppi.

Superficie commerciale RESIDENZIALE LOTTO 1 mq 2.906	+	Superficie commerciale TERZIARIO/COMMERCIALE LOTTO 1 mq 130	=	Superficie commerciale COMPLESSIVA LOTTO 1 mq 3.036 oltre 7 box singoli e 16 doppi
---	---	--	---	--

10 VALUTAZIONE A CORPO

10.1 METODO DI STIMA

Per la valutazione del bene oggetto di stima si adotterà 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 similari presenti sul mercato immobiliare.
- B. Il costo di costruzione necessario per completare i lavori mediante l'utilizzo della pubblicazione "Costi per tipologie edilizie - La valutazione economica dei progetti in fase preliminare" di Andrea Bassi edito Maggioli Editore nel 2014 **(Allegato 14 – Scheda recupero fabbricato storico)**.
- C. I costi aggiuntivi ovvero quei costi per le consulenze professionali (C1), le spese di commercializzazione (C2) e l'utile dell'imprenditore (C3) che promuove l'iniziativa.

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 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 inquadrato nella categoria catastale A/2, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98, caratterizzate da ottima esposizione prevalente, grado di rifinitura tra il ricco e l'ordinario, media ampiezza dei vani, completezza di impianti tecnologici e dotazione di almeno due servizi igienici. Non è determinante la presenza o meno dell'alloggio del portiere nell'edificio. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari di consistenza inferiore a quella propria delle

abitazioni di tipo civile a quelle appartenenti ai fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni proprie della categoria. E' ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni).

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

Il bene oggetto di stima, sia per il valore storico-artistico culturale sia per l'intervento di ristrutturazione edilizia a cui si è dato corso per valorizzare il compendio della Villa Dragoni-Volta è assimilabile alla prima categoria: "fabbricato di tipologia signorile".

Le tre banche dati consultate non riportano quotazioni per questa tipologia di fabbricato 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".

Per l'unica unità destinata a commerciale/terziario presente all'interno del corpo C si sono presi in considerazione i valori riferiti ai "Negozi".

I box vengono valutati a corpo pertanto, per le fonti dell'O.M.I. e del Borsino Immobiliare, si sono presi i valori unitari espressi al metroquadro e trasformati in valori a corpo tenendo conto di una casistica media di superficie di 15 mq per i box singoli e di 28 mq per i box doppi.

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.

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: BESANA IN BRIANZA

Fascia/zona: Centrale/BESANA

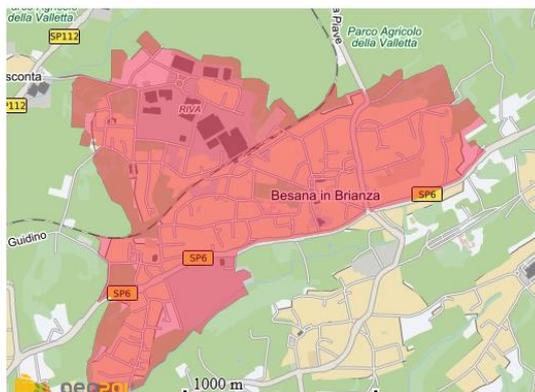
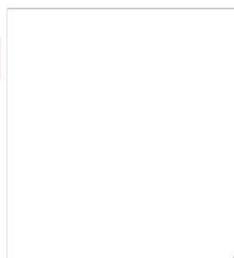
Codice zona: B1

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
Magazzini	Normale	500	600	L	3	3,5	L
Negozi	Normale	1350	1700	L	6,3	8,6	L



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

Borsinoimmobiliare.it		Quotazioni & Rendimenti (luglio 2017)					
Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali							
Comune	Besana_In_Brianza						
Zona	Cazzano, Balgano, Montesiro, Calo, Zoccorino -						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	1.172	1.255	1.339	3,3	3,8	4,2	3,6%
Abitazioni civili (In ottimo stato)	1.381	1.548	1.716	4,2	4,6	5,0	3,6%
Abitazioni civili (Da ristrutturare)	829	958	1.088	2,5	2,5	2,5	3,1%
Ville e Villini (In buono stato)	1.172	1.255	1.339	3,3	3,8	4,2	3,6%
Ville e Villini (In ottimo stato)	1.381	1.611	1.841	4,2	5,0	5,9	3,7%
Ville e Villini (Da ristrutturare)	1.004	1.046	1.088	2,5	2,9	3,3	3,4%
Uffici	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In ottimo stato)	1.130	1.339	1.548	4,2	5,4	6,7	4,9%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Box (In buono stato)	787	896	1.004	3,3	3,8	4,2	5,0%
Locali & Negozi	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Capannoni tipici (In buono stato)	460	481	502	2,5	2,5	2,5	6,3%
Laboratori (In buono stato)	586	628	670	3,3	3,3	3,3	6,4%
Magazzini (In buono stato)	418	460	502	2,5	2,5	2,5	6,5%
Negozi (In buono stato)	1.172	1.339	1.507	5,0	5,9	6,7	5,3%

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 è optato di considerare quelle per "Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B".

Te.MA 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

Macrozone: 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.

Per le unità residenziali:

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	€/mq 1.749	

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	€/mq 1.820	

Per l'unità destinata a terziario/commerciale:

NEGOZI	MIN €/mq	MAX €/mq
O.M.I. Agenzia delle Entrate Negozi in uno stato normale	1.350	1.700
Borsino Immobiliare Negozi in buono stato	1.172	1.507
Te.MA Camera di Commercio di Milano Negozi	1.550	1.700
Media aritmetica	€/mq 1.497	

Per i box singoli e doppi:

BOX SINGOLO (15 mq)	MIN €/cad	MAX €/cad
O.M.I. Agenzia delle Entrate Box (€/mq da 900 a 1.200)	13.500	18.000
Borsino Immobiliare Box (€/mq da 787 a 1.004)	11.805	15.060
Te.MA Camera di Commercio di Milano Box	15.000	18.000
Media aritmetica	€/mq 15.228	

BOX SINGOLO (28 mq)	MIN €/cad	MAX €/cad
O.M.I. Agenzia delle Entrate Box (€/mq da 900 a 1.200)	25.200	33.600
Borsino Immobiliare Box (€/mq da 787 a 1.004)	22.036	28.112
Te.MA Camera di Commercio di Milano Box	28.000	33.600
Media aritmetica	€/mq 28.425	

In considerazione della tipologia dell'intervento di riqualificazione che è stato avviato si ritiene opportuno prendere in considerazione:

- per le unità destinate a residenza un valore che si attesta sulla fascia media pari a €/mq 1.800 che si rileva leggermente inferiore a quella per le abitazioni di tipo civile;
- per l'unità destinata a terziario/commerciale un valore che si attesta sulla fascia medio alta in quanto la stessa potrebbe anche essere utilizzata ad ufficio pari a €/mq 1.500;
- per i box singoli un valore a corpo nella media pari a €/cad box 15.000;
- per i box doppi un valore a corpo nella media pari a €/cad box 28.000.

10.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO [A]

Alla luce dei valori unitari individuati al precedente paragrafo, si determina che il valore totale del complesso immobiliare oggetto di stima (Lotto 1) come se fosse completamente ristrutturato e finito sarebbe di:

SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZA mq 2.906	x	VALORE UNITARIO DI MERCATO RESIDENZA €/mq 1.800	=	VALORE TOTALE DI MERCATO RESIDENZA € 5.230.800
SUPERFICIE COMMERCIALE TERZIARIO/COMM. mq 130	x	VALORE UNITARIO DI MERCATO TERZIARIO/COMM. €/mq 1.500	=	VALORE TOTALE DI MERCATO TERZIARIO/COMM. € 195.000
QUANTITÀ BOX SINGOLO nr. 7	x	VALORE UNITARIO DI MERCATO BOX SINGOLO €/cad 15.000	=	VALORE TOTALE DI MERCATO BOX SINGOLI € 105.000
QUANTITÀ BOX SINGOLO nr. 16	x	VALORE UNITARIO DI MERCATO BOX DOPPIO €/cad 28.000	=	VALORE TOTALE DI MERCATO BOX DOPPI € 448.000

Valore totale delle unità destinate a residenza	€ 5.230.800
Valore totale dell'unità destinate a terziario/comm.	€ 195.000
Valore totale dei box singoli	€ 105.000
Valore totale dei box doppi	€ 448.000
VALORE TOTALE DI MERCATO [A]	€ 5.978.800

Pertanto il valore di mercato dell'intero complesso immobiliare di Villa Dragoni-Volta, come se fosse finito, che costituisce il Lotto 1 risulta pari a € 5.978.800.

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

I costi necessari per terminare la costruzione, ovvero la ristrutturazione edilizia di tutti gli immobili, interni ed esterni, che compongono la Villa Dragoni-Volta, 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 è 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 14 – 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 costo di costruzione complessivo.

La consistenza del bene è determinata quale somma delle superfici reali dei piani fuori terra interamente considerate e delle superfici reali dei piani interrati considerate per il 30%.

Come precedentemente esposto la consistenza del bene, che in questo caso comprende anche gli spazi comuni, è stata dedotta dal materiale in formato digitale vettoriale pervenuto dalla Direzione Lavori.

Piani fuori terra	mq 4.260	100%	mq 4.260
Piani entro terra	mq 3250	30%	mq 975
TOTALE CONSISTENZA AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE			mq 5.235

CONSISTENZA mq 5.235	x	COSTO COSTRUZIONE PARAMETRICO €/mq 1.044,06	=	COSTO COSTRUZIONE TOTALE € 5.465.654,10
-------------------------	---	---	---	---

Si tenga conto che l'intervento è già iniziato e si rileva uno stato di avanzamento che si attesta intorno al 50%. Sulla scorta della sopraccitata scheda "1. EDILIZIA RESIDENZIALE - 1.13 Recupero edificio storico" (**Allegato 14 – Scheda recupero edificio storico**) che evidenzia per ogni categoria la propria incidenza sull'intervento globale è stato possibile dedurre, sulla base delle incidenza di avanzamento realizzate, lo stato dell'opera ad oggi.

CATEGORIA DI LAVORAZIONE	INCIDENZA SU INTERVENTO GLOBALE	INCIDENZA AVANZAMENTO REALIZZATO	INCIDENZA % SULLO STATO DI FATTO
Impianto di cantiere	2,87%	50%	1,44%
Demolizioni e rimozioni	6,76%	100%	6,76%
Scavi e rinterri	4,50%	70%	3,15%
Calcestruzzi, ferro, e giunti per c.a.	15,66%	80%	12,53%
Drenaggi, vespai, sottofondi e massetti	0,95%	20%	0,19%
Solai	9,48%	100%	9,48%
Tetti e coperture	4,34%	100%	4,34%
Tavolati interni	9,51%	80%	7,61%
Intonaci	3,64%	20%	0,73%
Pavimenti civili	9,29%	0%	0,00%
Impermeabilizzazioni ed isolamento	1,47%	30%	0,44%
Opere in ferro	1,51%	20%	0,30%
Serramenti e vetri	7,31%	5%	0,37%
Impianti RCV (riscaldamento, cdz, ventilazione)	1,13%	7%	0,08%
Impianti idrico-sanitari	16,94%	7%	1,19%
Impianti elettrici	0,95%	3%	0,03%
Ascensori	1,32%	10%	0,13%
Opere per la sicurezza	2,38%	40%	0,95%
Sommario	100%		43,3%
INCIDENZA DELLE OPERE REALIZZATE SU INTERVENTO GLOBALE			49,7%
INCIDENZA DELLE OPERE ANCORA DA REALIZZARE SU INTERVENTO GLOBALE			50,3%

Pertanto se le opere ancora da realizzare incidono il 50,3%, si stima che il costo dei lavori ancora da realizzare ammontino a € 2.749.224,01.

COSTO COSTRUZIONE TOTALE € 5.465.654,10	x	INCIDENZA OPERE ANCORA DA REALIZZARE 50,3%	=	COSTO DI COSTRUZIONE PER LAVORI ANCORA DA REALIZZARE [B] € 2.749.224,01
---	---	---	---	---

C. Costi aggiuntivi

Il secondo valore sono i costi aggiuntivi che comprendono:

C1 - Le 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 [B] e per la specificità di questo caso viene assunto l'incidenza del 7%.

$$\text{Consulenze tecniche} = \text{€ } 2.749.224,01 \times 7\% = \text{€ } 192.445,68$$

C2 - Le spese di commercializzazione che vengono stimate al 5% del valore di mercato del bene come se fosse finito [A]:

$$\text{Spese di commercializzazione} = \text{€ } 5.978.800,00 \times 5\% = \text{€ } 298.940,00$$

C3 - L'utile del promotore che viene stimate al 15% del valore di mercato del bene come se fosse finito [A]:

$$\text{Utile del promotore} = \text{€ } 5.978.800,00 \times 15\% = \text{€ } 896.820,00$$

I costi aggiuntivi sono quindi computati

COSTI AGGIUNTIVI C € 1.388.205,68	=	CONSULENZE TECNICHE C1 € 192.445,68	+	SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE C2 € 298.940,00	+	UTILE DEL PROMOTORE C3 € 896.820,00
COSTO COSTRUZIONE PER TERMINARE I LAVORI [B] € 2.749.224,01	+	COSTI AGGIUNTIVI [C] € 1.388.205,68	=	COSTI PER TERMINARE LA COSTRUZIONE [B+C] € 4.137.429,69		

Alla luce di quanto sopra, i **costi necessari per terminare la costruzione** affinché il bene possa ritenersi finito e funzionale, ammontano a € 4.137.429,69.

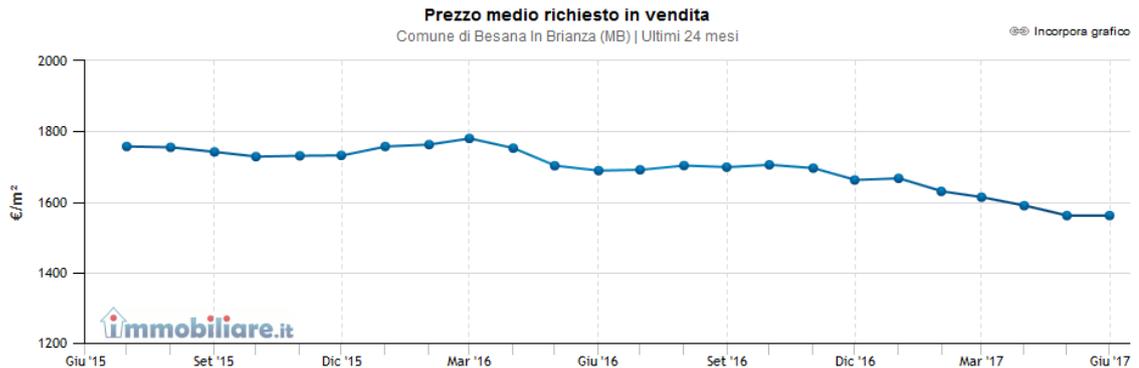
10.5 ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

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 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 (€/m²)

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 quadro.



	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 € 1.459.529,42	=	VALORE DI MERCATO DEL BENE COME SE FOSSE FINITO cfr. paragrafo 10.3 € 5.978.800,00	-	I COSTI NECESSARI PER TERMINARE LA COSTRUZIONE cfr. paragrafo 10.4 € 4.137.429,69	-	OPERE DI URBANIZZAZIONE NON A CARICO DELL'ACQUIRENTE [*] cfr. paragrafo 7.3 € 381.840,89
--	---	---	---	---	---	--

[*] L'esecuzione delle opere di urbanizzazione vengono interamente imputate a carico degli immobili del Lotto 1 (oggetto della presente stima) in quanto sono in

corso le attività per stralciare il Lotto 2 (oggetto di altro rapporto di valutazione a firma della scrivente) dalla Convenzione e quindi dagli obblighi derivanti da essa.

Tuttavia, in ragione delle seguenti considerazioni:

- La necessità di mettere in sicurezza l'intero cantiere nonché la necessità di smaltire tutti i materiali di risulta e/o edili abbandonati e non riutilizzabili.
- Il presumibile rifacimento di molte opere che sono state interrotte prima di essere completate e lasciate da tempo senza alcuna protezione e quindi soggette a degrado naturale.
- L'impossibilità di verificare l'efficienza e l'esecuzione a regolare d'arte di molti lavori specie impiantistici.
- La difficoltà di commercializzazione delle unità residenziali previste in progetto in quanto caratterizzate da ampissime metrature.
- Si presume che il cantiere durerà almeno 18/24 mesi.
- La mancanza di un titolo edilizio in corso di validità in quanto gli ultimi autorizzati sono scaduti e vanno rinnovati.
- L'andamento sfavorevole del mercato immobiliare.

Si reputa opportuno applicare un deprezzamento pari al 25%.

€ 1.459.529,42 – 25% = € 1.094.647,07

A seguito di quanto sopra riportato, **il valore di stima del bene** oggetto della presente relazione (Lotto 1), nello stato in cui si trova, risulta pari a **€ 1.094.647,07** che, arrotondato per difetto, **determina un valore a corpo pari a € 1.090.000,00** (euro unmilionenovantamila 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 Visura catastale per soggetto
- Allegato 5 Planimetrie catastali fg 27 mapp 57 sub 3 graff 58/9
- Allegato 6 Lettera Catasto su mancato reperimento planimetrie
- Allegato 7 Scheda beni culturali Lombardia
- Allegato 8 Convenzione Urbanistica del 19/01/2006
- Allegato 9 Convenzione Urbanistica Integrativa del 23/06/2010
- Allegato 10 Permesso di Costruire n. 21/2006
- Allegato 11 DIA del 08/05/2007
- Allegato 12 Permesso di Costruire n. 120/2010
- Allegato 13 Permesso di Costruire n. 8/2010
- Allegato 14 Scheda Recupero edificio storico
- Allegato 15 Rapporto fotografico