



CITTA' di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO TERRITORIO e SERVIZI alla CITTA'

Magenta, 12/10/2016

S.U.E. SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Spett.le

AGENZIA DEL DEMANIO

C.SO MONFORTE 32

20122 - MILANO

pec: dre_Lombardia@pce.agenziademanio.it

OGGETTO: Richiesta di congruità del valore dei compensi allibrati alle Vs. schede patrimoniali cessate MIB0596, MIB0597, MIB0713.

RIF. Compendio di Via I° Maggio – scheda MIB0597

Con riferimento all'oggetto, a seguito della Vs. nota prot.n.2016/5847/DRL-STMI1 del 05/05/2016, al fine di ottenere attestazione della congruità dei valori stimati per l'alienazione dei compensi in oggetto, ai sensi dell'art. 9 comma 5 del D.lgs n.85/2010, acquisiti da codesta Amministrazione ai sensi dell'art.56-bis del D.L. 69/2013, come da Vs. indicazione, si allega alla presente perizia redatta sulla base del modello estimale utilizzato dagli Enti Territoriali per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio su citato.

Si comunica che il responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della Legge n. 241/1990 è Geom. Marco Bizzarri.

Cordiali saluti

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

(arch. Danila Scaramuzzino)

Documento redatto in formato elettronico e sottoscritto digitalmente ai sensi del D.lgs. 7 marzo 2005, n. 82



CITTA' di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO TERRITORIO e SERVIZI alla CITTA'

VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

Modello sintetico

Via I° Maggio n.13

MAGENTA (MI)



Sommario

SCHEDA RIASSUNTIVA	3
OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE	4
PARTE I – DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	4
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE	4
1.1 Ubicazione E Contesto Urbano	4
1.2 Descrizione	7
2 DATI IDENTIFICATIVI	7
2.1 Dati Catastali.....	7
2.2 Consistenza.....	7
2.3 Inquadramento Urbanistico	9
2.4 Proprietà.....	10
3 STATO DI MANUTENZIONE.....	10
4 SITUAZIONE LOCATIVA	10
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	10
5 SCOPO DELLA STIMA	10
6 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	10
7 IPOTESI A BASE DEL PROCEDIMENTO DI CALCOLO	12
8 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPLESSO TRASFORMATO (P e Ri)	12
9 DETERMINAZIONE DEL COSTI RELATIVI ALLA TRASFORMAZIONE (KC,kc,KU,KPR,KOF)	19
10 UTILE LORDO DELL'IMPRENDIDITORE E SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE (U_p, r)	21
11 FOGLIO DI CALCOLO EXCEL - CALCOLO DEL VALORE VENALE ATTUALE DELL'AREA	23
NOTE	25
CONCLUSIONI	25
ALLEGATI.....	26
ALLEGATO 1 - <i>Documentazione fotografica</i>	27
ALLEGATO 2 - <i>Visure catastali ed estratto mappa</i>	29
ALLEGATO 3 - <i>Stralcio strumento urbanistico e N.T.A.</i>	30
ALLEGATO 4 - <i>Analisi di mercato</i>	35

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione:	alienazione mediante indizione di asta pubblica
Epoca di riferimento:	Ottobre 2016
Data di ultimazione della valutazione:	Ottobre 2016
Indirizzo:	Via I° Maggio,13 Magenta (MI)
Descrizione:	Compendio composto da Fabbricato a schiera che si sviluppa su due livelli, suddiviso in due unità abitative con annessa area cortilizia (mapp. 309,310,311) e Terreno edificabile (mapp. 312) con destinazione da P.G.T.: vigente: I.R. 2.1 Ambiti residenziali misti adottato: Aree B1 – città compatta
Data di costruzione:	anni '20
Consistenza:	superficie catastale complessiva di 929 mq (mapp. 309,310,311,312), fabbricato esistente in fregio a Via Virginio Magna due piani f.t. + sottotetto non abitabile
Proprietà:	pervenuto dall'Agenzia del Demanio in data 10/09/2014 con decreto n. 2014/1288 ai sensi dell'art. 56 bis del D.L. 21 giugno 2013 n. 69, convertito in legge con modificazioni dalla Legge 9 agosto 2013 n. 98
Attuale uso:	Fabbricato libero in pessimo stato di manutenzione con annessa area cortilizia
Identificativi catastali:	fg. 15 mapp. 309,310,311,312
Situazione locativa in essere:	non locato
Situazione locativa proposta:	non prevista

OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

il D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito in Legge n. 133 del 6 agosto 2008, all'articolo 58, rubricato "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni, e altri enti locali" ha introdotto nel nostro ordinamento il cosiddetto "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni" da allegare al bilancio di previsione con l'obiettivo di garantire il riordino, la gestione e valorizzazione del patrimonio del Comune e degli altri Enti locali. In esecuzione della predetta normativa, il Comune di Magenta deve provvedere all'aggiornamento/integrazione del Piano su indicato, il quale è stato predisposto sulla base della documentazione esistente presso gli uffici, individuando i beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune, e pertanto suscettibili di essere valorizzati o alienati, anche a seguito del trasferimento in proprietà – a titolo non oneroso – al Comune nel 2014 di beni immobili trasferiti dall'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art. 56 bis decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 convertito con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98.

Tale stima, riferita al compendio costituito da un fabbricato in pessimo stato di manutenzione, di due piani in fregio a Via Virginio Magna con ingresso da Via I Maggio ed annessa area sito nel Comune di Magenta, identificato catastalmente al N.C.E.U. al fg.15 mapp. 309,310,311,312, viene redatta al fine di acquisire l'attestazione della congruità del valore del bene da parte dell'Agenzia del demanio ai sensi del D.lgs n.85/2010 art.9 comma 5.

PARTE I – DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEL BENE

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 Ubicazione E Contesto Urbano

Il compendio oggetto di stima è ubicato in Magenta, comune situato al confine occidentale della Provincia di Milano ed a pochi passi dalla nota città di Novara.

Per la sua collocazione geografica, la città di Magenta si trova in un'area di forte concentrazione urbana, in zona baricentrica rispetto a due grossi bacini industriali: quello Milanese e quello Piemontese: è stata infatti da sempre un punto di passaggio tra i due nodi principali dell'economia italiana, Milano e Torino, anche se solo negli ultimi due secoli si è sviluppato un sistema stradale efficiente che fa della città un centro facilmente raggiungibile.

Il comune, attraversato dal fiume Ticino, si presenta come ideale cerniera fra il Comune di Milano ed i Comuni limitrofi.

La grande vicinanza all'anelare dei trasporti, costituita dalle Autostrade A4 Milano-Torino e ex Strada Statale 11 Strada Regionale Superiore (Magenta-Novara) attribuiscono all'area il valore di luogo privilegiato di connessione, aggregazione e scambio. Intatti, le autostrade distano pochi chilometri dal comune e consentono il rapido collegamento con la restante rete autostradale nazionale. Inoltre, l'asse viario urbano dell'adiacente Via Milano - Strada Padana Est consentono un veloce collegamento con il centro cittadino ed i comuni limitrofi.

Attualmente la città è posta sulla linea di trasporti pubblici Milano-Torino ed usufruisce di una stazione ferroviaria non lontana dal centro storico oltre ad autobus di superficie di tipo pubblico.

La mancanza di idonee comunicazioni tra i centri dell'area porta ad un utilizzo di trasporto automobilistico privato.

Il territorio comunale ha uno sviluppo urbano che si è storicamente articolato in tre nuclei urbani: il capoluogo e le frazioni di Pontenuovo e Pontevecchio, lungo il Naviglio Grande.

Ricade interamente nel Parco Lombardo della Valle del Ticino, fa parte del Polo Culturale dei Navigli ed è un polo di rilevanza sovracomunale dell'ambito del Magentino perché si localizza nella fascia di transizione tra la parte centrale, fortemente e diffusamente urbanizzata (Milano ed i Comuni dell'hinterland), e la fascia occidentale meno intensamente insediata che arriva al Parco del Ticino.

Il comune confina con i comuni di Boffalora sopra Ticino, Corbetta, Cerano, Robecco sul Naviglio, Santo Stefano Ticino e Marcallo con Casone.

Magenta, prevalentemente residenziale, è particolarmente ricca di cascine, specie nelle aree a verde site nelle zone periferiche ed è riuscito a salvaguardare il patrimonio storico e ambientale nonostante l'intensa urbanizzazione.

I suoi punti di forza sono:

- la sua localizzazione baricentrica;
- Il centro storico di grande valore;
- buona accessibilità;
- la potenzialità di insediamenti produttivi;
- la presenza del parco ed estese aree agricole.

Risulta dotata di tutti i servizi commerciali e socialmente utili (scuole, supermercati, ipermercati, farmacie, ospedali reperibili nel nucleo originario e nelle zone limitrofe).

An aerial photograph of a residential neighborhood. A red rectangle highlights a specific plot of land located between a street on the left and a street on the right. The highlighted area contains several trees and a small building with a red roof. Surrounding the highlighted area are various residential buildings, mostly with red-tiled roofs, and some green spaces. A road with a crosswalk is visible on the left, and another road with a crosswalk is visible on the right. The overall scene is a typical suburban or urban residential area.

1.2 Descrizione

Il compendio è costituito da un fabbricato in pessimo stato di manutenzione con destinazione residenziale risalente agli anni '20 con un'altezza di due piani f.t. per una slp complessiva di circa 210mq ed un'area di pertinenza di 824mq. Sul lotto oltre alla costruzione residenziale insistono anche alcune tettoie in lamiera in stato precario.

Il compendio confina a Nord con altra proprietà con destinazione residenziale identificata con il mapp.308, a Est con Via Virginio Magna, a Sud con altra proprietà con destinazione residenziale identificata con il mapp.822 e a Ovest con la Via I° Maggio. L'accesso è possibile da Via I Maggio sia da un punto di vista pedonale che carrabile. **(Allegato 1 – documentazione fotografica)**

2 DATI IDENTIFICATIVI

2.1 Dati Catastali

Il compendio è costituito dalle particelle presenti al N.C.T. di Magenta come segue:

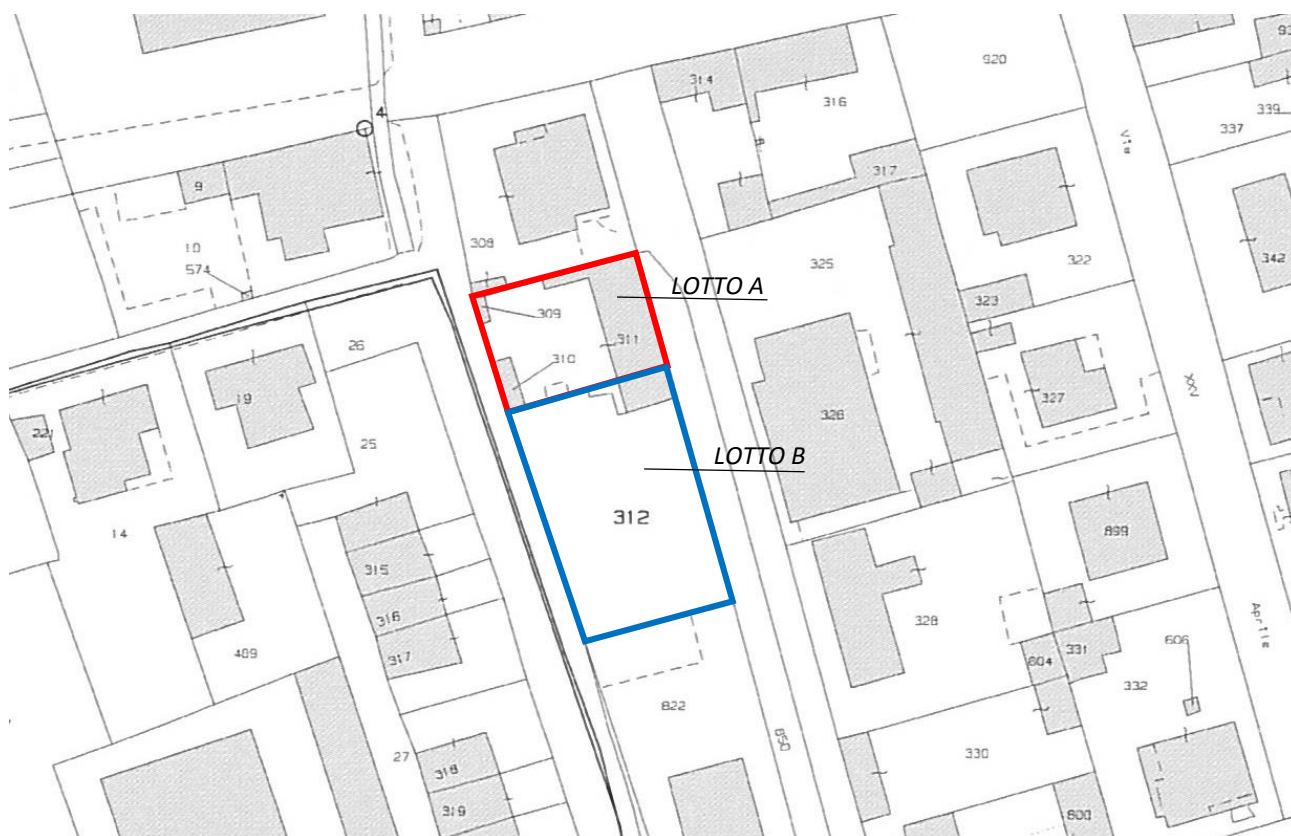
Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq.)	Rendita € Domenicale	Rendita € Agrario
15	309	Ente Urbano		5	-	-
15	310	Ente Urbano		14	-	-
15	311	Ente Urbano		330		
15	312	Seminativo Irriguo	1	580	5,96	4,79
Totale sup.				929		

(Allegato 2 – copia visura catastale, estratto mappa)

2.2 Consistenza

Per la finalità della presente stima, si ipotizza di suddividere il compendio in due lotti:

- lotto A – contornato in tinta rossa
- lotto B – contornato in tinta blu



I dati dimensionali e di potenzialità edificatoria sono esclusivamente quelli desunti dalla cartografia in possesso (aerofotogrammetrico e estratto mappa catastale) e dallo strumento urbanistico vigente ed adottato:

Lotto A – identificato con i mapp. 309,310,311 parte, comprende un fabbricato in pessimo stato di manutenzione, come già citato, risalente ai primi anni '20, costituito da due piani f.t. destinati a residenza, per una superficie lorda di pavimento complessiva di circa 210mq ed un'area cortilizia pertinenziale di 205mq, per una superficie fondiaria complessiva di 310mq.

LOTTO A	Zona P.G.T.	U.f.	Superficie effettiva edificabile (mq)	Volume / Slp massimo/a virtuale edificabile
VIGENTE	Ambiti residenziali misti IR 2.1	2 mc/mq	310	620 mc (206,67 mq)
ADOTTATO	Tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale - Città compatta B1	0,65 mq/mq	310	201,5 mq

Lotto B – identificato con i mapp.311 parte-312, costituito da area libera (mapp.312) e rustico costruito in aderenza al fabbricato residenziale insistente sul lotto A identificato con il medesimo mapp.311, per una superficie fondiaria complessiva di 619mq.

LOTTO B	Zona P.G.T.	U.f.	Superficie effettiva edificabile (mq)	Volume / Slp massimo/a virtuale edificabile
VIGENTE	<i>Ambiti residenziali misti IR 2.1</i>	2 mc/mq	619	1238 mc (412,67 mq)
ADOTTATO	<i>Tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale - Città compatta B1</i>	0,65 mq/mq	619	402,35 mq

2.3 Inquadramento Urbanistico

Il compendio è destinato:

➤ **P.G.T. vigente**

Ambiti residenziali misti IR 2.1; il lotto formato dai mappali 309,310,311,312 è in parte edificato e pertanto ai sensi dell'art. **26.5** delle **N.T.A.** del Piano delle Regole è possibile attribuirgli una capacità edificatoria pari a 2,00 mc/mq. corrispondente ad una volumetria ammissibile di mc 620 (paria slp mq 206,67) per il lotto A e di mc 1238 (paria slp mq 412,67) per il lotto B.

➤ **P.G.T. adottato**

Tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale – Città compatta B1; il lotto formato dai mappali 309,310,311,312 è in parte edificato e pertanto ai sensi dell'art. **14** delle **N.T.A.** del Piano delle Regole è possibile attribuirgli una capacità edificatoria pari a 0,65 mq/mq. corrispondente ad una Superficie Lorda di Pavimento ammissibile di mq 201,5 per il lotto A e mq 402,35 per il lotto B.

Per quanto riguarda il lotto A sarà possibile mantenere il fabbricato esistente ed effettuare interventi di ristrutturazione, compreso il recupero del sottotetto esistente ai fini abitativi, o in alternativa la sua demolizione con utilizzo sul lotto stesso della slp esistente di circa 210mq.

Il lotto B consente l'edificazione di un fabbricato con destinazione principale residenza per una slp massima di mq 402,35 in applicazione della prescrizione più restrittiva presente nei due strumenti urbanistici Adottato e Vigente.

(Allegato 3 – stralcio del P.G.T. Vigente - Adottato, N.t.a. Piano delle Regole Vigente - Adottato)

2.4 Proprietà

Agenzia del Demanio, in data 10/09/2014 con decreto n. 2014/1288 ai sensi dell'art. 56 bis del D.L. 21 giugno 2013 n. 69, convertito in legge con modificazioni dalla Legge 9 agosto 2013 n. 98, ha trasferito la piena proprietà del bene immobile al Comune di Magenta.

3 STATO DI MANUTENZIONE

Fabbricato in pessimo stato di manutenzione con annessa area incolta.

4 SITUAZIONE LOCATIVA

Attualmente il compendio non è locato.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

5 SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente perizia estimativa è quello di acquisire l'attestazione della congruità del valore del bene da parte dell'Agenzia del demanio ai sensi del D.lgs n.85/2010 art.9 comma 5, al fine di poter procedere all'alienazione dell'immobile mediante l'indizione di asta pubblica.

6 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Per i due Lotti A e B si individua quale metodo di determinazione del Valore venale attuale del fabbricato con area cortilizia (Lotto A) e l'area edificabile (lotto B) il "**Valore di Trasformazione**".

Il Valore di Trasformazione è uno degli aspetti economici di un bene immobile e vi si ricorre con sempre maggior frequenza per la stima delle aree edificabili o dei fabbricati da ristrutturare in quanto le trasformazioni in atto delle normative urbanistiche (Piani Integrati di Intervento ecc.), che consentono caso per caso modalità diverse di sfruttamento delle potenzialità edificatorie, rendono problematico individuare opportuni parametri di comparazione.

Il Valore di Trasformazione di un'area nuda o del fabbricato comprensivo del cortile di pertinenza è dato dalla differenza tra il Valore di Mercato del fabbricato edificato o ristrutturato, comprensivo del valore dell'area su cui esso insiste e di quella ad esso pertinente, ed il suo Costo di Produzione (o di Ristrutturazione).

Affinché il Valore di Trasformazione dell'immobile si identifichi con il suo Valore di Mercato occorre fare riferimento alla trasformazione che un "ordinario" imprenditore potrebbe realizzare sullo stesso.

È "ordinario" l'imprenditore di medie capacità tecniche e organizzative, ossia quello che produce un dato bene ad un costo identico o molto vicino al costo che la maggioranza degli imprenditori sosterebbe per produrlo.

Nel Costo di Produzione (o di Costruzione/Ristrutturazione) di un fabbricato è ormai regola estimativa generalmente accettata che vengano inseriti gli interessi passivi, i cosiddetti "oneri di finanziamento", il saggio di interesse da applicare è, ovviamente, quello di mercato che gli Istituti di Credito chiedono agli imprenditori per concedere prestiti.

Il Valore di Trasformazione si ottiene allora, nel caso di stima, sottraendo gli utili del promotore al lordo degli oneri fiscali dal margine operativo lordo dato dai ricavi di vendita degli immobili realizzati (Valore del progetto) dedotti il Costo di Produzione dell'intervento (comprese le sistemazioni esterne, la gestione manageriale dell'operazione) nonché gli oneri di urbanizzazione e finanziari.

Sia il Costo di Produzione (nel quale confluiscono anche le spese di progettazione e di direzione lavori, gli oneri di urbanizzazione ed il contributo commisurato al costo di costruzione, gli oneri di finanziamento, ecc.) che i ricavi rappresentano flussi rispettivamente in uscita ed in entrata distribuiti su tutto l'arco di tempo necessario alla trasformazione.

È pertanto necessario riportare tutti questi flussi ad una data comune, corrispondente a quella di esecuzione dell'analisi di investimento o della stima, mediante un'operazione di attualizzazione con l'applicazione di opportuni saggi finanziari.

Il Valore venale attuale dell'area sarà quindi riassunto dalla seguente espressione:

$$Vva = [Ri \times (1 - U_p) - (KC + KPR + KOF + KU)] / [(1 + r)^n]$$

di seguito l'esplicazione dei parametri citati.

7 IPOTESI A BASE DEL PROCEDIMENTO DI CALCOLO

Per l'applicazione del metodo estimativo sopra citato è necessario ipotizzare le caratteristiche dell'intervento che "virtualmente" si potrà realizzare, al fine di avviare le operazioni di calcolo dei possibili Ricavi (**Ri**) dell'"ordinario imprenditore":

LOTTO A - ristrutturazione del fabbricato esistente (slp 210 mq) e costruzione di nuove autorimesse fuori terra singole (n. 3 box);

LOTTO B – edificazione di nuovo fabbricato con destinazione residenziale (slp 402,35mq) comprese autorimesse singole (n.10 box) e parti condominiali.

Tempo di esecuzione e completamento della trasformazione edilizia, a partire dalla data di inizio lavori, ipotizzato per entrambe i lotti **24 mesi**.

Fase propedeutica, (predisposizione e iter della progettazione, rilascio della concessione edilizia e delle ulteriori necessarie autorizzazioni), ipotizzata in un arco di tempo pari a **6 mesi**.

8 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPLESSO TRASFORMATO (P e Ri)

Per l'identificazione del valore venale del fabbricato realizzato sull'area oggetto di valutazione, secondo prassi, sono state svolte opportune Indagini di mercato indirizzate a ricercare i valori medi di zona attraverso le seguenti tipologie di fonti:

- a. **Osservatorio del Mercato Immobiliare**, redatto dall'Ufficio mediante rilevazione diretta degli elementi economici che vengono confrontati, per completezza, con altri indicatori di mercato afferenti la piazza di Magenta, da cui si rileva, per il 2° semestre 2015;
- b. Dati desunti da "**Rilevazione dei Prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia 2 semestre 2015**" a cura della Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di

Milano e F.I.M.A.A. Collegio agenti d'affari in mediazione delle Province di Milano, Monza & Brianza;

- c. **Offerte di vendita di immobili residenziali** nuovi riportate su quotidiani o pubblicazioni su siti Internet del settore;

Di seguito si riportano dette indagini:

a. **Osservatorio del Mercato Immobiliare**

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I. – è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente. È pertanto una banca dati che raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal mercato immobiliare consentendo di conoscere l'andamento del settore, con lo scopo di rilevare, monitorare ed elaborare la sua evoluzione. L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e

socio-ambientali. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Un vincolo alla definizione delle zone OMI è stato posto imponendo che ciascuna di esse appartenga ad una ed una sola microzona catastale. Le microzone catastali rappresentano gli ambiti territoriali istituzionalmente rilevanti ai fini della revisione degli estimi catastali e sono state deliberate dai comuni ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138. La scelta di univocità tra zona OMI e microzona catastale è dipesa dall'opportunità di mantenere un sistema di riferimento dell'Osservatorio coerente con quello catastale. Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione

geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MAGENTA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE

Codice zona: C2

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori di Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1450	L	4	4,4	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	2000	L	4,9	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1250	L	3,1	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1250	1650	L	3,9	4,9	L
Box	Normale	800	1000	L	3,5	4,5	L
Ville o villini	Normale	1400	1800	L	4,7	5,8	L
Ville o villini	Ottimo	1800	2200	L	5,5	7,2	L

LEGENDA

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
-

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

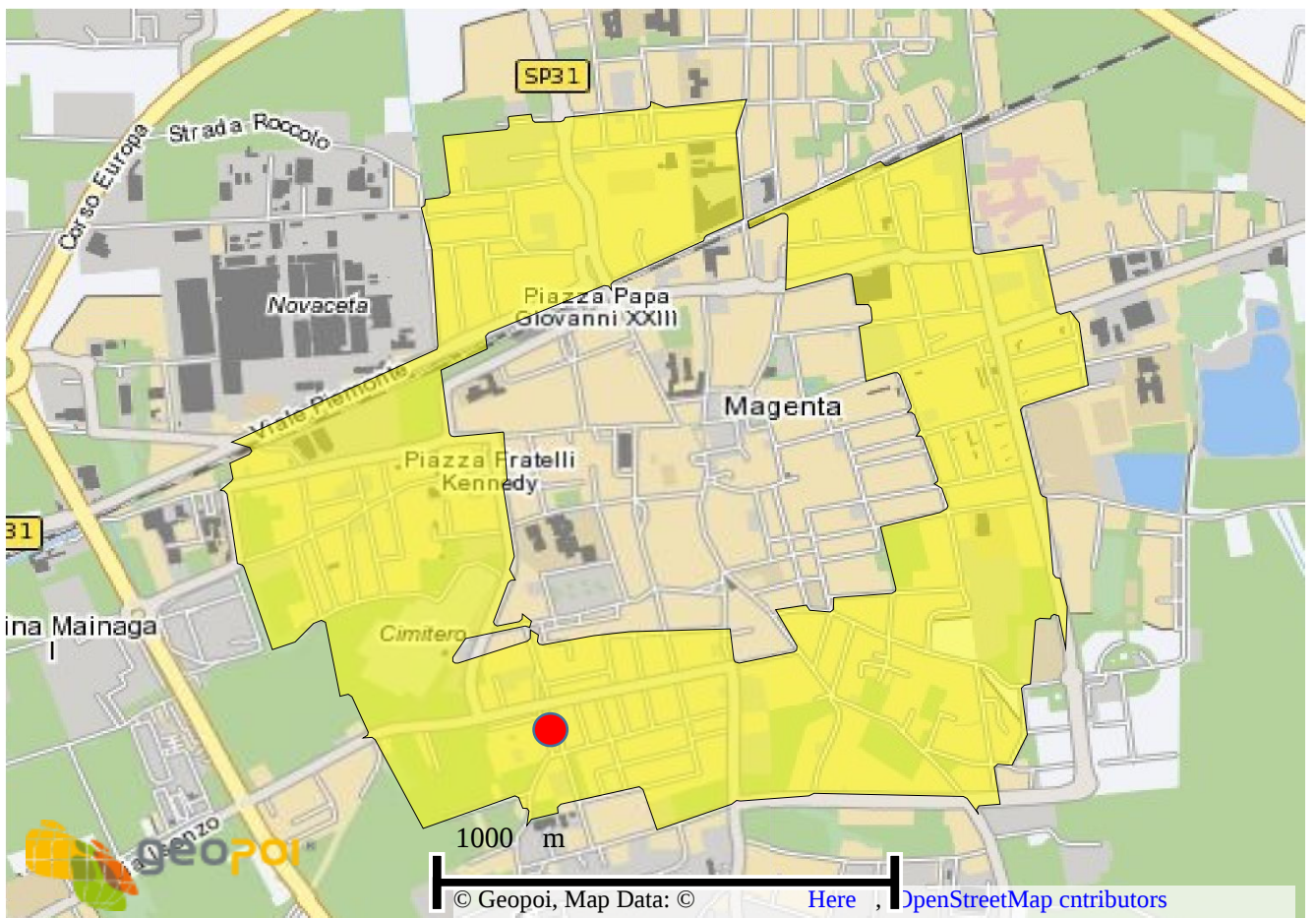
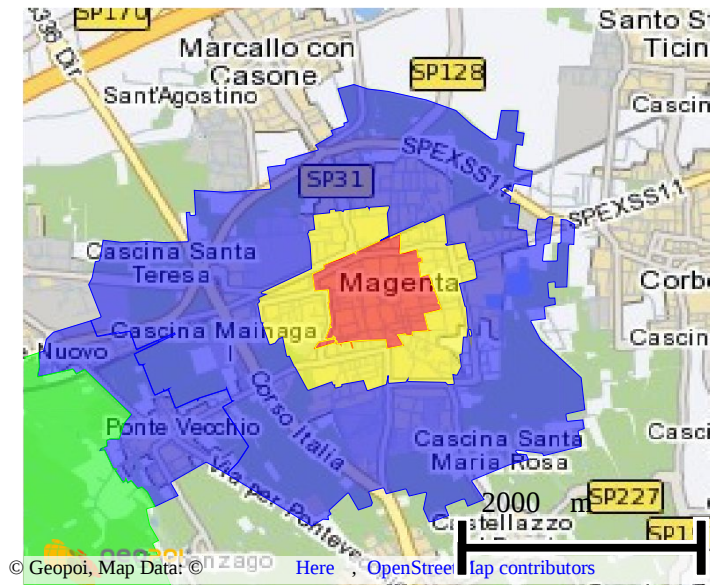
Zona SEMICENTRALE

C2

Microzona 3

 Zona

 Localizzazione area



b. Rilevazione dei Prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - 2 semestre 2015

Listino edito a cura della Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Milano e F.I.M.A.A. Collegio agenti d'affari in mediazione delle Province di Milano, Monza & Brianza n.48 – 2° semestre 2015 relativo alla **Periferia**:

Tipologia Edilizia	Periferia	
Vendita in €/mq.	Min.	Max
Appartamenti nuovi classe energetica A-B (€/mq)	1.750	2.100
Box (a corpo)	12.000	13.500
Terreni residenziali €/mc.	--	--

c. Offerte di vendita di immobili

Si sono riscontrate le seguenti offerte relative alle tipologie edificabili sulle aree in valutazione:

Abitazioni

Fonte	Ubicazione	Tipologia edilizia	Consistenza mq.	Richiesta vendita	Richiesta vendita €/mq
Edil Maltagliati	Via V. Gioberti	Appartamento posto composto da 3 locali, 2 bagni, angolo cottura. La palazzina di nuova costruzione è dotata di riscaldamento centralizzato ed ascensore, classe energetica A	94	178.000	1.894
Gruppo casa	Via Gramsci,94	Appartamento di nuova costruzione composto da 2 locali e servizi, dotato di riscaldamento centralizzato ed ascensore condominiale, classe energetica A3	62	139.500	2.250
Imm.re Quadrifoglio	Via Magna,4	Appartamento di nuova costruzione composto da 2 locali e servizi, dotato di riscaldamento centralizzato ed ascensore condominiale, classe energetica A	60	120.000	2.000
Gabetti immobiliare	Via Del Carso	Appartamento in palazzina di nuova costruzione di tre piani f.t., composto da due locali angolo cottura e un bagno, classe energetica A+	70	185.000	2.643

Box

Fonte	Ubicazione	Tipologia edilizia	Richiesta vendita €/cad
La Primula Nuova immobiliare	Zona ospedale	Box singolo	15.000
Ticinocasa	Via Milani	Box singolo	15.000

(Allegato 4 – Indagine di mercato sul sito internet www.immobiliare.it)

Le risultanze delle anzidette indagini vengono riportate nel seguente prospetto:

Tipologia edilizia	Stato	Valore di mercato €/mq.	
		Minimo	Massimo
Unità abitative	Nuove	1.894	2.643
		€/cadauno	
Box singoli		-	15.000

Si riassumono quindi i valori medi relativi alle tre fonti considerate:

a. Osservatorio del Mercato Immobiliare

- Abitazioni **€/mq 1.750**
- Box **€/cad. 13.500** (ottenuto ipotizzando una sup di 15mq a box per un valore medio pari a €/mq 900)

b. Rilevazione dei Prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia 2 semestre 2015

- Abitazioni **€/mq 1.925**
- Box **€/cad. 12.750**

c. Offerte di vendita di immobili residenziali

- Abitazioni **€/mq 2.197**
- Box **€/cad. 15.000**

Elaborati i dati di mercato e stabiliti gli opportuni raffronti, si ritiene di attribuire al prodotto edilizio residenziale finale il prezzo medio unitario di **1.960 €/mq** ai box il prezzo di **13.750 €/cad**.

Ri = Valore finale (Ricavi)

Si ipotizza la realizzazione di edifici a destinazione residenziale di tipo civile con classe energetica non inferiore alla B.

Dall'analisi di mercato elaborata nei paragrafi precedenti, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e della tipologia della costruzione, si prevedono i valori unitari di seguito riportati (**P**) ossia il prezzo medio di mercato distinto per:

- Residenza tipologia civile tipo medio in zona (€/mq. **1.960,00**);
- Box cad. **€ 13. 750,00**.

Si tenga conto che le compravendite si concludono almeno ad un valore inferiore del 2% della richiesta, i prezzi medi di mercato vengono di seguito aggiornati:

- Residenza tipologia civile tipo medio in zona (€/mq. **1.920,00**);
- Box cad. **€ 13. 475,00**.

Il valore medio unitario determinato sopra ed abbattuto del 2%, si riferisce alla superficie commerciale degli immobili residenziali, che si andrà ad indicare con il parametro **Slpv (superficie utile lorda di vendita)**, che si ricava avendo come base la **Slp** incrementata del **20%**, in quanto viene considerata l'incidenza delle aree scoperte ovvero delle porzioni dell'edificio che sono escluse da computo della Slp (balconi, porticati, cantine ecc.) ma che devono essere considerate per quanto riguarda i costi di realizzazione ed i ricavi. Per quanto riguarda i box abbiamo il valore unitario che si andrà a moltiplicare per il numero ipotizzato in progetto.

Riassumendo:

Ricavi = prezzo medio di mercato (residenza + box) x (Slpv o numero)

$$Ri = P \times Slpv \rightarrow \text{Residenza}$$

$$Ri = P \times n \rightarrow \text{Box}$$

9 DETERMINAZIONE DEL COSTI RELATIVI ALLA TRASFORMAZIONE (KC, kc, KU, KPR, KOF)

KC = Costo medio complessivo di costruzione

Tale parametro è ricavato moltiplicando, **Slpv** (superficie utile lorda di vendita), per quanto riguarda i metri quadri di abitazione realizzati e **n.box** (numero dei box/posti auto) per il **kc** (costo medio di costruzione al momento di stima).

$$KC = (Slpv \times kc_1) + (n.box \times kc_2)$$

kc = Costo medio di costruzione al momento di stima

Si fa riferimento alla pubblicazione Prezzi Tipologie edilizie del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, edito dalla DEI Tipografia del Genio Civile, utilizzando i costi unitari per l'anno 2007 aggiornati a base ISTAT al momento di stima, in particolare:

- **kc₁** costo medio di costruzione del residenziale edificio pluri piano **1.126 €/mq** (tale valore verrà applicato anche in caso di ristrutturazione)
- **kc₂** costo medio di costruzione relativo ai box in **6.253 €/cad**.

KU = Oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione

Gli oneri per la zona **B** in esame sono attualmente applicati dal Comune di Magenta nella misura riportata nella tabella a seguito:

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

	ALIQUOTE VIGENTI	
	NUOVE COSTRUZIONI	RISTRUTT.
RESIDENZA		
ZONA A	€/mc. 5,96	€/mc. 3,57
ZONA B	€/mc. 7,15	€/mc. 4,76
ZONA C-E	€/mc. 10,72	€/mc. 7,62
INDISTR.- ARTIG.	€/mq. 13,63 di slp	€/mq. 6,81 di slp
INDUSTRIA ALBERGHIERA	€/mq. 32,33 di slp	€/mq. 16,16 di slp
ATTIVITA' DIREZIONALE COMMERCIALE	€/mq. 26,58 di slp	€/mq. 13,67 di slp
PARCHEGGI COPERTI E SILOS AUTOVEICOLI	106,34 a posto macchina	===
ATTR. CULT. SANIT. – ASSIST.	€/mq.5,32 di slp.	===
ATTR. SPORTIVE	€/mq. 2,66 di slp.	===
ATTR. PER LO SPETTACOLO	€/mq. 7,97 di slp	===

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

	ALIQUOTE VIGENTI	
	NUOVE COSTRUZIONI	RISTRUTT.
RESIDENZA		
ZONA A	€/mc. 12,12	€/mc. 7,27
ZONA B	€/mc. 15,58	€/mc. 9,86
ZONA C-E	€/mc. 15,58	€/mc. 10,38
INDISTR.- ARTIG.	€/mq. 11,29 di slp	€/mq. 5,64 di slp
INDUSTRIA ALBERGHIERA	€/mq. 36,92 di slp	€/mq. 18,46 di slp.
ATTIVITA' DIREZIONALE COMMERCIALE	€/mq. 47,22 di slp	€/mq. 23,61 di slp.
PARCHEGGI COPERTI E SILOS AUTOVEICOLI	€ 188,89 a posto macchina	===
ATTR. CULT. SANIT. – ASSIST.	€/mq. 9,44 di slp	===
ATTR. SPORTIVE	€/mq. 4,72 di slp	===
ATTR. PER LO SPETTACOLO	€/mq. 14,17 di slp.	===
SMALTIMENTO RIFIUTI INTERVENTI ARTIG./INDISTR.	€/mq. 2,57	€/mq. 1,29 di slp.

Oneri di urbanizzazione nuove costruzioni **22,73€/mc** in c.t. (15,58€/mc + 7,15€/mc)

Agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si deve aggiungere il contributo sul costo di costruzione determinato applicando i disposti di cui al DM del 31/05/1977 e Legge 10/77, considerando i seguenti parametri:

- **Sc** (superficie complessiva) = **Slpv** (Si assimila la superficie lorda di vendita alla Superficie complessiva che tiene conto del 100% della superficie utile delle unità residenziali e del 60% delle superfici non residenziali (androni, locali accessori, ecc.))
- Costo di costruzione base = euro **405,88 €/mq**
- Si considera un immobile di classe V (media), il che implica una maggiorazione del Costo di costruzione base del 20% che raggiunge quindi i **487,06 €/mq**.
Il costo di costruzione sarà quindi determinato:

$$\text{Costo di costruzione del fabbricato} = \text{Cc base maggiorato} \times \text{Sc}$$

Al Costo di costruzione totale ricavato andrà applicata una percentuale del 8% (ipotizzando l'applicazione di una classe media – V) quale contributo sul Costo di costruzione del fabbricato ai sensi dell'art. 48, commi 1 e 2 della L.R. n. 12/05.

$$\text{Contributo sul Cc del fabbricato} = \text{Cc del fabbricato} \times 8\%$$

KPR= Oneri professionali

Comprende le spese tecniche e di progettazione, direzione lavori, sicurezza nonché il costo complessivo dell'attività del promotore ed include anche gli allacciamenti, le consulenze, le varie e gli imprevisti. Si assume una spesa media pari al **10 %** del costo di costruzione (**KC**) per definire l'incidenza di tale voce di costo.

KOF= Oneri finanziari

Comprendono prestiti, mutui, fidejussioni calcolati ipotizzando un tasso del 5% sul 75% dei costi complessivi di cui si ipotizza il ricorso al credito.

10 UTILE LORDO DELL'IMPRENDIDITORE E SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE (U_p, r)

U_p = Utile lordo dell'imprenditore

L'utile lordo (comprensivo degli oneri fiscali) costituisce nella prassi consolidata delle operazioni immobiliari "ordinarie" un minimo prefissato sui ricavi da vendite, in pratica il valore dei progetti di sviluppo immobiliare. Per la sua determinazione si assume un ipotetico profitto medio pari al **12%** per il Lotto A (intervento di ristrutturazione) e il **15%** per il Lotto B (intervento di nuova edificazione) sui Ricavi (**Ri**) in considerazione dell'attuale periodo di crisi del mercato immobiliare.

$1/q_n$ = rappresenta il coefficiente di anticipazione che consente l'attualizzazione di benefici e costi

$$q_n = (1+r)^n$$

r= Tasso di remunerazione degli investimenti ordinari a medio termine per la durata dell'intervento
stabilito nella misura del 3% per la durata dell'intervento

n= Numero anni

Tempo necessario per la trasformazione. Si è stabilita una durata di 24mesi per la costruzione più una fase propedeutica di progetto di 6 mesi per un totale di mesi 30 pari a 2,5 anni.

L'applicazione dei parametri sopra esposti per la determinazione del Valore venale del compendio per lotti (**Vva**) è di seguito riportato nel seguente foglio di calcolo:

11 FOGLIO DI CALCOLO EXCEL - CALCOLO DEL VALORE VENALE ATTUALE DEL LOTTO A

CALCOLO DEL VALORE VENALE ATTUALE LOTTO A									
Via I Maggio - Magenta (MI)									
Sf	Superficie fondiaria edificabile (mq)							mq	310,00
If	Indice fondiario (mq/mq)							mq/mq	0,65
P	Prezzo medio di mercato residenziale							€/mq	1.920,00
	Prezzo medio di mercato box							cad	13.475,00
Slp	Superficie lorda di pavimento esistente							mq	210,00
Slpv	Superficie di vendita (ottenuta incrementando la Slp del 20%)							mq	252,00
Ri	Ricavi della trasformazione edilizia residenziale (P x Slpv)							€	483.840,00
	Ricavi della trasformazione edilizia box (P x n)							€	40.425,00
	Totale							€	524.265,00
kc1	Costo medio di costruzione del residenziale nuovo							€/mq	1.126,00
kc2	Costo medio unitario relativo ai box							€ cad	6.253,00
	n. box							n	3,00
KC	Costo medio complessivo delle abitazioni (kc1 x Slpv)							€	283.752,00
	Costo medio complessivo dei box (kc2 x n.box)							€	18.759,00
	Totale							€	302.511,00
KU	Oneri di urbanizzazione I e II							€/mc	22,73
	totale oneri (OOUU x slp x3)							€	14.319,90
	Contributo sul Costo di costruzione 8% sul Costo di costruzione del fabbricato (Slpv x 405,88 €/mq x (1 - 20%))							€	9.819,05
KPR	Oneri di progettazione, direzione lavori e sicurezza 10% di KC							€	30.251,10
KOF	Oneri finanziari stabili in percentuale 5% su 75% dei costi da sostenere (KC,KPR,KU)							€	13.383,79
U	Profitto lordo del promotore immobiliare attore della trasformazione da assumere in percentuale sui ricavi Ri							%	0,12
r	Tasso di remunerazione degli investimenti ordinari a medio termine per la durata dell'intervento							%	0,03
n	numero di anni necessari per la trasformazione								2,50
Vva Lotto A	= [Ri * (1 - U) - (KC + KU + KPR + KOF)] / [(1 + r) ^ n]								
€ 91.054,17	= [524.265,00 * (1 - 0,12) - (302.511,00 + 24.138,95 + 30.251,10 + 13.383,79)] / [(1 + 0,03) ^ 2,50]								
Vva €/mc									
€ 144,53									

12 FOGLIO DI CALCOLO EXCEL - CALCOLO DEL VALORE VENALE ATTUALE DEL LOTTO B

CALCOLO DEL VALORE VENALE ATTUALE LOTTO B									
Via I Maggio - Magenta (MI)									
Sf	Superficie fondiaria edificabile (mq)						mq	619,00	
If	Indice fondiario (mq/mq)						mq/mq	0,65	
P	Prezzo medio di mercato residenziale						€/mq	1.920,00	
	Prezzo medio di mercato box						cad	13.475,00	
Slp	Superficie lorda di pavimento						mq	402,35	
Slpv	Superficie di vendita (ottenuta incrementando la Slp del 20%)						mq	482,82	
Ri	Ricavi della trasformazione edilizia residenziale (P x Slpv)						€	927.014,40	
	Ricavi della trasformazione edilizia box (P x n)						€	134.750,00	
	Totale						€	1.061.764,40	
kc1	Costo medio di costruzione del residenziale nuovo						€/mq	1.126,00	
kc2	Costo medio unitario relativo ai box						€ cad	6.253,00	
	n. box						n	10,00	
KC	Costo medio complessivo delle abitazioni (kc1 x Slpv)						€	543.655,32	
	Costo medio complessivo dei box (kc2 x n.box)						€	62.530,00	
	Totale						€	606.185,32	
KU	Oneri di urbanizzazione I e II						€/mc	22,73	
	totale oneri (OOUU x slp x3)						€	27.436,25	
	Contributo sul Costo di costruzione 8% sul Costo di costruzione del fabbricato (Slpv x 405,88 €/mq x (1- 20%))						€	18.812,83	
KPR	Oneri di progettazione, direzione lavori e sicurezza 10% di KC						€	60.618,53	
KOF	Oneri finanziari stabili in percentuale 5% su 75% dei costi da sostenere (KC,KPR,KU)						€	26.739,48	
U	Profitto lordo del promotore immobiliare attore della trasformazione da assumere in percentuale sui ricavi Ri						%	0,15	
r	Tasso di remunerazione degli investimenti ordinari a medio termine per la durata dell'intervento						%	0,03	
n	numero di anni necessari per la trasformazione							2,50	
Vva Lotto B	= [Ri * (1 - U) - (KC + KU + KPR + KOF)] / [(1 + r) ^ n]								
€ 162.681,97	= [1.061.764,40 * (1 - 0,15) - (606.185,32 + 46.249,08 + 60.618,53 + 26.739,48)] / [(1 + 0,03) ^ 2,50]								
Vva €/mc									
€ 134,78									

NOTE

Il parere di stima, sopra esposto, è da intendersi reso escludendo ogni considerazione e valutazione in ordine alla costituzione di servitù', alle spese catastali, notarili, di registro e di trascrizione.

CONCLUSIONI

Vista la fase di crisi nella quale verte il mercato immobiliare, la natura del compendio oggetto della presente stima e la diversa possibilità di intervento sui due lotti sopra indicati, si considera la possibilità di vendere separatamente i due lotti.

Per quanto riguarda il Lotto A, in considerazione della possibilità di recuperare il sottotetto esistente ai fini abitativi ai sensi dell'art 63 della Legge Regione Lombardia n.12/2005, si applica una maggiorazione del 20% del valore determinato di cui al Foglio di calcolo cap.11.

VVa lotto A + VVa lotto A x 20% = VVa finale

€ 91.054,17 + € 91.054,17 x 20% = € 109.265,00

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile quindi indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in:

LOTTO A - € 109.265,00 (centonovamiladuecentosessantacinque/00)

LOTTO B - € 162.681,97 (centosessantaduemilaseicentoottantuno/97)

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO

€ 271.947,00 (duecentosettantunomilanovecentoquarantasette/00)

Magenta Lì 12/10/2016

IL DIRIGENTE
Settore Tecnico
Danila Scaramuzzino

Coordinatore del Servizio / Istruttore pratica

Geom. Marco Bizzarri / Geom. Giuseppe Stella

Documento redatto in formato elettronico e sottoscritto digitalmente ai sensi del D.lgs. 7 marzo 2005, n. 82.

ALLEGATI







E=1490500

1 Particella: 312

Comune: MAGENTA
Foglio: 15
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

7-Ott-2016 8:52:19
Prot. n. T32767/2016

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2016

Data: 07/10/2016 - Ora: 09.09.08 Fine

Visura n.: T39346 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MAGENTA (Codice: E801)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
	Foglio: 15 Particella: 309

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	15	309		-	ENTE URBANO	00 05				Impianto meccanografico del 02/01/1974	
Notifica						Partita		1			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2016

Data: 07/10/2016 - Ora: 09.10.25 Fine

Visura n.: T39984 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MAGENTA (Codice: E801)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
	Foglio: 15 Particella: 310

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	15	310		-	ENTE URBANO	00 14				Impianto meccanografico del 02/01/1974	
Notifica						Partita		1			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2016

Data: 07/10/2016 - Ora: 09.11.13 Fine

Visura n.: T40347 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MAGENTA (Codice: E801)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
	Foglio: 15 Particella: 311

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	15	311		-	ENTE URBANO	03 30				Impianto meccanografico del 02/01/1974	
Notifica						Partita		1			

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune E801 - Sezione - SezUrb - Foglio 15 - Particella 311

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2016

Data: 07/10/2016 - Ora: 09.12.46 Fine

Visura n.: T41050 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MAGENTA (Codice: E801)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
	Foglio: 15 Particella: 312

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	15	312		-	SEMIN IRRIG 1	05 80	IE29A	Euro 5,96 L. 11.542	Euro 4,79 L. 9.280	Impianto meccanografico del 02/01/1974
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI MAGENTA con sede in MAGENTA	01082490150*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VERBALE DI TRASFERIMENTO del 22/10/2014 protocollo n. MI0594096 Voltura in atti dal 24/11/2014 Repertorio n.: 1546 Rogante: AGENZIA DEMANIO Sede: MILANO	
		Registrazione: Sede: VERBALE DI CONSEGNA (n. 67914.1/2014)	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2016

Data: 07/10/2016 - Ora: 09.16.57 Segue

Visura n.: T43052 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MAGENTA (Codice: E801)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO
	Foglio: 15 Particella: 311 Sub.: 1

INTESTATO

1	COMUNE DI MAGENTA con sede in MAGENTA	01082490150*	(1) Proprieta` per 1/1
---	---------------------------------------	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	311	1			A/4	1	3 vani	Totale: 67 m² Totale escluse aree scoperte**: 67 m²	Euro 113,10	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SANTA TERESA n. 2 piano: T-1;										
Notifica		-				Partita		538		Mod.58		-

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E801 - Sezione - Foglio 15 - Particella 311

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	311	1			A/4	1	3 vani		Euro 113,10 L. 219.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		, VIA SANTA TERESA n. 2 piano: T-1;										
Notifica		-				Partita		538		Mod.58		-

Visura storica per immobile

Data: 07/10/2016 - Ora: 09.16.57 Segue

Visura n.: T43052 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2016

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		15	311	1			A/4	1	3 vani		L. 390	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo , VIA SANTA TERESA n. 2 piano: T-1;												
Notifica		-						Partita	538	Mod.58	-	

Situazione degli intestati dal 22/10/2014

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI MAGENTA con sede in MAGENTA		01082490150	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VERBALE DI TRASFERIMENTO del 22/10/2014 protocollo n. MI0594096 Voltura in atti dal 24/11/2014 Repertorio n.: 1546 Rogante: AGENZIA DEMANIO Sede: MILANO Registrazione: Sede: VERBALE DI CONSEGNA (n. 67913.1/2014)		

Situazione degli intestati dal 22/10/2014

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI MAGENTA con sede in MAGENTA		01082490150	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 22/10/2014
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/10/2014 Trascrizione in atti dal 21/11/2014 Repertorio n.: 1288 Rogante: AGENZIA DEL DEMANIO Sede: MILANO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (n. 10500.1/2014)		

Situazione degli intestati dal 12/07/1999

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA		80207790587	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 22/10/2014
DATI DERIVANTI DA		SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 12/07/1999 Trascrizione in atti dal 01/10/2001 Repertorio n.: 2058 Rogante: TRIBUNALE Sede: MILANO Registrazione: DEVOLUZIONE ALLO STATO PER EREDITA` GIACENTE (n. 8912.1/2001)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LO GIUDICE Giovanni;FU GIOVANNI			fino al 12/07/1999
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2016

Data: 07/10/2016 - Ora: 09.16.57 Fine

Visura n.: T43052 Pag: 3

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2016

Data: 07/10/2016 - Ora: 09.19.33 Segue

Visura n.: T44337 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MAGENTA (Codice: E801)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO
	Foglio: 15 Particella: 311 Sub.: 2

INTESTATO

1	COMUNE DI MAGENTA con sede in MAGENTA	01082490150*	(1) Proprieta` per 1/1
---	---------------------------------------	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	311	2			A/4	1	4 vani	Totale: 76 m² Totale escluse aree scoperte**: 76 m²	Euro 150,81	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SANTA TERESA n. 2 piano: T-1;										
Notifica		-		Partita		538		Mod.58		-		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E801 - Sezione - Foglio 15 - Particella 311

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	311	2			A/4	1	4 vani		Euro 150,81 L. 292.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		, VIA SANTA TERESA n. 2 piano: T-1;										
Notifica		-		Partita		538		Mod.58		-		

Visura storica per immobile

Data: 07/10/2016 - Ora: 09.19.33 Segue

Visura n.: T44337 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2016

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		15	311	2			A/4	1	4 vani		L. 520	Impianto meccanografico del 18/04/1989
Indirizzo , VIA SANTA TERESA n. 2 piano: T-1;												
Notifica		-						Partita	538	Mod.58	-	

Situazione degli intestati dal 22/10/2014

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI MAGENTA con sede in MAGENTA		01082490150	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VERBALE DI TRASFERIMENTO del 22/10/2014 protocollo n. MI0594096 Voltura in atti dal 24/11/2014 Repertorio n.: 1546 Rogante: AGENZIA DEMANIO Sede: MILANO Registrazione: Sede: VERBALE DI CONSEGNA (n. 67913.1/2014)		

Situazione degli intestati dal 22/10/2014

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI MAGENTA con sede in MAGENTA		01082490150	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 22/10/2014
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/10/2014 Trascrizione in atti dal 21/11/2014 Repertorio n.: 1288 Rogante: AGENZIA DEL DEMANIO Sede: MILANO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (n. 10500.1/2014)		

Situazione degli intestati dal 12/07/1999

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA		80207790587	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 22/10/2014
DATI DERIVANTI DA		SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 12/07/1999 Trascrizione in atti dal 01/10/2001 Repertorio n.: 2058 Rogante: TRIBUNALE Sede: MILANO Registrazione: DEVOLUZIONE ALLO STATO PER EREDITA` GIACENTE (n. 8912.1/2001)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LO GIUDICE Giovanni;FU GIOVANNI			fino al 12/07/1999
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 18/04/1989		

Unità immobiliari n. 1



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2016

Data: 07/10/2016 - Ora: 09.19.33 Fine

Visura n.: T44337 Pag: 3

Visura telematica esente per fini istituzionali

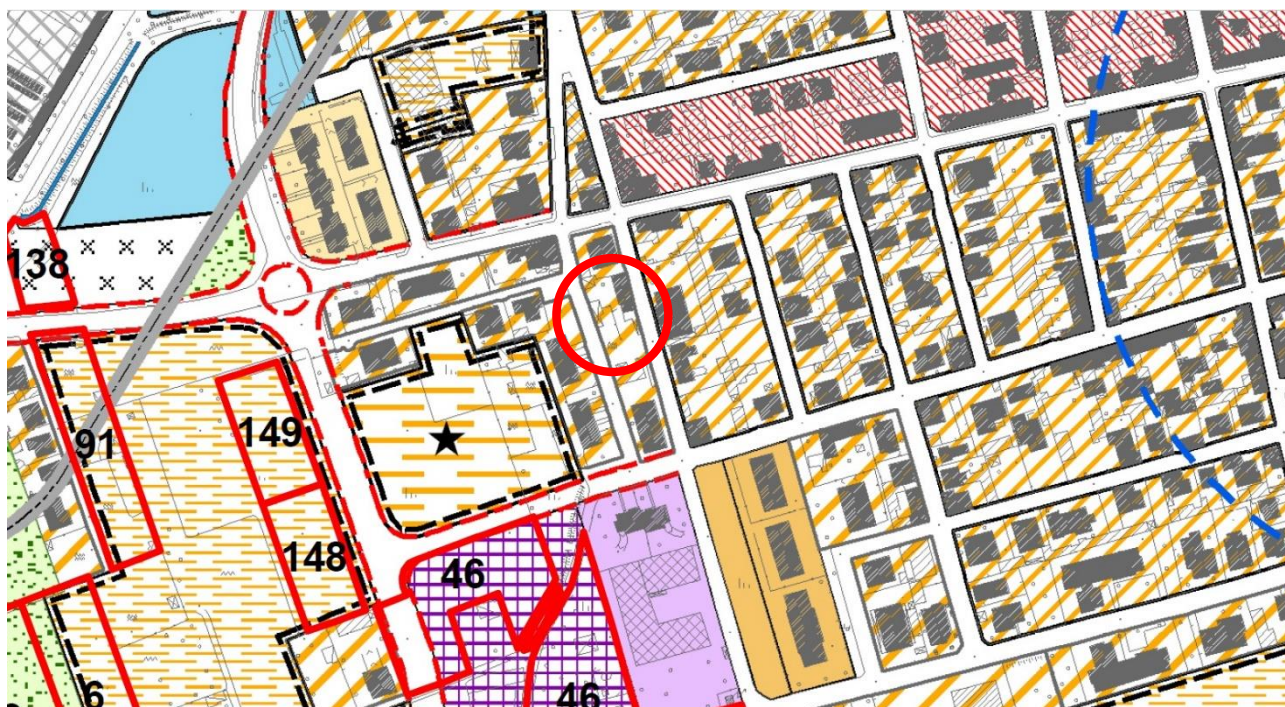
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

ALLEGATO 3 - Stralcio strumento urbanistico e N.T.A.

P.G.T. Vigente

Adottato 23/11/2009 Deliberazione CC. n. 66 - Approvato 17/05/2010 Deliberazione CC. n. 19 - Rettificato 28/02/2011 Deliberazione CC. n. 15



Piano delle Regole - Tavola DA 11.6

ZONE RESIDENZIALI

-  NSA - Nuclei storici e di antica formazione
-  RM - Tessuto edificato di rispetto morfologico
-  IR 1.1 - Ambiti residenziali connotati da disegno urbano unitario
-  IR 1.2 - Ambiti residenziali costituiti da palazzi e complessi edilizi articolati
-  IR 2.1 - Ambiti residenziali misti
-  IR 2.2 - Ambiti residenziali radi
-  ARC1 - Ambiti residenziali di completamento delle aree periferiche
-  ARC2 - Ambiti residenziali di completamento delle aree centrali
-  ARC3 - Ambiti residenziali soggetti a pianificazione attuativa vigente

Legenda

26.5 Ambiti residenziali misti (IR 2.1)

Sono così denominate le parti del territorio comunale parzialmente o totalmente edificate, destinate prevalentemente a edifici residenziali.

Tra le funzioni complementari previste per le zone residenziali all'art. 4.1 non sono ammesse le funzioni: (RC) - (RA) - (RRS-1) ed (RRS-2)

Di norma, mediante permesso di costruire o DIA, sono ammessi interventi:

- di ordinaria e straordinaria manutenzione;
- di restauro e risanamento conservativo;
- di ristrutturazione edilizia, ricostruzione e di adeguamento igienico e tecnologico;
- di ampliamento o nuova costruzione;
- di costruzione di ricoveri auto interrati o seminterrati, coperti mediante manto erboso, aventi una altezza totale fuori terra non superiore a m 2,50;

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

if = massimo tra 2 mc/mq e l'esistente incrementato al max 20% dell'esistente per gli edifici con destinazione principale residenziale e 30% per gli edifici a destinazione terziario/direzionale/commerciale.

Rc = 50%

Rv = 30%

Hm = 16,50 m

Hp = 5 piani fuori terra (oltre al piano sottotetto abitabile e/o quello seminterrato)

Variante P.G.T. adottato

Adottato 19/07/2016 Deliberazione CC. n. 46



Piano delle Regole - Tavola Rp 01A

	Aree A - art. 13 NTA del Piano delle Regole (vedi tav. RP03)
	Aree B1 - art. 14 NTA del Piano delle Regole
	Tutela delle cortine stradali - art. 14.5 NTA del Piano delle Regole
	Aree B2 - art. 14 NTA del Piano delle Regole
	Aree B3 - art. 14 NTA del Piano delle Regole
	Aree C - art. 15 NTA del Piano delle Regole
	Aree D1 - art. 16 NTA del Piano delle Regole
	Aree D1bis - Impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione art. 16 NTA del Piano delle Regole
	Aree D2 - art. 16 NTA del Piano delle Regole
	Area D2 a normativa speciale - art. 16.3.6 NTA del Piano delle Regole
	Aree D3 - art. 16 NTA del Piano delle Regole
	Aree D4 - art. 16 NTA del Piano delle Regole
	Aree E - art. 17 NTA del Piano delle Regole

Legenda

Art. 14 Aree B - Tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale

14.1 Definizione

Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati urbani a prevalente destinazione residenziale con presenza marginale di attività lavorative diverse. Ricadono in queste aree anche i comparti di pianificazione attuativa in corso di esecuzione al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole.

In base ai differenti caratteri della morfologia urbana ed alle diverse presenze funzionali, le aree B sono ripartite nelle seguenti sottoclassi:

Aree B1 - Città compatta: isolati sorti a ridosso del centro storico, media densità fondiaria, prevalentemente in *serie chiusa* con significativi tratti a cortina continua lungo il fronte stradale, in parte già caratterizzati da palazzine residenziali isolate nel lotto, di altezza generalmente non superiore a 3 piani fuori terra;

Aree B2 - Città moderna: isolati generalmente realizzati in attuazione del Programma di Fabbricazione del 1961 e dei successivi piani comunali, media densità fondiaria, caratterizzata da edifici in serie aperta, di altezza prevalente 4-5 piani fuori terra, con rari episodi a cortina e sporadica presenza di edifici di tipologia specifica produttiva o di media struttura commerciale;

Aree B3 - Ville isolate e villette a schiera: bassa densità fondiaria, edifici in serie aperta, tipologie di altezza generalmente non superiore a 2 piani fuori terra con presenza qualificante del giardino.

14.2 Destinazioni d'uso

- La destinazione d'uso principale è la residenza (Gruppo funzionale Gf 1). Sono con essa compatibili le attività terziarie (Gf 3) e le attività di pubblico esercizio (Gf 4.1 e 4.2);
- Sono escluse le funzioni attinenti la produzione di beni di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4) e delle attività di commercio all'ingrosso (Gruppi funzionali Gf 2.5 e Gf 2.6) e dei magazzini con SLP $\leq$ 250 mq (Gf 2.2.a), che sono compatibili;
- Le attività commerciali, i pubblici esercizi e i locali di intrattenimento e svago sono soggetti alle disposizioni del titolo III delle presenti norme.
- Il rilascio del titolo abilitativo per la formazione di nuove unità immobiliari con destinazione a grandi attività terziarie di SLP > mq 500 (Gf 3.3), attività ricettive (Gf 3.4), impianti sportivi privati (Gf 3.5) e attrezzature ludico-ricreative di SLP > mq 250 (Gf 3.6 let. b), comunque ottenute tramite interventi di cambiamento della destinazione d'uso, ampliamento o accorpamento di unità immobiliari esistenti, è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima prevista dalle presenti norme, ed è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nella misura del 50% della SLP; per dette dotazioni è ammessa la monetizzazione finalizzata al miglioramento della dotazione complessiva di aree per il parcheggio pubblico.

14.3. Modalità di attuazione

- Titolo abilitativo semplice
- Piano Attuativo per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

14.4 Indici e parametri

Salva la facoltà della conservazione delle SLP esistenti disposta all'art. 12.1, l'edificazione dei lotti liberi e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Indici e parametri	Aree		
	B1	B2	B3
Uf (mq/mq)	0,65	0,65	0,35
Rc (%)	60	50	33
H (m)	13,50	19,50	9,50
Dc (m)	H/2 - minimo m 5	H/2 - minimo m 5	H/2 - minimo m 5
Df (m)	minimo m 10,000	minimo m 10,000	minimo m 10,000
Ds (m)	m 5,00 con l'eccezione delle edificazioni a cortina di cui al successivo art. 14.5.2		

14.5 Prescrizioni morfologiche

- 14.5.1 Nella tavola di Piano (RP 02) sono indicate le cortine edilizie da mantenere, ripristinare o completare allineando i fabbricati sulla cortina e realizzando l'edificazione in aderenza agli eventuali frontespizi ciechi. In tali casi non si applicano i parametri di distanza minima, dettati al precedente 14.4.

Per tutti i casi di nuova edificazione o riedificazione nella cortina stradale, per l'altezza dei fabbricati si applicano le disposizioni dettate al precedente art. 13.8.

- 14.5.2 Fatti salvi i diritti di terzi, l'estensione della cortina edilizia stradale esistente tramite l'ampliamento di edifici esistenti o l'aggiunta di nuovi edifici posti in continuità con questa è ammessa anche quando non specificamente individuata nella tavola di piano.
-



EDILMALTAGLIATI s.r.l.
Via Mattei 15
Mesero (MI)

Tel. 0297289406
Fax. 0297289647
Email: vendite@edilmaltagliati.it

Appartamento in Vendita

€ 178.000

Via Vincenzo Gioberti 20013, Magenta (MI)



Riferimento: b3

Locali: 3
Riscaldamento: Centralizzato
Terrazzo: sì
Totale Piani: 3
Stato: Nuovo/In costruzione
Bagni: 2
Condizionatore: Sì
Balcone: sì
Ascensore: sì
Arredamento: Non Arredato

Superficie: 94 m²
Cucina: Angolo cottura
Piano: piano terra
Giardino: Privato

Classe energetica A

Indice prestazione energetica: 17,00 kWh/m² anno

Descrizione: ELEVATA CLASSE A - (Maggiori info - www.edilmaltagliati.it) A Magenta, a due passi dal centro, in un'area caratterizzata da abitazioni nel verde, sorgerà "Residenza Paola", un complesso a misura d'uomo, costituito da due palazzine in "classe energetica A", che coniuga risparmio energetico e rispetto dell'ambiente con innovazione tecnologica e comfort abitativo. Un'eccellenza rispetto all'attuale offerta di di...



**Gruppocasa - Magenta**Via Roma 17
Magenta (MI)

Tel. 0297299706

Tel. 0297299707

Email: magenta@gruppocasa.it

Appartamento in Vendita**€ 139.500****Via Antonio Gramsci 20013, Magenta (MI)****Riferimento: Futuro Bilo E**

Locali: 2

Riscaldamento: Centralizzato

Terrazzo: sì

Totale Piani: 4

Stato: Nuovo/In costruzione

Classe energetica A3

Bagni: 1

Condizionatore: Sì

Balcone: sì

Ascensore: sì

Arredamento: Non Arredato

Superficie: 62 m²

Cucina: Angolo cottura

Piano: 1

Giardino: Nessuno

Spese condominiali: 600 € mensili

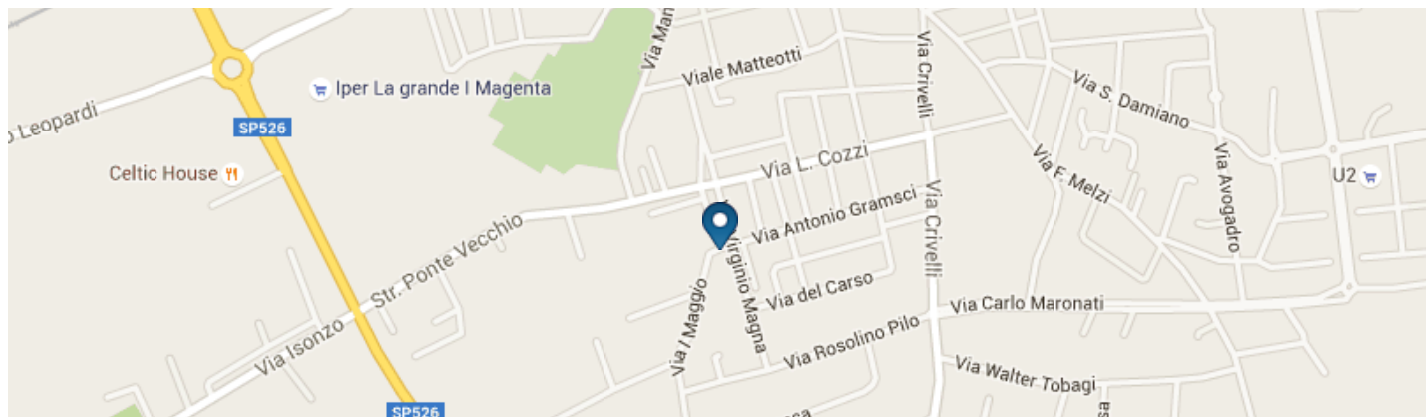
EP globale non rinnovabile: 34,18 kWh/m² anno

EP invernale del fabbricato: Alta ☺

EP estiva del fabbricato: Alta ☺

Edificio a energia quasi zero: Sì

Descrizione: Entrando nell'appartamento la zona giorno si presenta estremamente luminosa grazie a due ampie vetrate. L'accesso diretto dal soggiorno al terrazzo coperto, permette di godere a pieno del salottino esterno in tutte le stagioni. L'altissima qualità dei materiali proposti è evidente in tutto l'appartamento, ma spicca in particolar modo nel bagno. Qui oltre alla possibilità di collocare doppi lavabi con...





Quadrifoglio srl
Magna 4
Magenta (MI)

Tel. 0294609161

Nuovi Appartamenti e Attici / Mansarde a Magenta

Via Virginio Magna 20013, Magenta (MI)

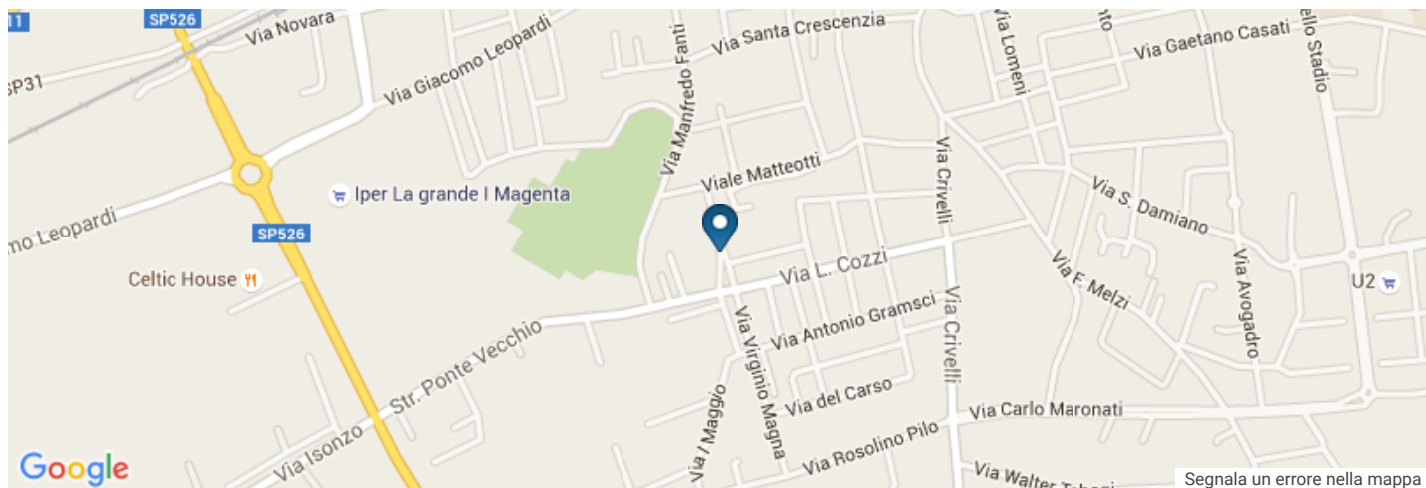
60 - 130 m² | 2 - 5 locali | € 120.000 - € 395.000



Codice progetto: EK-127992

Descrizione: Residenze Orchidea - Magenta In zona residenziale e tranquilla, vicina al centro ed a tutti i servizi, proponiamo in prossima realizzazione appartamenti e ville unifamiliari di varie tipologie, caratterizzati da un alto standard qualitativo dei materiali, delle finiture e delle tecniche impiantistiche.

...



Segnala un errore nella mappa

Questo annuncio è visibile su  immobiliare.it

Appartamento in Vendita**€ 185.000****Via Del Carso 20013, Magenta (MI)****Riferimento: 00145**

Bagni: 1

Condizionatore: Sì

Piano: 2

Giardino: Nessuno

Classe energetica A+Superficie: 70 m²

Cucina: Angolo cottura

Totale Piani: 3

Stato: Nuovo/In costruzione

Riscaldamento: Autonomo

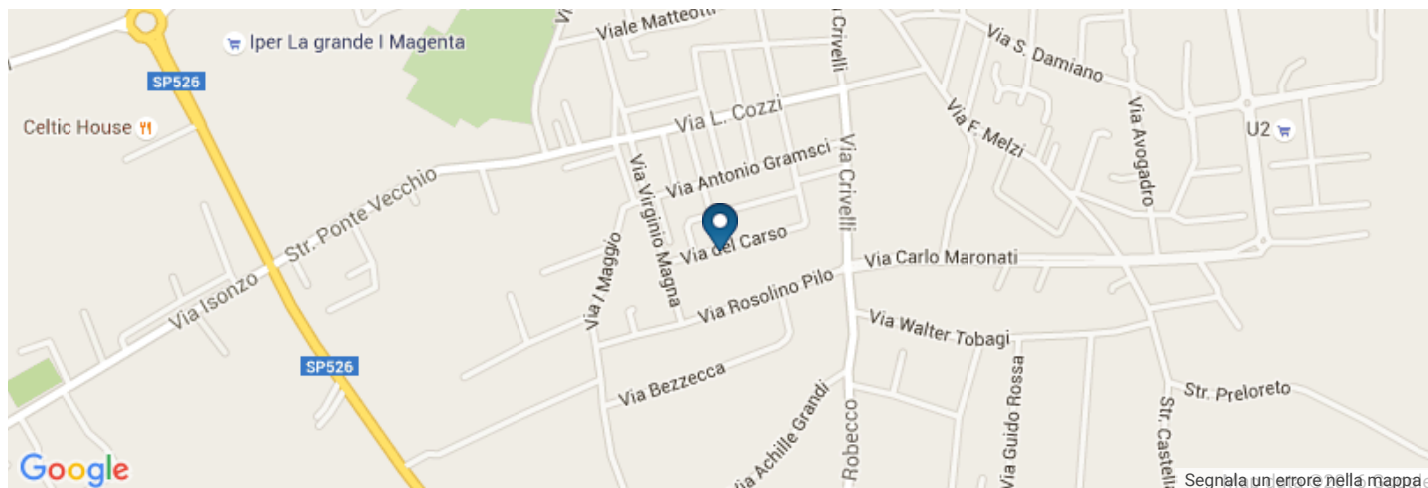
Terrazzo: sì

Ascensore: sì

Arredamento: Non Arredato

Indice prestazione energetica: 9,00 kWh/m² anno

Descrizione: Magenta, a due passi dal centro, in zona ben servita da scuole, parchi giochi e supermercati proponiamo, in fase di realizzazione, n. 16 appartamenti dotati delle più moderne finiture e tecnologie. Disponiamo di due, tre e quattro locali con giardino privato o terrazzo; le differenti metrature e tipologie degli alloggi consentono di rispondere alle esigenze più varie. Tutti gli appartamenti sono certificati in...





La Primula
Piazza Italia 40
Marcallo Con Casone (MI)

Tel. 0297254204
Fax. 0297254139
Email: info@laprimula-nuovaimmobiliare.it

Box / Garage in Vendita

Magenta (MI)

€ 15.000



Riferimento: V000124.6436

Superficie: 15 m²

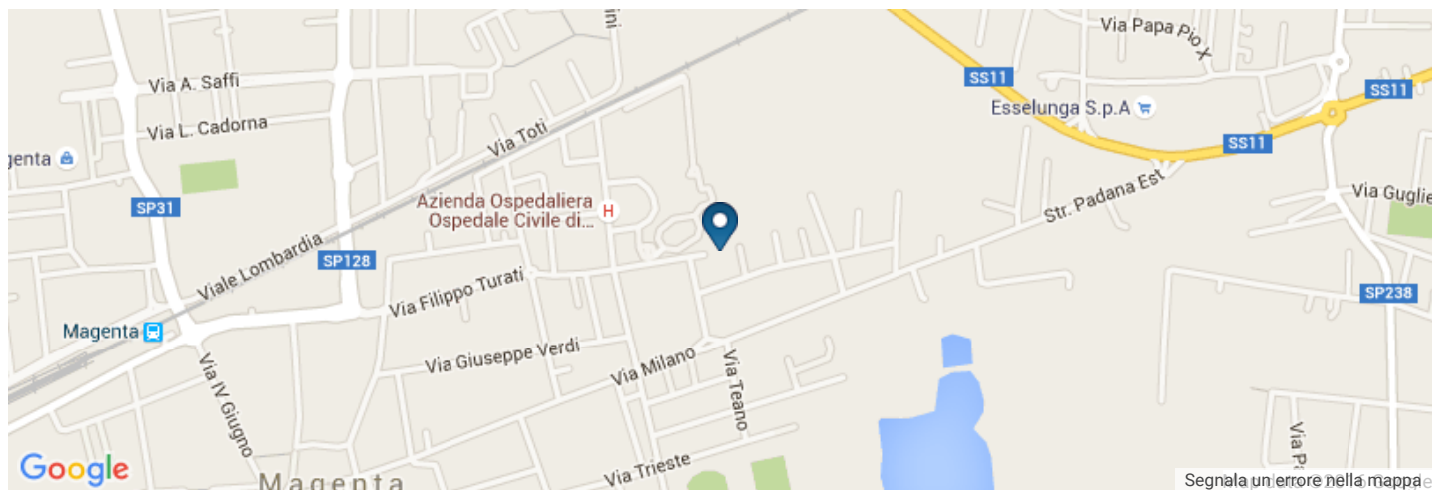
Stato: Nuovo/In costruzione

Piano: piano terra

Arredamento: Non Arredato

Totale Piani: 1

Descrizione: MAGENTA - Zona ospedale, in stabile di nuova costruzione, proponiamo in vendita box singoli e doppi.



Questo annuncio è visibile su 

**Maxentia S.R.L. Unipersonale**Via Milano 30
Magenta (MI)

Tel. 0297291964

Fax. 0297314646

Email: maxentia@maxentia.net

Box / Garage in Vendita**€ 15.000****Via Don Lorenzo Milani 20013, Magenta (MI)****Riferimento: V000130.9353**Superficie: 15 m²

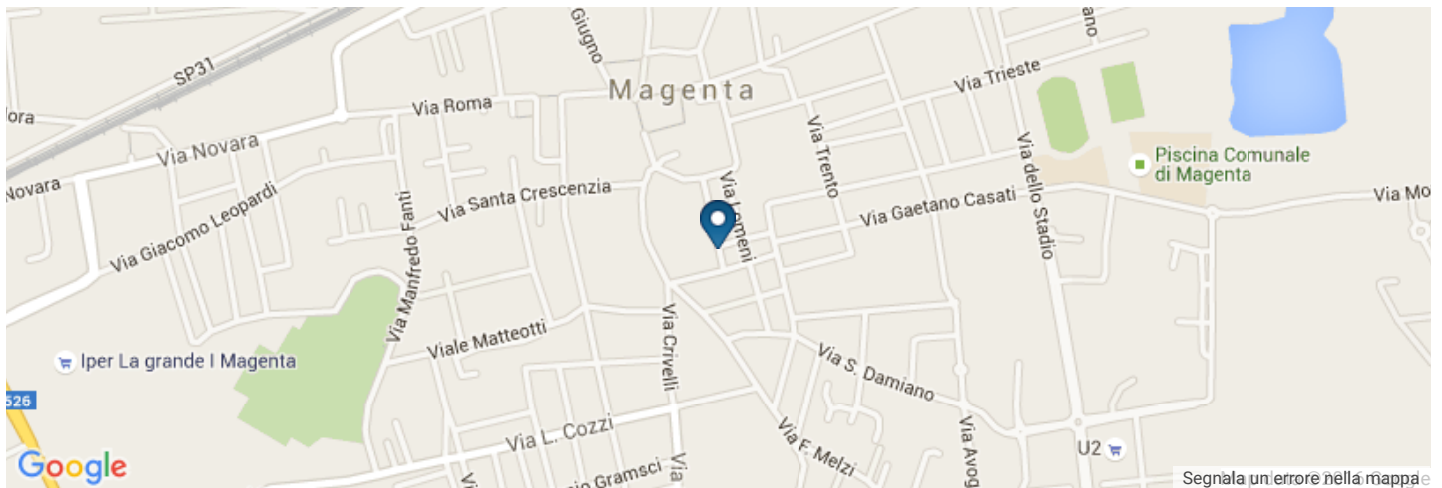
Stato: Buono/Abitabile

Piano: piano terra

Arredamento: Non Arredato

Totale Piani: 1

Descrizione: Magenta- Zona centro : Box singolo di c.a. 15 mq situato in contesto residenziale di Via Don Milani.



Questo annuncio è visibile su immobiliare.it