



**TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO**

**NUOVO RITO  
FALLIMENTARE**

**R.G. N. 559/2016**

**San Leone srl in Liquidazione**

**Giudice Delegato** [REDACTED]

**Curatore** [REDACTED]

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

**Villa storica denominata “Palazzo Maestri” oltre fabbricati di compendio e terreni siti in Cenate Sopra (BG) tra le Vie Padre P. Belotti e Via Gino Sartori**



**Tecnico incaricato:** [REDACTED]



## **Premesse**

---

Il sottoscritto Geom. [REDACTED] regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8242 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 7653, ha ricevuto l'incarico dal Giudice [REDACTED] su indicazione del Curatore Dr. [REDACTED] di procedere alla valutazione del compendio immobiliare denominato "Palazzo Maestri" costituito da una villa storica, fabbricati di compendio e terreni, il tutto ubicato in **Cenate Sopra (BG)**, tra le Vie Padre Paolo Belotti e Via Gino Sartori.

Lo stesso ha eseguito degli accertamenti in luogo e presso l'ufficio tecnico del Comune al fine di avere una situazione coerente per meglio dichiarare la conformità ai sensi della Legge 122/2010 e nel rispetto dell'art. 29/bis comma 1 della Legge 28 febbraio 1985 n. 52.

**Alla villa di oltre mq. 3.500, oltre pertinenze sono annessi terreni per la maggior parte ad uso boschivo per una superficie complessiva di circa mq. 634.500,00.**

Non risulta agli atti comunali che detto bene sia ad oggi vincolato dalla Soprintendenza, per quanto stante la tipologia dell'immobile e la storicità del medesimo è sempre richiesto il parere della paesistica.

## **Situazione catastale**

---

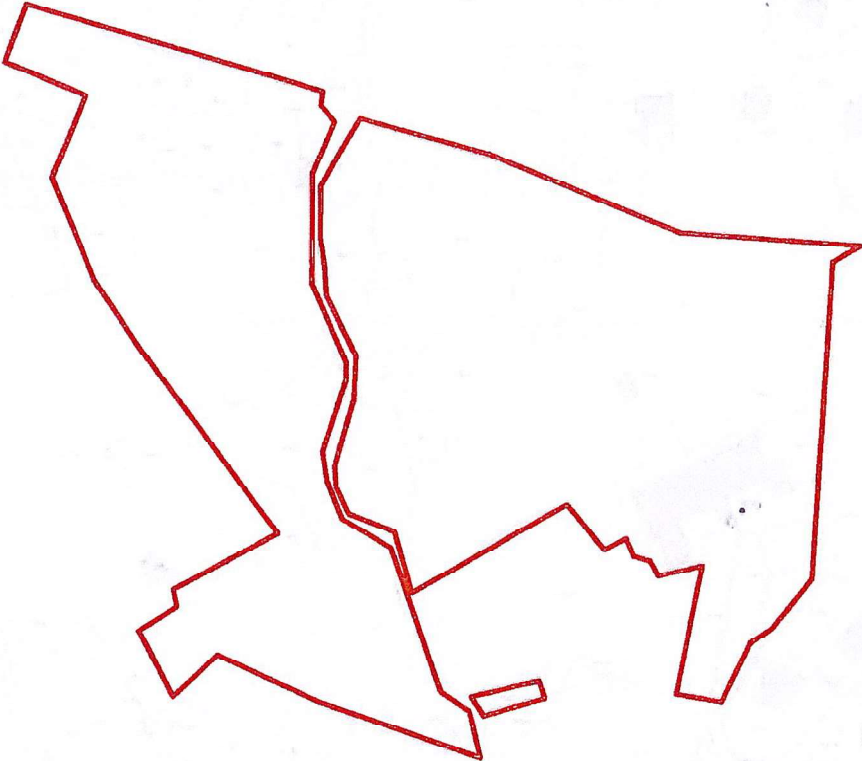
Gli immobili risultano attualmente identificati presso l'Agenzia del Territorio come segue:

### Catasto Urbano

- foglio 7, mappale 1896, Cat. F/2, P.T, Via da denominare
- foglio 7, mappale 279, sub. 3, Cat. A/1, cl. U, P.T-1-2-3, Via Costa Muratori n. 3-4, RC € 13.195,47
- foglio 7, mappale 5491, sub. 701, Cat. C/2, cl. 1, cons. mq. 77, P.S1-T-S2, RC € 115,33
- foglio 7, mappale 5491, sub. 702, Cat. C/6, cl. 1, cons. mq. 446, P.S1, RC € 575,85
- foglio 7, mappale 5491, sub. 703, Cat. C/6, cl. 1, cons. mq. 571, P.S2, RC € 737,24
- foglio 7, mappale 3940, Cat. C/3, cl. 2, cons. mq. 41, P.T., RC € 71,99
- foglio 4, mappale 1623, Cat. F/2, P.T, Via da denominare
- foglio 4, mappale 1619, Cat. F/2, P.T, Via da denominare
- foglio 4, mappale 1662, Cat. F/2, P.T, Via da denominare

Si fa presente che non è dichiarabile la conformità catastale, stante la presenza per l'edificio principale e per quelli accessori, modifiche distributive interne che non consentono di dichiarare la conformità ai sensi della L. 122/2010.

Stralcio estratto di mappa fabbricati foglio 7



Stralcio estratto di mappa fabbricati foglio 4



## Catasto Terreni

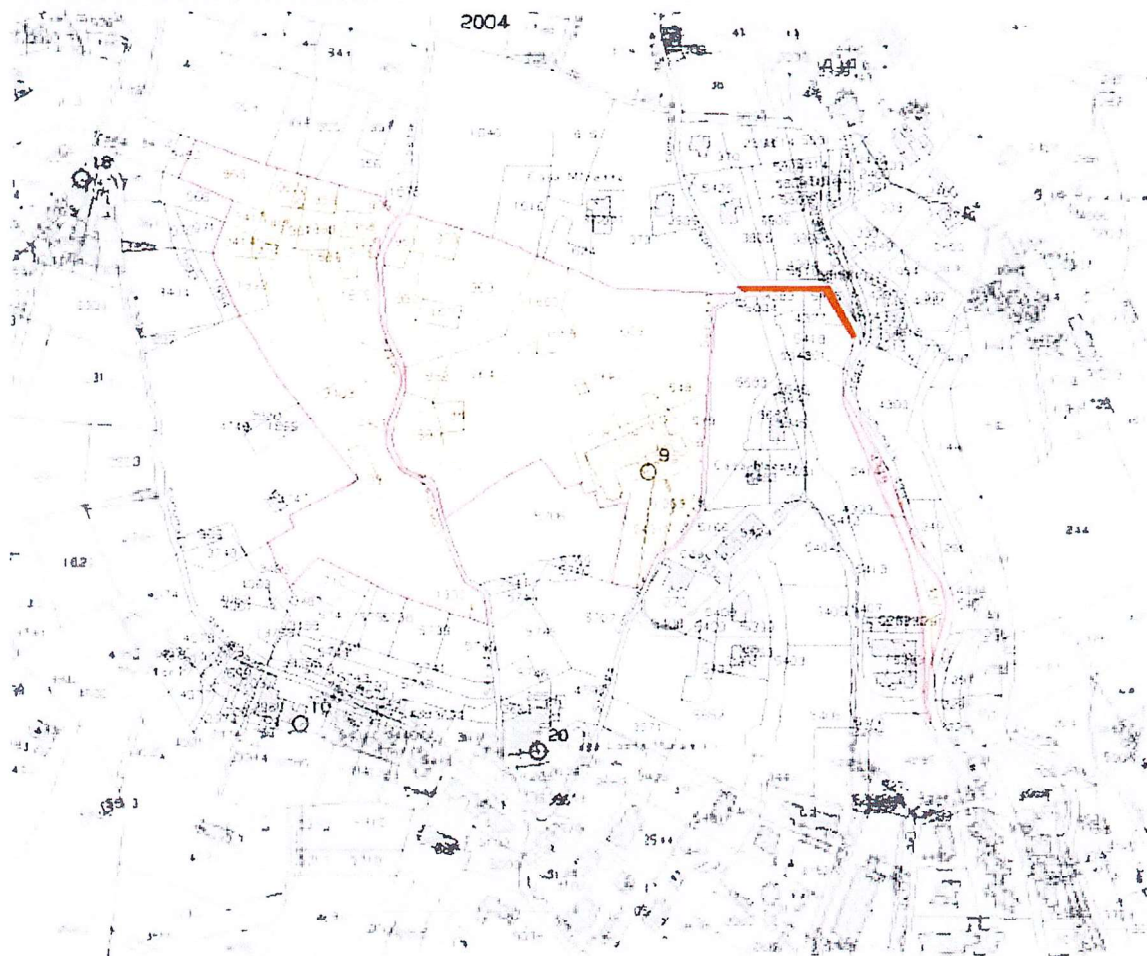
### **Superficie totale mq. 634.500 circa**

- foglio 9, mappale 4449, bosco ceduo, cl. 1, mq. 20.400, RD € 52,68, RA € 6,32
- foglio 9, mappale 4450, bosco ceduo, cl. 1, mq. 10.680, RD € 27,58, RA € 3,31
- foglio 9, mappale 4377, semin. Arbor., cl. 2, mq. 100, RD € 0,49, RA € 0,52
- foglio 9, mappale 4378, semin. Arbor., cl. 2, mq. 1.108, RD € 5,44, RA € 5,72
- foglio 9, mappale 4379, semin. Arbor., cl. 2, mq. 430, RD € 2,11, RA € 2,22
- foglio 9, mappale 4383, vigneto, cl. 2, mq. 50, RD € 0,28, RA € 0,21
- foglio 9, mappale 274, semin. Arbor, cl. 2, mq. 800, RD € 3,93, RA € 4,13
- foglio 9, mappale 278, prato arbor, cl. 3, mq. 750, RD € 2,52, RA € 3,29
- foglio 9, mappale 412, prato, cl. 3, mq. 4.600, RD € 13,07, RA € 17,82
- foglio 9, mappale 548, prato, cl. 3, mq. 6.480, RD € 18,41, RA € 25,10
- foglio 9, mappale 549, bosco ceduo, cl. 1, mq. 8.100, RD € 20,92, RA € 2,51
- foglio 9, mappale 550, prato, cl. 3, mq. 3.300, RD € 9,37, RA € 12,78
- foglio 9, mappale 754, pascolo, cl. U, mq. 210, RD € 0,27, RA € 0,11
- foglio 9, mappale 818, bosco ceduo, cl. 3, mq. 2.680, RD € 3,46, RA € 0,42
- foglio 9, mappale 952, vigneto, cl. 3, mq. 135, RD € 0,63, RA € 0,49
- foglio 9, mappale 958, pascolo, cl. U, mq. 310, RD € 0,40, RA € 0,16
- foglio 9, mappale 959, bosco ceduo, cl. 3, mq. 370, RD € 0,48, RA € 0,06
- foglio 9, mappale 961, vigneto, cl. 3, mq. 420, RD € 1,95, RA € 1,52
- foglio 9, mappale 962, bosco ceduo, cl. 3, mq. 1.060, RD € 1,37, RA € 0,16
- foglio 9, mappale 963, vigneto, cl. 2, mq. 3.880, RD € 22,04, RA € 16,03
- foglio 9, mappale 964, prato arbor., cl. 4, mq. 1.640, RD € 3,81, RA € 5,93
- foglio 9, mappale 967, pascolo, cl. U, mq. 340, RD € 0,44, RA € 0,18
- foglio 9, mappale 968, vigneto, cl. 3, mq. 1.490, RD € 6,93, RA € 5,39
- foglio 9, mappale 972, vigneto, cl. 2, mq. 150, RD € 0,85, RA € 0,62
- foglio 9, mappale 1166, bosco ceduo, cl. 1, mq. 9.200, RD € 23,76, RA € 2,85
- foglio 9, mappale 1170, bosco ceduo, cl. 1, mq. 43.000, RD € 111,04, RA € 13,32
- foglio 9, mappale 1200, bosco ceduo, cl. 2, mq. 1.280, RD € 2,31, RA € 0,20
- foglio 9, mappale 1222, bosco ceduo, cl. 3, mq. 10.940, RD € 14,13, RA € 1,70
- foglio 9, mappale 1269, seminativo, cl. 2, mq. 800, RD € 3,93, RA € 4,13
- foglio 9, mappale 1319, bosco ceduo, cl. 3, mq. 6.080, RD € 7,85, RA € 0,94
- foglio 9, mappale 1320, bosco ceduo, cl. 2, mq. 4.860, RD € 8,78, RA € 0,75
- foglio 9, mappale 1335, bosco ceduo, cl. 1, mq. 10.920, RD € 28,20, RA € 3,38
- foglio 9, mappale 1338, prato, cl. 3, mq. 720, RD € 2,05, RA € 2,79
- foglio 9, mappale 1340, bosco ceduo, cl. 1, mq. 22.400, RD € 57,84, RA € 6,94
- foglio 9, mappale 1343, bosco ceduo, cl. 2, mq. 6.910, RD € 12,49, RA € 1,07

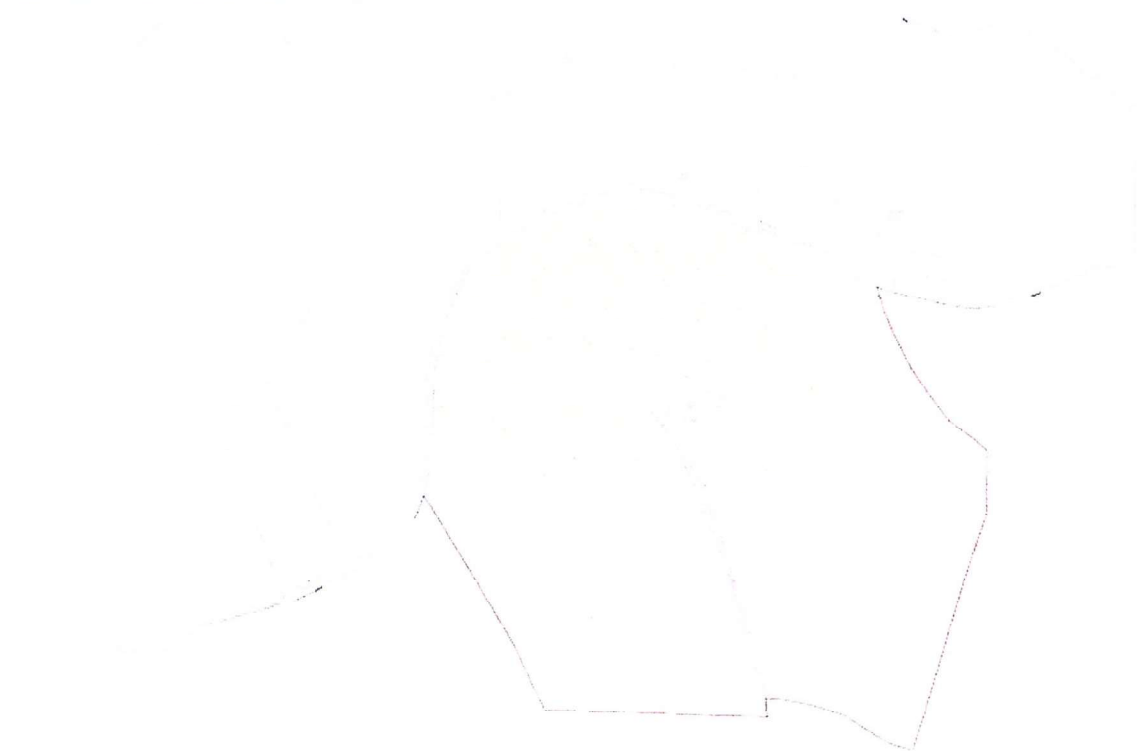
- foglio 9, mappale 1344, bosco ceduo, cl. 1, mq. 3.670, RD € 9,48, RA € 1,14
- foglio 9, mappale 1345, bosco ceduo, cl. 3, mq. 19.400, RD € 25,10, RA € 3,01
- foglio 9, mappale 1346, bosco ceduo, cl. 1, mq. 26.800, RD € 69,21, RA € 8,30
- foglio 9, mappale 1347, bosco ceduo, cl. 1, mq. 8.320, RD € 21,48, RA € 2,58
- foglio 9, mappale 1349, bosco ceduo, cl. 2, mq. 8.180, RD € 14,79, RA € 1,27
- foglio 9, mappale 1350, bosco ceduo, cl. 1, mq. 4.860, RD € 12,55, RA € 1,51
- foglio 9, mappale 1351, bosco ceduo, cl. 2, mq. 6.860, RD € 12,40, RA € 1,06
- foglio 9, mappale 1352, bosco ceduo, cl. 3, mq. 4.250, RD € 5,49, RA € 0,66
- foglio 9, mappale 1353, bosco ceduo, cl. 3, mq. 2.100, RD € 2,71, RA € 0,33
- foglio 9, mappale 1354, bosco ceduo, cl. 3, mq. 5.180, RD € 6,69, RA € 0,80
- foglio 9, mappale 1355, bosco ceduo, cl. 3, mq. 5.120, RD € 6,61, RA € 0,79
- foglio 9, mappale 1356, bosco ceduo, cl. 1, mq. 34.200, RD € 88,31, RA € 10,60
- foglio 9, mappale 1359, bosco ceduo, cl. 1, mq. 18.800, RD € 48,55, RA € 5,83
- foglio 9, mappale 1360, bosco ceduo, cl. 1, mq. 56.200, RD € 145,12, RA € 17,41
- foglio 9, mappale 1361, bosco ceduo, cl. 1, mq. 15.250, RD € 39,38, RA € 4,73
- foglio 9, mappale 1363, bosco ceduo, cl. 1, mq. 2.270, RD € 5,86, RA € 0,70
- foglio 9, mappale 1519, bosco ceduo, cl. 1, mq. 11.640, RD € 30,06, RA € 3,61
- foglio 9, mappale 1520, prato, cl. 3, mq. 1.850, RD € 5,25, RA € 7,17
- foglio 9, mappale 1523, bosco ceduo, cl. 1, mq. 5.600, RD € 14,46, RA € 1,74
- foglio 9, mappale 1524, bosco ceduo, cl. 1, mq. 5.280, RD € 13,63, RA € 1,64
- foglio 9, mappale 1525, bosco ceduo, cl. 1, mq. 9.020, RD € 23,29, RA € 2,80
- foglio 9, mappale 1535, bosco ceduo, cl. 3, mq. 4.480, RD € 5,78, RA € 0,69
- foglio 9, mappale 1548, incolt. Prod., cl. 1, mq. 135, RD € 0,03, RA € 0,02
- foglio 9, mappale 1549, pascolo, cl. U, mq. 490, RD € 0,63, RA € 0,25
- foglio 9, mappale 1559, prato, cl. 3, mq. 400, RD € 1,14, RA € 1,55
- foglio 9, mappale 1584, bosco ceduo, cl. 3, mq. 3.880, RD € 5,01, RA € 0,60
- foglio 9, mappale 1585, bosco ceduo, cl. 1, mq. 11.120, RD € 28,71, RA € 3,45
- foglio 9, mappale 1587, bosco ceduo, cl. 1, mq. 31.350, RD € 80,95, RA € 9,71
- foglio 9, mappale 1588, bosco ceduo, cl. 3, mq. 5.040, RD € 6,51, RA € 0,78
- foglio 9, mappale 1589, bosco ceduo, cl. 3, mq. 2.160, RD € 2,79, RA € 0,33
- foglio 9, mappale 1609, vigneto, cl. 1, mq. 12.215, RD € 88,32, RA € 63,09
- foglio 9, mappale 1612, cast frutto, cl. U, mq. 1.920, RD € 2,97, RA € 0,99
- foglio 9, mappale 1613, cast frutto, cl. U, mq. 1.790, RD € 2,77, RA € 0,92
- foglio 9, mappale 1618, incolt. Prod., cl. 1, mq. 1.000, RD € 0,26, RA € 0,15
- foglio 9, mappale 1631, bosco ceduo, cl. 3, mq. 520, RD € 0,67, RA € 0,08
- foglio 9, mappale 1687, bosco ceduo, cl. 3, mq. 7.290, RD € 9,41, RA € 1,13
- foglio 9, mappale 1698, bosco ceduo, cl. 2, mq. 20.800, RD € 37,60, RA € 3,22

- foglio 9, mappale 1875, bosco ceduo, cl. 1, mq. 2.110, RD € 5,45, RA € 0,65
- foglio 9, mappale 1877, vignate, cl. 2, mq. 340, RD € 1,93, RA € 1,40
- foglio 9, mappale 1878, pascolo, cl. U, mq. 600, RD € 0,77, RA € 0,31
- foglio 9, mappale 1879, incolt prod., cl. 1, mq. 360, RD € 0,09, RA € 0,06
- foglio 9, mappale 1880, bosco ceduo, cl. 3, mq. 1.250, RD € 1,61, RA € 0,19
- foglio 9, mappale 1881, bosco ceduo, cl. 1, mq. 325, RD € 0,84, RA € 0,10
- foglio 9, mappale 1882, prato, cl. 3, mq. 490, RD € 1,39, RA € 1,90
- foglio 9, mappale 1883, prato, cl. U, mq. 1.345, RD € 1,74, RA € 0,69
- foglio 9, mappale 1886, vigneto, cl. 3, mq. 370, RD € 1,72, RA € 1,34
- foglio 9, mappale 1887, seminativo, cl. 4, mq. 240, RD € 0,43, RA € 0,74
- foglio 9, mappale 1888, pascolo, cl. U, mq. 480, RD € 0,62, RA € 0,25
- foglio 9, mappale 1889, prato, cl. 3, mq. 160, RD € 0,45, RA € 0,62
- foglio 9, mappale 1890, incolt. Prod, cl. 1, mq. 115, RD € 0,03, RA € 0,02
- foglio 9, mappale 1891, incolt. Prod, cl. 1, mq. 480, RD € 0,12, RA € 0,07
- foglio 9, mappale 1892, pascolo, cl. U, mq. 815, RD € 1,05, RA € 0,42
- foglio 9, mappale 1989, cast. Frutto, cl. U, mq. 3.110, RD € 4,82, RA € 1,61
- foglio 9, mappale 1990, pascolo, cl. U, mq. 760, RD € 0,98, RA € 0,39
- foglio 9, mappale 2007, prato, cl. 3, mq. 255, RD € 0,72 RA € 0,99
- foglio 9, mappale 2008, bosco ceduo, cl. 3, mq. 1.220, RD € 1,58, RA € 0,19
- foglio 9, mappale 2054, bosco ceduo, cl. 3, mq. 32.100, RD € 41,45, RA€ 4,97
- foglio 9, mappale 2055, bosco ceduo, cl. 3, mq. 8.800, RD € 11,36, RA € 1,36
- foglio 9, mappale 2056, bosco ceduo, cl. 2, mq. 8.060, RD € 14,57, RA € 1,25
- foglio 9, mappale 2057, bosco ceduo, cl. 3, mq. 6.160, RD € 7,95, RA € 0,95
- foglio 9, mappale 2058, bosco ceduo, cl. 3, mq. 2.640, RD € 3,41, RD € 0,41
- foglio 9, mappale 2059, pascolo, cl. U, mq. 800, RD € 1,03, RA € 0,41
- foglio 9, mappale 2060, prato, cl. 3, mq. 1.220, RD € 3,47, RA € 4,73
- foglio 9, mappale 3401, vigneto, cl. 1, mq. 12.850, RD € 92,91, RA € 66,36
- foglio 9, mappale 3403, prato, cl. 3, mq. 440, RD € 1,25, RA € 1,70
- foglio 9, mappale 3413, vigneto, cl. 3, mq. 250, RD € 1,16, RA € 0,90
- foglio 9, mappale 3414, vigneto, cl. 3, mq. 360, RD € 1,67, RA € 1,30

Estratto di mappa foglio logico 907



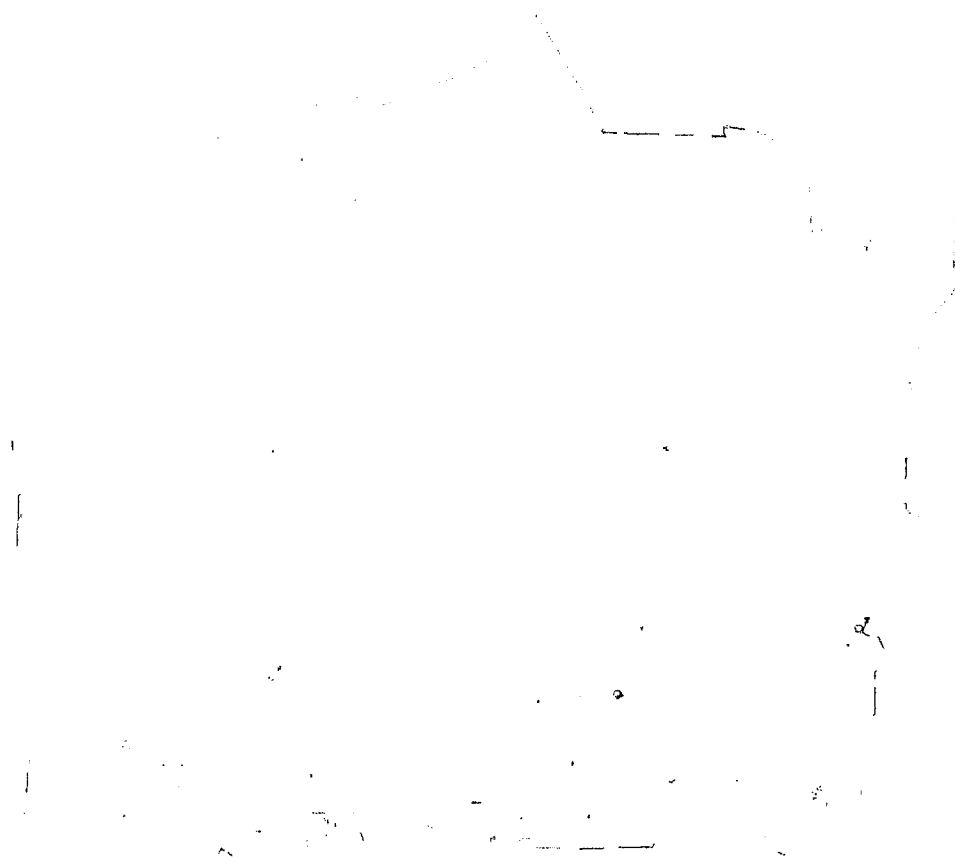
Estratto di mappa foglio logico 901



Estratto di mappa foglio logico 902



Estratto di mappa foglio logico 904





## **Provenienza**

---

Gli immobili oggetto di perizia sono pervenuti alla Società S. Leone srl in forza di atto di compravendita stipulato in data 28/11/1989 a firma Notaio [REDACTED] di Bergamo rep. 58400, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Bergamo in data 5/12/1989 reg. part. 26113 reg. gen. 35091.

Nel predetto atto viene citata la servitù di passo a favore del signor [REDACTED] lungo la strada di accesso alla casa padronale in Cenate Sopra sino al confine della sua proprietà contraddistinta con i mapp.3499, 745, 269 e 270 del Comune di Cenate Sopra; richiamato in particolare quanto meglio risultante da atto Notaio [REDACTED] 6/3/1987 n.33532/12970 Rep., registrato a Bergamo il 24/3/1987 n.2226 Mod.2 e trascritto a Bergamo il 1°/4/1987 n.9628/6430, derivanti dall'esercizio della servitù.

A seguito di aggiudicazione con procedura competitiva sono stati venduti con atto del 8/7/2021 rep. n. 61900/15260 trascritto alla Conservatoria di Bergamo il 13/7/2021 reg. gen. 41386/28766 reg. part. Alla [REDACTED] i terreni al foglio 9 mappale 280 – 709 – 710 – 765 – 3488 – 713 ed al catasto urbano foglio 7 mappale 713 sub. 1-2-3

## **Situazione urbanistica**

---

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cenate Sopra in data 4/10/2023 le aree ricadono come segue:

*"Viste le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata di cui al vigente Piano di Governo del Territorio approvato con D.C.C. n.41 del 05.12.2009, successivamente modificato con variante generale al P.G.T. approvata con D.C.C. n.15 del 14.06.2016 pubblicata sul B.U.R.L. in data 23.11.2016 ai sensi dell'art.13 della l.r. 12/2005*

### **CERTIFICA**

*Che, nel Piano di Governo del Territorio vigente così come modificato dalla variante generale:*

*- l'area censita in catasto di questo Comune ai mappali nn. 1359, 4449, 1344, 1340, 1338, 1612, 1613, 1618, 1335, 1319, 1320, 1587, 1585, 1584, 1222, 1353, 1352, 1351, 1350, 1349, 1347, 1346, 2054, 2055, 2056, 1354, 2057, 1356, 549, 1623, 550, 548, 1631, 1343, 1535, 1698, 1170, 1519, 1989, 1166, 1523, 818, ricade in parte in zona destinata a "sistema ambientale – ambiti boscati - SA3" e in parte in zona destinata a "sistema ambientale - corridoi di connessione ecologica- SA5".*

- l'area censita in catasto di questo Comune ai mappali nn. 4450, 1619, 412, 2059, 1360, 1588, 1589, 1687, 1345, 1355, 2058, 1361, 1363, 1662, 2060, 1520, 1525, 1990, 1524, 1896, 958, 1877, 1882, 962, 961, 1878, 1879, 963, ricade in zona destinata a "sistema ambientale- ambiti boscati - SA3".
- l'area censita in catasto terreni di questo Comune ai mappali nn. 1200, 2007, 2008, ricade in zona destinata a "sistema ambientale - corridoi di connessione ecologica- SA5".
- l'area censita in catasto terreni di questo Comune ai mappali nn. 4377, 4378, 4383 ricade in zona destinata a "Sistema infrastrutturale - Piano dei Servizi - viabilità esistente".
- l'area censita in catasto terreni di questo Comune al mappale n. 4379 ricade in zona destinata a "Sistema dei servizi - Piano dei servizi - servizi di progetto - parcheggi pubblici".
- l'area censita in catasto di questo Comune ai mappali nn. 1549, 1548, 278, 279 sub 3 ricade in parte in zona destinata a "sistema ambientale - spazi aperti dei versanti collinari - SA4" e in parte in zona destinata a "sistema insediativo - ambiti a prevalente destinazione residenziale – verde privato inedificabile - B6".
- l'area censita in catasto di questo Comune ai mappali nn. 5491 sub 701, 5491 sub 702, 5491 sub. 703, 1269 ricade in zona destinata a "sistema insediativo - ambiti a prevalente destinazione residenziale - verde privato inedificabile - B6".
- l'area censita in catasto terreni di questo Comune al mappale n. 274 ricade in parte in zona destinata a "sistema insediativo - ambiti a prevalente destinazione residenziale - verde privato inedificabile - B6", in parte in zona destinata a "sistema ambientale - spazi aperti dei versanti collinari - SA4" e in parte in zona destinata a "sistema insediativo - ambiti a prevalente destinazione residenziale - ambiti residenziali ad impianto urbanistico saturo - B5".
- l'area censita in catasto di questo Comune ai mappali nn. 3940, 754, 1890, 1892, 972, 3414, 3413, 1886, 1887, 1889 ricade in zona destinata a "sistema ambientale - spazi aperti dei versanti collinari - SA4".
- l'area censita in catasto di questo Comune ai mappali nn. 3401, 3403, 1891, 1880, 1881, 964, 1883, 1559, 1609, 1875, 968, 967, 952, 959, 1888 ricade in parte in zona destinata a "sistema ambientale - ambiti boscati - SA3" e in parte in zona destinata a "sistema ambientale – spazi aperti dei versanti collinari - SA4".

Il documento viene allegato Alla presente relazione e ne costituisce parte integrante del medesimo.

#### **Situazione comunale**

---

A seguito dell'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cenate Sopra, sono stati reperiti dai tecnici i seguenti provvedimenti edilizi:

- 1) concessione edilizia con contributo n. 745, prot. 2684/90, del 15/03/1991, per lavori di ristrutturazione dell'immobile denominato "Casa Maestri", da adibirsi a civile abitazione, rilasciato a Società San Leone s.r.l.;
- 2) concessione edilizia 757/91 –per realizzazione di recinzione con paletti sostenuti da massetto in calcestruzzo e sovrastante rete metallica.
- 3) richiesta di autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'art. 10 – Legge 47/85, del 13/10/1992, prot. 3693, presentata da San Leone s.r.l. per l'autorizzazione gratuita per l'esecuzione del reinterro e livellamento del lotto di cui ai mappali n. 255, 256 e 3450.
- 4) concessione edilizia in sanatoria ex art. 13 Legge 47/85 – n. 43/95 – prot. 1359, del 01/06/1996 - per pavimentazione in calcestruzzo di strada privata.
- 5) Invito a ripristinare i luoghi interessati dalla presenza di rifiuti del 27/07/1992 - prot. N. 37354.
- 6) concessione edilizia 880/93 – prot. N. 3585, del 06/07/1993, per la realizzazione di recinzione della proprietà in Via Padre Paolo Belotti mapp. 255-256 e 3450.
- 7) Concessione edilizia n. 890/93 del 05/03/1993 – per realizzazione di autorimesse interrata
- 8) concessione edilizia 962/94 dell'8/11/1994 – per formazione contrafforti e soletta in c.a. per consolidamento statico.
- 9) concessione edilizia 1000/95 del 13/4/1995 – realizzazione nuova CABINA ENEL
- 10) Comunicazione della Società San Leone al Comune di Cenate Sopra del 09/04/1996, prit, 1244, relativa alla sistemazione dei muretti di contenimento in pietra. Diniego del Comune in data 23/05/1996.
- 11) richiesta di concessione edilizia gratuita della Società San Leone, del 09/04/1996, prot. N. 1243, per la realizzazione di nuova strada di accesso a costruzione destinata a stalla/fienile. Diniego del Comune in data 23/05/1996.
- 12) concessione edilizia n. 69/95 del 16/04/1996, variante autorimessa interrata C.E. 890/93 del 22/10/1993;
- 13) ordinanza prot. N. 201 prot. 1552, del 02/05/96, di sospensione dei lavori per opere in corso di esecuzione in assenza di concessione, relativamente i seguenti lavori:
  - pavimentazione in c.l.s. armata con rete elettrosaldata di strada esistente dalla residenza "Casa Maestri" alle stalle;
  - spianamento di materiali di risulta proveniente da scavo in corso di esecuzione con modifica dell'andamento naturale del terreno e allargamento verso valle del piazzale;
  - movimento e riporti di terreno naturale in zona agricola soggetta a vincolo ambientale ex legge 431/85;

- esistenza di strada privata interna e costruzione di tettoia per ricovero animali non individuate sul rilievo aerofotogrammetrico del 1986, e ricadente nel vigente P.R.G. in zona a verde privato vincolato inedificabile soggetta a vincolo idrogeologico ed ambientale ex Legge 431/85.

14) concessione edilizia 44/95 del 25/05/1996 – livellamento terreno e formazione muro di sostegno – concessione in parziale sanatoria ex art. 13 Legge 47/85.

15) Denuncia di inizio attività del 20/11/1996 prot.4173, messa in opera di terreno vegetale con il successivo livellamento dello stesso e la creazione di percorso carrabile in terra vegetale e costipato con materiale stabilizzante per il transito di autovetture. Il tutto verrà poi piantumato con essenze locali onde permettere un recupero armonioso con il parco esistente. Saranno successivamente messi in opera piccoli arredi urbani.

16) Denuncia di inizio attività del 20/11/1996 prot.4175, costruzione di attrezzatura sportiva consistente nella realizzazione di piscina scoperta con locale tecnologico completamente interrato per ospitare l'impianto di depurazione e di riciclo acque, secondo quanto dettato dalle nuove norme USSL, in materia di igiene pubblica.

17) Ordinanza del Comune di Cenate Sopra, prot. N. 2178 del 17/6/1996, ordinanza n. 201 del 30/4/96,

18) concessione edilizia 28/97 del 16/4/97 – realizzazione nuova CABINA ENEL

19) concessione edilizia n. 39/97 del 10/06/1997, variante in corso d'opera alla C.E. n. 69/95 del 14/11/1996 – realizzazione autorimesse interrate.

20) concessione edilizia n. 61/97 del 19/09/1997, variante per la realizzazione di autorimesse interrate.

21) P.E. n. 22/98 del 18/03/1998 prot. N. 1358, per la realizzazione di vasca interrata per raccolta acque piovane;

22) P.E. n. 44/98, del 23/04/98, prot. 2067, per la realizzazione di gazebo per chiusura botola scale di accesso a terrazzo. Diniego in data 03/06/1998.

23) P.E. n. 45/98, del 23/04/98, prot. 2069, per ricostruzione piccola "Belvedere" in legno.

24) P.E. n. 46/98, del 23/04/1998, per la realizzazione di nuova strada di accesso a stalla e fienile, concessione edilizia in data 04/05/2001, protocollo n. 2070/1998.

25) P.E. n. 73/98, del 01/03/1995, prot. 685/95, condono edificio accessorio, rilascio di concessione edilizia in sanatoria in data 13/05/1998, prot. 685/95.

26) P.E. n. 74/98, prot. 686/95, concessione edilizia in sanatoria per ampliamento edificio agricolo. Identificato al mapp. 713/2 – 713/3. Del 20/06/2000.

27) Autorizzazione edilizia di allacciamento alla rete metanodotto, del 10/03/1998;

28) Concessione edilizia n. 62/2000, del 28/10/2000, prot. 5054, in sanatoria, per manutenzione straordinaria strada rurale.

29) Concessione edilizia n. 71/2000, del 04/05/2001, prot. N. 5632, per lavori di copertura vano scale, come da richiesta del 29/12/200, prot. 5632, integrata il 28/12/2000, prot. N. 6065.

30) Autorizzazione edilizia prot. N. 3371, del 07/12/2001, per livellamento del terreno a scopo agronomico.

31) pratica edilizia n. 75/98 – condono “Casa Maestri” – ristrutturazione edificio residenziale in difformità alla C.E. n. 745/91, modifica di superfici da S.N.R. a S.U. e viceversa nonché individuazione di nuove superficie utili e di nuove S.N.R. nell’ambito della destinazione residenziale dell’ufficio.

32) Condono edilizio edificio agricolo

33) comunicazione del Comune di Cenate Sopra in data 31/07/2000, prot. 3764, “con riferimento alla comunicazione di fine lavori relativa alla concessione edilizia in oggetto, pervenuta il 14/07/2000, prot. 3572 e successiva integrazione illustrativa dello stato di fatto pervenuta il 28/07/2000, prot. N. 3764 e considerato che la concessione edilizia n. 61/97 – ultima variante – prevede la fine lavori entro il 10/03/1998 è pertanto da considerarsi decaduta, si informa che le opere di completamento da eseguirsi dovranno essere oggetto di specifica richiesta prima della loro esecuzione.”

34) atto di vincolo pertinenziale del 27/08/1993, prot. 3985, sull’autorimessa realizzata nel sottosuolo dell’area ai mappali 274, 275, 748 e 1269, vincolo pertinenziale indissolubile a favore del fabbricato identificato ai mappali 279/2 del N.C.E.U. e 276 e 650 del Catasto Terreni, con la precisazione che la nuova autorimessa non potrà essere ceduta disgiuntamente al fabbricato stesso.

#### **Conformità catastale ed edilizia**

---

Lo scrivente alla luce dei sopralluoghi, rilievi ed accertamenti della documentazione catastale ed edilizia fornita, dichiara la **non conformità** urbanistico - edilizia e catastale, ai sensi dell’articolo 29, comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 ai sensi della L. 122/2010 (D.M. 70/2010) degli immobili oggetto di stima, stante le difformità accertate in tema di distribuzione interna dei locali della villa e dei fabbricati accessori.

In particolare la villa Maestri presenta difformità distributive interne e l’edificio pertinenziale ad uso autorimessa e locali tecnici anch’esso presenta difformità distributive e strutturali, essendo stata realizzata una piscina in c.a. sul tetto di copertura priva delle autorizzazioni e della relazione strutturale.

Il magazzino definito “casa delle oche” ha una difformità distributiva interna oltre ad un utilizzo ad abitazione non consentito dallo strumento urbanistico.

## **Ispezione ipotecaria Conservatoria dei RR.II. di Bergamo**

---

L'ispezione ipotecaria svolta presso la Conservatoria dei RR.II di Bergamo, ha prodotto il seguente risultato in carico a:

1. S. LEONE S.R.L. Con sede in MILANO (MI) Codice fiscale 09841690150
2. SAN LEONE S.R.L. \*\*\* Con sede in MILANO (MI) Codice fiscale 09841690150 \*
3. SAN LEONE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE Con sede in MILANO (MI) Codice fiscale 09841690150 \*

\*\*\* Soggetti con dati anagrafici collegati

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

### **Volumi repertori**

Per il soggetto/i richiesto/i non sono stati acquisiti volumi repertori

### **Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 05/12/1989 - Registro Particolare 26113 Registro Generale 35091 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/04/1993 - Registro Particolare 7639 Registro Generale 10390 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/07/1993 - Registro Particolare 16221 Registro Generale 21980 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE
4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 08/09/1993 - Registro Particolare 19535 Registro Generale 26552 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/03/1998 - Registro Particolare 5497 Registro Generale 7045 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 68741/15775 del 17/02/1998 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO O Immobili siti in CENATE SOPRA(BG)
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/07/2007 - Registro Particolare 25308 Registro Generale 44484 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 70077/13590 del 20/06/2007 ATTO TRA VIVI - RINUNCIA A SERVITU' NON AEDIFICANDI Immobili siti in CENATE SOPRA(BG)
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/12/2010 - Registro Particolare 37685 Registro Generale 66643 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 61147/40966 del 13/12/2010 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in CENATE SOPRA(BG)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/12/2010 - Registro Particolare 37686 Registro Generale 66644 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 61151/40968 del 13/12/2010 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in CENATE SOPRA(BG) SOGGETTO VENDITORE

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/03/2012 - Registro Particolare 9357 Registro Generale 14308 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 12421/2012 del 22/03/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Immobili siti in CENATE SOPRA(BG), PRADALUNGA(BG) a favore del [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1655 del 16/04/2014 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

2. Annotazione n. 12272 del 30/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. ISCRIZIONE CONTRO del 28/11/2012 - Registro Particolare 7821 Registro Generale 50908 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 36956 del 10/10/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CENATE SOPRA (BG), PRADALUNGA (BG) SOGGETTO DEBITORE importo capitale € 404.621,32 – importo totale € 491.121,32 a favore di [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3340 del 14/04/2021 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

2. Annotazione n. 12273 del 30/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

11. ISCRIZIONE CONTRO del 21/01/2013 - Registro Particolare 384 Registro Generale 2670 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 46222 del 19/12/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CENATE SOPRA (BG), PRADALUNGA (BG) SOGGETTO DEBITORE – importo capitale € 130.618,32 – importo totale € 170.618,32 a favore di [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 12274 del 30/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

12. ISCRIZIONE CONTRO del 21/01/2013 - Registro Particolare 385 Registro Generale 2671 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 46488 del 20/12/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CENATE SOPRA (BG), PRADALUNGA (BG) SOGGETTO DEBITORE – importo capitale € 136.034,07 – importo totale € 176.034,07 a favore di [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 12275 del 30/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 10117 del 04/10/2022 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/03/2013 - Registro Particolare 9001 Registro Generale 12749 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BERGAMO Repertorio 1800 del 20/03/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CENATE SOPRA (BG), PRADALUNGA (BG) a favore di [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 12276 del 30/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/05/2021 - Registro Particolare 21716 Registro Generale 31070 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 569/16 del 29/06/2016 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in CENATE SOPRA (BG), PRADALUNGA (BG)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 12277 del 30/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/07/2021 - Registro Particolare 28766 Registro Generale 41386 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 61900/15260 del 08/07/2021 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in CENATE SOPRA (BG) SOGGETTO CEDENTE

### Descrizione degli immobili

Consistenza

identificativo	superficie	
Terreno pertinenziale	Mq.	634.500,00
“Palazzo Maestri” – Villa storica		
Fg. 7, mappali. 279, sub. 3 P.T-1-2-3	mq.	3.520,00
Locali tecnici		
Fg. 7, mappali. 5491, sub. 701, P.S1-T-S2	mq.	80,00
Autorimessa		
Fg. 7, mappali. 5491, sub. 702, P.S1	mq.	530,00
Autorimessa		
Fg. 7, mappali. 5491, sub. 703, P.S2	mq.	530,00
Magazzino denominato “Casa delle Oche” Foglio 7, mappale 3940, P.T.	mq.	50,00



Ubicazione: Cenate Sopra (BG) in zona elevata e panoramica rispetto all'abitato del paese di Cenate Sopra, ove gli insediamenti sono principalmente di tipo residenziale, il paese dista dall'allacciamento autostradale 6Km. circa e ad 8KM dalla città di Bergamo.

La viabilità è discretamente scorrevole e la zona risulta ottimamente servita.

### **Villa**

Le facciate sono finite in intonaco di colore bianco, arricchite sugli angoli da paraste, fregi e cornicioni. La copertura è parte a falde, con manto finito a coppi di colore marrone scuro e in parte piana. I pavimenti sono in piastrelle di graniglia, in cotto ed in marmo (zona dei saloni) e in parquet (zona degli appartamenti). I servizi igienici sono rivestiti in piastrelle di ceramica anche sulle pareti verticali, fino ad un'altezza di circa due metri. I collegamenti verticali sono assicurati da corpi scala in muratura e gradini in pietra. Sul fronte principale è dislocata una scalinata dalla quale è possibile accedere sia al piano rialzato, sia tramite doppia rampa ai saloni del piano primo. Ai due lati dell'ingresso sono presenti due corpi aggettanti che racchiudono e disegnano architettonicamente l'ingresso, conferendogli maggiore visibilità. Il palazzo è composto in parte da locali utilizzati per catering ed eventi e in parte adibito ad appartamenti.

Le condizioni manutentive generali dell'immobile possono definirsi buone, sia esternamente, sia internamente. Sono evidenti alcune infiltrazioni di acqua dal tetto e risalite di umidità dal terreno, si evidenziano con macchie e distacchi di intonaci.

### **Terreni**

Ad eccezione dell'area pertinenziale alla villa, i terreni restanti hanno un andamento collinare e sono per la maggior parte adibiti a bosco misto, sono presenti delle strade poderali alcune delle quali asfaltate per una parte, mentre altre in sterrato attraversabili senza mezzi meccanici.

### **Fabbricati accessori**

---

1. L'immobile identificato al fg. 7 mapp. 3940, è costituito da un magazzino/ deposito denominato "Casa delle oche", l'edificio presenta struttura in muratura e copertura a falde finita con coppi di colore rosso con evidenti ammaloramenti e rotture.

2. E' presente un fabbricato autorimessa su due piani quasi totalmente interrati a pochi metri dal Palazzo Maestri, ove sono presenti anche vani tecnici. La piccola parte di fronte fuori terra è finita in pietra di colore grigio. Sul solaio di copertura è stata ricavata una terrazza con piscina. La struttura portante è in cemento armato, i pavimenti sono finiti in lastre di cemento industriale. Le autorimesse evidenziano alcune infiltrazioni

ed ammaloramenti di lieve entità, dovuti probabilmente al non utilizzo e alla recente mancanza di manutenzione ordinaria; sovrastante a detto edificio è presente un terrazzo praticabile ed una piscina al rustico in c.a. da completare.

### **Criteri di stima**

---

Il presupposto della redigenda stima, riferita alla data odierna, è relativa alla stima di una villa storica denominata "Palazzo Maestri" oltre fabbricati di compendio e terreni siti in Cenate Sopra.

Stante la tipologia, il criterio che si addice è riferito al valore di mercato attraverso metodi comparativi.

Il *valore di mercato* e il *valore di realizzo* sono entrambi valori di "scambio"; il *valore di corrente utilizzo* è un valore "tecnico"; il *valore a nuovo* è un valore puramente "assicurativo"; il fair value è un valore connesso alla redazione dei bilanci d'esercizio secondo i principi contabili internazionali.

Il *valore di mercato* e il *valore di realizzo in ipotesi fallimentare* sono entrambi valori di "scambio"; il *valore di corrente utilizzo* è un valore "tecnico"; il *valore a nuovo* è un valore puramente "assicurativo"; il fair value è un valore connesso alla redazione dei bilanci d'esercizio secondo i principi contabili internazionali.

Il valore di riferimento ai fini fallimentari è il "**valore di mercato**", ovvero il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una liberamente acquirente, indipendenti tra loro, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo dell'immobile stesso, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Tale valore può essere determinato sia nell'ipotesi che il bene immobile in esame venga immesso sul mercato, libero e disponibile, per il suo migliore possibile utilizzo, sia nell'ipotesi che lo stesso venga compravenduto nella situazione occupazionale in cui si trova al momento della stima (messo a reddito); inoltre, occorre definire se trattasi di vendita in blocco o di vendita frazionata.

Nel caso di specie si sono integrati attraverso una particolare e peculiare ricerca i valori di mercato nelle varie zone in questione, partendo dai riferimenti OMI, approfondendo la ricerca attraverso consultazione di siti ed agenzie locali, per arrivare alle contrattazioni effettivamente avvenute.

### **Agenzia delle Entrate – Osservatorio Immobiliare OMI (Anno 2023- semestre 1°)**

Comune: CENATE SOPRA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1000	1150
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1000
Box	Normale	465	680
Ville e Villini	Normale	1200	1400

Il metodo utilizzato è in funzione dei valori di mercato adeguato alle procedure competitive in ambito fallimentare.

#### **Approfondimenti attraverso siti internet (immobiliare.it)**

Dalle indagini presso i portali locali per le destinazioni residenziali sono state reperite le seguenti proposte:

tipologia	indirizzo	locali	stato	superficie	prezzo	prezzo €/mq.
villa unifamiliare	via costa Muratori Cenate Sopra	più di 5 locali	ottimo stato	920 mq.	€1.350.000,00	1.467,00
villa unifamiliare	Via Vagone 3 loc. Casco Cenate Sopra	5 locali	ottimo stato	434 mq.	€ 980.000,00	2.258,00
villa unifamiliare	Via Odas loc. Casco Cenate Sopra	5 locali	buono stato	243 mq.	€ 450.000,00	1.851,00
villa unifamiliare	Via Odas loc. Casco Cenate Sopra	4 locali	recente costruzione	228 mq.	€ 539.000,00	2.364,00
villa unifamiliare	Via S. Carlo Borromeo Cenate Sopra	4 locali	nuova costruzione	160 mq.	€ 680.000,00	4.250,00
villa unifamiliare	loc. Casco Cenate Sopra	4 locali	ottimo stato	140 mq.	€ 690.000,00	4.928,00
villa unifamiliare	via delle Rose loc. Casco Cenate Sopra	più di 5 locali	ottimo stato	170 mq.	€ 520.000,00	3.058,00
villa unifamiliare	via costa Muratori Cenate Sopra	4 locali	stato discreto	314 mq.	€ 380.000,00	1.210,00
villa unifamiliare	loc. Casco Cenate Sopra	4 locali	nuova costruzione	163 mq.	€ 460.000,00	2.822,00
villa unifamiliare	via Cornello Cenate Sopra	5 locali	stato discreto	229 mq.	€ 290.000,00	1.266,00

Il valore medio desunto dai valori reperiti attraverso le agenzie locali ed attraverso i valori OMI è pari ad €/mq. 2.550,00. (importo arrotondato) integrando anche la media economica dei prezzi pubblicati dal prezzario OMI, i cui prezzi per ville e villini oscillano da un minimo di €/mq. 1.200,00 ad un massimo di €/mq. 1.400,00 la media finale è pari ad €/mq. 1.710,00 (importo arrotondato).

Tutti i riferimenti indicati non sono riferiti ad un prezzo transattivo in sede di atto di compravendita ma proposte immobiliari, tale aspetto deve assicurare allo estimatore una riduzione del valore dovuto alla fluttuazione delle trattative immobiliari.

Si tenga altresì in considerazione che la villa è unica nel suo genere nel contesto in esame, e difficilmente comparabile con altre realtà immobiliari, per tale motivo, per quanto di elevato pregio architettonico, e stante l'unicità del bene, la stessa è stata interessata da una serie di approfondimenti anche in tema di costi di gestione annua.

Da ultimo, è da segnalare che in sede di procedura concorsuale, è stata venduta una porzione di terreno nelle immediate vicinanze della villa che non consente di assicurare una sufficiente privacy all'edificio nel suo complesso.

Un altro aspetto influente in tema di valutazione è la destinazione d'uso, la ristrutturazione edilizia ha portato a realizzare una serie di camere con bagno, ed ambienti particolarmente adatti per ricevere il pubblico, nel recente passato anche durante la procedura di concordato, l'immobile è stato utilizzato per location di matrimoni ed eventi in genere, per quanto la destinazione sia abitazione privata.

Non a caso le parti accessorie in parte ancora al rustico come la piscina, hanno destinato dei locali a parcheggio coperto ed altri a dependance per quanto non sussista in alcuni l'autorizzazione per la permanenza di persone.

Per quanto riguarda i terreni, si sono presi come riferimento le tabelle pubblicate dall'Agenzia delle Entrate – Commissione Espropri Provinciali (riferimento più recente anno 2020 per la provincia di Bergamo), dai quali si possono determinare i valori applicati per i terreni in base al tipo di coltura:



Ufficio del territorio di BERGAMO

Data: 29/10/2020  
Ora: 11.12.19

**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2020

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 13/02/2020

n. del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 7 - SUBZONA 2 REGIONE AGRARIA N° 7 Comuni di: ALBANO SANT'ALESSANDRO, SAN PAOLO D'ARGON, CAROBBIO DEGLI ANGELI, CASTELLI CALEPIO, CENATE SOPRA, CENATE SOTTO, CHIUDUNO, CREDARO, GORLAGO, GORLE, GRUMELLO DEL MONTE, SARNICO, SCANZOROSCIATE, TORRE DE ROVERI, TRESCORE BALNEARIO, VILONGO, ZANDOBBIO				REGIONE AGRARIA N°: 8 REGIONE AGRARIA N° 8 Comuni di: BONATE SOTTO, BONATE SOPRA, BOTTANUCO, BREMBATE, CALUSCO D'ADDA, CAPRIATE SAN GERVASIO, CHIGNOLO D'ISOLA, FILAGO, MADONE, MEDOLAGO, PONTE SAN PIETRO, PRESEZZO, RIVIERA D'ADDA, SOLZA, SUISIO, TERNO D'ISOLA			
	Valore Agricolo (Euro Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO ARBORATO	92500.00				92500.00			
PRATO IRRIGUO	110000.00				110000.00			
PRATO IRRIGUO ARBORATO	110000.00							
SEMINATIVO	92500.00				92500.00			
SEMINATIVO ARBORATO	92500.00				92500.00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	107500.00	SI			110000.00	SI	SI	
SEMINATIVO IRRIGUO	110000.00				110000.00			
ULIVETO	30000.00							
ULIVETO DOC	120000.00							
VIGNETO	120000.00				120000.00			
VIGNETO D.O.C.	190000.00							
VIGNETO DOCG	210000.00							
VIGNETO IGT	150000.00	SI	SI					

**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2020

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 13/02/2020

n. del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 7 - SUBZONA 2 REGIONE AGRARIA N° 7 Comuni di: ALBAINO SANT'ALESSANDRO, SAN PAOLO D'ARGON, CAROBBIO DEGLI ANGELLI, CASTELLI CALEPIO, CENATE SOPRA, CENATE SOTTO, CHIDUNO, CREVARO, GORLAGO, GORLE, GRUMELLO DEL MONTE, SARNICO, SCANZOSCIATE, TORRE DE ROVERI, TRESCORE BALNEARIO, VILONGO, ZANDOBBIO				REGIONE AGRARIA N°: 8 REGIONE AGRARIA N° 8 Comuni di: BONATE SOTTO, BONATE SOPRA, BOTTANUCO, BREMBATE, CALUSCO D'ADDA, CAPRIATE SAN GERVASIO, CHIGNOLO D'ISOLA, FILAGO, MADONE, MEDOLAGO, PONTE SAN PIETRO, PRESEZZO, RIVIERA D'ADDA, SOLZA, SUTSIO, TERNO D'ISOLA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5% %	Cobertura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5% %	Cobertura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	20000,00				20000,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	20000,00							
BOSCO MISTO	20000,00				20000,00			
CASTAGNETO	22000,00							
COLTURE FLOROVIVAISTICHE	167500,00			1-VALORI DEL SUOLO IL SOPRASSUOLO CALCOLATO A PARTE)	167500,00			1-VALORI DEL SUOLO IL SOPRASSUOLO CALCOLATO A PARTE)
COLTURE ORTICOLE	172500,00			1-VALORI DEL SUOLO IL SOPRASSUOLO CALCOLATO A PARTE)	172500,00			1-VALORI DEL SUOLO IL SOPRASSUOLO CALCOLATO A PARTE)
FRUTTIETO	120000,00				120000,00			
PASCOLO	11500,00							
PIOPPEIO					60000,00			
PRATO	92500,00				92500,00			

L'area pertinenziale alla villa destinata a viabilità interna giardini e parcheggio esterno è da considerarsi un unico con l'immobile.

Per quanto concerne la stima nel suo insieme non è a parere del sottoscritto perseguibile una vendita frazionata dei terreni rispetto alla villa, soprattutto per quelli immediatamente ad essa collegati, anzi la vendita separata, provocherebbe un danno indiretto all'immobile, in quanto verrebbe a mancare quella parte di dotazione di terreni, tali da rendere il bene esclusivo.

**Valutazione riferita alla data attuale**
**Fabbricati**

destinazione	A
stato di conservazione	B

identificativo	superficie	€/mq./rif.	coefficienti		€/mq. rett.	valore commerciale	valore liquidatorio
			A	B			
"Palazzo Maestri" – Villa storica							
Fg. 7, mapp. 279, sub. 3 P.T-1-2-3	mq. 3.520,00	1.710,00 €	0,7	0,7	837,90 €	2.949.408,00 €	2.359.526,40 €
Locali tecnici							
Fg. 7, mapp. 5491, sub. 701, P.S1-T-S2	mq. 80,00	1.710,00 €	0,5	0,5	427,50 €	34.200,00 €	27.360,00 €
Autorimessa							
Fg. 7, mapp. 5491, sub. 702, P.S1	mq. 530,00	1.710,00 €	0,4	0,5	342,00 €	181.260,00 €	145.008,00 €
Autorimessa							

Fig. 7, mapp. 5491, sub. 703, P.S2	mq.	530,00	1.710,00 €	0,3	0,5	256,50 €	135.945,00 €	108.756,00 €
Magazzino denominato "Casa delle Oche" Foglio 7, mappale 3940, P.T.								
	mq.	50,00	1.710,00 €	0,6	0,5	513,00 €	25.650,00 €	20.520,00 €
valore commerciale fabbricati							<b>3.326.463,00 €</b>	<b>2.661.170,40 €</b>

\*(superficie comprensiva di terrazzi, balconi, cantine e porticati calcolati al 20%)

## Terreni

riferimenti	superficie	€/mq.	valore commerciale	valore liquidatorio
- foglio 9, mappale 4449, bosco ceduo, cl. 1, mq. 20.400, RD € 52,68, RA € 6,32	mq. 20.400,00	0,50 €	10.200,00 €	7.140,00 €
- foglio 9, mappale 4450, bosco ceduo, cl. 1, mq. 10.680, RD € 27,58, RA € 3,31	mq. 10.680,00	0,50 €	5.340,00 €	3.738,00 €
- foglio 9, mappale 4377, semin. Arbor., cl. 2, mq. 100, RD € 0,49, RA € 0,52	mq. 100,00	0,80 €	80,00 €	56,00 €
- foglio 9, mappale 4378, semin. Arbor., cl. 2, mq. 1.108, RD € 5,44, RA € 5,72	mq. 1.108,00	0,80 €	886,40 €	620,48 €
- foglio 9, mappale 4379, semin. Arbor., cl. 2, mq. 430, RD € 2,11, RA € 2,22	mq. 430,00	0,80 €	344,00 €	240,80 €
- foglio 9, mappale 4383, vigneto, cl. 2, mq. 50, RD € 0,28, RA € 0,21	mq. 50,00	0,80 €	40,00 €	28,00 €
- foglio 9, mappale 274, semin. Arbor, cl. 2, mq. 800, RD € 3,93, RA € 4,13	mq. 800,00	0,80 €	640,00 €	448,00 €
- foglio 9, mappale 278, prato arbor, cl. 3, mq. 750, RD € 2,52, RA € 3,29	mq. 750,00	0,80 €	600,00 €	420,00 €
- foglio 9, mappale 412, prato, cl. 3, mq. 4.600, RD € 13,07, RA € 17,82	mq. 4.600,00	0,80 €	3.680,00 €	2.576,00 €
- foglio 9, mappale 548, prato, cl. 3, mq. 6.480, RD € 18,41, RA € 25,10	mq. 6.480,00	0,80 €	5.184,00 €	3.628,80 €
- foglio 9, mappale 549, bosco ceduo, cl. 1, mq. 8.100, RD € 20,92, RA € 2,51	mq. 8.100,00	0,50 €	4.050,00 €	2.835,00 €
- foglio 9, mappale 550, prato, cl. 3, mq. 3.300, RD € 9,37, RA € 12,78	mq. 3.300,00	0,80 €	2.640,00 €	1.848,00 €
- foglio 9, mappale 754, pascolo, cl. U, mq. 210, RD € 0,27, RA € 0,11	mq. 210,00	0,80 €	168,00 €	117,60 €
- foglio 9, mappale 818, bosco ceduo, cl. 3, mq. 2.680, RD € 3,46, RA € 0,42	mq. 2.680,00	0,50 €	1.340,00 €	938,00 €
- foglio 9, mappale 952, vigneto, cl. 3, mq. 135, RD € 0,63, RA € 0,49	mq. 135,00	0,80 €	108,00 €	75,60 €
- foglio 9, mappale 958, pascolo, cl. U, mq. 310, RD € 0,40, RA € 0,16	mq. 310,00	0,80 €	248,00 €	173,60 €
- foglio 9, mappale 959, bosco ceduo, cl. 3, mq. 370, RD € 0,48, RA € 0,06	mq. 370,00	0,50 €	185,00 €	129,50 €
- foglio 9, mappale 961, vigneto, cl. 3, mq. 420, RD € 1,95, RA € 1,52	mq. 420,00	0,80 €	336,00 €	235,20 €
- foglio 9, mappale 962, bosco ceduo, cl. 3, mq. 1.060, RD € 1,37, RA € 0,16	mq. 1.060,00	0,50 €	530,00 €	371,00 €
- foglio 9, mappale 963, vigneto, cl. 2, mq. 3.880, RD € 22,04, RA € 16,03	mq. 3.880,00	0,80 €	3.104,00 €	2.172,80 €
- foglio 9, mappale 964, prato arbor., cl. 4, mq. 1.640, RD € 3,81, RA € 5,93	mq. 1.640,00	0,80 €	1.312,00 €	918,40 €
- foglio 9, mappale 967, pascolo, cl. U, mq. 340, RD € 0,44, RA € 0,18	mq. 340,00	0,80 €	272,00 €	190,40 €

- foglio 9, mappale 968, vigneto, cl. 3, mq. 1.490, RD € 6,93, RA € 5,39	mq.	1.490,00	0,80 €	1.192,00 €	834,40 €
- foglio 9, mappale 972, vigneto, cl. 2, mq. 150, RD € 0,85, RA € 0,62	mq.	150,00	0,80 €	120,00 €	84,00 €
- foglio 9, mappale 1166, bosco ceduo, cl. 1, mq. 9.200, RD € 23,76, RA € 2,85	mq.	9.200,00	0,50 €	4.600,00 €	3.220,00 €
- foglio 9, mappale 1170, bosco ceduo, cl. 1, mq. 43.000, RD € 111,04, RA € 13,32	mq.	43.000,00	0,50 €	21.500,00 €	15.050,00 €
- foglio 9, mappale 1200, bosco ceduo, cl. 2, mq. 1.280, RD € 2,31, RA € 0,20	mq.	1.280,00	0,50 €	640,00 €	448,00 €
- foglio 9, mappale 1222, bosco ceduo, cl. 3, mq. 10.940, RD € 14,13, RA € 1,70	mq.	10.940,00	0,50 €	5.470,00 €	3.829,00 €
- foglio 9, mappale 1269, seminativo, cl. 2, mq. 800, RD € 3,93, RA € 4,13	mq.	800,00	0,80 €	640,00 €	448,00 €
- foglio 9, mappale 1319, bosco ceduo, cl. 3, mq. 6.080, RD € 7,85, RA € 0,94	mq.	6.080,00	0,50 €	3.040,00 €	2.128,00 €
- foglio 9, mappale 1320, bosco ceduo, cl. 2, mq. 4.860, RD € 8,78, RA € 0,75	mq.	4.860,00	0,50 €	2.430,00 €	1.701,00 €
- foglio 9, mappale 1335, bosco ceduo, cl. 1, mq. 10.920, RD € 28,20, RA € 3,38	mq.	10.920,00	0,50 €	5.460,00 €	3.822,00 €
- foglio 9, mappale 1338, prato, cl. 3, mq. 720, RD € 2,05, RA € 2,79	mq.	720,00	0,80 €	576,00 €	403,20 €
- foglio 9, mappale 1340, bosco ceduo, cl. 1, mq. 22.400, RD € 57,84, RA € 6,94	mq.	22.400,00	0,50 €	11.200,00 €	7.840,00 €
- foglio 9, mappale 1343, bosco ceduo, cl. 2, mq. 6.910, RD € 12,49, RA € 1,07	mq.	6.910,00	0,50 €	3.455,00 €	2.418,50 €
- foglio 9, mappale 1344, bosco ceduo, cl. 1, mq. 3.670, RD € 9,48, RA € 1,14	mq.	3.670,00	0,50 €	1.835,00 €	1.284,50 €
- foglio 9, mappale 1345, bosco ceduo, cl. 3, mq. 19.400, RD € 25,10, RA € 3,01	mq.	19.400,00	0,50 €	9.700,00 €	6.790,00 €
- foglio 9, mappale 1346, bosco ceduo, cl. 1, mq. 26.800, RD € 69,21, RA € 8,30	mq.	26.800,00	0,50 €	13.400,00 €	9.380,00 €
- foglio 9, mappale 1347, bosco ceduo, cl. 1, mq. 8.320, RD € 21,48, RA € 2,58	mq.	8.320,00	0,50 €	4.160,00 €	2.912,00 €
- foglio 9, mappale 1349, bosco ceduo, cl. 2, mq. 8.180, RD € 14,79, RA € 1,27	mq.	8.180,00	0,50 €	4.090,00 €	2.863,00 €
- foglio 9, mappale 1350, bosco ceduo, cl. 1, mq. 4.860, RD € 12,55, RA € 1,51	mq.	4.860,00	0,50 €	2.430,00 €	1.701,00 €
- foglio 9, mappale 1351, bosco ceduo, cl. 2, mq. 6.860, RD € 12,40, RA € 1,06	mq.	6.860,00	0,50 €	3.430,00 €	2.401,00 €
- foglio 9, mappale 1352, bosco ceduo, cl. 3, mq. 4.250, RD € 5,49, RA € 0,66	mq.	4.250,00	0,50 €	2.125,00 €	1.487,50 €
- foglio 9, mappale 1353, bosco ceduo, cl. 3, mq. 2.100, RD € 2,71, RA € 0,33	mq.	2.100,00	0,50 €	1.050,00 €	735,00 €
- foglio 9, mappale 1354, bosco ceduo, cl. 3, mq. 5.180, RD € 6,69, RA € 0,80	mq.	5.180,00	0,50 €	2.590,00 €	1.813,00 €
- foglio 9, mappale 1355, bosco ceduo, cl. 3, mq. 5.120, RD € 6,61, RA € 0,79	mq.	5.120,00	0,50 €	2.560,00 €	1.792,00 €
- foglio 9, mappale 1356, bosco ceduo, cl. 1, mq. 34.200, RD € 88,31, RA € 10,60	mq.	34.200,00	0,50 €	17.100,00 €	11.970,00 €
- foglio 9, mappale 1359, bosco ceduo, cl. 1, mq. 18.800, RD € 48,55, RA € 5,83	mq.	18.800,00	0,50 €	9.400,00 €	6.580,00 €
- foglio 9, mappale 1360, bosco ceduo, cl. 1, mq. 56.200, RD € 145,12, RA € 17,41	mq.	56.200,00	0,50 €	28.100,00 €	19.670,00 €
- foglio 9, mappale 1361, bosco ceduo, cl. 1, mq. 15.250, RD € 39,38, RA € 4,73	mq.	15.250,00	0,50 €	7.625,00 €	5.337,50 €
- foglio 9, mappale 1363, bosco ceduo, cl. 1, mq. 2.270, RD € 5,86, RA € 0,70	mq.	2.270,00	0,50 €	1.135,00 €	794,50 €
- foglio 9, mappale 1519, bosco ceduo, cl. 1, mq. 11.640, RD € 30,06, RA € 3,61	mq.	11.640,00	0,50 €	5.820,00 €	4.074,00 €
- foglio 9, mappale 1520, prato, cl. 3, mq. 1.850, RD € 5,25, RA € 7,17	mq.	1.850,00	0,80 €	1.480,00 €	1.036,00 €

- foglio 9, mappale 1523, bosco ceduo, cl. 1, mq. 5.600, RD € 14,46, RA € 1,74	mq.	5.600,00	0,50 €	2.800,00 €	1.960,00 €
- foglio 9, mappale 1524, bosco ceduo, cl. 1, mq. 5.280, RD € 13,63, RA € 1,64	mq.	5.280,00	0,50 €	2.640,00 €	1.848,00 €
- foglio 9, mappale 1525, bosco ceduo, cl. 1, mq. 9.020, RD € 23,29, RA € 2,80	mq.	9.020,00	0,50 €	4.510,00 €	3.157,00 €
- foglio 9, mappale 1535, bosco ceduo, cl. 3, mq. 4.480, RD € 5,78, RA € 0,69	mq.	4.480,00	0,50 €	2.240,00 €	1.568,00 €
- foglio 9, mappale 1548, incolt. Prod., cl. 1, mq. 135, RD € 0,03, RA € 0,02	mq.	135,00	0,80 €	108,00 €	75,60 €
- foglio 9, mappale 1549, pascolo, cl. U, mq. 490, RD € 0,63, RA € 0,25	mq.	490,00	0,80 €	392,00 €	274,40 €
- foglio 9, mappale 1559, prato, cl. 3, mq. 400, RD € 1,14, RA € 1,55	mq.	400,00	0,80 €	320,00 €	224,00 €
- foglio 9, mappale 1584, bosco ceduo, cl. 3, mq. 3.880, RD € 5,01, RA € 0,60	mq.	3.880,00	0,50 €	1.940,00 €	1.358,00 €
- foglio 9, mappale 1585, bosco ceduo, cl. 1, mq. 11.120, RD € 28,71, RA € 3,45	mq.	11.120,00	0,50 €	5.560,00 €	3.892,00 €
- foglio 9, mappale 1587, bosco ceduo, cl. 1, mq. 31.350, RD € 80,95, RA € 9,71	mq.	31.350,00	0,50 €	15.675,00 €	10.972,50 €
- foglio 9, mappale 1588, bosco ceduo, cl. 3, mq. 5.040, RD € 6,51, RA € 0,78	mq.	5.040,00	0,50 €	2.520,00 €	1.764,00 €
- foglio 9, mappale 1589, bosco ceduo, cl. 3, mq. 2.160, RD € 2,79, RA € 0,33	mq.	2.160,00	0,50 €	1.080,00 €	756,00 €
- foglio 9, mappale 1609, vigneto, cl. 1, mq. 12.215, RD € 88,32, RA € 63,09	mq.	12.215,00	0,80 €	9.772,00 €	6.840,40 €
- foglio 9, mappale 1612, cast frutto, cl. U, mq. 1.920, RD € 2,97, RA € 0,99	mq.	1.920,00	0,80 €	1.536,00 €	1.075,20 €
- foglio 9, mappale 1613, cast frutto, cl. U, mq. 1.790, RD € 2,77, RA € 0,92	mq.	1.790,00	0,80 €	1.432,00 €	1.002,40 €
- foglio 9, mappale 1618, incolt. Prod., cl. 1, mq. 1.000, RD € 0,26, RA € 0,15	mq.	1.000,00	0,80 €	800,00 €	560,00 €
- foglio 9, mappale 1631, bosco ceduo, cl. 3, mq. 520, RD € 0,67, RA € 0,08	mq.	520,00	0,50 €	260,00 €	182,00 €
- foglio 9, mappale 1687, bosco ceduo, cl. 3, mq. 7.290, RD € 9,41, RA € 1,13	mq.	7.290,00	0,50 €	3.645,00 €	2.551,50 €
- foglio 9, mappale 1698, bosco ceduo, cl. 2, mq. 20.800, RD € 37,60, RA € 3,22	mq.	20.800,00	0,50 €	10.400,00 €	7.280,00 €
- foglio 9, mappale 1875, bosco ceduo, cl. 1, mq. 2.110, RD € 5,45, RA € 0,65	mq.	2.110,00	0,50 €	1.055,00 €	738,50 €
- foglio 9, mappale 1877, vignate, cl. 2, mq. 340, RD € 1,93, RA € 1,40	mq.	340,00	0,80 €	272,00 €	190,40 €
- foglio 9, mappale 1878, pascolo, cl. U, mq. 600, RD € 0,77, RA € 0,31	mq.	600,00	0,80 €	480,00 €	336,00 €
- foglio 9, mappale 1879, incolt prod., cl. 1, mq. 360, RD € 0,09, RA € 0,06	mq.	360,00	0,80 €	288,00 €	201,60 €
- foglio 9, mappale 1880, bosco ceduo, cl. 3, mq. 1.250, RD € 1,61, RA € 0,19	mq.	1.250,00	0,50 €	625,00 €	437,50 €
- foglio 9, mappale 1881, bosco ceduo, cl. 1, mq. 325, RD € 0,84, RA € 0,10	mq.	325,00	0,50 €	162,50 €	113,75 €
- foglio 9, mappale 1882, prato, cl. 3, mq. 490, RD € 1,39, RA € 1,90	mq.	490,00	0,80 €	392,00 €	274,40 €
- foglio 9, mappale 1883, prato, cl. U, mq. 1.345, RD € 1,74, RA € 0,69	mq.	1.345,00	0,80 €	1.076,00 €	753,20 €
- foglio 9, mappale 1886, vigneto, cl. 3, mq. 370, RD € 1,72, RA € 1,34	mq.	370,00	0,80 €	296,00 €	207,20 €
- foglio 9, mappale 1887, seminativo, cl. 4, mq. 240, RD € 0,43, RA € 0,74	mq.	240,00	0,80 €	192,00 €	134,40 €
- foglio 9, mappale 1888, pascolo, cl. U, mq. 480, RD € 0,62, RA € 0,25	mq.	480,00	0,80 €	384,00 €	268,80 €
- foglio 9, mappale 1889, prato, cl. 3, mq. 160, RD € 0,45, RA € 0,62	mq.	160,00	0,80 €	128,00 €	89,60 €
- foglio 9, mappale 1890, incolt. Prod, cl. 1, mq. 115, RD € 0,03, RA € 0,02	mq.	115,00	0,80 €	92,00 €	64,40 €



- foglio 9, mappale 1891, incolt. Prod, cl. 1, mq. 480, RD € 0,12, RA € 0,07	mq.	480,00	0,80 €	384,00 €	268,80 €
- foglio 9, mappale 1892, pascolo, cl. U, mq. 815, RD € 1,05, RA € 0,42	mq.	815,00	0,80 €	652,00 €	456,40 €
- foglio 9, mappale 1989, cast. Frutto, cl. U, mq. 3.110, RD € 4,82, RA € 1,61	mq.	3.110,00	0,80 €	2.488,00 €	1.741,60 €
- foglio 9, mappale 1990, pascolo, cl. U, mq. 760, RD € 0,98, RA € 0,39	mq.	760,00	0,80 €	608,00 €	425,60 €
- foglio 9, mappale 2007, prato, cl. 3, mq. 255, RD € 0,72 RA € 0,99	mq.	255,00	0,80 €	204,00 €	142,80 €
- foglio 9, mappale 2008, bosco ceduo, cl. 3, mq. 1.220, RD € 1,58, RA € 0,19	mq.	1.220,00	0,50 €	610,00 €	427,00 €
- foglio 9, mappale 2054, bosco ceduo, cl. 3, mq. 32.100, RD € 41,45, RA € 4,97	mq.	32.100,00	0,50 €	16.050,00 €	11.235,00 €
- foglio 9, mappale 2055, bosco ceduo, cl. 3, mq. 8.800, RD € 11,36, RA € 1,36	mq.	8.800,00	0,50 €	4.400,00 €	3.080,00 €
- foglio 9, mappale 2056, bosco ceduo, cl. 2, mq. 8.060, RD € 14,57, RA € 1,25	mq.	8.060,00	0,50 €	4.030,00 €	2.821,00 €
- foglio 9, mappale 2057, bosco ceduo, cl. 3, mq. 6.160, RD € 7,95, RA € 0,95	mq.	6.160,00	0,50 €	3.080,00 €	2.156,00 €
- foglio 9, mappale 2058, bosco ceduo, cl. 3, mq. 2.640, RD € 3,41, RD € 0,41	mq.	2.640,00	0,50 €	1.320,00 €	924,00 €
- foglio 9, mappale 2059, pascolo, cl. U, mq. 800, RD € 1,03, RA € 0,41	mq.	800,00	0,80 €	640,00 €	448,00 €
- foglio 9, mappale 2060, prato, cl. 3, mq. 1.220, RD € 3,47, RA € 4,73	mq.	1.220,00	0,80 €	976,00 €	683,20 €
- foglio 9, mappale 3401, vigneto, cl. 1, mq. 12.850, RD € 92,91, RA € 66,36	mq.	12.850,00	0,80 €	10.280,00 €	7.196,00 €
- foglio 9, mappale 3403, prato, cl. 3, mq. 440, RD € 1,25, RA € 1,70	mq.	440,00	0,80 €	352,00 €	246,40 €
- foglio 9, mappale 3413, vigneto, cl. 3, mq. 250, RD € 1,16, RA € 0,90	mq.	250,00	0,80 €	200,00 €	140,00 €
- foglio 9, mappale 3414, vigneto, cl. 3, mq. 360, RD € 1,67, RA € 1,30	mq.	360,00	0,80 €	288,00 €	201,60 €
	mq.	<b>634.538,00</b>		<b>339.274,90 €</b>	<b>237.492,43 €</b>

### Stima valutazione con ipotesi di vendita in unico lotto

La valutazione liquidatoria dei fabbricati e terreni ammonta complessivamente in € 2.898.662,83; ai fini della cessione in blocco si ritiene di applicare una ulteriore riduzione nella misura del 30% per agevolare la vendita dell'intero complesso nel suo insieme per un importo forfettariamente identificato in € 2.029.000,00.

I costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia e catastale sono i seguenti:

attività professionali per regolarizzazione edilizia e catastale e conteggio stimato oblazioni		
A	villa Maestri foglio 7 mappale 279	
	Cila in Sanatoria	
A1	relazione generale da inviare al comune ed alla commissione del paesaggio	2.000,00 €
A2	predisposizione di 4 planimetrie per piano rappresentanti lo stato di progetto, di fatto e da regolarizzare	5.000,00 €
A3	relazione fotografica con identificativo grafico	1.500,00 €
A4	compilazione pratica CILA in sanatoria	500,00 €
A5	DOCFA per aggiornamento catastale	2.500,00 €
	totale attività professionale al netto delle imposte	11.500,00 €

A6	oblazione forfettaria da corrispondere al Comune	1.000,00 €
B	edificio pertinenziale (accessorio ed autorimesse) foglio 7 mappale 5491	
	SCIA in sanatoria	
B1	relazione generale da inviare al comune ed alla commissione del paesaggio	1.500,00 €
B2	predisposizione di 6 planimetrie per piano rappresentanti lo stato di progetto, di fatto e da regolarizzare	4.000,00 €
B3	relazione strutturale per regolarizzazione vasca piscina	2.000,00 €
B4	relazione fotografica con identificativo grafico	1.000,00 €
B5	compilazione SCIA in sanatoria	1.000,00 €
B6	DOCFA per aggiornamento catastale e tipo mappale per inserimento piscina	4.000,00 €
	totale attività professionale al netto delle imposte	13.500,00 €
B7	oblazione forfettaria da corrispondere al Comune (3 subalterni)	3.000,00 €
	salvo conguaglio riferito ad eventuali oneri	
C	Magazzino "casa delle oche foglio 7 mappale 3940	
	CILA in sanatoria	
C1	relazione generale da inviare al comune ed alla commissione del paesaggio	500,00 €
C2	predisposizione di 3 planimetrie per piano rappresentanti lo stato di progetto, di fatto e da regolarizzare	900,00 €
C3	relazione fotografica con identificativo grafico	500,00 €
C4	compilazione pratica CILA in sanatoria	500,00 €
C5	DOCFA per aggiornamento catastale	900,00 €
	totale attività professionale al netto delle imposte	3.300,00 €
C6	oblazione forfettaria da corrispondere al Comune	1.000,00 €
	Riepilogo	
	totale costi professionali per presentazione di due CILA ed una SCIA in sanatoria ed accatastamenti al netto delle imposte	28.300,00 €
	totale per oblazioni salvo conguaglio per oneri riferiti alla pratica SCIA	5.000,00 €

Il valore complessivo, al netto dei costi di regolarizzazione edilizia e catastale sopra indicati ammonta ad € 1.995.700,00, che si arrotonda in € 2.000.000,00.

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia

Milano, 20 dicembre 2023

Allegati

Estratti catastali

Estratti comunali

CDU

Estratti fotografici