

R.G.E. n. 131/2022

XXX con l'Avv. XXX

contro

XXX

Giudice : DOTT. ALESSANDRO MAIOLA

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Esperto stimatore incaricato : **Geom. Nicoletta Madama**

Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3264

Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia (ex Voghera) al n. 103

Studio Tecnico in Casteggio (PV) P.le dello Sport,8/B

Tel. 0383/82890– Cell. 338/2567626

E-mail : nicomauri@libero.it – Posta certificata : nicoletta.madama@geopec.it

CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE:

In Comune di **VERNATE (MI)**, **Via Roma n. 37/39/41** piena proprietà della quota di 1/1 a carico di **XXX** su complesso denominato “Cascina Moncucco” risalente al Secolo XVIII edificato nel centro storico della F.ne Moncucco; composto di un’abitazione padronale, fabbricati rurali, aie e altre aree scoperte, tutto edificato su un lotto di ampia metratura in pianta a forma irregolare.

Il fabbricato denominato con la “**lettera A**” si configura come ex stalla con porticati al piano terra e fienile al piano primo, oltre ala di portico annessa. Accesso carraio e pedonale dalla pubblica Via Roma al civ. 37 e 39. Si precisa che ½ circa della copertura è composta di lastre di amianto che dovranno essere bonificate. **Il volume recuperabile è pari a mc. 3.893,90.**

Il fabbricato denominato con la “**lettera B**” si configura come fabbricato rurale (ex abitazione salariati) edificato a due piani fuori terra con annesso porticato al piano terra e primo. **Il volume recuperabile è pari a mc. 3.698,17.**

Fabbricato “lettera C” ABITAZIONE PADRONALE Internamente l’unità residenziale, è così suddivisa:

PIANO TERRA – accesso diretto da porticato esterno su disimpegno e vano scala, tinello, soggiorno, cucina, camera, altro vano scala di servizio, piccolo servizio igienico e ampio locale uso ripostiglio.

PIANO PRIMO – accesso da scala interna su disimpegno, n. 7 camere, corridoio, terrazzo coperto (loggia) posto con affaccio sul lato principale (lato ovest); altro locale accessibile solo con passaggio dalla loggia; completa bagno del piano.

Il volume recuperabile è pari a mc. 2.751,14.

L’accesso carraio e pedonale all’unità sono dipartenti dalla pubblica Via Roma al civico 39 .

Il fabbricato denominato con la “**lettera D**” edificato a due piani fuori terra, si configura come altra abitazione con annesso portico(ex abitazione salariati); è stato possibile accedere all’interno solo per una stanza al piano terra, mentre tutto il resto è in precarie condizioni di manutenzione. Accesso carraio e pedonale dalla pubblica Via Roma al civ. 41. **Il volume recuperabile è pari a mc. 1.277,30.**

Il fabbricato denominato con la “**lettera E**” edificato a un piano fuori terra, si configura come accessorio di servizio all’attività agricola. Originariamente di dimensioni maggiori (come visibile dalla mappa NCT) ad oggi quasi completamente crollato. Accesso carraio e pedonale dalla pubblica Via Roma al civ. 39 oppure dalla Via S.R. Pampuri Snc. **Il volume recuperabile è pari a mc. 122,69.**

Il fabbricato denominato con la “**lettera F**” si configura locale di deposito e stoccaggio un tempo utilizzato per l’attività agricola. . Accesso carraio e pedonale dalla pubblica Via Roma al civ. 39 oppure dalla Via S.R. Pampuri Snc. Si precisa che la copertura è composta di lastre di amianto che dovranno essere bonificate. **Il volume recuperabile è pari a mc. 1.570,05.**

Il fabbricato denominato con la “**lettera G**” si configura locale di deposito e stoccaggio un tempo utilizzato per l’attività agricola. Accesso carraio e pedonale dalla pubblica Via Roma al civ. 39 oppure dalla Via S.R. Pampuri Snc. **Il volume recuperabile è pari a mc. 631,46.**

Il fabbricato denominato con la “**lettera H**” si configura come portico da terra a tetto. Accesso carraio e pedonale dalla pubblica Via Roma al civ. 37. **Il volume recuperabile è pari a mc. 293,48.**

CRITICITA’

<p>Il fabbricato denominato con la “lettera M” si configura come ex mulino. Accesso carraio e pedonale dalla pubblica Via Roma al civ. 39 oppure dalla Via S.R. Pampuri Snc. Il volume recuperabile è pari a mc. 580,84.</p> <p>Completano appezzamenti di terreno costituenti le aree esterne del compendio in descrizione.</p>		
<p><u>CATASTO DEI FABBRICATI – NCEU COMUNE DI VERNATE (MI)</u> - Foglio 14 , mappale 466, Via Roma n. 37, p.T, categoria A/2, classe 1, vani 15, R.C. Euro 968,36; - Foglio 14, mappale 522, Via Roma n. 39, p.T-1, F/4 in corso di definizione.</p> <p><u>CATASTO TERRENI – NCT COMUNE DI VERNATE (MI)</u> - Foglio 14, mappale 449, fabbricato rurale di Ha: 0.20.10; - Foglio 14, mappale 465, fabbricato rurale di Ha: 0.15.10; - Foglio 14, mappale 467, seminativo 1 di Ha: 0.13.10; R.D. Euro 8,46, R.A. Euro 8,12; - Foglio 14, mappale 468, incolto produttivo U di Ha: 0.01.10; R.D. Euro 0,03, R.A. Euro 0,01; - Foglio 14, mappale 469, fabbricato rurale di Ha: 0.17.40; - Foglio 14, mappale 508, fabbricato rurale di Ha: 0.07.70; - Foglio 14, mappale 509, fabbricato rurale di Ha: 0.00.28; - Foglio 14, mappale 525, fabbricato rurale di Ha: 0.02.20; - Foglio 14, mappale 526, fabbricato rurale di Ha: 0.34.90; - Foglio 14, mappale 601, fabbricato rurale di Ha: 0.00.28; - Foglio 14, mappale 602, fabbricato rurale di Ha: 0.00.28; - Foglio 14, mappale 806, seminativo 1 di Ha: 0.02.60, R.D. Euro 1,68, R.A. Euro 1,61.</p> <p><u>Confini a corpo alla mappa terreni:</u> a nord fg. 14 mappale 436, 435, 437, 438, 387; a est Via Padre G. Puglisi; a sud in parte Via Pampuri ed in parte fg. 14 mappale 527, 787, 528; a ovest Via Roma.</p>		NO
<p>CONFORMITA' URBANISTICA: VERIFICATA - SI DICHIARA LA CONFORMITA'.</p>		NO
<p>CONFORMITA' CATASTALE: VERIFICATA - NON SI DICHIARA LA CONFORMITA'.</p>		NO
<p>CONFORMITA' DEL PIGNORAMENTO: VERIFICATO - SI DICHIARA LA CONFORMITA'.</p>		NO
<p>DIRITTO E PROVENIENZA</p>	<p>1/1 XXX</p> <p>La provenienza dei beni in oggetto è avvenuta con Atto del 22/12/2014 Pubblico ufficiale BORLONE MARIA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 87441 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 11901.1/2014 Reparto PI di PAVIA in atti dal 24/12/2014.</p>	NO
<p>POSSESSO : occupato dal Sig. XXX con titolo non opponibile</p>		NO
<p>LOCAZIONI : nessuna</p>		NO
<p>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Iscrizione di ipoteca volontaria , decreto ingiuntivo e verbale di pignoramento immobiliare.</p>		NO
<p>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: non presente per i fabbricati a destinazione abitativa</p>		NO
<p>VALORE STIMATO: €. 1.481.903,00</p>		NO
<p>PREZZO A BASE D'ASTA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI: €. 1.239.000,00</p>		NO

BENI IN COMUNE DI VERNATE (MI)
Descrizione degli immobili e terreni oggetto di vendita

1 – BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

"In Comune di Vernate (MI), Via Roma n. 37/39/41

Complesso denominato "Cascina Moncucco" risalente al Secolo XVIII edificato nel centro storico della F.ne Moncucco; composto di un'abitazione padronale, fabbricati rurali, aie e altre aree scoperte censite nel Catasto dei Fabbricati e dei Terreni come seguono:

Catasto dei Fabbricati

Foglio 14 , mappale 466, Via Roma n. 37, p.T, categoria A/2, classe 1, vani 15, R.C. Euro 968,36.

(ALLEGATO 3 – Planimetria catastale NCEU)

Foglio 14, mappale 522, Via Roma n. 39, p.T-1, categoria F/4 in corso di definizione.

Catasto Terreni

Foglio 14, mappale 449, fabbricato rurale di Ha: 0.20.10; **Foglio 14, mappale 465**, fabbricato rurale di Ha: 0.15.10; **Foglio 14, mappale 467**, seminativo 1 di Ha: 0.13.10; **Foglio 14, mappale 468**, incolto produttivo U di Ha: 0.01.10; **Foglio 14, mappale 469**, fabbricato rurale di Ha: 0.17.40; **Foglio 14, mappale 508**, fabbricato rurale di Ha: 0.07.70; **Foglio 14, mappale 509**, fabbricato rurale di Ha: 0.00.28; **Foglio 14, mappale 525** fabbricato rurale di Ha: 0.02.20; **Foglio 14, mappale 526**, fabbricato rurale di Ha: 0.34.90; **Foglio 14, mappale 601**, fabbricato rurale di Ha: 0.00.28; **Foglio 14, mappale 602**, fabbricato rurale di Ha: 0.00.28; **Foglio 14, mappale 806**, seminativo 1 di Ha: 0.02.60.

2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Trattasi nello specifico di un complesso denominato "Cascina Moncucco" risalente al Secolo XVIII composto da abitazione padronale, ex stalla, porticati, fabbricati rurali, aree scoperte afferenti; tutto edificato su un lotto di ampia metratura in pianta a forma irregolare.

Il complesso presenta diversi accessi carrai /pedonali così localizzati:

- Sulla Via Roma (civico 37/39/41);
- Sulla Via S.R. Pampuri (Snc);
- Sulla Via Padre G. Puglisi (Snc).

I beni si trovano nel Comune di Vernate (MI), Via Roma n. 37/39/41 e altri accessi senza numero civico. Si precisa che, il complesso rurale (come visto durante il sopralluogo del **22/09/2022**) è completamente recintato per la maggiore con muro in mattoni pieni e/o in alcune parti con rete metallica su paletti in ferro.

ASTE
GIUDIZIARIE



STRALCIO GOOGLE MAPS PROPRIETA' OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



STRALCIO MAPPA REGIONE LOMBARDIA - PROPRIETA' OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

3 – DATI CATASTALI

I beni “oggetto di pignoramento” presso l’Agenzia del Territorio di Milano (PV), sono censiti nel seguente modo (**ALLEGATO 2 – Visure catastali storiche**):

CATASTO DEI FABBRICATI – NCEU COMUNE DI VERNATE (MI)

- Foglio 14 , mappale 466, Via Roma n. 37, p.T, categoria A/2, classe 1, vani 15, R.C. Euro 968,36;
- Foglio 14, mappale 522, Via Roma n. 39, p.T-1, categoria F/4, in corso di definizione.

CATASTO TERRENI – NCT COMUNE DI VERNATE (MI)

- Foglio 14, mappale 449, fabbricato rurale di Ha: 0.20.10;
- Foglio 14, mappale 465, fabbricato rurale di Ha: 0.15.10;
- Foglio 14, mappale 467, seminativo 1 di Ha: 0.13.10; R.D. Euro 8,46, R.A. Euro 8,12;
- Foglio 14, mappale 468, incolto produttivo U di Ha: 0.01.10; R.D. Euro 0,03, R.A. Euro 0,01;
- Foglio 14, mappale 469, fabbricato rurale di Ha: 0.17.40;
- Foglio 14, mappale 508, fabbricato rurale di Ha: 0.07.70;
- Foglio 14, mappale 509, fabbricato rurale di Ha: 0.00.28;
- Foglio 14, mappale 525, fabbricato rurale di Ha: 0.02.20;
- Foglio 14, mappale 526, fabbricato rurale di Ha: 0.34.90;
- Foglio 14, mappale 601, fabbricato rurale di Ha: 0.00.28;
- Foglio 14, mappale 602, fabbricato rurale di Ha: 0.00.28;
- Foglio 14, mappale 806, seminativo 1 di Ha: 0.02.60, R.D. Euro 1,68, R.A. Euro 1,61.

Confini a corpo alla mappa terreni: a nord fg. 14 mappale 436, 435, 437, 438, 387; a est Via Padre G. Puglisi; a sud in parte Via Pampuri ed in parte fg. 14 mappale 527, 787, 528; a ovest Via Roma.

I beni sono intestati a :

XXX Diritto di: Proprieta' per 1/1

4 – DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO:

I beni oggetto di stima sono costituiti da un complesso denominato “Cascina Moncucco” risalente al Secolo XVIII composto da abitazione padronale, ex stalla, porticati, fabbricati rurali, aree scoperte afferenti; tutto edificato su un lotto di ampia metratura in pianta a forma irregolare.

PRECISAZIONI:

- 1) Per meglio identificare i fabbricati si è presa in considerazione la planimetria generale del compendio riportante la numerazione dei fabbricati dalla lettera A alla lettera M.
- 2) Sono stati visionati esternamente tutti i fabbricati e aree pertinenti; mentre, l’accesso interno per motivi di sicurezza, è stato eseguito solo sui fabbricati identificati con la LETTERA A (ex

stalla – fienile – porticati) ; LETTERA C (abitazione padronale, rimessa e porticati) ; LETTERA F (fabbricato rurale per attività agricola); LETTERA G (fabbricato rurale per attività agricola); LETTERA H (portico per attività agricola).

- 3) I fabbricati identificati con la LETTERA B, E, M, D sono in pessimo stato di manutenzione, pericolanti e in parte con porzioni di solaio crollate.
- 4) La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo (22/09/2022) è riportata **nell'ALLEGATO 5** e divisa in base alla numerazione per fabbricati.

I fabbricati indicati al **punto 3)** possono essere definiti unità collabenti, che per le loro caratteristiche (ovvero l'accentuato livello di degrado) non sono suscettibili di produrre reddito. Si tratta, quindi, di fabbricati fatiscenti, diruti, ruderi, interessati da pericolo di crollo o da cedimento, inagibili (es. tetto crollato), o comunque non abitabili né utilizzabili a causa d'inesistenza di elementi strutturali ed impiantistici, che non possono diventare abitabili con semplici interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, ma necessitano di interventi più radicali, fino alla demolizione.

Per essere considerati nella categoria cosiddetta “fittizia” F/2, devono essere rispettati dei presupposti:

- a) l'immobile deve aver perso la propria capacità reddituale;
- b) l'immobile deve essere ancora individuabile e/o perimetrabile, in quanto persistono i requisiti materiali relativi alla copertura, alla struttura portante, ai solai e ai muri perimetrali.

Il fabbricato collabente non necessariamente è un fabbricato ex rurale.

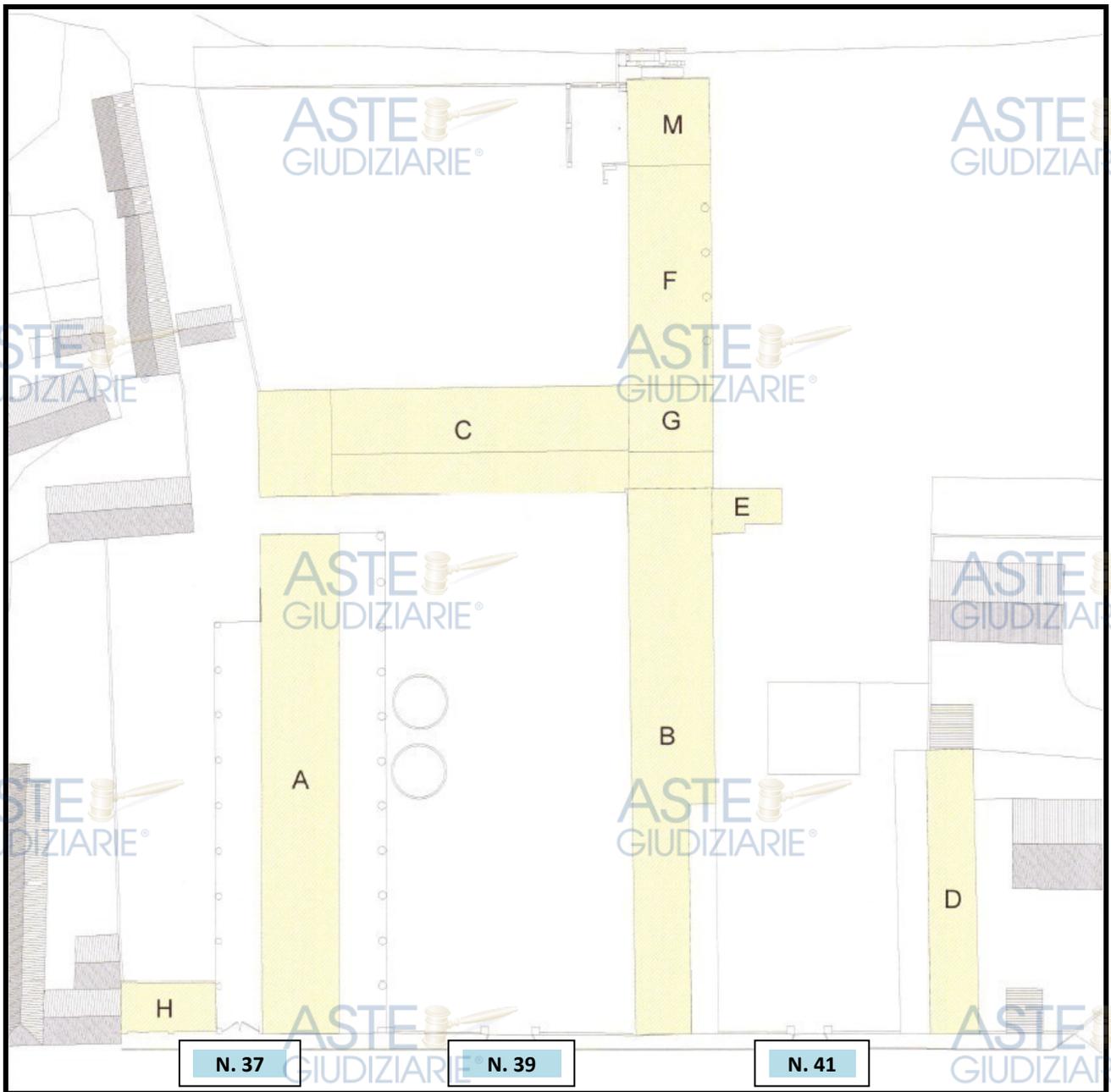
Da alcune sentenze della Corte di Cassazione è stato ritenuto che la cessione unitaria di un terreno agricolo con fabbricati ex rurali collabenti, destinati alla demolizione e ricostruzione, deve essere considerata come cessione di area fabbricabile, ai fini delle imposte dirette e nel caso specifico, come anche riportato nel PGT Adottato è possibile tutto il recupero della volumetria esistente.

L'art. 19 del D.L. 31/05/2010 n. 78 prevede che, negli atti di trasferimento, il proprietario debba rilasciare una dichiarazione in merito alla conformità catastale dell'immobile.

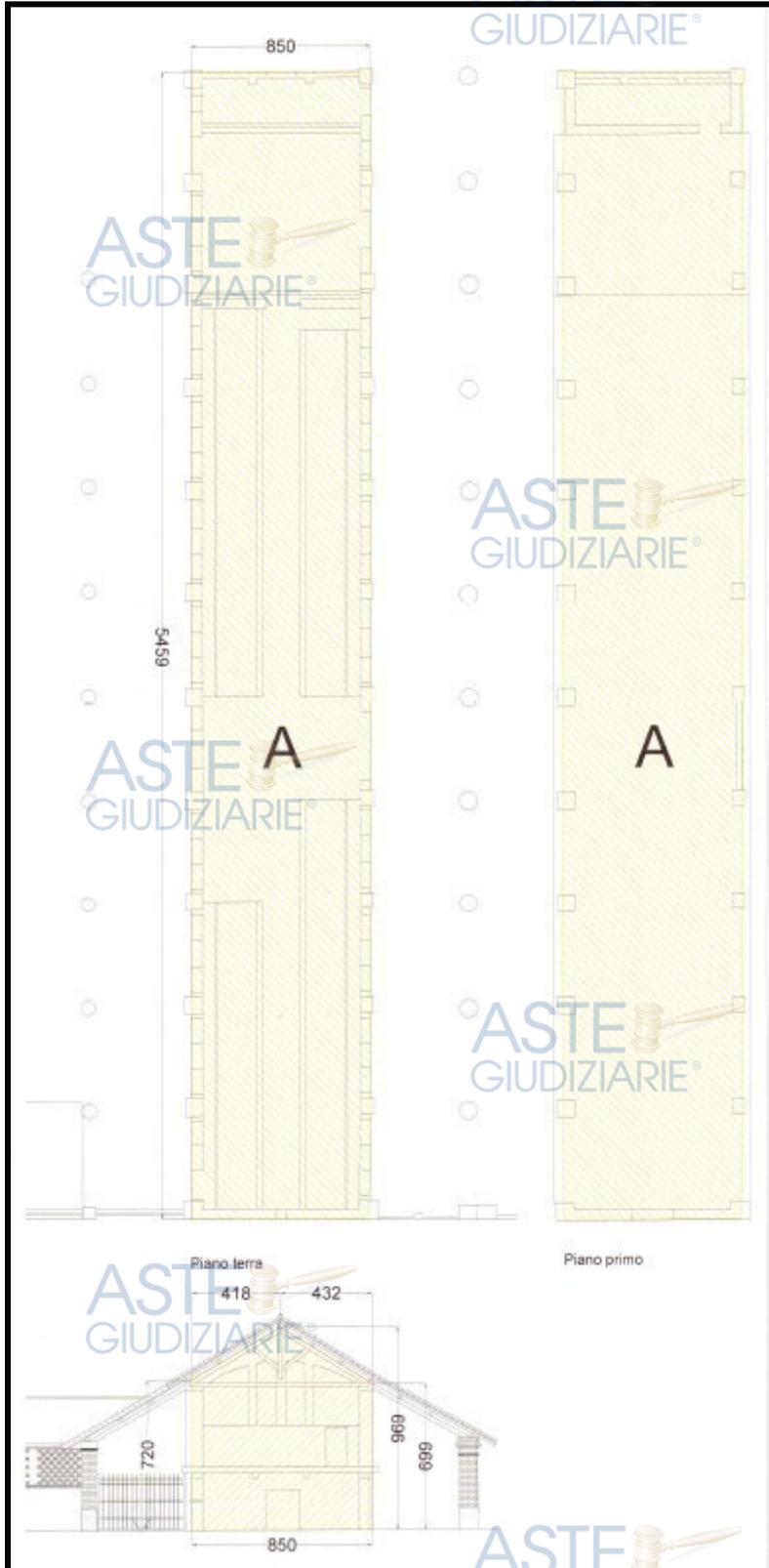
Da quest'obbligo sono esclusi gli edifici fatiscenti o allo stato diruto, quindi i cosiddetti fabbricati collabenti.

Pertanto, la vendita o la cessione gratuita di un edificio collabente possono essere compiute senza rilasciare alcuna dichiarazione in merito alla conformità catastale, perché, di fatto, non sussiste obbligo di accatastamento.

PLANIMETRIA GENERALE FABBRICATI CASCINA "MONCUCCO"



PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA "FABBRICATO A"



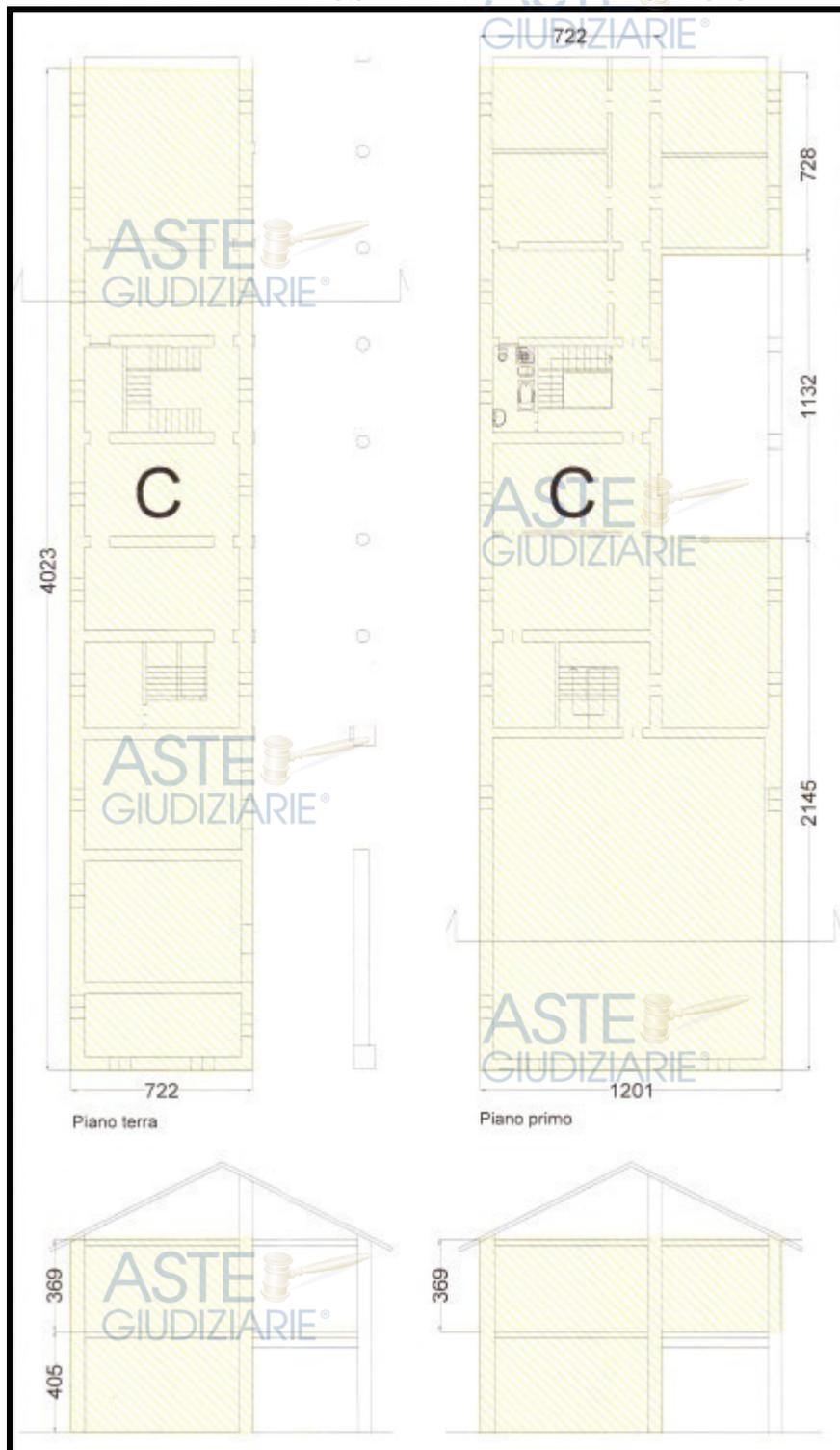
Il fabbricato denominato con la "lettera A" si configura come ex stalla con porticati al piano terra e fienile al piano primo, oltre ala di portico annessa. Accesso carraio e pedonale dalla pubblica Via Roma al civ. 37 e 39. Si precisa che ½ circa della copertura è composta di lastre di amianto che dovranno essere bonificate. ***Il volume recuperabile è pari a mc. 3.893,90.***

PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA "FABBRICATO B"



Il fabbricato denominato con la "lettera B" si configura come fabbricato rurale (ex abitazione salariati) edificato a due piani fuori terra con annesso porticato al piano terra e primo. *Il volume recuperabile è pari a mc. 3.698,17.*

PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA "FABBRICATO C"



Internamente l'unità residenziale, è così suddivisa:

ABITAZIONE PADRONALE

PIANO TERRA – accesso diretto da porticato esterno su disimpegno e vano scala, tinello, soggiorno, cucina, camera, altro vano scala di servizio, piccolo servizio igienico e ampio locale uso ripostiglio.

PIANO PRIMO – accesso da scala interna su disimpegno, n. 7 camere, corridoio, terrazzo coperto

(loggia) posto con affaccio sul lato principale (lato ovest); altro locale accessibile solo con passaggio dalla loggia; completa bagno del piano. **Il volume recuperabile è pari a mc. 2.751,14.**

L'accesso carraio e pedonale all'unità sono dipartenti dalla pubblica Via Roma al civico 39 .

PRECISAZIONE: i servizi igienici e l'installazione della caldaia murale presenti all'interno dell'unità abitativa sono stati installati e pagati dal Sig. XXX; il medesimo soggetto (ex custode della proprietà) abita nella casa padronale con inizio dal 1982.

PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA "FABBRICATO D"



Il fabbricato denominato con la "lettera D" edificato a due piani fuori terra, si configura come altra abitazione con annesso portico(ex abitazione salariati); è stato possibile accedere all'interno solo per una stanza al piano terra, mentre tutto il resto è in precarie condizioni di manutenzione. Accesso carraio e pedonale dalla pubblica Via Roma al civ. 41. **Il volume recuperabile è pari a mc. 1.277,30.**

PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA "FABBRICATO E"



Il fabbricato denominato con la "lettera E" edificato a un piano fuori terra, si configura come accessorio di servizio all'attività agricola. Originariamente di dimensioni maggiori (come visibile dalla mappa NCT) ad oggi quasi completamente crollato. Accesso carraio e pedonale dalla pubblica Via Roma al civ. 39 oppure dalla Via S.R. Pampuri Snc. ***Il volume recuperabile è pari a mc. 122,69.***

PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA "FABBRICATO F"



Il fabbricato denominato con la "lettera F" si configura locale di deposito e stoccaggio un tempo utilizzato per l'attività agricola. . Accesso carraio e pedonale dalla pubblica Via Roma al civ. 39 oppure dalla Via S.R. Pampuri Snc. Si precisa che la copertura è composta di lastre di amianto che dovranno essere bonificate. ***Il volume recuperabile è pari a mc. 1.570,05.***

PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA "FABBRICATO G"



Il fabbricato denominato con la "lettera G" si configura locale di deposito e stoccaggio un tempo utilizzato per l'attività agricola. Accesso carroia e pedonale dalla pubblica Via Roma al civ. 39 oppure dalla Via S.R. Pampuri Snc. ***Il volume recuperabile è pari a mc. 631,46.***

PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA "FABBRICATO H" - "FABBRICATO M"



Il fabbricato denominato con la "lettera H" si configura come portico da terra a tetto. Accesso carraio e pedonale dalla pubblica Via Roma al civ. 37. **Il volume recuperabile è pari a mc. 293,48.**

Il fabbricato denominato con la "lettera M" si configura come ex mulino. Accesso carraio e pedonale dalla pubblica Via Roma al civ. 39 oppure dalla Via S.R. Pampuri Snc. **Il volume recuperabile è pari a mc. 580,84.**

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

OGGETTO
Ambito tipologico principale: architettura rurale
Definizione tipologica: cascina
Denominazione: Cascina Moncucco - complesso

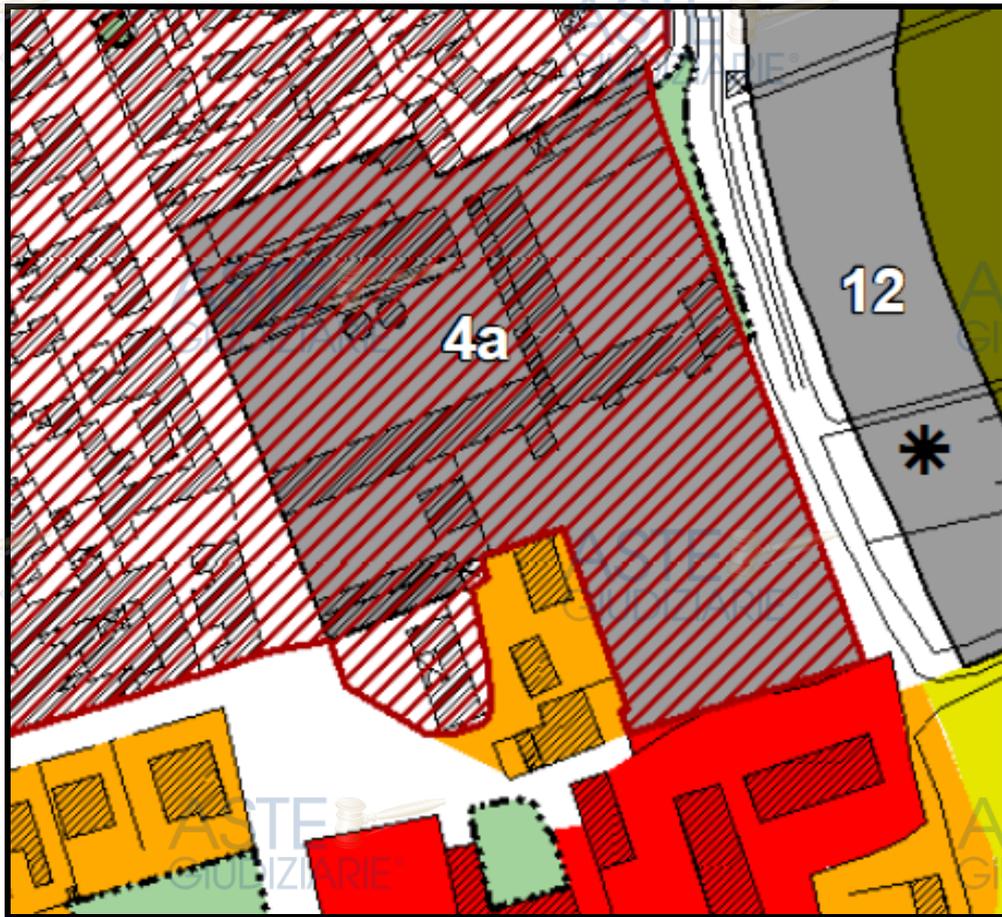
LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICO-AMMINISTRATIVA
Stato: Italia
Regione: Lombardia
Provincia: MI
Nome provincia: Milano
Comune: Vernate
Indirizzo: Via Roma, 37, 39, 41
Altra località: Moncucco
Collocazione: nel centro edificato storico perimetrato al 1991
NOTIZIE STORICHE
Riferimento: intero bene
Secolo: sec. XVIII
Notizia sintetica: catasto teresiano
Notizia: Nel catasto in forma corrispondente all'attuale.
SPAZI - SUDDIVISIONE INTERNA
Riferimento: parte più alta
Numero di piani: 2
FONDAZIONI
Tipo di terreno a livello di appoggio: terreno in piano
ELEMENTI DECORATIVI
Ubicazione: intero edificio
Collocazione: esterna
Tipo: cornici marcapiano, zoccolatura o angolari
Ubicazione: intero edificio
Collocazione: esterna
Tipo: decorazioni sottogronda e/o cassettonature lignee
Collocazione: interna
STATO DI CONSERVAZIONE
Riferimento alla parte: copertura
Stato di conservazione: pessima
Riferimento alla parte: muratura perimetrale
Stato di conservazione: pessima
Riferimento alla parte: infissi

Stato di conservazione: pessima
Riferimento alla parte: solai
Stato di conservazione: pessima
UTILIZZAZIONI
USO ATTUALE
Riferimento alla parte: intero bene
Uso: abitazione/ attività produttive agricole
USO STORICO
Riferimento alla parte: intero bene
Riferimento cronologico: destinazione originaria
Uso: abitazione/ attività produttive agricole
PROVVEDIMENTI DI TUTELA
Tipo provvedimento: ope legis (L.1089/1939 art.4)
STRUMENTI URBANISTICI
P.G.T. Vigente : NUCLEI STORICI – AREE DI TRASFORMAZIONE
P.G.T. Adottato : AREA 4A con analisi urbana – obiettivi – analisi progettuale

P.G.T. Vigente : NUCLEI STORICI – AREE DI TRASFORMAZIONE

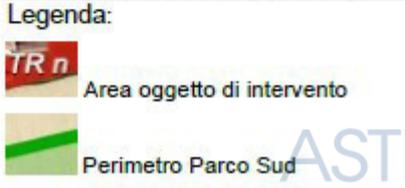


INDIVIDUAZIONE DELL'ATTUALE NUCLEO STORICO DI MONCUCCO



LEGENDA

-  NUCLEI STORICI DI ANTICA FORMAZIONE
-  ZONA B1- AREE RESIDENZIALI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
-  ZONA B2- AREE RESIDENZIALI DEL TESSUTO URBANO RECENTE
-  ZONA B3- AREE RESIDENZIALI A BASSA DENSITA'
-  ZONA B4- AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI REALIZZATI O IN CORSO
-  ZONA D1- AREE PRODUTTIVE ESISTENTI
-  ZONA D2- AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI PRODUTTIVI REALIZZATI O IN CORSO
-  AREE AGRICOLE "E"
-  AREA AGRICOLA E3- DI RISPETTO DELL'OASI DI PASTURAGO
-  PARCO AGRICOLO SUD MILANO
-  PROPOSTA DI PARCO NATURALE
-  NUCLEI RURALI DI INTERESSE PAESISTICO
-  NUCLEI DI GRANDE VALORE STORICO-MONUMENTALE
-  AREA AGRICOLA E1- TERRITORI DI CINTURA METROPOLITANA DEL PARCO SUD
-  AREA AGRICOLA E2- ZONA DI TUTELA E VALORIZZAZIONE PAESISTICA
-  ZONE DI INTERESSE NATURALISTICO-OASI DI PASTURAGO
-  AREE DI TRASFORMAZIONE
(RIFERIMENTO DOCUMENTO DI PIANO)

Comune di Vernate		Schede aree di trasformazione	
Area 4			
ANALISI URBANA			
	LOCALIZZAZIONE INTERVENTO 		
	FRAZIONE MONCUCCO Legenda: 		
DATI QUANTITATIVI DELL'INTERVENTO			
Proprietà		PRIVATA	
Superficie (mq)		11.414 (A) 12.469 (B)	
ANALISI DELL'AREA			
	ELEMENTI NOTEVOLI 1. Complesso rurale da recuperare 2. Area di nuova edificazione		
	OBIETTIVI DELL'INTERVENTO Recuperare, da un lato, gli spazi edificati esistenti con interventi conservativi per le parti di interesse storico e ambientale e creare funzioni di interesse pubblico per il territorio; dall'altro, completare l'edificazione del nucleo urbano con tipologie edilizie consone rispetto l'intorno.		

Area 4

Parte Seconda

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Ripresa fotografica 1

DESCRIZIONE
Vista della corte principale



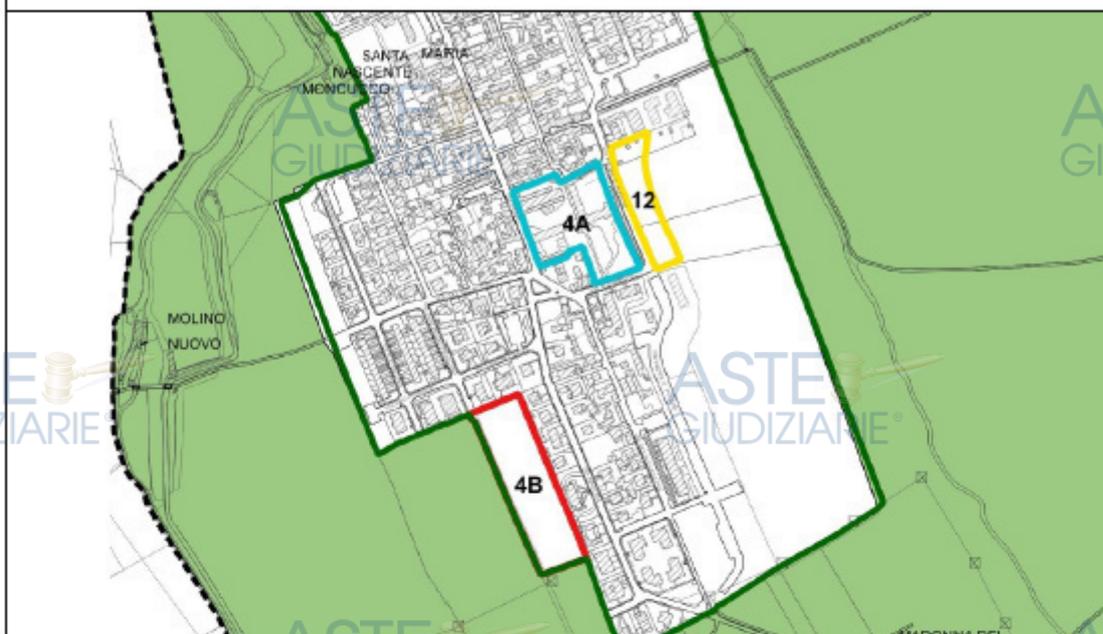
Ripresa fotografica 2

DESCRIZIONE
Vista dell'area di espansione dell'urbanizzato

Area 4

Parte Terza

INDIRIZZI PROGETTUALI



ULTERIORI DISPOSIZIONI

L'intervento partecipa alla realizzazione della città pubblica secondo quanto previsto dalla normativa del Documento di Piano e del Piano dei servizi.

L'attuazione è subordinata alla presentazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

Per il comparto A devono essere perseguite le seguenti prescrizioni:

- Recupero delle volumetrie esistenti attraverso interventi di ristrutturazione e di risanamento conservativo per la parte di maggior pregio storico e ambientale.
- Lo spazio libero centrale dovrà essere adeguatamente sistemato per la creazione anche di spazi pedonali (piazza).
- La destinazione è prevalentemente residenziale e funzioni compatibili: in particolare dovrà essere valutata l'opportunità di insediare spazi ed uffici pubblici, attività commerciali di vicinato e di somministrazione al piano terra e l'attivazione (sia in spazi chiusi sia sulla parte centrale dell'area) di un mercato a KM0.
- Nella parte retrostante l'edificio principale (ovvero la parte verde prospiciente Via Padre Puglisi) dovrà essere adibita alla creazione di orti urbani per la cittadinanza.
- Le aree libere poste a sud (tra Via Pampuri e Via Padre Puglisi) potranno essere opportunamente adibite a servizi pubblici quali una biopiscina naturale.
- Recupero del Mulino lungo Via Padre Puglisi con la produzione di energia idraulica attraverso la roggia Pila.

DATI PROGETTUALI

Superficie (mq)	11.414 (A) 12.469 (B)
IT mc/mq	Esistente (A) 0,6 mc/mq (B)
Volume (mc)	Esistente (compreso il recupero delle superfici accessorie per funzioni urbane) (A) 7.481 (B)
H max degli edifici (m)	Esistente (A) 7 (B)
Destinazioni d'uso	Residenziale - Servizi - Commerciale (A) Residenziale (B)

Per quanto riguarda l'attuazione dell'area B, devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- Realizzazione di nuovi volumi a destinazione prevalentemente residenziale.
- Lungo i confini dell'area dovrà essere previsto uno spazio per la viabilità, per il proseguimento della strada esistente in senso Nord Sud, e una fascia alberata con funzioni di filtro per attutire l'impatto visivo del nuovo intervento verso la campagna. Tale area potrà avere natura pubblica (già dotata di alberature da impiantare contestualmente all'avvio dei lavori) o privata, garantendone il mantenimento.

L'ambito potrà essere attuato attraverso un cronoprogramma di intervento differenziato nel tempo mediante la presentazione di più unità di intervento autonome purché coerenti con le finalità del Piano Particolareggiato.

La dotazione di aree pubbliche (calcolati solo sul comparto B) da cedere e/o da monetizzare è pari a 26,5 mq/abitante.

5 – STATO DI POSSESSO

Il LOTTO sopra elencato è intestato a:

XXX Diritto di: Proprieta' per 1/1

L'unità in esecuzione alla data del sopralluogo (22/09/2022) è per la maggiore in stato di abbandono, unica unità occupata con titolo non opponibile è il fabbricato denominato con la lettera C (abitazione padronale) dal **Sig. XXX**.

6 – PROVENIENZA DEL BENE

La provenienza dei beni in oggetto è avvenuta **con Atto del 22/12/2014** Pubblico ufficiale BORLONE MARIA Sede MILANO (MI) **Repertorio n. 87441 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE** Nota presentata con Modello Unico n. 11901.1/2014 Reparto PI di PAVIA in atti dal 24/12/2014.

(ALLEGATO 4 – Atto di fusione società).

7 – VINCOLI GIURIDICI

7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali : Nessuna.

7.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura : Nessuna.

7.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: Nessuna.

7.1.4 Altri pesi o limitazioni : Prescrizioni PGT Adottato.

7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura.**(ALLEGATO 6 – Ispezioni ipotecarie)****7.2.1 Iscrizioni Contro****7.2.1.1**

Nota n. 32 del 15/05/2015- Registro particolare n. 1042 - Registro generale n. 6257
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Numero di repertorio 88020/17657 del 12/05/2015 Notaio BORLONE MARIA Codice fiscale BRL MRA 63B42 H501 K.

A favore di **XXX** contro **XXX** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 su beni in Vernate (MI): **CATASTO DEI FABBRICATI – NCEU COMUNE DI VERNATE (MI) Foglio 14 , mappale 466**, Via Roma n. 37, p.T, categoria A/2, classe 1, vani 15, R.C. Euro 968,36; **Foglio 14, mappale 522**, Via Roma n. 39, p.T-1, in corso di definizione.

CATASTO TERRENI – NCT COMUNE DI VERNATE (MI) Foglio 14, mappale 449, fabbricato rurale di Ha: 0.20.10; **Foglio 14, mappale 465**, fabbricato rurale di Ha: 0.15.10; **Foglio 14, mappale 467**, seminativo 1 di Ha: 0.13.10; R.D. Euro 8,46, R.A. Euro 8,12; **Foglio 14, mappale 468**, incolto produttivo U di Ha: 0.01.10; R.D. Euro 0,03, R.A. Euro 0,01; **Foglio 14, mappale 469**, fabbricato rurale di Ha: 0.17.40; **Foglio 14, mappale 508**, fabbricato rurale di Ha: 0.07.70; **Foglio 14, mappale 509**, fabbricato rurale di Ha: 0.00.28; **Foglio 14, mappale 525**, fabbricato rurale di Ha: 0.02.20; **Foglio 14, mappale 526**, fabbricato rurale di Ha: 0.34.90; **Foglio 14, mappale 601**, fabbricato rurale di Ha: 0.00.28; **Foglio 14, mappale 602**, fabbricato rurale di Ha: 0.00.28; **Foglio 14, mappale 806**, seminativo 1 di Ha: 0.02.60, R.D. Euro 1,68, R.A. Euro 1,61.

Capitale € 4.400.000,00 Tasso interesse annuo 3,007% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 8.800.000,00. Presenza di condizione risolutiva - Durata 18 anni. Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico.

7.2.1.2

Nota n. 39 del 18/12/2019 - Registro particolare n. 4062 - Registro generale n. 22016
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da iscrizione DI RUOLO - ALTRO
ATTO Numero di repertorio 15493/6819 del 16/12/2019 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Codice fiscale 137 568 81002 Sede ROMA (RM).

A favore di **XXX** contro **XXX**.

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 su beni in Vernate (MI): **CATASTO DEI FABBRICATI – NCEU COMUNE DI VERNATE (MI) Foglio 14 , mappale 466**, Via Roma n. 37, p.T, categoria A/2, classe 1, vani 15, R.C. Euro 968,36; **Foglio 14, mappale 522**, Via Roma n. 39, p.T-1, in corso di definizione.

CATASTO TERRENI – NCT COMUNE DI VERNATE (MI) Foglio 14, mappale 449, fabbricato rurale di Ha: 0.20.10; **Foglio 14, mappale 465**, fabbricato rurale di Ha: 0.15.10; **Foglio 14, mappale 467**, seminativo 1 di Ha: 0.13.10; R.D. Euro 8,46, R.A. Euro 8,12; **Foglio 14, mappale 468**, incolto produttivo U di Ha: 0.01.10; R.D. Euro 0,03, R.A. Euro 0,01; **Foglio 14, mappale 469**, fabbricato rurale di Ha: 0.17.40; **Foglio 14, mappale 508**, fabbricato rurale di Ha: 0.07.70; **Foglio 14, mappale 509**, fabbricato rurale di Ha: 0.00.28; **Foglio 14, mappale 525**, fabbricato rurale di Ha: 0.02.20; **Foglio 14, mappale 526**, fabbricato rurale di Ha: 0.34.90; **Foglio 14, mappale 601**, fabbricato rurale di Ha: 0.00.28; **Foglio 14, mappale 602**, fabbricato rurale di Ha: 0.00.28; **Foglio 14, mappale 806**, seminativo 1 di Ha: 0.02.60, R.D. Euro 1,68, R.A. Euro 1,61.

Capitale € 54.996,83 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 109.993,66 Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente - Presenza di condizione risolutiva.

7.2.2 Trascrizioni Contro

7.2.2.1

Nota n. 4 del 04/05/2022- Registro Particolare 5670 Registro Generale 8455 Pubblico ufficiale- UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA Codice fiscale 800 139 30187 Sede PAVIA (PV) Repertorio 1326 del 08/03/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

CATASTO DEI FABBRICATI – NCEU COMUNE DI VERNATE (MI) Foglio 14 , mappale 466, Via Roma n. 37, p.T, categoria A/2, classe 1, vani 15, R.C. Euro 968,36; **Foglio 14, mappale 522**, Via Roma n. 39, p.T-1, in corso di definizione.

CATASTO TERRENI – NCT COMUNE DI VERNATE (MI) Foglio 14, mappale 449, fabbricato rurale di Ha: 0.20.10; **Foglio 14, mappale 465**, fabbricato rurale di Ha: 0.15.10; **Foglio 14, mappale 467**, seminativo 1 di Ha: 0.13.10; R.D. Euro 8,46, R.A. Euro 8,12; **Foglio 14, mappale 468**, incolto produttivo U di Ha: 0.01.10; R.D. Euro 0,03, R.A. Euro 0,01; **Foglio 14, mappale 469**, fabbricato rurale di Ha: 0.17.40; **Foglio 14, mappale 508**, fabbricato rurale di Ha: 0.07.70; **Foglio 14, mappale 509**, fabbricato rurale di Ha: 0.00.28; **Foglio 14, mappale 525**, fabbricato rurale di Ha: 0.02.20; **Foglio 14, mappale 526**, fabbricato rurale di Ha: 0.34.90; **Foglio 14, mappale 601**, fabbricato rurale di Ha: 0.00.28; **Foglio 14, mappale 602**, fabbricato rurale di Ha: 0.00.28; **Foglio 14, mappale 806**, seminativo 1 di Ha: 0.02.60, R.D. Euro 1,68, R.A. Euro 1,61.

A favore **XXX** per la quota di 1/1 contro **XXX**.

7.2.3 Trascrizioni a favore

7.2.3.1

TRASCRIZIONE del 24/12/2014 - Registro Particolare 11901 Registro Generale 16968 Pubblico ufficiale BORLONE MARIA Repertorio 87441/17194 del 22/12/2014 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE tra **XXX e XXX**.

7.2.3.2

TRASCRIZIONE del 14/03/2000 - Registro Particolare 2281 Registro Generale 3137 Pubblico ufficiale ALFONSO AJELLO Repertorio 277542 del 28/02/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA da XXX a XXX (poi fusione con XXX).

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 su **CATASTO DEI FABBRICATI – NCEU COMUNE DI VERNATE (MI) Foglio 14 , mappale 466**, Via Roma n. 37, p.T, categoria A/2, classe 1, vani 15, R.C. Euro 968,36; **Foglio 14, mappale 522**, Via Roma n. 39, p.T-1, in corso di definizione.

CATASTO TERRENI – NCT COMUNE DI VERNATE (MI) Foglio 14, mappale 449, fabbricato rurale di Ha: 0.20.10; **Foglio 14, mappale 465**, fabbricato rurale di Ha: 0.15.10; **Foglio 14, mappale 467**, seminativo 1 di Ha: 0.13.10; R.D. Euro 8,46, R.A. Euro 8,12; **Foglio 14, mappale 468**, incolto produttivo U di Ha: 0.01.10; R.D. Euro 0,03, R.A. Euro 0,01; **Foglio 14, mappale 469**, fabbricato rurale di Ha: 0.17.40; **Foglio 14, mappale 508**, fabbricato rurale di Ha: 0.07.70; **Foglio 14, mappale 509**, fabbricato rurale di Ha: 0.00.28; **Foglio 14, mappale 525**, fabbricato rurale di Ha: 0.02.20; **Foglio 14, mappale 526**, fabbricato rurale di Ha: 0.34.90; **Foglio 14, mappale 601**, fabbricato rurale di Ha: 0.00.28; **Foglio 14, mappale 602**, fabbricato

7.3 Accertamento conformità urbanistico – edilizia, catastale e dati di pignoramento.

7.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia. (ALLEGATO 7 – Comune di Vernate)

Le indagini/ispezioni, eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vernate (MI), hanno prodotto il seguente risultato:

- 1) **Presentazione Piano integrato d'intervento prot. 5810 del 29.07.2016. Parere favorevole della Regione Lombardia.**

Alla data odierna si dichiara LA CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA perché la situazione riscontrata durante il sopralluogo non è verificabile con le tavole grafiche depositate agli atti; unico progetto reperito agli atti è indicato al punto 1) e mai attuato. Nessuna pratica precedente è deposita agli atti amministrativi comunali.

7.3.2 Accertamento conformità catastale.

LOTTO UNICO :

CATASTO DEI FABBRICATI – NCEU COMUNE DI VERNATE (MI)

Foglio 14 mappale 466, Via Roma n. 37, p.T, categoria A/2, classe 1, vani 15, R.C. Euro 968,36.

Si precisa che il civico è il n. 39 e non già il n. 37 come riportato in visura.

Alla data odierna l'unico fabbricato censito alla Sezione Nuovo Catasto Urbano è il fabbricato **LETTERA C Casa colonica con porticato pertinente con identificativo sopra riportato**; la planimetria non risultava agli atti e la scrivente CTU ha provveduto tramite istanza all' Agenzia delle Entrate -Direzione provinciale I di Milano - Ufficio Territoriale alla rasterizzazione della medesima. Data di presentazione scheda planimetrica del 27.12.1939.

CATASTO DEI FABBRICATI – NCEU COMUNE DI VERNATE (MI)

Foglio 14 mappale 522, Via Roma n. 39, p.T-1, in corso di definizione.

Si precisa che il civico è il n. 41 e non già il n. 39 come riportato in visura.

Alla data odierna è il fabbricato **LETTERA D fabbricato d'abitazione a tipologia rurale (ex abitazione salariati) con porticato pertinente con identificativo sopra riportato** è da considerare unità collabente e non come indicato in visura unità in corso di definizione.

CATASTO TERRENI – NCT COMUNE DI VERNATE (MI)

Foglio 14 mappale 449, fabbricato rurale di Ha: 0.20.10; è composto dal fabbricato LETTERA A e LETTERA H oltre a porticati annessi e aree esterne a cortile.

CATASTO TERRENI – NCT COMUNE DI VERNATE (MI)

Foglio 14 mappale 465, fabbricato rurale di Ha: 0.15.10; cortile /aia d'ingresso al civico n. 39.

CATASTO TERRENI – NCT COMUNE DI VERNATE (MI)

Foglio 14 mappale 467,seminativo 1 di Ha: 0.13.10;

Foglio 14 mappale 468, incolto produttivo U di Ha: 0.01.10

Foglio 14 mappale 806, seminativo 1 di Ha: 0.02.60

Appezamenti di terreno formanti corpo unico messi a ridosso della Via Padre G. Puglisi.

CATASTO TERRENI – NCT COMUNE DI VERNATE (MI)

Foglio 14 mappale 469, fabbricato rurale di Ha: 0.17.40; è composto dai fabbricati come da planimetria generale indentificati con la LETTERA B, E, G, F, M; alcune porzioni crollate rispetto alla mappa terreni.

CATASTO TERRENI – NCT COMUNE DI VERNATE (MI)

Foglio 14 mappale 508, fabbricato rurale di Ha: 0.07.70; cortile /aia con accesso al civico n. 41.

CATASTO TERRENI – NCT COMUNE DI VERNATE (MI)

Foglio 14 mappale 509, fabbricato rurale di Ha: 0.00.28; forno non più esistente.

CATASTO TERRENI – NCT COMUNE DI VERNATE (MI)

Foglio 14 mappale 525, fabbricato rurale di Ha: 0.02.20;

Foglio 14 mappale 526, fabbricato rurale di Ha: 0.34.90

Appezamenti di terreno formanti corpo unico messi a ridosso della Via Padre G. Puglisi e Via S.R. Pampuri.

CATASTO TERRENI – NCT COMUNE DI VERNATE (MI)

Foglio 14 mappale 601, fabbricato rurale di Ha: 0.00.28;

Foglio 14 mappale 602, fabbricato rurale di Ha: 0.00.28;

Silos messi nel cortile principale del complesso rurale con accesso da Via Roma n. 39.

TENENDO IN CONSIDERAZIONE DI TUTTE LE IMPRECISIONI ELENCAE NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE.

7.3.3 Accertamento conformità dati di pignoramento.

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobile individuano correttamente i fabbricati per localizzazione, anche se alcune porzioni dei medesimi sono crollate.

SI DICHIARA LA CONFORMITA' DEI DATI DI PIGNORAMENTO.

8 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

I beni si trovano nel Comune di Vernate (PV), comune italiano di 3.332 abitanti della città metropolitana di Milano in Lombardia. Comune di pianura, di antiche origini, con un'economia di tipo agricolo e industriale.

I vernatesi, che presentano un indice di vecchiaia rientrante nella media, sono distribuiti tra il capoluogo comunale, che non fa registrare segni di espansione edilizia, e le località di Moncucco, che è la più popolosa, Pasturago, Coazzano, Merlate, Cascina Ca' Grande, Cascina Mogna, Cascina Morivione e Cascina San Giuseppe.

Il territorio, attraversato da una fitta rete di canali che, irrigando abbondantemente il terreno, ne accresce la produttività, ha un profilo geometrico del tutto regolare, con variazioni altimetriche irrilevanti.

L'abitato ha un andamento plano-altimetrico pianeggiante. Il territorio, agricolo a memoria d'uomo, è di civilizzazione antica.

Il centro del paese è, infatti, situato sulla linea di un antico decumano di un accampamento romano.
I Comuni confinanti sono: Casorate Primo (PV), Binasco, Casarile, Calvignasco, Rognano (PV), [Cilavegna](#), Trovo (PV), Noviglio.

9 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

LOTTO UNICO

9.1 Situazione degli intestati dal 22/12/2014 alla data odierna:

XXX Diritto di: Proprietà per 1/1

Atto del 22/12/2014 Pubblico ufficiale BORLONE MARIA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 87441 registrato in data - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 11901.1/2014 Reparto PI di PAVIA in atti dal 24/12/2014

9.2 Situazione degli intestati dal 27/03/2007 al 22/12/2014:

XXX Diritto di: Proprietà per 1/1

Atto del 27/03/2007 Pubblico ufficiale VALENTINA FIORILLA Sede PAVIA (PV) Repertorio n. 146 – UR Sede PAVIA (PV) Registrazione n. 757 registrato in data 29/03/2007 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Voltura n. 31389.1/2008 - Pratica n. MI0331068 in atti dal 10/04/2008

9.3 Situazione degli intestati dal 28/02/2000 al 27/03/2007:

XXX Diritto di: Proprietà per 1/1

Atto del 28/02/2000 Pubblico ufficiale AIELLO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 277542 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 7657 registrato in data 17/03/2000 - VENDITA Voltura n. 315239.1/2000 - Pratica n. MI0070506 in atti dal 06/02/2006

9.4 Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 06/02/2006:

XXX

XXX

Diritto di: Da verificare amministrati

10 – SUPERFICIE / VOLUME COMMERCIALE LOTTO

Il criterio adottato per la conseguente valutazione complessiva dei beni è il calcolo del Volume recuperabile da ogni edificio.

N. LOTTO	FABBRICATO	VOLUME RECUPERABILE (mc)	TOTALE VOLUME RECUPERABILE (mc)
UNICO	A (ex stalla, fienile e ala di porticati da terra a tetto – in parte collabente)	3.893,90	
	B (ex abitazioni salariati – collabente)	3.698,17	
	C (abitazione padronale)	2.751,14	
	D (ex abitazioni salariati – collabente)	1.277,30	
	E (accessorio di servizio all'attività agricola - collabente)	122,69	
	F (locale di deposito e stoccaggio)	1.570,05	
	G (locale di deposito e stoccaggio)	631,46	
	H (portico da terra a tetto)	293,48	
	M (ex mulino - collabente)	580,84	
TOTALE VOLUME RECUPERABILE (mc)			14.819,03

11 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Tenendo in considerazione la tipologia del complesso in oggetto di esecuzione non è possibile nessun metro di paragone con le fonti d'informazione quali Quotazioni Immobiliari OMI (Agenzia del Territorio), Borsino Immobiliare.it, Scenario Immobiliare, Agenzie Immobiliari operanti in zona in quanto, la proprietà esecutata è unica nel suo genere, per caratteristiche costruttive, per anni di realizzo, per le pessime condizioni di stato e manutenzione, per vincoli imposti dal PGT Adottato; per tutte queste considerazioni la scrivente CTU ha ritenuto congruo **applicare una valutazione per metro cubo recuperabile**; senza considerare le superficie dei terreni ad aia e cortile afferenti agli immobili.

Il valore complessivo potrà essere suscettibile di variazioni in più o in meno, in relazione al periodo che intercorre tra la presente valutazione e la commercializzazione del bene stesso per effetto di modificazione dell'andamento delle quotazioni del mercato immobiliare, ovvero per il mutare di leggi o normative che regolano i vincoli locativi o per eventuali normative fiscali e finanziarie che modifichino l'attuale regime. Inoltre per un'analisi puramente commerciale c'è da rilevare l'attuale momento economico che ha portato a una crisi perdurante nel tempo e tiene lontani investitori capaci di affrontare uno sforzo economico tale soprattutto per la riqualificazione del complesso.

Vista la situazione di fatto accertata durante il **sopralluogo del 22/09/2022** si ritiene che il bene **vada alienato in Lotto Unico.**

LOTTO UNICO

LOTTO	VOLUME RECUPERABILE x €.100,00 al mc.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA DI PROPRIETA'
COME SOPRA CALCOLATO per LOTTO UNICO	14.819,03 x €. 100,00	€. 1.481.903,00	€. 1.481.903,00	XXX Proprietà 1/1
VALORE LOTTO UNICO €.		€. 1.481.903,00	€. 1.481.903,00	

Adeguamenti e correzioni di stima.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

(€.1.481.903,00 x 15%)

= €. 222.285,45

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:

nessuna

Decurtazioni per lo stato di possesso:

nessuna

Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso:

nessuna

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

Si rilevano sulla copertura del fabbricato A e fabbricato F (circa mq. 700,00 di eternit)

(€.30,00 x 700,00 mq.)

= €. 21.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

nessuna

Spese condominiali scadute e insolte alla data della perizia:

nessuna

Spese tecniche di regolazione urbanistica:

nessuna

Spese tecniche di regolazione catastale:

nessuna

VALORE DEL LOTTO UNICO:

Valore della piena proprietà al netto delle riduzioni:

€. 1.481.903,00 - €. 222.285,45 (riduzione 15%) - €. 21.000,00 (smaltimento eternit) = €. 1.238.617,55 per la quota intera arrotondata per ECCESSO a €. 1.239.000,00.

A XXX PER LA QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/1 €. 1.239.000,00.

Quanto sopra a evasione dell'incarico affidatomi.

Casteggio, lì 03.10.2022

Esperto stimatore

Geom. Nicoletta Madama

(il documento è stato firmato digitalmente)

ELENCO ALLEGATI :

- Allegato 1 : Copia Privacy perizia
- Allegato 2 : Visura catastale storica
- Allegato 3 : Planimetria NCEU (abitazione padronale)
- Allegato 4 : Atto di provenienza
- Allegato 5 : Documentazione fotografica
- Allegato 6 : Ispezioni Ipotecarie
- Allegato 7 : Comune di Vernate (MI)