



# TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 144/2020 - LOTTO 1 CASCINA, IMMOBILI PER ATTIVITA' AGRITURISTICA E TERRENI AGRICOLI

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Unione di Banche Italiane s.p.a.

DEBITORE:

(\*\*\* dato oscurato\*\*\*)

GIUDICE:

dott.ssa Maria Elena Ballarini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/03/2023 (aggiornamento)

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Stefano Arcari**

CF:RCRSFN68L06D869X

con studio in Gallarate (VA) VIA Borgo Antico 1

Telefono: 00390331770938

email: [stefano.arcari@archiworldpec.it](mailto:stefano.arcari@archiworldpec.it)

PEC: [stefano.arcari@archiworldpec.it](mailto:stefano.arcari@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 144/2020

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** immobili per attività agrituristica a BESNATE (VA), Località Centenate, Via Lagozza n° 18, per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) dato oscurato\*\*\*)

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 185 sub. 511 (catasto fabbricati), graffato particella 8671 sub. 501, particella 8682 sub. 501, particella 8683 sub. 501, particella 8776 sub. 501 categoria A/3, particella 8777 sub. 501, categoria D/10, rendita 7.760,20 Euro, indirizzo catastale: Via Lagozza n° 18, piano: T-1-2, intestata a (\*\*\*) dato oscurato\*\*\*) , derivante da variazione nel classamento del 07/04/2020 protocollo n. VA0030254 in atti dal 07/04/2020 variazione di classamento (n. 11910.1/2020);

**A 1** **Locale (alloggio) a disposizione del personale posto al piano terra**, sviluppa una superficie lorda di circa 55,00mq.

**A 2** **Alloggio "01" per i clienti dell'agriturismo posto al piano terra**, sviluppa una superficie lorda di circa 50,00mq.

**A 3** **Alloggio "02" con soppalco per i clienti dell'agriturismo posto al piano primo**, sviluppa una superficie lorda di circa 53,00mq.

**A 4** **Alloggio "03" con soppalco per i clienti dell'agriturismo posto al piano primo**, sviluppa una superficie lorda di circa 44,00mq.

**A 5** **Sala ristorazione agrituristica, cucina e servizi igienici posti al piano terra**, sviluppano una superficie lorda di circa 140,00mq.

**A 6** **Locale celle frigo posto al piano terra**, sviluppa una superficie lorda di circa 15,00mq.

**A 7** **Vani tecnici posti al piano primo**, sviluppano una superficie lorda di circa 26,00mq.

**A 8** **Ampio terrazzamento e balconi posti al piano primo**, sviluppano una superficie di circa 102,50mq.

**A 9** **Portico aperto antistante zona di ristorazione**, sviluppa una superficie di circa 68,00mq.

**A 10** **Portico aperto antistante zona cucina e celle frigo**, sviluppa una superficie di circa 28,00mq.

**A 11** **Conigliera, pollaio chiuso ed aperto**, sviluppano una superficie di circa 66,00mq (area chiusa lorda circa 29,00mq, area aperta circa 37,00mq).

**A 12** **Stalla per equini**, sviluppa una superficie lorda di circa 310,00mq, comprensiva di area porticata (tettoia) che sviluppa una superficie di 31,00mq.

- A 13** Deposito aperto su due lati (tettoia) per mezzi agricoli, sviluppa una superficie di circa 134,00mq.
- A 14** Tettoia aperta per ricovero fieno, sviluppa una superficie di circa 84,00mq.
- A 15** Stalla per stabulazione bestiame allo stato brado, sviluppa una superficie di circa 133,00mq.
- A 16** Tettoia aperta per ricovero vitello a stabulazione libera, sviluppa una superficie di circa 45,00mq.
- A 17** Concimaia aperta, sviluppa una superficie di circa 151,00mq.
- A 18** Area “pertinenziale” di manovra e parcheggi in sterrato e ghiaietto, sviluppano una superficie di circa 3.360,00mq.
- A 19** Aree “pertinenziali” a verde sia a completamento delle aree libere che a “corona” della proprietà, sviluppano una superficie di circa 5.180,00mq.
- A 20** Paddock per cavalli, sviluppano una superficie di circa 3.220,00mq.
- A 21** Paddock invernale a prato, sviluppa una superficie di circa 5.030,00mq.
- A 22** Paddock a prato, sviluppa una superficie di circa 2.770,00mq.

**Nota Bene:** i terreni definiti dallo scrivente “pertinenziali”, quelli su cui sono stati edificati i vari fabbricati, nonché quelli delimitati dai vari recinti (paddock) per animali (corpi da “A18 a A22) sono i seguenti:

- foglio 9 particella 184 (catasto terreni), qualità/classe prato, classe 2, superficie 1.870,00mq (18 are, 70 centiare), reddito dominicale 8,69 €, reddito agrario 7,73 €;
- foglio 9 particella 426 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato, classe 4, superficie 5.060,00mq (50 are, 60 centiare), reddito dominicale 20,91 €, reddito agrario 13,07 €;
- foglio 9 particella 188 (catasto terreni), qualità/classe bosco misto, classe U, superficie 1.960,00mq (19 are, 60 centiare), reddito dominicale 3,04 €, reddito agrario 0,51 €;
- foglio 9 particella 185 (catasto terreni), ente urbano, superficie 3.220,00mq (32 are, 20 centiare), area di etni urbani e promiscui;
- foglio 9 particella 8674 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato, classe 3, superficie 7.345,00mq (73 are, 45 centiare), reddito dominicale 37,93 €, reddito agrario 22,76 €;
- foglio 9 particella 8677 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo, classe 3, superficie 734,00mq (7 are, 34 centiare), reddito dominicale 0,38 €, reddito agrario 0,15 €;

**B** Appartamento (annesso alla cascina destinata ad attività agrituristica) a BESNATE (VA), Località Centenate, Via Lagozza n° 18, per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) dato oscurato(\*\*\*)

Identificazione catastale:

foglio 7 particella 185 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 11,5 vani, rendita 801,80 Euro, indirizzo catastale: Via Lagozza n° 18, piano: T-1-2 (Totale: 308m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 301m<sup>2</sup>), intestata a (\*\*\*) dato oscurato(\*\*\*) , derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

**C Terreni agricoli, boschivi e a prato a BESNATE (VA) per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) dato oscurato(\*\*\*)**

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 30 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo, classe 3, superficie 1.800,00mq (18 are), reddito dominicale 0,93 €, reddito agrario 0,37 €;
- foglio 9 particella 167 (catasto terreni), qualità/classe bosco misto, classe U, superficie 2.380,00mq (23 are, 80 centiare), reddito dominicale 3,69 €, reddito agrario 0,61 €;
- foglio 9 particella 168 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato, classe 3, superficie 2.180,00mq (21 are, 80 centiare), reddito dominicale 11,26 €, reddito agrario 6,76 €;
- foglio 9 particella 169 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo, classe 3, superficie 560,00mq (5 are, 60 centiare), reddito dominicale 0,29 €, reddito agrario 0,12 €;
- foglio 9 particella 224 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo, classe 3, superficie 2.050,00mq (20 are, 50 centiare), reddito dominicale 1,06 €, reddito agrario 0,42 €;
- foglio 9 particella 2520 (catasto terreni), qualità/classe prato, classe 5, superficie 4.100,00mq (41 are), reddito dominicale 12,70 €, reddito agrario 10,59 €;
- foglio 9 particella 2521 (catasto terreni), qualità/classe prato, classe 5, superficie 3.220,00mq (32 are, 20 centiare), reddito dominicale 9,98 €, reddito agrario 8,31 €; derivante da “*decreto (disposizioni delle autorità) del 03/06/1997 in atti dal 19/11/1999 (n. 55593.1/1997)*”;
- foglio 9 particella 2523 (catasto terreni), qualità/classe prato, classe 5, superficie 3.420,00mq (34 are, 20 centiare), reddito dominicale 10,60 €, reddito agrario 8,83 €;
- foglio 9 particella 3210 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo, classe 3, superficie 2.050,00mq (20 are, 50 centiare), reddito dominicale 1,06 €, reddito agrario 0,42 €; derivante da “*decreto (disposizioni delle autorità) del 03/06/1997 in atti dal 19/11/1999 (n. 55593.1/1997)*”;
- foglio 9 particella 3557 (catasto terreni), qualità/classe prato, classe 5, superficie 4.730,00mq (47 are, 30 centiare), reddito dominicale 14,66 €, reddito agrario 12,21 €; derivante da “*decreto (disposizioni delle autorità) del 03/06/1997 in atti dal 19/11/1999 (n. 55593.1/1997)*”;
- foglio 9 particella 3558 (catasto terreni), qualità/classe prato, classe 5, superficie 4.030,00mq (40 are, 30 centiare), reddito dominicale 12,49 €, reddito agrario 10,41 €;

**D Terreni agricoli a CISLAGO (VA) per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) dato oscurato(\*\*\*)**

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 7619 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato, classe 1, superficie 2.520,00mq (25 are, 20 centiare), reddito dominicale 16,27 €, reddito agrario 15,62 €; derivante da “*frazionamento del 30/10/2007 protocollo n. VA0352784 in atti dal 30/10/2007 (n. 352784.1/2007)*”;
- foglio 2 particella 182 (catasto terreni), qualità/classe seminativo, classe 1, superficie 3.940,00mq (39 are, 40 centiare), reddito dominicale 24,42 €, reddito agrario 22,38 €; derivante da “*Tabella di variazione del*

22/02/2007 protocollo n. VA0065412 in atti dal 22/02/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 4475.1/2007)”;

- foglio 2 particella 719 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato, classe 3, superficie 1.440,00mq (14 are, 40 centiare), reddito dominicale 7,07 €, reddito agrario 6,32 €; derivante da “frazionamento del 06/05/1989 in atti dal 09/03/1996 C 2491/90 (n. 4.901/1989)”;

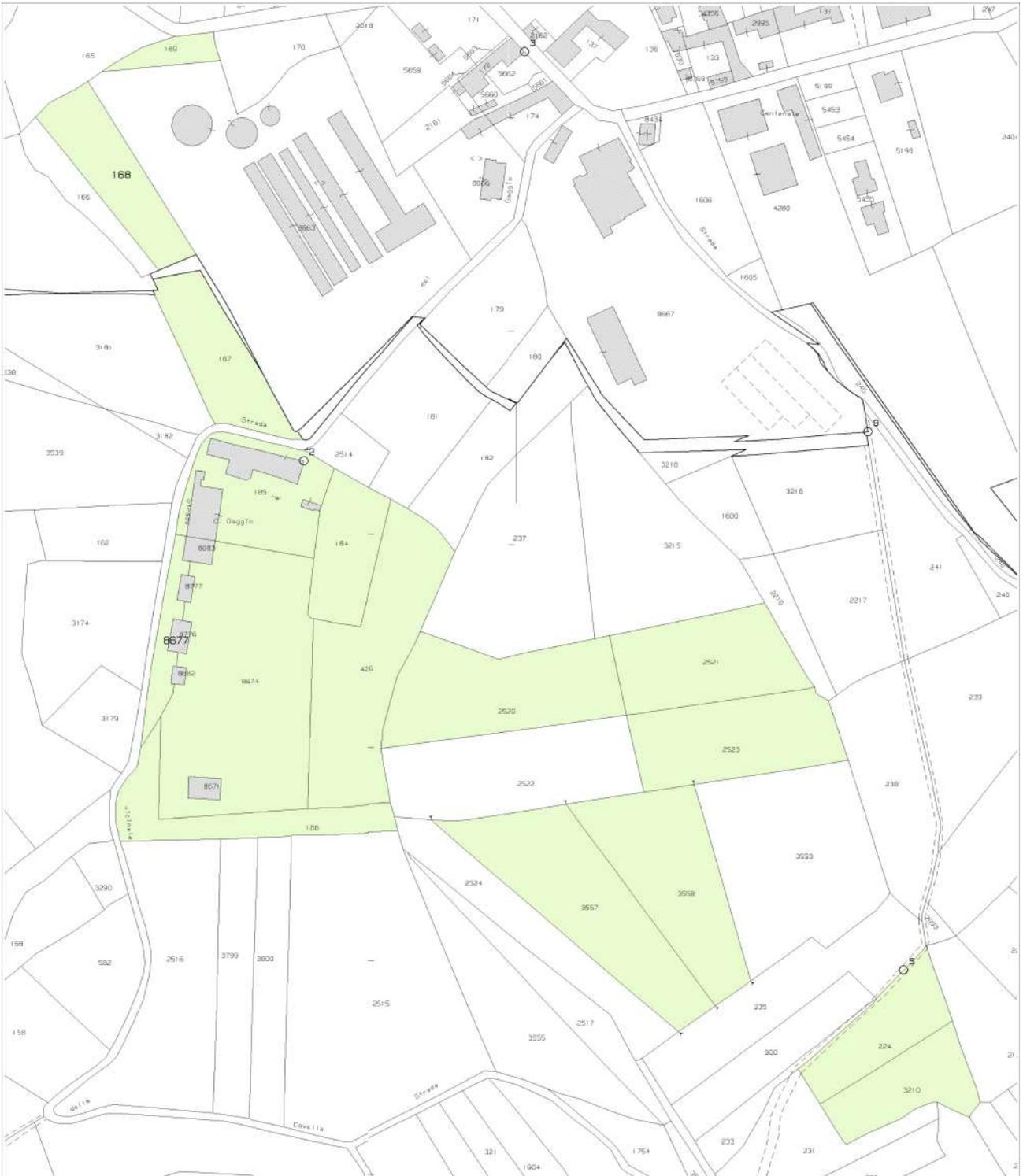
coerenze:

Cascina e terreni in Besnate:

- Coerenze in un unico corpo dei mappali (tutti insistenti su foglio 9), 185, 8677, 8674 (mappali su cui edificati gli edifici costituenti il complesso agricolo oggetto di pignoramento), 184, 426 e 188 da nord in senso orario: strada sterrata vicinale prospiciente il mappale 167, mappali 2514, 181, 182, 237, 2520, 2522, 2524, 2515, 3800, 3799, 2516, strada sterrata vicinale (lato ad ovest) prospiciente i mappali 3178, 3177, 3179, 3174, 162, 3539, 3182 ed infine il mappale 3181).
- Coerenze del mappale 167 foglio 9, da nord-ovest in senso orario: mappale 168, 8663, strada vicinale prospiciente il mappale 185, sul lato sud-ovest il mappale 3181, a seguire i mappali 164, 166 ed infine il 168.
- Coerenze del mappale 168 foglio 9, da nord-ovest in senso orario: mappale 165, 8663, 167, ed infine il mappale 166.
- Coerenze del mappale 169 foglio 9, da nord-ovest in senso orario: mappale 165, strada comunale della Risara, mappale 170 ed infine il mappale 8663.
- Coerenze in un unico corpo dei mappali, tutti insistenti su foglio 9, 2520, 2521, 2523, 3558, 3557 (mappali costituenti in parte la “Lagozza” di Besnate, piccolo bacino lacustre), da nord in senso orario: mappale 237, 3215, 2216, 239, 3559, 235, 2524, 2522 ed infine il mappale 426.
- Coerenze in un unico corpo dei mappali (tutti insistenti su foglio 9), 224 e 3210, da nord-ovest in senso orario: mappale 233, 235, 212, 223, 3211 ed infine il mappale 231.
- Coerenze del mappale 30 foglio 9, da nord in senso orario: mappale 21, 29, 28,18, 9 ed infine il mappale 32.

Terreni in Cislago:

- Coerenze del mappale 7619, da nord-ovest in senso orario: mappale 534, 1503, 1183, 7620 ed infine il mappale 536.
- Coerenze in un unico corpo dei mappali (tutti insistenti su foglio 2), 719 e 182, da nord-ovest in senso orario: mappale 7308, 1014, 863, 861 ed infine il mappale 181.



*Individuazione in colore verde chiaro dei mappali costituenti il complesso “(\*\*\*) dato oscurato\*\*\*) ” in Besnate (manca il mappale 30, non nelle immediate vicinanze della cascina).*



*Con riquadro rosso la cascina, i vari edifici e terreni “strettamente pertinenti all’attività di agriturismo (recinti, paddock per cavalli, ecc...)” costituenti il complesso agricolo, sulla destra la zona lacustre denominata Lagozza, di cui la cascina è proprietaria di diversi appezzamenti. Freccie arancioni: la zona indicativa ove sono situati i terreni a bosco posti a nord-ovest della cascina, con freccia azzurro-chiaro gli altri terreni boschivi posti a sud.est.*



*Individuazione in colore verde chiaro del mappale 30 in Besnate (si tratta di un appezzamento all'interno delle zone boschive poste sul lato est della strada provinciale 34 che da Besnate conduce a Crugnola).*

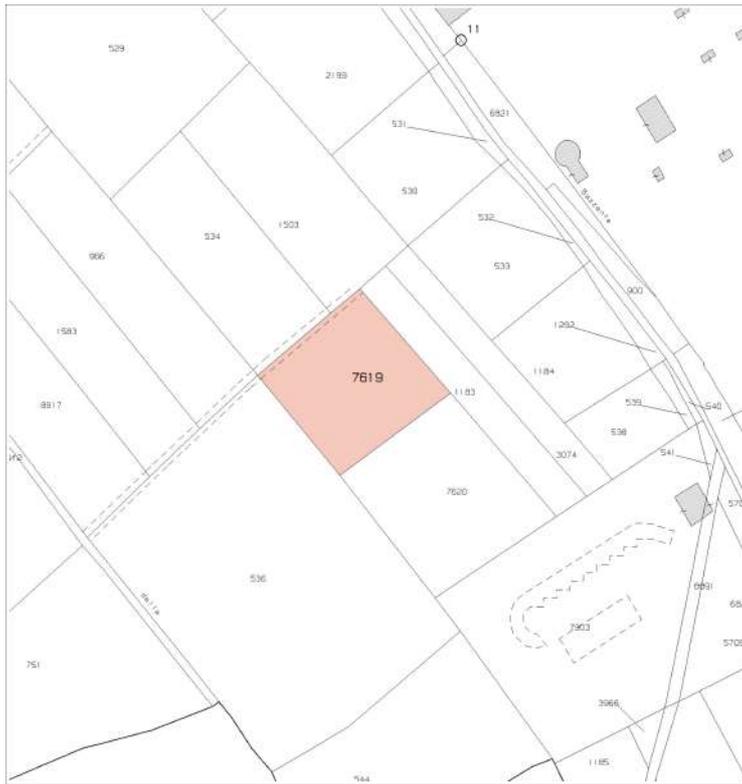


*Freccia Rossa: la strada SP 34, sulla destra si trova il mappale di difficile individuazione, in quanto area a bosco circondata da medesime essenze arboree, senza delimitazioni dei confini.*



*Individuazione in colore rosso chiaro dei mappali 719 e 182 in Cislago (a sud è posto il cimitero della località denominata Massina: freccia rossa nella foto aerea seguente)*





*Individuazione in colore rosso chiaro del mappale 7619 in Cislago; a sud è posto il centro raccolta differenziata rifiuti (freccia rossa), mentre a nord-est si intravedono gli impianti della Società TERNA Trasmissione Elettricità Rete Nazionale (freccia blu)*



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|   |                |
|---|----------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: si rimanda ai paragrafi descrittivi dei vari fabbricati   |                |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: si rimanda ai paragrafi descrittivi dei vari fabbricati          |                |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                              | € 1.713.000,00 |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 1.713.000,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova                   | € 1.713.000,00 |
| Data della valutazione:   | 01/03/23       |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Le unità immobiliari costituenti l'attività di agriturismo sono occupate dal proprietario, il quale si è dimostrato pienamente disponibile in tutte le operazioni di sopralluogo e di verifica dei beni.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

#### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

4.1.1.1. Sui seguenti terreni in Besnate: foglio 9, mappale 2520, 2521 e 2523 grava il **diritto di prelazione a favore dello Stato** secondo quanto previsto dal D. Lgs. N° 42/2004.

Da atto di compravendita a rogito di Chiambretti Alessio Michele notaio in Saronno del 23/04/2007 rep. 192561/40043, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano2 ai nn° 37547/70850 del 11/05/2007:

*“...Relativamente all'area di cui al mappale 2520 (duemilacinquecentoventi) con riferimento alla sussistenza del vincolo a favore del Ministero della Pubblica Istruzione, trascritto a Milano il 20 settembre 1967 ai numeri 53059/39358, i comparenti, in proprio e nella detta qualità, danno atto che, in pendenza del termine, il trasferimento, ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, emanato con Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, è condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione da parte del Ministero stesso, pertanto il trasferimento avrà effetto a far tempo dal decorso del termine per il mancato esercizio del diritto di prelazione entro il termine di due mesi dalla data di ricezione della denuncia prevista dalla suddetta Legge e, conseguentemente, i comparenti, in proprio e nella detta qualità, s'impegnano a far risultare detta circostanza a mezzo atto notarile e far cancellare la condizione che verrà indicata nella nota di trascrizione, le cui spese saranno a carico della parte acquirente...”*

Da atto di compravendita a rogito di Chiambretti Alessio Michele notaio in Saronno del 23/04/2007 rep. 192562/40044, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano2 ai nn° 37550/70853 del 11/05/2007:

*“...Relativamente all'area di cui al mappale 2521 (duemilacinquecentoventuno) con riferimento alla sussistenza del vincolo a favore del Ministero della Pubblica Istruzione, trascritto a Milano il 20 settembre 1967 ai numeri 53061/39360, i comparenti, in proprio e nella detta qualità, danno atto che, in pendenza del termine, il trasferimento, ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, emanato con Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, è condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione da parte del Ministero stesso, pertanto il trasferimento avrà effetto a far tempo dal decorso del termine per il mancato esercizio del diritto di prelazione entro il termine di due mesi dalla data di ricezione della denuncia prevista dalla suddetta Legge e, conseguentemente, i comparenti, in proprio e nella detta qualità, s'impegnano a far risultare detta circostanza a mezzo atto notarile e far cancellare la condizione che verrà indicata nella nota di trascrizione, le cui spese saranno a carico della parte acquirente...”*

Da atto di compravendita a rogito di Chiambretti Alessio Michele notaio in Saranno del 01/04/2008 rep. 194874/41752, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano2 ai nn° 26399/47927 del 11/04/2008:

*“...Relativamente all'area di cui al mappale 2523 (duemilacinquecentoventitre) con riferimento alla sussistenza del vincolo a favore del Ministero della Pubblica Istruzione, trascritto a Milano il 20 settembre 1967 ai numeri 53063/39362, i comparenti, in proprio e nella detta qualità, danno atto che, in pendenza del termine, il trasferimento, ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, emanato con Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, è condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione da parte del Ministero stesso, pertanto il trasferimento avrà effetto a far tempo dal decorso del termine per il mancato esercizio del diritto di prelazione entro il termine di due mesi dalla data di ricezione della denuncia prevista dalla suddetta Legge e, conseguentemente, i comparenti, in proprio e nella detta qualità, s'impegnano a far risultare detta circostanza a mezzo atto notarile e far cancellare la condizione che verrà indicata nella nota di trascrizione, le cui spese saranno a carico della parte acquirente...”*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

4.1.3.1 Sui seguenti mappali in Besnate: foglio 7, mappale 185, sub 502 (ex foglio 7, mappale 185, sub 3), foglio 9 mappale 184, 188, 426, 8674 (ex foglio 9, mappale 8178), 8677 (ex foglio 9, mappale 8180), 30, 167,168, 169, 3210 e 3557, la società agricola si è impegnata a mantenere il **vincolo di destinazione al servizio dell'attività agricola** ai sensi dell'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 ed in base alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore

generale del comune di Besnate, nonché dei vincoli prescritti dall'ente Parco del Ticino. Atto redatto dal notaio dott. Chiambretti di Saronno del 23/04/2007, n° di repertorio 192565/40047, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 in data 11/05/2007 ai nn° 70857/37554.

4.1.3.2 Sui mappali in Besnate costituenti la società agricola e sotto riportati vige il **vincolo urbanistico di non edificazione e mantenimento destinazione d'uso agricola** ai sensi della **legge regionale 12/2005 articoli 59 e 60**, vincolo debitamente registrato e trascritto dal notaio dott. Chiambretti di Saronno (registrato in data 02/02/2012 presso l'Ufficio del Registro di Saronno al n° 3207, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 in data 03/08/2012, ai nn° 81926/55508).

Si riportano i punti più significativi dell'atto, rimandando alla lettura dell'allegato relativo:

*“... il 27 gennaio 2012 è stata presentata al Comune di Besnate la richiesta per ottenere il Permesso di Costruire, Pratica Edilizia n. 5/2012, ai fini della realizzazione di una tettoia aperta e modifiche della letamaia esistente, con formazione di nuovo pollaio e modifiche alla stalla esistente;*

*- il 10 luglio 2012 - Protocollo 1071/8038 il Comune di Besnate ha richiesto la stipula di un atto di non edificazione, debitamente registrato e trascritto, sulle suddette aree servite per i calcoli edificatori nonché il mantenimento della destinazione d'uso dei suddetti immobili al servizio dell'attività agricola. Tutto ciò premesso, la (\*\*\*) dato oscurato (\*\*\*) , come sopra rappresentata, si impegna e si obbliga a:*

*1) assoggettare a vincolo non edificandi le suddette aree site in Comune di Besnate, Località Centenate (\*\*\*) dato oscurato (\*\*\*) , identificate in Catasto Terreni dai mappali 30, 167, 168, 169, 184, 188, 426, 2520, 2521, 3210, 3557, 8674, 8677, 185, 8671, 8682 e 8683 (trenta, centosessantasette, centosessantotto, centosessantanove, centoottantaquattro, centoottantotto, quattrocentoventisei, duemilacinquecentoventi, duemilacinquecento-ventuno, tremiladuecentodieci, tremilacinquecentocinquanta-sette, ottomilaseicentosestantaquattro, ottomilaseicentosestantasette, centoottantacinque, ottomilaseicentosestantuno, ottomilaseicentoottantadue e ottomilaseicentoottantatré) del foglio logico 9 (nove);*

*2) mantenere la destinazione dei fabbricati esistenti ed in corso di costruzione al servizio dell'attività agricola per 10 (dieci) anni dalla data di ultimazione lavori, come da articolo 19 del D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380 o qualora siano apportate modifiche alla normativa urbanistica, ai sensi degli art-coli 59 e 60 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 ed in base alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Besnate, nonché dei vincoli prescritti dall'Ente Parco del Ticino;*

*3) assumere il presente vincolo per sé e/o eventuali futuri acquirenti delle aree, a qualunque titolo, ai sensi e per gli effetti della Legge 6 agosto 19.67, n. 765 e successivi modifiche ed integrazioni;*

4) registrare e trascrivere il presente vincolo a favore del Comune di Besnate, rinunciando ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale, esonerando nello stesso tempo il competente Conservatore da ogni responsabilità al riguardo. Detto vincolo è valido ed efficace fino alla scadenza del Piano Regolatore Generale e/o sue modifiche, inoltre non può essere modificato senza l'autorizzazione del Comune di Besnate.-Ai fini fiscali il comparente dichiara che il presente vincolo ha solo valore urbanistico previsto da leggi e regolamenti vigenti...”.

La fine dei lavori correlati al Permesso di Costruire n° 05/2012 e successive varianti è datata 02/05/2013.

#### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

- riferito a foglio 7 particella 185 sub. 510 ora 511 (immobili destinati all'attività agriturismo), comprensivo degli immobili edificati sui mappali 8683, 8777, 8776, 8682 e 8671:

- **Ipoteca Conc-Amministrativa/Riscossione** n°28698/154319 del 19/12/2017 - di 86.770,94€ derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo di 43.385,47€ a favore (\*\*\*) dato oscurato(\*\*\*) contro (\*\*\*) dato oscurato(\*\*\*)

- riferito a foglio 7 particella 185 sub. 501, 502 e 511 derivati dal sub. 3, rispettivamente cortile pertinenziale (bene comune non censibile sub 501), appartamento annesso alla cascina destinata ad attività agrituristica (sub 502) e gli immobili per attività agrituristica (alloggio personale, mini appartamenti/alloggio per i clienti dell'agriturismo, sala ristorazione, cucina, locale celle frigorifere, vani tecnici, terrazzi e portici annessi alla cascina oltreché la stalla per equini e la conigliera).

- **Ipoteca Volontaria** n° 6912/32351 del 23/03/2011 di 1.300.000,00€ derivante da concessione a garanzia di mutuo di 650.000,00€ - notaio Munafò Carlo del 22/03/2011, durata anni 20, a favore (\*\*\*) dato oscurato(\*\*\*) , contro (\*\*\*) dato oscurato(\*\*\*)

- riferito ai terreni in Besnate identificati con foglio 9 particelle 30; 167, 168, 169, 184, 188, 224, 426, 2520, 2521, 2523, 3210, 3557 e 3558 e ai terreni in Cislago identificati con foglio 1 particella 7619 e foglio 2 particelle 182 e 719:

- **Ipoteca Giudiziale** n° 2890/18120 del 13/02/2018 di 611.892,00€ derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Bergamo del 01/02/2018 di 559.110,70€ a favore (\*\*\*) dato oscurato(\*\*\*) , contro (\*\*\*) dato oscurato(\*\*\*) .

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **pignoramento** del 07/04/2020 - atto giudiziario Tribunale di Busto Arsizio (VA) al n° 1733 di repertorio, trascritto il 09/06/2020 a Milano 2 ai nn° 56059/34156, a favore (\*\*\*) dato oscurato(\*\*\*) , contro (\*\*\*) dato oscurato(\*\*\*) .
  - *Annotazione: il pignoramento è riferito ai beni sopra indicati e ad altri beni valutati in altri lotti.*

- **pignoramento** del 08/08/2022 - atto giudiziario Tribunale di Busto Arsizio (VA) al n° 5366 di repertorio, trascritto il 12/09/2022 a Milano 2 ai nn° 127387/86033, a favore di (\*\*\*) dato oscurato\*\*\*), contro (\*\*\*) dato oscurato\*\*\*)
  - *Annotazione: il pignoramento è riferito ai terreni identificati con il foglio 9, mappali 8674 e 8677.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

Ulteriori avvertenze:

### **NOTE IMPORTANTI: VICENDE LEGATE ALLA LAGOZZA (POZZA LACUSTRE)**

Dalla data del primo sopralluogo, la proprietà inviava allo scrivente una serie di mail contenenti varia documentazione che relazionava una situazione, asserita dalla proprietà, di **criticità ambientale**, nella zona denominata “Lagozza”, di cui la Cascina Agricola possiede diversi appezzamenti costituenti la “pozza” lacustre (bacino “imbrifero”).

Il luogo è noto fino dalla remota antichità, in quanto insediamento neolitico – età del Rame (Civiltà Lagozza 2.800 a.c.) – come stazione palafitticola, scoperta nella seconda metà del 1800 dal Conte Castiglioni, l'allora proprietario, nel corso di opere di bonifica nella zona.

Oggi oltre che essere una zona vincolata sia dal punto di vista ambientale ed archeologico, è inserita tra i siti dell'Unesco dal 2011; si rimanda al sito: <http://www.unescovarese.com/code/15020/Besnate-VA-Insediamenti-della-Lagozza-e-della-Lagozzetta>.

Reperti trovati sul fondo e nelle aree limitrofe si trovano nel Museo del Castello Sforzesco di Milano e in quello Archeologico “Giovio” di Como.

*Cartello che documenta la presenza del sito lungo le “sponde” della Lagozza*



Non rientrando nei compiti e nell'incarico dello scrivente esperto estimatore allegare scritti forniti solo dall'esecutato, senza il principio di contraddittorio; nulla togliendo alle dichiarazioni scritte via mail prodotte della proprietà (e alla loro veridicità e fondatezza, previo accertamento da parte degli organi competenti), lo scrivente, al fine di offrire le più ampie informazioni a futuri acquirenti, preferisce indicare per sommi capi quanto dichiarato dal proprietario sulla presunta situazione di criticità ambientale della zona "Lagozza", omettendo nomi e condizioni particolari denunciate dallo stesso.

- Dall'anno di acquisto della Cascina e dei relativi terreni (2006/2007), la proprietà dichiara di aver rilevato che la zona palustre è soggetta a presunti scarichi illeciti di liquami.
- causa di questi presunti sversamenti la zona è interessata dalla presenza di insetti infestanti e dalla morte di fauna autoctona e di alcuni animali di allevamento lungo le sponde della Lagozza;
- la proprietà dichiara inoltre una serie di allagamenti del bacino e del sito archeologico, causati dall'utilizzo dei prati costituenti la citata Lagozza come "vasca di contenimento" dalle piene del torrente Punt Pedar che hanno modificato il bacino lacustre nel corso del tempo;
- la proprietà infine asserisce di aver presentato più esposti nel merito della questione sia alla Procura della Repubblica di Busto Arsizio, al comando NOE Milano, al Ministero dell'Ambiente, al comando Carabinieri di Albizzate, all'Arpa R.L. e Varese, al Ministero dei Beni Ambientali e Culturali.

---

Si riportano invece a titolo documentale due delibere, una del Parco del Ticino e l'altra del Consiglio Comunale di Besnate in relazione a vicende legate alla pozza lacustre:

#### APRILE 2019

Si rende noto che il Parco del Ticino con deliberazione C.P: n° 5 del 12/04/2019 aveva espresso parere favorevole per l'acquisizione dei terreni costituenti la Lagozza di proprietà della (\*\*\*) dato oscurato(\*\*\*) contraddistinti al catasto terreni del Comune di Besnate al Foglio 9 mapp. 188 (parte), 2520, 2521, 2523, 3558, 3557, per un importo complessivo pari a euro 80.252, comprensivo del frazionamento e delle spese notarili, previa attestazione positiva dell'Agenzia del Demanio sulla congruità della cifra.

Tale intenzione di acquisto si inserisce negli interventi di riqualificazione dell'habitat previsti nell'ambito del progetto "riqualificazione e recupero degli ambienti umidi del Parco Ticino al fini della conservazione della biodiversità e del paesaggio".

Si riportano i punti ritenuti più importanti di tale delibera:

*"...Premesso che il Parco del Ticino ha presentato un progetto indirizzato alla riqualificazione e recupero degli ambienti umidi ai fini della conservazione della biodiversità e del paesaggio nell'ambito del Bando regionale per l'assegnazione di contributi regionali a favore degli enti parco per interventi di manutenzione straordinaria, recupero e riqualificazione del patrimonio naturale, delle sedi o centri parco e delle infrastrutture puntuali o lineari esistenti; Considerato che uno degli interventi previsti ricade in Comune di Besnate ed è finalizzato alla riqualificazione della Palude della Lagozza e alla manutenzione straordinaria del suo immissario (fosso Pont-Peder) e del fosso di scarico; Considerato che Regione Lombardia ha approvato il suddetto progetto concedendo un finanziamento pari a*

*complessivi 238.000 euro, di cui 34.375 euro destinati all'acquisto di alcuni mappali in Comune di Besnate - località Palude della Lagozza, interessati dagli interventi di progetto;*

*Preso atto che il proprietario dei suddetti terreni, di superficie pari a circa 20.000 mq, identificati catastalmente al fg. 9 mapp. 188 (parte), 2520, 2521,2523, 3558, 3557, ha confermato con nota Prot. 10994 del 22/11/2018 la disponibilità all'alienazione, di tutti i terreni ricadenti nella Palude della Lagozza, comprese alcune porzioni solo marginalmente coinvolte dal progetto, per un importo complessivo pari a € 70.252,00; Valutate l'opportunità e l'interesse ad acquisire l'intero lotto di terreni, ricompresi in un ambito territoriale strategico e di grande valenza ecologica;*

*Atteso che l'Ente ha chiesto all'Agenzia del Demanio l'attestazione in merito alla congruità del prezzo sopra indicato (nota Prot. n. 3415/2019 in data 27.3.2019) e che l'Ente potrà procedere alla stipulazione dell'atto di acquisto soltanto ad avvenuta ricezione dell'attestazione positiva di congruità, di cui il Parco darà preventiva notizia, con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, nel proprio sito internet istituzionale;*

*Considerato che l'area della Lagozza si caratterizza, da un punto di vista faunistico, come uno fra siti di maggiore valenza erpetologica della ZSC 172010011 "Paludi di Arsago", sito facente parte della Rete Natura 2000 (Direttiva 92/43/CEE "Habitat"), per la presenza accertata di popolazioni riproduttive delle seguenti specie di anfibi: Pelobates fuscus insubricus, Bufo bufo, Hyla intermedia, Rana dalmatina, Rana esculentallessonae cpx., Triturus carnifex, Lissotriton vulgaris e da una popolazione non riproduttiva di Bufo viridis (nuova segnalazione per l'area di studio); questi anfibi utilizzano quest'area umida e più in generale le zone paludose del sito, per la deposizione delle uova e lo sviluppo delle fasi larvali;*

*Considerato che tale acquisto consentirà di effettuare gli interventi previsti dal progetto, riqualificando un habitat di interesse comunitario (h. 6510 "Praterie magre da fieno a bassa altitudine (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)" e ripristinando le condizioni per garantire l'allagamento temporaneo della parte più depressa della conca prativa, riportando quindi condizioni idonee alla conservazione della batracofauna, con particolare riferimento alla specie di interesse comunitario prioritario Pe/obates fuscus insubricus;*

Alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento del 09/06/2020 l'acquisto non si era ancora concretizzato.

---

#### LUGLIO 2021

In data 19/07/2021 con delibera n° 63, il Comune di Besnate ha approvato una variazione al bilancio di previsione 2021/2023 di € 45.000 per motivi d'urgenza legati alla risoluzione della problematica relativa al deflusso delle acque presenti nell'area naturale denominata "Lagozza".

Si riporta dalla delibera:

*"...Premesso che in data 16.07.2021 è stato istituito un tavolo tecnico per la risoluzione della problematica relativa al deflusso delle acque presenti nell'area naturale denominata "Lagozza". A tale tavolo hanno partecipato i Carabinieri del Corpo Forestale di Vergiate nelle persone dell'Appuntato scelto Pignatiello Luigi e del Carabiniere Cagnino Giovanni, la Dott.ssa Valentina Parco dell'Ente "Parco del Ticino", la Dott.ssa Daniela Patrizia Locatelli, l'Ing. Carlesso Cristiano quale esperto di idraulica, il Sig. Sindaco Dott. Ing. Giovanni Corbo, l'Assessore Avv. Sara Zarini ed il sottoscritto Arch. Luigi Battistella;*

*- che si evidenziavano le problematiche, elaborando una soluzione che possa scongiurare eventi di piena ed al tempo*

*stesso salvaguardando la fauna del luogo oltre al preservare l'area archeologica presente al suo interno;*  
*-che è necessario intervenire immediatamente per ripristinare la tubazione esistente collassata ed attualmente ostruita, rimuovendola e collocandone un'altra nuova;*  
*- che risulta necessario quindi, per scongiurare pericoli ai territori a valle, sostituire immediatamente ed improcrastinabilmente la tubazione esistente con un nuovo tubo con le relative camerette di ispezione...”.*



*Sullo sfondo la pozza lacustre (agosto 2021)*

*Vicino alla “sponda” sud-ovest tracce dell'inizio delle lavorazioni (foto scattata prima del 15 agosto 2021)*



**EVENTUALE ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE DA PARTE DEL MINISTERO DELLA CULTURA SUI MAPPALI 2520, 2521 E 2523**

A seguito di accertamento dello scrivente per mezzo di comunicazione via Pec alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio Province Como Lecco Monza-Brianza Pavia Sondrio Varese si conferma che i mappali 2520, 2521 e 2523 “...sono sottoposti ai disposti di tutela previsti dalla Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004, che includono l’obbligo di denuncia di trasferimento per l’eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero e degli altri enti pubblici territoriali competenti ai sensi dell’art. 59 e segg...”

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <i>Prot. n.</i>              | <i>Risposta al foglio del</i> 18/01/2023 |
| <i>Class. 34.07.25 / 495</i> | <i>Prot. 981 del</i> 18/01/2023          |

*Oggetto:* BESNATE (VA) – Complesso denominato [REDACTED] e terreni annessi (Foglio 903 partt. 30, 168, 169; foglio 907 partt. 167, 184, 185, 188, 224, 426, 2520, 2521, 2523, 3210, 3557, 3558, 8674, 8677). CISLAGO (VA) – Terreni identificati al foglio 108 part. 7619; foglio 202 partt. 719, 182. Proprietà privata.  
Richiesta di verifica della sussistenza di provvedimenti di tutela ai sensi della Parte Seconda del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”.

Con riferimento alla Sua richiesta del 18.1.2023 (ns. prot. 981 del 18.1.2023), questa Soprintendenza comunica, per quanto di competenza, che risultano sussistenti, da un riscontro agli atti, i DD.MM. del 5.7.1967, trasmessi in copia, emessi, sotto il profilo archeologico, ai sensi della Legge 1089/1939 e riguardanti i terreni, in oggetto, siti nel territorio comunale di Besnate e identificati al Catasto Terreni alle particelle 2520, 2521 e 2523 perché “nel sottosuolo sono conservati i resti della stazione preistorica della ‘Lagozza’”. Tali immobili, pertanto, sono sottoposti ai disposti di tutela previsti dalla Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004, che includono l’obbligo di denuncia di trasferimento per l’eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero e degli altri enti pubblici territoriali competenti ai sensi dell’art. 59 e segg..

Si comunica, inoltre, fatto salvo ogni ulteriore elemento sopravvenuto o non conosciuto, che non risultano ora sussistenti provvedimenti di tutela, emessi sotto il profilo architettonico, ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e riguardanti gli immobili in oggetto.

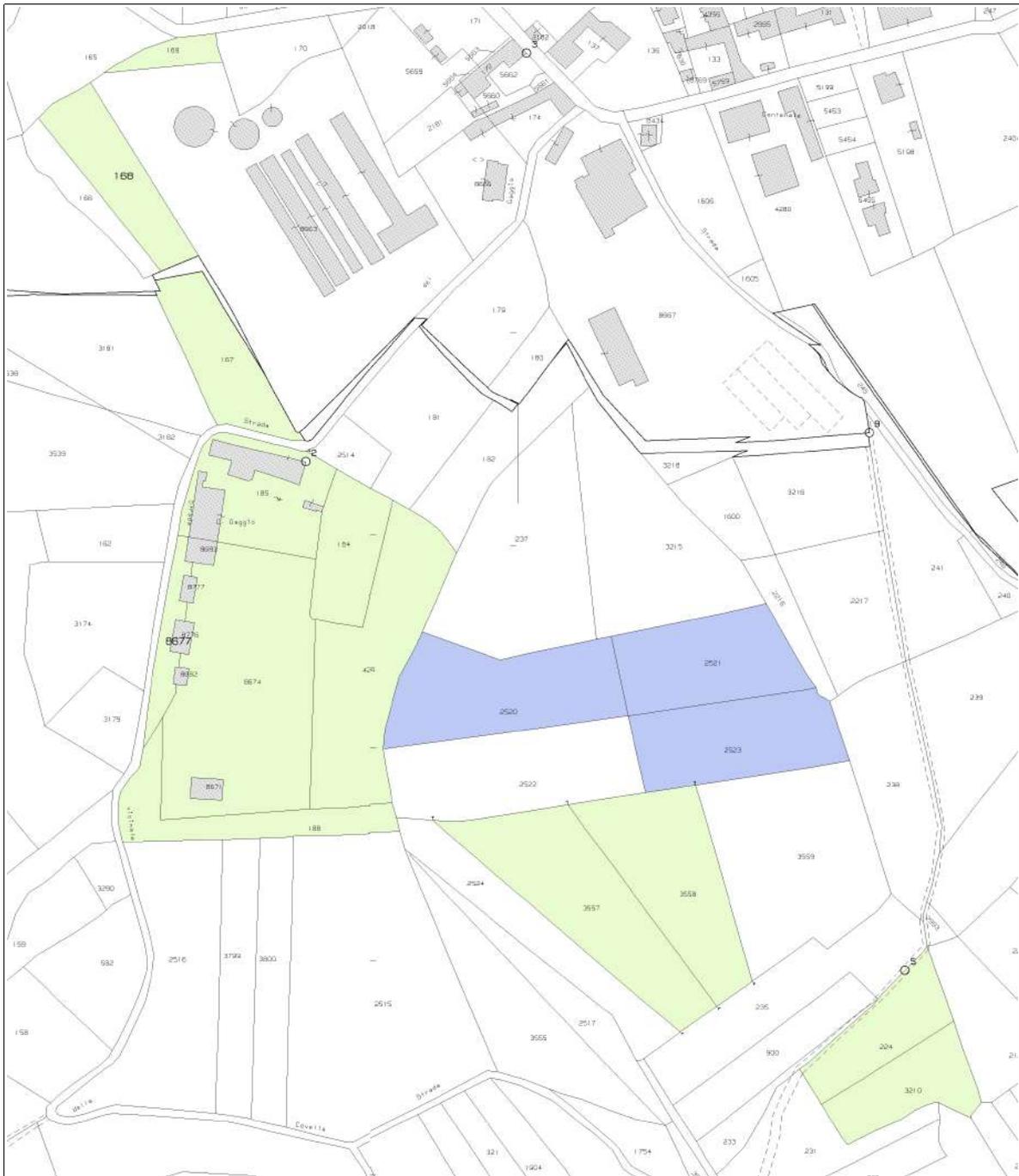
Si ricorda, infine, che gli ambiti in oggetto, siti nel territorio comunale di Besnate, inseriti nell’ambito del Parco lombardo Valle del Ticino, sono sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi della Parte III del D.Lgs. 42/2004, così come risulta dal Sistema Informativo Beni e Ambiti paesaggistici - S.I.B.A. (<https://www.cartografia.servizirl.it/viewsiba/>), aggiornato da Regione Lombardia.

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Ufficio Vincoli                           | IL SOPRINTENDENTE                |
| Arch. Renata Demartini Arch. Andrea Frigo | Arch. Giuseppe Stolfi            |
|   | (documento firmato digitalmente) |

Responsabili del procedimento  
Profilo archeologico: dott.ssa Daniela Patrizia Locatelli  
Profilo architettonico: arch. Renata Demartini – arch. Andrea Frigo  
AF/DPL/RD/em/pc

  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CO, LC, MB, PV, SO, VA  
<https://sabapcolc.cultura.gov.it/>

PEC in risposta, da parte della Soprintendenza ,alla istanza dello scrivente nel merito del diritto di prelazione.



*Individuazione in blu chiaro dei mappali su cui potrebbe sussistere l'eventuale diritto di prelazione da parte dello Stato, in verde invece i terreni di proprietà nelle immediate vicinanze del complesso agricolo.*

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(\*\*\* dato oscurato\*\*\*)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

1. l'immobile al foglio 7 particella 185 subalterno 502 (ex sub 3), al foglio 7 particella 185 subalterno 511 (ex sub 510), i terreni al foglio 9 particelle 184, 188 e 426, posti nel comune di Besnate, sono pervenuti alla S(\*\*\* dato oscurato\*\*\*) per la piena ed esclusiva proprietà con atto di
  - **Compravendita** a rogito di Chiambretti Alessio Michele notaio in Saranno del 23/04/2007 rep. 192561/40043, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano2 ai nn° 37548/70851 del 11/05/2007, da (\*\*\* dato oscurato\*\*\*)
  - Ai predetti erano pervenuti in virtù dei seguenti atti:
  - La particella 188 e la particella 426 con accettazione tacita di eredità del defunto Frachelle Enrico, nato in Gallarate il 13/08/1921 e deceduto il 08/04/2001, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Milano2 ai nn° 37549/70852 del 10/05/2007 rep. 192561.
  - La particella 185 e la particella 184 con dichiarazione di successione legittima del defunto (\*\*\* dato oscurato\*\*\*) , trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Milano2 ai nn° 117514/180645 del 24/11/2008 rep. 67/983/4.
  - Dalle ispezioni cartacee a carico del de cuius, il repertorio riporta la provenienza di un atto di compravendita a rogito del notaio Pizzamiglio Antonio del 13/05/1961 rep. 56871/10670, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano2 ai nn° 25736/31863 del 04/07/1961 per 2/9 della proprietà.

---

2. i terreni al foglio 9 particelle 3210 e 3557 posti nel comune di Besnate sono pervenuti alla (\*\*\* dato oscurato\*\*\*) per la piena ed esclusiva proprietà con atto di:
  - **compravendita** a rogito di Chiambretti Alessio Michele notaio in Saronno del 23/04/2007 rep. 192562/40044, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano2 ai nn° 37551/70854 del 11/05/2007, da (\*\*\* dato oscurato\*\*\*) .
  - Alla predetta era pervenuto con decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Busto Arsizio del 03/06/1997 rep. 939, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano2 ai nn° 55593/75843 del 15/10/1997, dal (\*\*\* dato oscurato\*\*\*) .

---

3. i terreni al foglio 9 particelle 30, 168 e 169 posti nel comune di Besnate sono pervenuti alla (\*\*\* dato oscurato\*\*\*) per la piena ed esclusiva proprietà con atto di:
  - **compravendita** a rogito di Chiambretti Alessio Michele notaio in Saranno del 23/04/2007 rep. 192563/40045, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano2 ai nn° 37552/70855 del 11/05/2007, da (\*\*\* dato oscurato\*\*\*)

- Al predetto era pervenuto in virtù dei seguenti atti:
  - La particella 168 e la particella 169 con compravendita a rogito del notaio Frassi Ettore del 27/12/1958 rep. 34762, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano2 ai nn° 2604/3230 del 19/01/1959;
  - La particella 30 con compravendita a rogito del notaio Pizzamiglio Antonio del 04/04/1959 rep. 41929/9810, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano2 ai nn° 16658/20657 del 04/05/1959.
- 

4. il terreno al foglio 9 particella 167 posto nel comune di Besnate è pervenuto alla (\*\*\*) dato oscurato(\*\*\*) per la piena ed esclusiva proprietà con atto di:

- **compravendita** a rogito di Chiambretti Alessio Michele notaio in Saronno del 23/04/2007 rep. 192564/40046, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano2 ai nn° 37553/70856 del 11/05/2007, da (\*\*\*) dato oscurato(\*\*\*)).
  - Ai predetti era pervenuto con atto di compravendita a rogito del notaio Luoni Egidio del 02/06/1984 rep. 92745, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano2 ai nn° 33422/41781 del 20/06/1984, da (\*\*\*) dato oscurato(\*\*\*)).
- 

5. il terreno al foglio 9 particella 2520 posto nel comune di Besnate è pervenuto alla (\*\*\*) dato oscurato(\*\*\*) per la piena ed esclusiva proprietà con atto di:

- **compravendita** a rogito di Chiambretti Alessio Michele notaio in Saronno del 23/04/2007 rep. 192561/40043, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano2 ai nn° 37547/70850 del 11/05/2007, da (\*\*\*) dato oscurato(\*\*\*) (è presente annotazione n.8524 del 21/03/2008: cancellazione condizione sospensiva).
  - Ai predetti era pervenuto con accettazione tacita di eredità del defunto (\*\*\*) dato oscurato(\*\*\*), trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Milano2 ai nn° 37549/70852 del 11/05/2007 rep. 192561.
  - Dalle ispezioni cartacee a carico del de cuius il repertorio prodotto riporta un atto di compravendita a rogito del notaio Pizzamiglio Antonio del 13/05/1961 rep. 56871110670, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano2 ai nn° 25736/31863 del 04/07/1961 per 2/9 della proprietà.
- 

6. il terreno al foglio 9 particella 2521 posto nel comune di Besnate è pervenuto alla (\*\*\*) dato oscurato(\*\*\*) per la piena ed esclusiva proprietà con atto di:

- **compravendita** a rogito di Chiambretti Alessio Michele notaio in Saronno del 23/04/2007 rep. 192562/40044, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano2 ai nn° 37550/70853 del 11/05/2007, da (\*\*\*) dato oscurato(\*\*\*) (è presente annotazione n.8525 del 21/03/2008: cancellazione condizione sospensiva).
  - Alla predetta era pervenuto con decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Busto Arsizio del 03/06/1997 rep. 939, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano2 ai nn° 55593/75843 del 15/10/1997, dal (\*\*\*) dato oscurato(\*\*\*)).
- 

7. i terreni al foglio 9 particelle 224 e 3558 posti nel comune di Besnate sono pervenuti alla (\*\*\*) dato oscurato(\*\*\*) per la piena ed esclusiva proprietà con atto di:

---

- **compravendita** a rogito di Chiambretti Alessio Michele notaio in Saranno del 01/04/2008 rep. 194874/41752, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano2 ai nn° 26398/47926 del 11/04/2008, da (\*\*\*) dato oscurato\*\*\*).
- Ai predetti era pervenuto per successione legittima del defunto (\*\*\*) dato oscurato\*\*\*), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano2 ai nn° 2308/2627 del 10/01/1974 rep.43/633 (gravato da usufrutto a favore di (\*\*\*) dato oscurato\*\*\*).

---

8. il terreno al foglio 9 particella 2523 posto nel comune di Besnate è pervenuto alla (\*\*\*) dato oscurato\*\*\*) per la piena ed esclusiva proprietà con atto di:

- **compravendita** a rogito di Chiambretti Alessio Michele notaio in Saranno del 01/04/2008 rep. 194874/41752, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano2 ai nn° 26399/47927 del 11/04/2008, da (\*\*\*) dato oscurato\*\*\*).
- Ai predetti era pervenuto per successione legittima del defunto (\*\*\*) dato oscurato\*\*\*), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano2 ai nn° 2308/2627 del 10/01/1974 rep.43/633 (gravato da usufrutto a favore di (\*\*\*) dato oscurato\*\*\*).
- *Annotazione: "...relativamente all'area di cui al mappale 2523 (duemilacinquecentoventitré) con riferimento alla sussistenza del vincolo a favore del MINISTERO DELLA PUBBLICA ISTRUZIONE, trascritto a Milano il 20 luglio 1967 ai numeri 53063/39362, le parti, in proprio e nella detta qualità, danno atto che, in pendenza del termine, il trasferimento, ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, emanato con Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, è condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione da parte del MINISTERO stesso: pertanto il trasferimento avrà effetto a far tempo dal decorso del termine per mancato esercizio del diritto di prelazione entro il termine di due mesi dalla data di ricezione della denuncia prevista dalla suddetta Legge e, conseguentemente, le parti, in proprio e nella detta qualità, s'impegnano a far risultare detta circostanza a mezzo atto notarile e far cancellare la condizione che verrà indicata nella nota di trascrizione, le cui spese saranno a carico della parte acquirente..."*

---

9. i terreni al foglio 2 particelle 182 e 719 posti nel comune di Cislago sono pervenuti alla (\*\*\*) dato oscurato\*\*\*) per la piena ed esclusiva proprietà con atto di:

- **compravendita** a rogito di Chiambretti Alessio Michele notaio in Saranno del 11/10/2007 rep. 193677/40929, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano2 ai nn° 163719/86296 del 31/10/2007, da (\*\*\*) dato oscurato\*\*\*).
- Il mappale 182 era pervenuto al predetto per successione testamentaria a (\*\*\*) dato oscurato\*\*\*), come da denuncia registrata a Saronno al n. 3/bis Vol. 29; successione a (\*\*\*) dato oscurato\*\*\*), come da denuncia registrata a Legnano il 17/07/1999 al n. 560; successiva divisione del 07/04/2000 n. 11612/855 di repertorio, a rogito dottor Roberto Zaffaroni, debitamente registrata e trascritta a Milano Circostrizione 2 il 14/04/2000 ai numeri 35740/24274;
- Il mappale 719 era pervenuto al predetto da verbale divisione giudiziale del 07/07/1952 n. 1383/475 di

repertorio e prosecuzione di verbale del 14/07/1952 n. 1410 di repertorio, del 18/07/1952 n. 1421 di repertorio e del 21/07/1952 n. 1428 di repertorio, a rogito dottor Mario Belasio, registrato a Saronno, Atti Pubblici, il 23/07/1952 al n. 60 Vol. 74; successione a (\*\*\*) dato oscurato\*\*\*), sopracitata; successiva divisione del 07/04/2000 n. 11612/855 di repertorio, a rogito dottor Roberto Zaffaroni, sopracitata.

- 
10. il terreno al foglio 1 particella 7619 posto nel comune di Cislago è pervenuto alla (\*\*\*) dato oscurato\*\*\*) per la piena ed esclusiva proprietà con atto di:
- **compravendita** a rogito di Chiambretti Alessio Michele notaio in Saranno del 30/11/2007 rep. 194038/41184, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano2 ai nn° 98005/185975 del 11/12/2007, da (\*\*\*) dato oscurato\*\*\*) .
  - Al predetto era pervenuto per compravendita del 29/07/1998 n. 8335/748 di repertorio, a rogito dottoressa Camilla Pelizzatti, registrata a Como il 07/08/1998 al n. 3477 Serie 1/V e trascritta a Milano Circoscrizione 2 il 01/08/1998 ai numeri 65795/47405, da (\*\*\*) dato oscurato\*\*\*) .

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

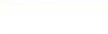
### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

#### CRONOLOGIA PRATICHE EDILIZIE "(\*\*\*) dato oscurato\*\*\*)"

A seguito di richiesta accesso atti dello scrivente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Besnate a recuperato dai propri archivi le seguenti pratiche edilizie:

1. **Permesso di Costruire n° 54/2007**, domanda presentata in data 24/04/2007, n° protocollo 3768 (permesso del 08/05/2008 n° 23) a nome (\*\*\*) dato oscurato\*\*\*), intervento per la ristrutturazione della originaria(\*\*\*) dato oscurato\*\*\*).
2. **Permesso di Costruire n° 56/2007**, domanda presentata in data 24/04/2007, n° protocollo 3768 (permesso del 23/04/2008 n° 20) a nome (\*\*\*) dato oscurato\*\*\*), intervento per modifica di curva livello. Fine lavori 13/05/2011.
3. **Permesso di Costruire n° 57/2007**, domanda presentata in data 24/04/2007, n° protocollo 3768 (permesso del 23/04/2008 n° 21) a nome (\*\*\*) dato oscurato\*\*\*), intervento per realizzazione recinti per pascolo. Fine lavori 13/05/2011.
4. **Permessi di Costruire n° 174/2008 e 103/2009** come 1a e 2a variante al P. di C. 54/07 (permessi rispettivamente n° 3 del 03/02/2009 e n° 78 del 02/12/2009).

5. **Permesso di Costruire n° 08/2011**, come 3a finale variante al P. di C. 54/07, protocollo n° 1633 del 04/02/2011 (permesso del 22/04/2011 n° 31), fine lavori 22/05/2011.
6. **Permesso di Costruire n° 05/2012**, formazione di tettoia aperta, modifiche letamaia e stalla esistente, formazione di nuovo pollaio, protocollo n° 1071 del 27/01/2012 (permesso del 28/09/2012 n° 43), fine lavori 02/05/2013, agibilità presentate con n° 200 del 09/07/2010 e n° 233 del 06/06/2011, attestazione 17/04/2014, decorrenza dal 25/11/2013.
7. **Permesso di Costruire n° 96/2012 variante al P. di C. 05/12**, formazione di tettoia aperta, modifiche letamaia e stalla esistente, formazione di nuovo pollaio ed in aggiunta parziale cambio di destinazione d'uso per agriturismo, protocollo n° 13637 del 04/12/2012 (permesso del 17/04/2013 n° 11), fine lavori 02/05/2013, agibilità presentate con n° 200 del 09/07/2010 e n° 233 del 06/06/2011, attestazione 17/04/2014, decorrenza dal 25/11/2013.
8. **Permesso di Costruire n° 66/2015**, protocollo n° 7738 del 03/07/2015 (permesso del 13/04/2016 n° 8), formazione di pergolato aperto, fine lavori 28/04/2019.

|  |  |   |
|--|--|---|
| ① - EDIFICIO RESIDENZIALE / RIPOSTIGLIO    |  | FABBRICATI E STRUTTURE CON<br>TETTO A FALDE - pendenza >25% |
| ①A - DEPOSITO                              |  | PRATO   |
| ② - CONIGLIERA/POLLAIO                     |  | STERRATO - CORTILE<br>E STRADE INTERNE                      |
| ④ - STALLA                                 |  | PARCHEGGI IN STERRATO                                       |
| ⑤ - POZZO DELL'ACQUA                       |  | RECINZIONI AUTORIZZATE                                      |
| ⑥ - DEPOSITO                               |  | RECINZIONI IN COSTRUZIONE                                   |
| ⑦ - CONCIMAIA                              |  | RECINZIONI IN DEMOLIZIONE                                   |
| ⑧ - SELLERIA                               |  | NUOVI EDIFICI   |
| ⑨ - TETTOIA APERTA (mangiatoia coperta)    |  |   |
| ⑩ - STALLA APERTA (stabilizzazione libera) |  |   |
| ⑪ - TETTOIA PER RICOVERO FIENO             |  |   |

*Legenda allegata alla tavola n° 2 relativa al P. di C. 05/2012 (n° 43/2012)*



Tavola n° 2 relativa al P. di C. 05/2012 (n° 43/2012) – planimetria generale con individuati i vari edifici costituenti la Cascina.

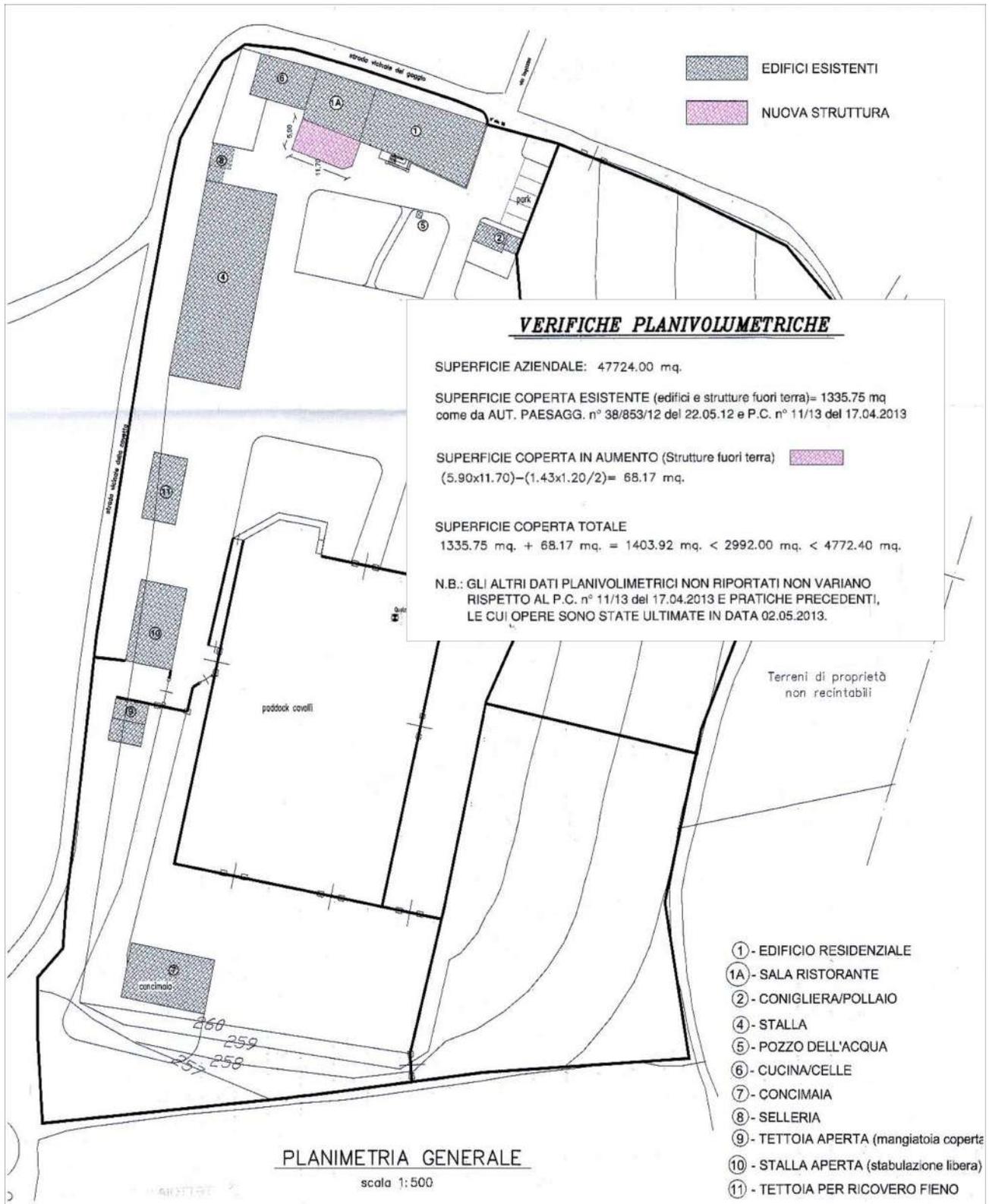


Tavola n° 1s relativa al P. di C. 66/2015 (n° 08/2016) – planimetria generale e verifiche planivolumetriche per la realizzazione del pergolato aperto.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

### Cascina e terreni in Besnate (dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato agli atti).

- Visti gli atti d'Ufficio ed il vigente Piano di Governo del Territorio approvato con delibera C.C. n. 33 del 01/12/2012, divenuto efficace dalla pubblicazione sul BURL in data 21/08/2013;
- Visto il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino approvato con delibera di Giunta Regionale n. 7/5983 del 02/08/2001, in particolare l'art.2 delle N.T.A del P.T.C. quale parte integrante e sostanziale della stessa delibera

| fg | mappali                                   | P.G.T. vigente   |
|----|---|--|
| 3  | 30  | - zona <b>C2 agricola e forestale a prevalente interesse paesaggistico</b> – art. 35 delle Norme del Piano delle Regole del PGT e art. 8 delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino.   |
| 3  | 168<br>169                                | - zona <b>C2 agricola e forestale a prevalente interesse paesaggistico</b> – art. 35 delle Norme del Piano delle Regole del PGT e art. 8 delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino;<br>- completamente inseriti nel <b>S.I.C. Sito di Importanza Comunitaria</b> denominato “Paludi di Arsago” – cod. IT2010011 – Delibera Giunta Regionale 08/08/2003, n. 7/14106.   |
| 7  | 167; 184;<br>185; 8677<br>8674;426<br>188 | - zona <b>C2 agricola e forestale a prevalente interesse paesaggistico</b> – art. 35 delle Norme del Piano delle Regole del PGT e art. 8 delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino;<br>- completamente inseriti nel <b>S.I.C. Sito di Importanza Comunitaria</b> denominato “Paludi di Arsago” – cod. IT2010011 – Delibera Giunta Regionale 08/08/2003, n. 7/14106.   |
| 7  | 2520                                      | - zona <b>C2 agricola e forestale a prevalente interesse paesaggistico</b> – art. 35 delle Norme del Piano delle Regole del PGT e art. 8 delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino.<br>- inserito all'interno di <b>Zone di interesse preistorico e siti di ritrovamenti</b> – art. 59 delle Norme del Piano delle Regole del PGT, Vincolato ai sensi dell'art. 10 D.Lgs 42//2004 – con esclusione di esigua parte sul lato est;<br>- completamente inserito nel <b>S.I.C. Sito di Importanza Comunitaria</b> denominato “Paludi di Arsago” – cod. IT2010011 – Delibera Giunta Regionale 08/08/2003, n. 7/14106.  |
| 7  | 2521<br>3557<br>3558                      | - zona <b>C2 agricola e forestale a prevalente interesse paesaggistico</b> – art. 35 delle Norme del Piano delle Regole del PGT e art. 8 delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino.<br>- Completamente inseriti all'interno di <b>Zone di interesse preistorico e siti di ritrovamenti</b> – art. 59 delle Norme del Piano delle Regole del PGT, Vincolato ai sensi dell'art. 10 D.Lgs 42//2004;<br>- completamente inseriti nel <b>S.I.C. Sito di Importanza Comunitaria</b> denominato “Paludi di Arsago” – cod. IT2010011 – Delibera Giunta Regionale 08/08/2003, n. 7/14106.                                  |
| 7  | 2523                                      | - zona <b>C2 agricola e forestale a prevalente interesse paesaggistico</b> – art. 35 delle Norme del Piano delle Regole del PGT e art. 8 delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino;<br>- inserito all'interno di <b>Zone di interesse preistorico e siti di ritrovamenti</b> – art. 59 delle Norme del Piano delle Regole del PGT, Vincolato ai sensi dell'art. 10 D.Lgs 42//2004, con esclusione di esigua parte sul lato ovest;<br>- completamente inserito nel <b>S.I.C. Sito di Importanza Comunitaria</b> denominato “Paludi di Arsago” – cod. IT2010011 – Delibera Giunta Regionale 08/08/2003, n. 7/14106. |
| 7  | 224<br>3210                               | - zona <b>C2 agricola e forestale a prevalente interesse paesaggistico</b> – art. 35 delle Norme del Piano delle Regole del PGT e art. 8 delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino;<br>- completamente inseriti nel <b>S.I.C. Sito di Importanza Comunitaria</b> denominato “Paludi di Arsago” – cod. IT2010011 – Delibera Giunta Regionale 08/08/2003, n. 7/14106.   |

- i mappali di cui sopra sono vincolati paesaggisticamente ai sensi dell'art. 142 - comma 1 - lett. f) D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - Aree naturali protette e parchi naturali - Parco Ticino

**Terreni in Cislago** (dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato agli atti).

- gli immobili siti nel territorio di Cislago, distinti nelle mappe catastali della Sezione Censuaria di Cislago, con i numeri sotto indicati, nelle tavole d' azionamento del vigente Piano di Governo del Territorio - P.G.T., adottato con delibera di C.C. n. 29, del 30/07/2010, e successivamente approvato con delibera di C.C. n. 02 del 26/01/2011, vigente dal 11/05/2011, a seguito di pubblicazione dello stesso sul B.U.R.L. al n. 19, e successive integrazioni, risultano collocati come segue:

| fg | mappali | P.G.T. vigente  |
|----|---------|---|
| 8  | 7619    | - per la totalità in zona di rispetto della centrale elettrica - R1 (regolamentata dall'art. 58 delle N.T.A. di P.G.T.), con sotto stante Ambiti e Aree Agricole, Ambiti di Salvaguardia Ambientale - Ambiti ed aree agricole "E3" agricola di tutela ambientale (regolamentato dall'art. 53 delle N.T.A. di P.G.T.).<br>- Interessato da ambito agricolo su macro classe F e classe MF (regolamentato dall'art. 56 N.d.A. del P.T.C.P.). |

- che gli immobili siti nel territorio di Cislago, distinti nelle mappe catastali della Sezione Censuaria di Cassina Massina, con i numeri sotto indicati, nelle tavole d'azionamento del vigente Piano di Governo del Territorio - P.G.T., adottato con delibera di C.C. n. 29, del 30/07/2010, e successivamente approvato con delibera di C.C. n. 02 del 26/01/2011, vigente dal 11/05/2011, a seguito di pubblicazione dello stesso sul B.U.R.L. al n. 19, e successive integrazioni, risultano collocati come segue:

| fg | mappali | P.G.T. vigente   |
|----|---------|--|
| 2  | 182     | - per la totalità in fascia di rispetto cimiteriale vigente (regolamentato dall'art. 58 delle N.T.A. di P.G.T.), con sotto stante Ambiti e Aree Agricole, Ambiti di Salvaguardia Ambientale - Ambiti ed aree agricole "E3" agricola di tutela ambientale (regolamentato dall'art. 53 delle N.T.A. di P.G.T.). In parte interessato da fascia di arretramento stradale (regolamentata dall'art. 58 delle N.T.A. di P.G.T.).<br>- Interessato da ambito agricolo su macro classe F e classe MF (regolamentato dall'art. 56 N.d.A. del P.T.C.P.). |
| 2  | 719     | - per la totalità in fascia di rispetto cimiteriale vigente (regolamentato dall'art. 58 delle N.T.A. di P.G.T.), con sotto stante Ambiti e Aree Agricole, Ambiti di Salvaguardia Ambientale - Ambiti ed aree agricole "E3" agricola di tutela ambientale (regolamentato dall'art. 53 delle N.T.A. di P.G.T.).<br>- Interessato da ambito agricolo su macro classe F e classe MF (regolamentato dall'art. 56 N.d.A. del P.T.C.P.).  |

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

#### **DIFFORMITÀ E CRITICITÀ SUI BENI IMMOBILI COSTITUENTI LA (\*\*\*) dato oscurato(\*\*\*) PROCEDURE, PRATICHE EDILIZIE/CATASTALI E COSTI PER LA MESSA IN RIPRISTINO O LA SANABILITA' DEGLI IMMOBILI**

Dall'esamina delle pratiche edilizie sopra elencate, dai rilievi sommari, oltreché dal report fotografico dello scrivente sono emerse una serie di difformità edilizie, urbanistiche e catastali sui beni oggetto di valutazione.

#### PREMESSA

Si tenga conto che i rilievi, durante le operazioni di sopralluogo, sono stati eseguiti in condizioni “non ideali”, in quanto la presenza di mobili negli alloggi per gli ospiti dell'agriturismo, di materiale vario accatastato alla rinfusa nell'abitazione da completare e la natura degli altri immobili (stalle, letamaia, pollaio, ecc...) non hanno consentito di prendere adeguate e complete misurazioni.

Inoltre le differenti incongruità tra i disegni allegati ai progetti depositati presso l'archivio del Comune di Besnate, comprensive delle tavole inerenti alla paesaggistica di competenza del Parco del Ticino, e la situazione allo stato di fatto, dovrebbero essere oggetto di analisi più specifiche attraverso un rilievo dettagliato con stazione di misurazione, anche alla luce della differente posizione di alcuni fabbricati, quali la tettoia ricovero fieno, la cui distanza dalla stalla equina è stata dichiarata in progetto 15,55m, di fatto è inferiore ai 6,00m e il conseguente “scostamento” degli altri due fabbricati contigui (la stalla per la stabulazione libera e la mangiatoia coperta), oltreché le dimensioni della stalla equina o la letamaia che risultano più piccole rispetto a quelle dichiarate in progetto, o quelle della tettoia per il ricovero del fieno che invece risulta più grande. Ci sono anche diversi piccoli fabbricati (tre tettoie) che non risultano nelle tavole di progetto agli atti, come si potrà osservare nel proseguo della presente.

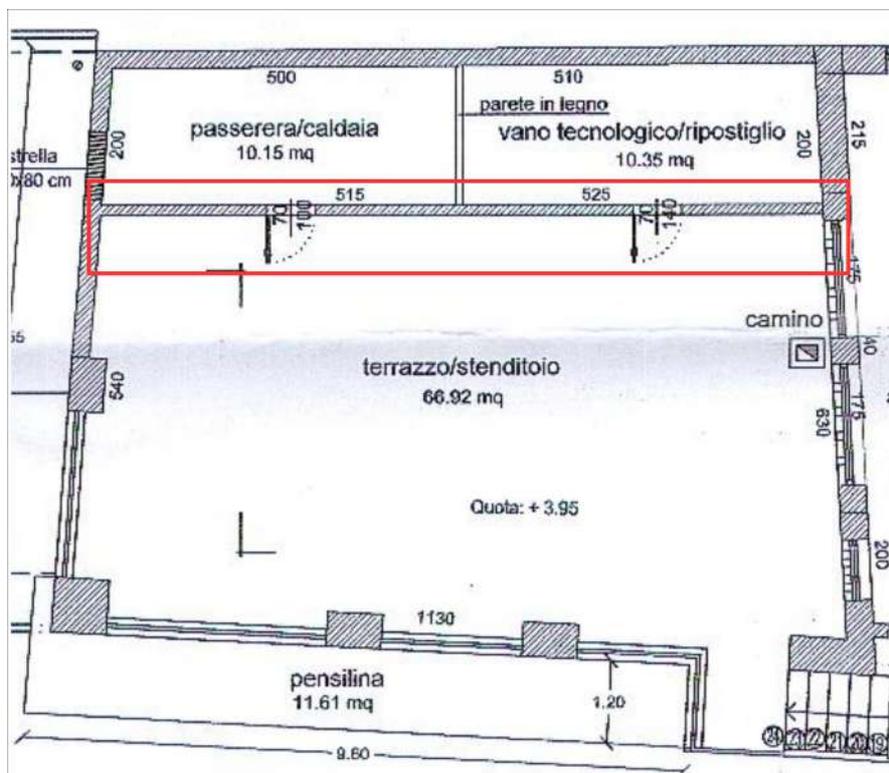
Le verifiche devono essere necessariamente essere estese anche ai calcoli planivolumetrici inerenti la realizzazione delle porzioni soppalcate dei due alloggi per gli ospiti posti al piano primo della cascina, in quanto da una prima esamina dello scrivente, vi sono evidenti errori nel riportare le misure dei mappali dei terreni presi in considerazione per il calcolo del volume edificabile.

Si sono quindi elencate le difformità di massima riscontrate per i singoli fabbricati, rimandando le decurtazioni per difformità nelle considerazioni alla fine del presente paragrafo

ELENCO DIFFORMITA' IMMOBILE ADIBITO AD ABITAZIONE, MINI ALLOGGI OSPITI AGRITURISMO, SALA RISTORAZIONE (FOGLIO 7, PARTICELLA 185, SUBALTERNI 502 E PARTE 511)

**NOTA BENE: ELENCO NON ESAUSTIVO**

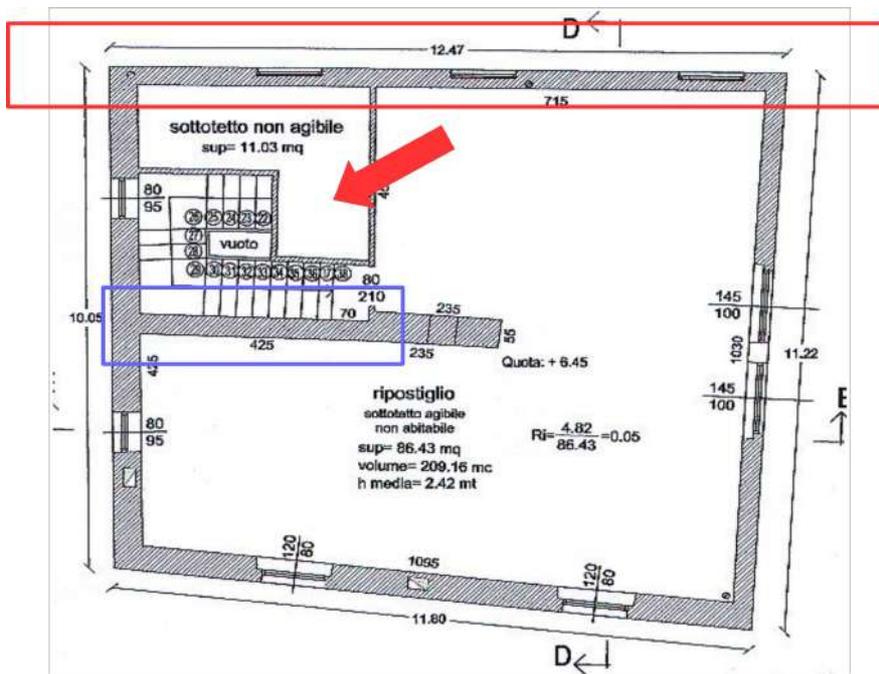
- disposizione e misure di alcuni serramenti esterni non corrispondono con quanto rappresentato nei disegni depositati agli atti presso U.T. di Besnate;
- alcune misure interne dei locali superano le tolleranze (+/- 2,00%), occorrerebbe un rilievo dettagliato di tutti i locali, fermo restando che misure accurate dei locali non sono state possibili causa presenza di materiale accatastato alla rinfusa e presenza di arredo;
- i due locali tecnici denominati “passerella/caldaia” e “vano tecnico/ripostiglio” posti antistanti il grande terrazzo/stenditoio del piano primo non sono stati delimitati con il tavolato;
- l'appartamento destinato ad abitazione (sub 502) pur non essendo ultimato in tutte le sue parti presenta alcune difformità, quali:
  - diversa disposizione del tavolato del bagno (zona ingresso) posto al piano primo;
  - è stato ricavato un bagno nel piano sottotetto nella porzione denominata “sottotetto non agibile”;
  - i tre “finti serramenti in legno posati come elementi architettonici di finitura”, posti sul muro perimetrale a nord, di fatto sono dei serramenti veri e propri;
  - il tavolato che separa la scala dal grande locale agibile ma non abitabile del sottotetto posta sul lato sud è stata rappresentata graficamente come un tavolato a tutta altezza, mentre è un muretto basso;
  - presenza di “velux” su una delle falde della copertura del sottotetto non indicata in progetto.



*stralcio tavola di progetto: i tavolati non realizzati a delimitazione dei vani tecnici.*



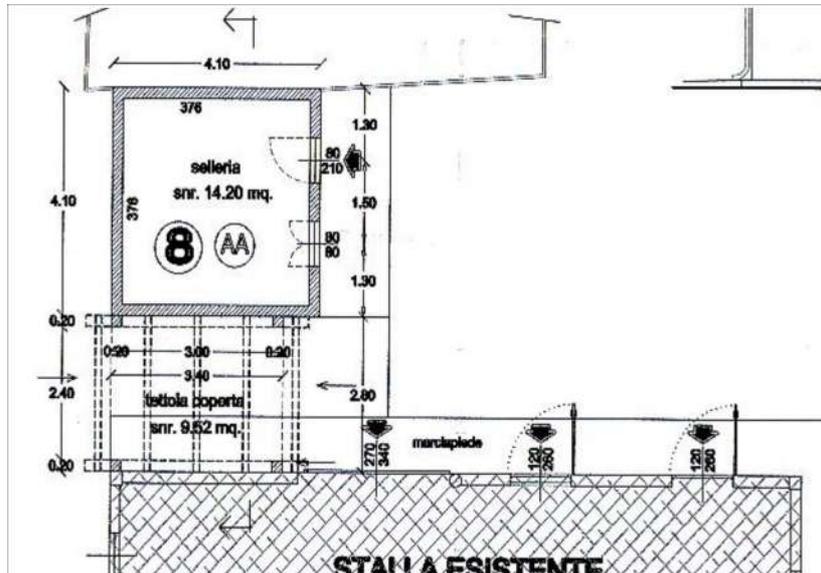
Foto della zona in esame sul grande terrazzo



Piano sottotetto: nel sottotetto non agibile ricavato un bagno che allo stato del sopralluogo non era stato ultimato (freccia rossa), i tre serramenti dichiarati "ciechi" sul lato nord che di fatto non lo sono (riquadro rosso), il muro pieno sul lato sud della scala che invece è un muro basso (riquadro blu).

ELENCO DIFFORMITA' IMMOBILE ADIBITO A SELLERIA (FOGLIO 7, PARTICELLA 185 SUB. 511)

La selleria e la tettoia aperta di collegamento tra questo piccolo immobile e la stalla non sono più presenti. La proprietà ha dichiarato che è stato danneggiato pesantemente da un albero abbattuto causa forte vento.



*Il progetto della selleria*



*Lo stato di fatto: zona occupata dalla "ex selleria"*

ELENCO DIFFORMITA' IMMOBILE ADIBITO A STALLA PER CAVALLI E DEPOSITO MEZZI ED  
ATREZZATURE AGRICOLE (FOGLIO 7, PARTICELLA 185 SUB. 511)

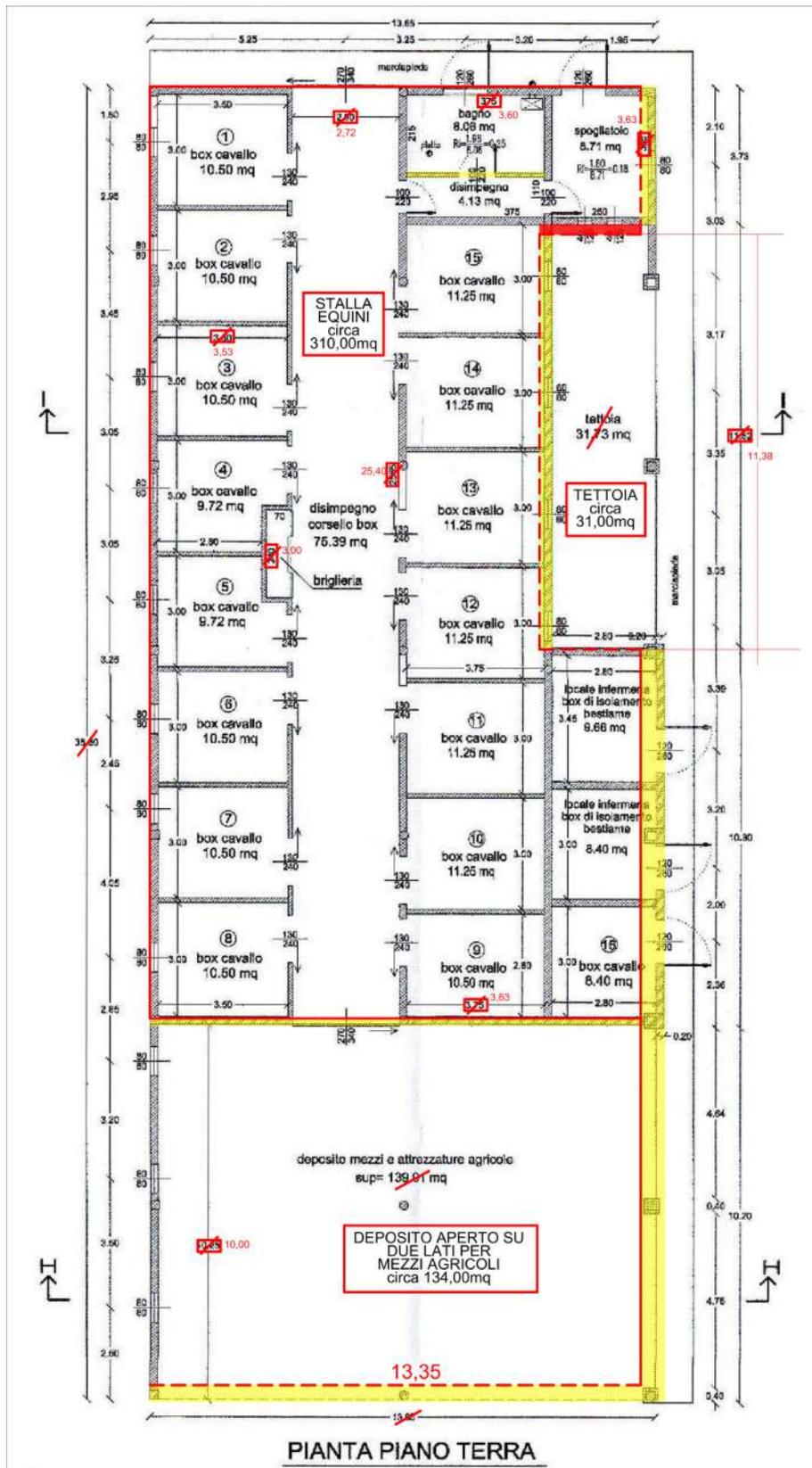
- Da un rilievo di massima l'ingombro del fabbricato risulta più piccolo rispetto a quanto riportato in progetto (misure da rilievo circa 35,40m x 13,35m, contro misure da progetto 35,80m x 13,65m). La proprietà ha dichiarato allo scrivente in sede di sopralluogo, che tale differenza è dettata dal fatto che i pilastri in ferro sul lato della tettoia dei mezzi agricoli non sono rivestiti con mattoni "paramano", pertanto l'ingombro risulta minore.
- Alcune misure dei locali interni alla stalla non corrispondono a quanto dichiarato in progetto.
- Il tavolato di separazione tra il bagno e il disimpegno (lato nord) non è stato realizzato.
- Il colore delle facciate è stato dichiarato da eseguirsi in giallo chiaro, anziché rosso/bianco.
- Rivestimento dei pilastri in ferro zincato mancanti del mattone paramano come da progetto.



*Tavolato mancante tra disimpegno e bagno.*

*Mancanza del rivestimento di mattoni sui pilastri in ferro della stalla  
(lato deposito aperto mezzi agricoli).*

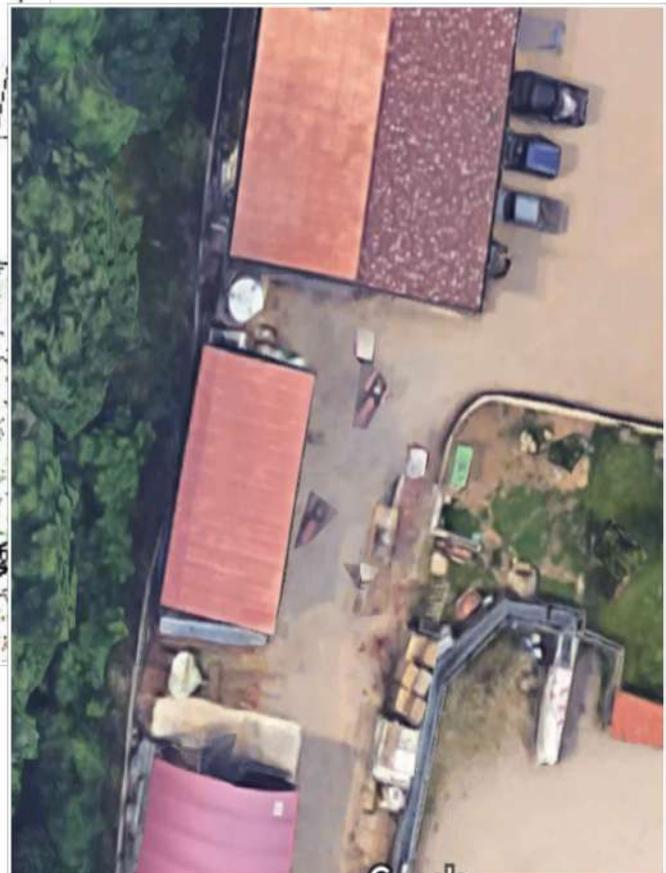
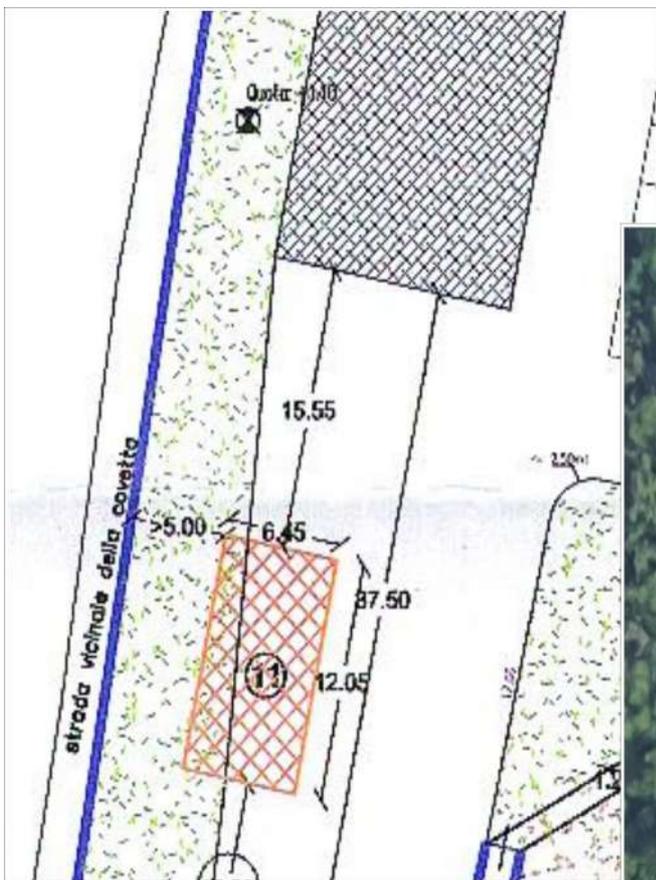




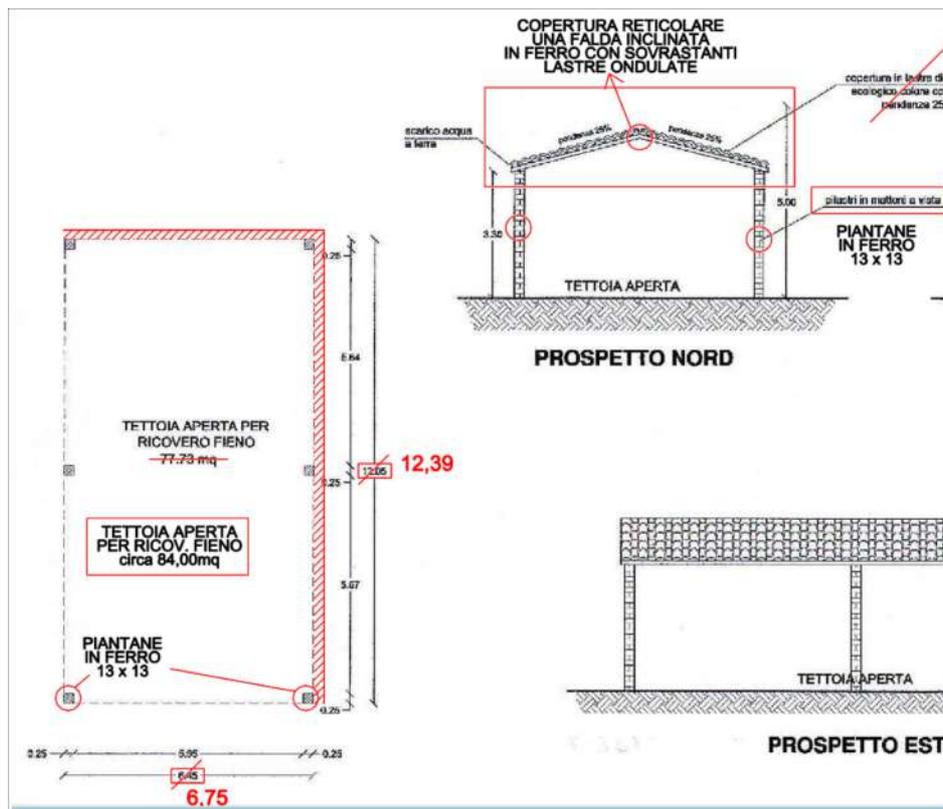
Planimetria stalla equina: schema di massima delle difformità

ELENCO DIFFORMITA' IMMOBILE ADIBITO A TETTOIA APERTA PER RICOVERO FIENO (FOGLIO 7, PARTICELLA 185 SUB. 511)

- Da un rilievo di massima l'ingombro del fabbricato risulta più grande rispetto a quanto riportato in progetto (misure da rilievo circa 12,39m x 6,75m, contro misure da progetto 12,05m x 6,45m, circa 6,00mq in più). Anche in questo caso i pilastri in ferro dovevano essere rivestiti con mattoni "paramano".
- La falda di copertura è singola e la struttura è formata da tralicci reticolari in ferro, mentre da progetto la copertura doveva essere a due falde rivestita con lastre fibrocemento ecologico e coppi.
- La distanza tra tale fabbricato e la stalla equina/deposito mezzi doveva essere di 10,55m, mentre i due fabbricati sono più ravvicinati (di massima distanza inferiore ai 6,00m).



*Distanza tra fienile aperto e stalla equina/ricovero mezzi agricoli: progetto e foto aerea stato di fatto*



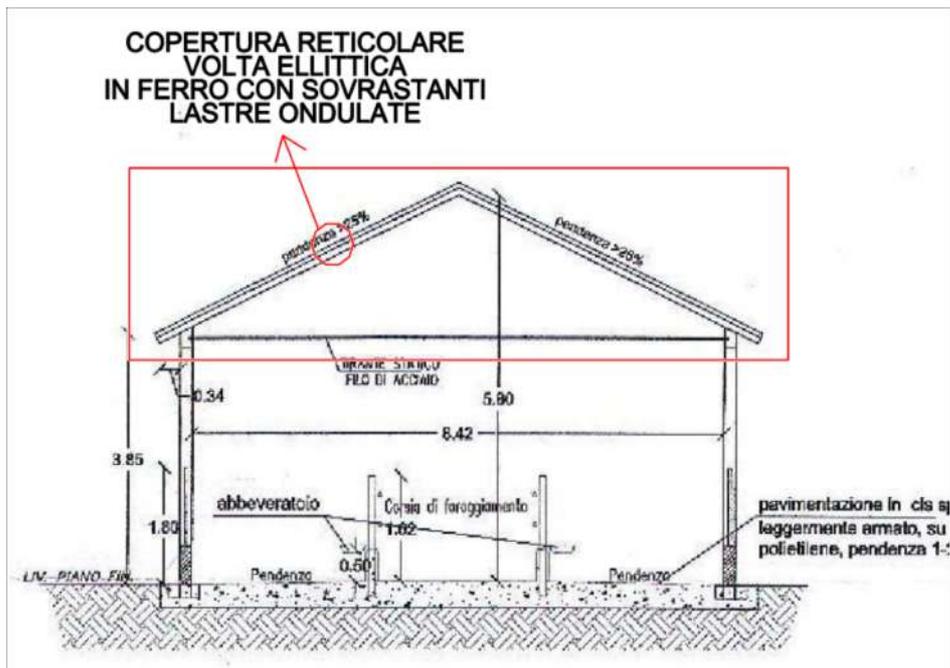
Schema difformità tettoia aperta per il fieno

Stato di fatto tettoia



ELENCO DIFFORMITA' IMMOBILE ADIBITO A STALLA PER STABULAZIONE BESTIAME STATO BRADO  
(FOGLIO 7, PARTICELLA 185 SUB. 511)

- La falda di copertura è singola con volta a botte ellittica, la struttura è formata da tralici reticolari in ferro con sovrastante telo in pvc, mentre da progetto la copertura doveva essere a due falde rivestita con lastre fibrocemento ecologico e coppi (come il fienile adiacente).
- Conseguente alla diversa distanza tra il fienile e la stalla/ricovero mezzi, anche la posizione di questo immobile risulta diversa rispetto a quanto riportato nella planimetria di progetto e la distanza tra questo fabbricato ed il fienile sopra citato risulta minore di 10,00m.
- I pilastri sono in legno anziché in “muratura intonacata di giallo”.



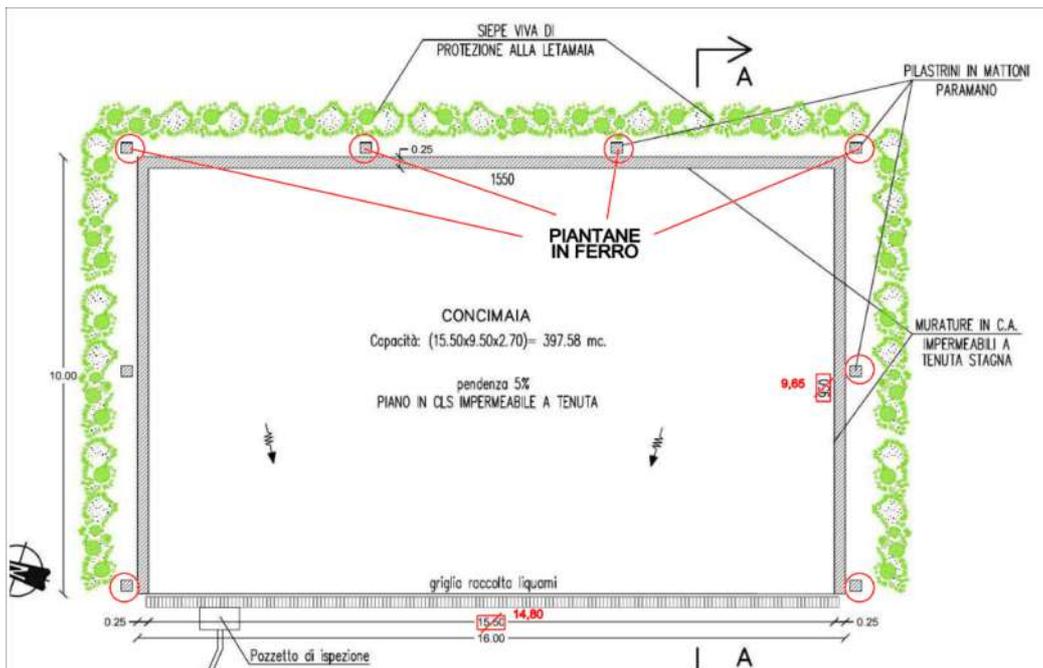
Progetto della stalla a stabulazione libera: sezione e particolare della copertura

Stato di fatto della copertura

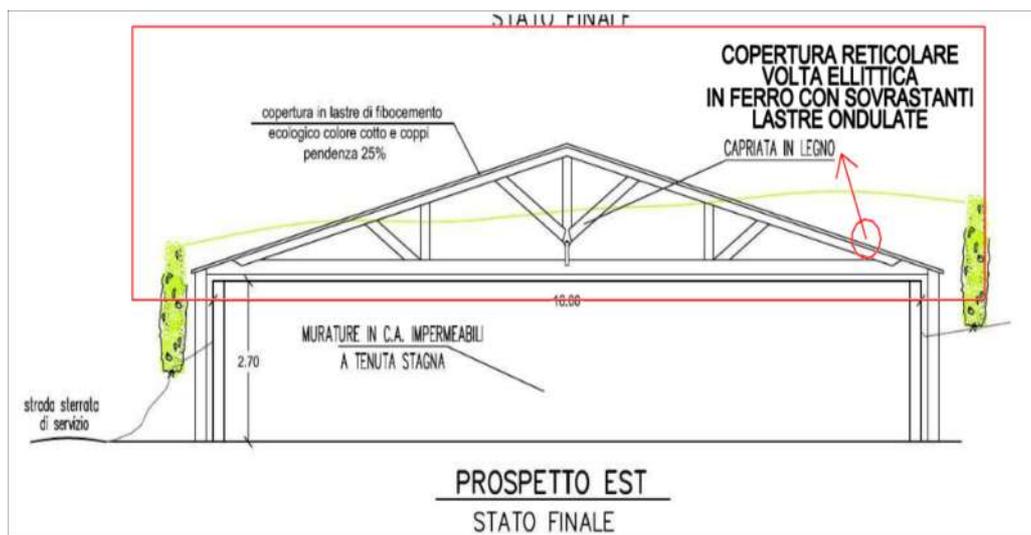


ELENCO DIFFORMITA' IMMOBILE ADIBITO A CONCIMAIA (FOGLIO 7, PARTICELLA 185 SUB. 511)

- La falda di copertura è singola con volta a botte ellittica, la struttura è formata da tralicci reticolari in ferro con sovrastante lamiera grecata, mentre da progetto la copertura doveva essere a due falde rivestita con lastre fibrocemento ecologico e coppi, comprensivo di tre capriate in legno poggianti su pilastri rivestiti in mattone paramano, mentre allo stato di fatto sono in ferro.
- Le misure non corrispondono con quelle di progetto (larghezza interna 14,80m contro i 15,50m, profondità interna 9,65m contro i 9,50m).
- Manca la “sieve viva” di protezione alla letamaia sui tre lati chiusi.



*Progetto concimaia*



*Progetto della copertura della concimaia*



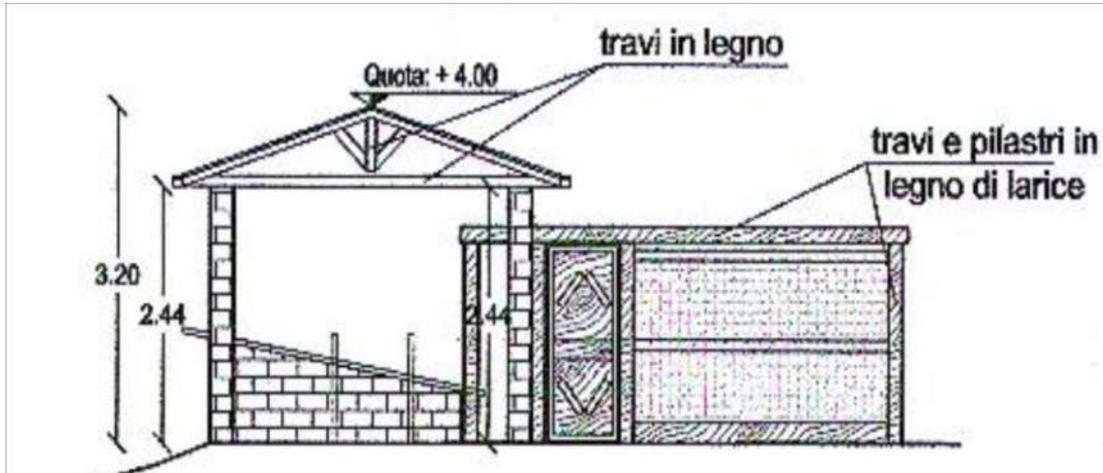
*Stato di fatto della copertura della concimaia*



*Altra foto della concimaia*

ELENCO DIFFORMITA' IMMOBILE ADIBITO A CONIGLIERA E POLLAIO (FOGLIO 7, PARTICELLA 185 SUB. 511)

- Differente posizione delle “saette” costituenti le capriate in legno della copertura.
- I pilastri in mattoni sono più grandi rispetto a quelli da progetto.
- Dietro la conigliera, lungo il terreno in declivio presente piccola tettoia abusiva.



*Prospetto est di progetto conigliera/pollaiio*



*Stato di fatto conigliera/pollaiio*



*Tettoia abusiva dietro la conigliera/pollai*

#### PERGOLATO ABUSIVO SOPRA AREA A VERDE ANTISTANTE LA CASCINA

- Presenza di pergolato aperto composto da listelli di legno, sorretti da quattro colonne, due in legno e due in cemento (?) annegate in una base ricavata da elementi prefabbricati in cls per pozzetti riempiti di ghiaione e cemento.



#### TETTOIE ABUSIVE ANTISTANTE IL PADDOCK PER I CAVALLI

- Presenza di due tettoie aperte sui quattro lati, sorrette da quattro colonne in legno, con copertura l'una con telo in pvc (?) si reticolato metallico a due falde, la seconda con copertura in travi in legno e coppi (?)



## VERIFICHE CALCOLI PLANIVOLUMETRICI

Da una verifica di massima dei calcoli planivolumetrici relativi al Permesso di Costruire n° 96/2012 variante al P. di C. 05/12: *“formazione di tettoia aperta, modifiche letamaia e stalla esistente, formazione di nuovo pollaio ed in aggiunta parziale cambio di destinazione d'uso per agriturismo, protocollo n° 13637 del 04/12/2012 (permesso del 17/04/2013 n° 11)”*, risultano diverse incongruenze con i calcoli esposti che devono essere oggetto di una analisi molto approfondita tra ciò che è stato dichiarato e ciò che effettivamente risulta edificato, rilevando in modo puntuale tutti gli immobili (terreni ed edifici) considerati nel calcolo della verifica del volume residenziale.

**Lo scrivente in questa sede elenca le incongruenze riscontrate consigliando agli interessati che parteciperanno alla vendita all'asta di svolgere le verifiche del caso con l'ausilio di propri tecnici.**

Per punti:

- la pratica edilizia sopra riportata ha previsto e poi realizzato, oltreché le modifiche e le varianti di alcuni immobili funzionali all'attività (letamaia, tettoia aperta e stalla) anche la formazione di due aree soppalcate con destinazione di ripostigli nei due alloggi per clienti dell'agriturismo posti al piano primo della struttura (utilizzate in realtà come zona notte), accessibili con la creazione di due scale in legno all'interno dei rispettivi mini appartamenti.
- Dalla stralcio della tavola n° 6 “verifica del volume” datata 29/01/2013, con timbro di ricezione del Comune di Besnate datato 05/02/2013 e vistato dal responsabile del settore gestione del territorio in data 17/04/2013, risultano riportate delle superfici dei terreni funzionali al calcolo della superficie aziendale, sulla quale si può calcolare il volume ammesso, che ad un confronto con quanto riportato nelle visure storiche e negli atti di acquisto trovano difformità ed incongruenze.
- Il calcolo del volume ammesso è stato necessario per le verifiche della fattibilità della realizzazione dei soppalchi come si evince dalla tavola di seguito riportata.

## VERIFICHE PLANIVOLUMETRICHE

### CALCOLO SUPERFICIE AZIENDALE:

|              |     |         |              |     |         |
|--------------|-----|---------|--------------|-----|---------|
| BESNATE      |     |         | BESNATE      |     |         |
| MAPPALE 185  | mq. | 3220.00 | MAPPALE 224  | mq. | 4050.00 |
| MAPPALE 184  | mq. | 1870.00 | MAPPALE 2523 | mq. | 5420.00 |
| MAPPALE 426  | mq. | 5060.00 | MAPPALE 3558 | mq. | 5030.00 |
| MAPPALE 2520 | mq. | 4100.00 | MAPPALE 8671 | mq. | 146.00  |
| MAPPALE 188  | mq. | 1960.00 | MAPPALE 8682 | mq. | 25.00   |
| MAPPALE 8677 | mq. | 875.00  | MAPPALE 8683 | mq. | 155.00  |
| MAPPALE 8674 | mq. | 7439.00 | MAPPALE 8776 | mq. | 80.00   |
| MAPPALE 167  | mq. | 2380.00 | MAPPALE 8777 | mq. | 52.00   |
| MAPPALE 168  | mq. | 2180.00 | CISLAGO      |     |         |
| MAPPALE 169  | mq. | 560.00  | MAPPALE 182  | mq. | 3940.00 |
| MAPPALE 30   | mq. | 1800.00 | MAPPALE 719  | mq. | 1440.00 |
| MAPPALE 2521 | mq. | 3220.00 | MAPPALE 7619 | mq. | 3520.00 |
| MAPPALE 3210 | mq. | 2050.00 | CANZO        |     |         |
| MAPPALE 3557 | mq. | 4730.00 | MAPPALE 1240 | mq. | 2430.00 |

TOTALE= mq. 67732.00

### VOLUME EDIFICI RESIDENZIALI:

VOLUME AMMESSO= 67732.00 mq. x 0.03 mc/mq = 2031.96 mc.

$((23.60+22.54)/2 \times (9.10+11.20)/2) = 234.16$  mq. x 6.00 mt. = 1404.96 mc.

$((10.50+11.15)/2 \times (8.40+9.10)/2) = 94.72$  mq. x 3.00 mt. = 284.16 mc.

$(2.30 \times 7.55) + (5.80 \times 4.75) + (3.30 \times 4.25) = 58.94$  mq. x 3.00 mt. = 176.82 mc.

soppolchi:

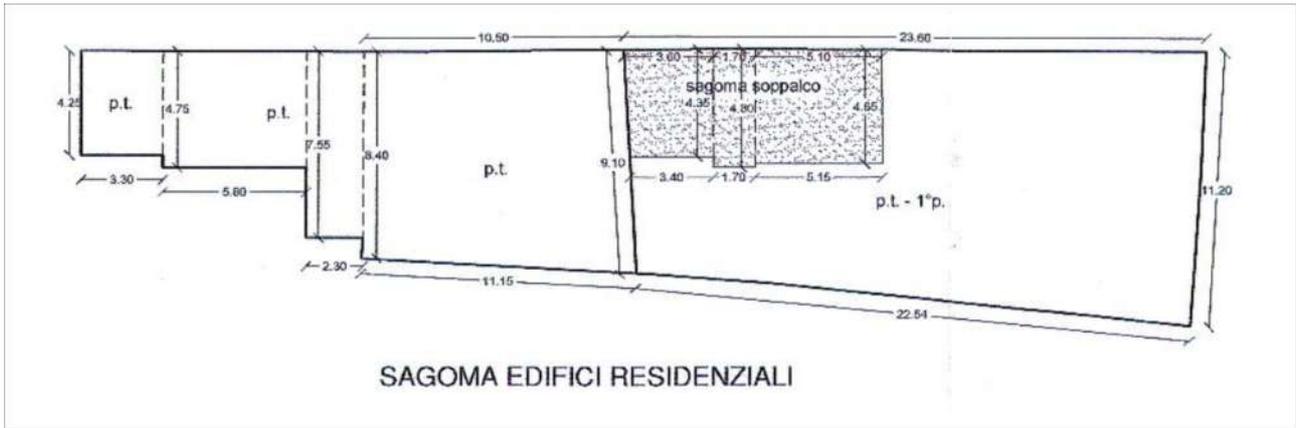
$((3.60+3.40) \times 4.35/2) + (1.70 \times 4.80) + ((5.10+5.15) \times 4.65/2) = 47.22$  mq.

$47.22$  mq. x 3.00 mt. = 141.66 mc.

VOLUME TOTALE= 2007.60 mc. < 2031.96 mc.

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| IL PRESENTE PLANIMETRO N. <b>47,22</b> mq.<br>ALLEGATO AL PERMESSO DI COSTRUIRE<br>N. <b>11</b><br>DEL <b>17 APR. 2013</b><br>VOLUME TOTALE= 2007.60 mc. < 2031.96 mc. |  | COMUNE DI BESNATE<br>05 FEB. 2013<br>DI PROV. |  |
| IL RESPONSABILE DEL SETTORE<br>GESTIONE DEL TERRITORIO<br>(Comm. Provinciale Teale)  |  | IL PROGETTISTA                                |  |
| L. PROPRIETARIO E COMMITTENTE  |  | LAVORI  |  |
| L. COSTRUTTORE   |  | OGGETTO<br><b>VERIFICA VOLUME</b>             |  |
| L. PROPRIETARIO E COMMITTENTE  |  | TAVOLA<br><b>6</b>                            |  |
| COMUNE DI<br><b>BESNATE</b><br>(Provincia di VARESE)   |  | DATA<br><b>29/01/2013</b>                     |  |
| DENOMINAZIONE DELL'OPERA<br><b>NUOVA STALLA APERTA, TETTOIA E<br/>                 MODIFICA LETAMAIA</b>   |  | AGGIORNAMENTI                                 |  |
| SCALA<br><b>1:500</b>  |  | IL DISEGNATORE FILE                           |  |

*Verifiche planivolumetriche riportate sulla tavola 6*



Sagoma edifici residenziali con individuazione della sagoma dei soppalchi: stralcio dalla tavola 6

- prendendo in considerazione i diversi mappali da cui si è ricavata la “superficie aziendale” si è riportato in formato tabellare quanto dichiarato nella pratica edilizia e quanto emerge dalle visure storiche e dagli atti di compravendita.

| da progetto<br>Terreni in Besnate<br>mappale      superf. Dich.    |                     | da visura storica<br>e/o ove possibile<br>risconto da atto | verifica            |         |
|--|---------------------|--|---------------------|---------|
| 185  | 3.220,00 mq         | 3.220,00 mq  | ok                  |         |
| 184  | 1.870,00 mq         | 1.870,00 mq  | ok                  |         |
| 426  | 5.060,00 mq         | 5.060,00 mq  | ok                  |         |
| 2520   | 4.100,00 mq         | 4.100,00 mq  | ok                  |         |
| 188  | 1.960,00 mq         | 1.960,00 mq  | ok                  |         |
| 8677   | 875,00 mq           | 734,00 mq  | -141,00 mq          | Nota 1  |
| 8674   | 7.439,00 mq         | 7.345,00 mq  | -94,00 mq           | Nota 2  |
| 167  | 2.380,00 mq         | 2.380,00 mq  | ok                  |         |
| 168  | 2.180,00 mq         | 2.180,00 mq  | ok                  |         |
| 169  | 560,00 mq           | 560,00 mq  | ok                  |         |
| 30   | 1.800,00 mq         | 1.800,00 mq  | ok                  |         |
| 2521   | 3.220,00 mq         | 3.220,00 mq  | ok                  |         |
| 3210   | 2.050,00 mq         | 2.050,00 mq  | ok                  |         |
| 3557   | 4.730,00 mq         | 4.730,00 mq  | ok                  |         |
| 224  | 4.050,00 mq         | 2.050,00 mq  | -2.000,00 mq        | Nota 3  |
| 2523   | 5.420,00 mq         | 3.420,00 mq  | -2.000,00 mq        | Nota 4  |
| 3558   | 5.030,00 mq         | 4.030,00 mq  | -1.000,00 mq        | Nota 5  |
| 8671   | 146,00 mq           | 146,00 mq  | ok                  | Nota 6  |
| 8682   | 25,00 mq            | 50,00 mq   | 25,00 mq            | Nota 7  |
| 8683   | 155,00 mq           | 155,00 mq  | ok                  | Nota 8  |
| 8776   | 80,00 mq            | 132,00 mq  | 52,00 mq            | Nota 9  |
| 8777   | 52,00 mq            | 78,00 mq   | 26,00 mq            | Nota 10 |
| da progetto<br>Terreni in Cislago<br>mappale      superf. Dich.    |                     | da visura storica<br>e/o ove possibile<br>risconto da atto | verifica            |         |
| 182  | 3.940,00 mq         | 3.940,00 mq  | ok                  |         |
| 719  | 1.440,00 mq         | 1.440,00 mq  | ok                  |         |
| 7619   | 3.520,00 mq         | 2.520,00 mq  | -1.000,00 mq        | Nota 11 |
| da progetto<br>Terreni in Canzo (CO)<br>mappale      superf. Dich. |                     | da visura storica<br>e/o ove possibile<br>risconto da atto | verifica            |         |
| 1240   | 2.430,00 mq         | 1.430,00 mq  | -1.000,00 mq        | Nota 12 |
| <b>totale</b>  | <b>67.732,00 mq</b> | <b>60.600,00 mq</b>  | <b>-7.132,00 mq</b> |         |

|         |   |
|---------|---|
| Nota 1  | viene riportata nella tavola di progetto la dimensione prima del frazionamento avvenuto in data 19/11/2012. la tavola è datata 29/01/2013 e consegnata il 05/02/2013.   |
| Nota 2  | viene riportata nella tavola di progetto la dimensione prima del frazionamento avvenuto in data 19/11/2012. la tavola è datata 29/01/2013 e consegnata il 05/02/2013.   |
| Nota 3  | Dall'atto di vendita la superficie riportata è 20 are, 50 centiare, nonché dalla visura storica non risultano "accorpamenti", fusioni o frazionamenti con altri mappali che possono aver modificato le dimensioni del mappale alla data della presentazione del progetto  |
| Nota 4  | Dall'atto di vendita la superficie riportata è 34 are, 20 centiare, nonché dalla visura storica non risultano "accorpamenti", fusioni o frazionamenti con altri mappali che possono aver modificato le dimensioni del mappale alla data della presentazione del progetto  |
| Nota 5  | Dall'atto di vendita la superficie riportata è 40 are, 30 centiare, nonché dalla visura storica non risultano "accorpamenti", fusioni o frazionamenti con altri mappali che possono aver modificato le dimensioni del mappale alla data della presentazione del progetto  |
| Nota 6  | Il mappale risulta un ente urbano di 1 ara e 46 centiare  |
| Nota 7  | Il mappale risulta un ente urbano di 50 centiare; viene riportata nella tavola di progetto la dimensione prima del frazionamento avvenuto in data 19/11/2012. la tavola è datata 29/01/2013 e consegnata il 05/02/2013.   |
| Nota 8  | Il mappale risulta un ente urbano di 1 ara e 55 centiare  |
| Nota 9  | Il mappale risulta un ente urbano di 1 ara e 32 centiare; viene riportata nella tavola di progetto la dimensione prima del frazionamento avvenuto in data 19/11/2012. la tavola è datata 29/01/2013 e consegnata il 05/02/2013.   |
| Nota 10 | Il mappale risulta un ente urbano di 78 centiare; viene riportata nella tavola di progetto la dimensione prima del frazionamento avvenuto in data 19/11/2012. la tavola è datata 29/01/2013 e consegnata il 05/02/2013.   |
| Nota 11 | Dall'atto di vendita la superficie riportata è 25 are, 20 centiare, nonché dalla visura storica non risultano "accorpamenti", fusioni o frazionamenti con altri mappali che possono aver modificato le dimensioni del mappale alla data della presentazione del progetto  |
| Nota 12 | Dall'atto di vendita la superficie riportata è 14 are, 30 centiare, nonché dalla visura storica non risultano "accorpamenti", fusioni o frazionamenti con altri mappali che possono aver modificato le dimensioni del mappale alla data della presentazione del progetto<br><b>Il terreno di Canzo (CO) non risulta oggetto del presente pignoramento</b> |

- Da un semplice calcolo sembrerebbe che la superficie aziendale sia di 60.600,00mq contro i riportati in progetto 67.732,00mq, con una differenza di **-7.132,00mq**.
- Se così fosse, previa verifica puntuale mediante stazione di rilevamento di tutti i mappali e rilievo di tutte le superfici "residenziali", il volume ammesso sarebbe di 60.600,00mq x 0.03mc/mq = **1.818,00mc**, contro i dichiarati 2.031,96mc (differenza di **-213,96mc**).

## ITER PER LA SANABILITA'

Si ritiene che, data la complessità del caso, sia necessaria e doverosa una analisi dettagliata previa presentazione delle difformità riscontrate ai tecnici dello Sportello Unico dell'Edilizia di Besnate e all'Ufficio Tecnico del Parco del Ticino, tenuto conto delle indicazioni che lo scrivente ha avuto dai medesimi durante due colloqui richiesti per l'esamina delle problematiche, indicazioni che non possono essere state che di massima senza una opportuna e obbligata presentazione di pratiche con il rilievo dello stato dei luoghi, dove si evidenzieranno graficamente (“gialli” e “rossi”) le “incongruenze” e si illustreranno dettagliati calcoli planivolumetrici sulla base di un rilievo con stazione totale di rilevazione per l'ingombro degli immobili e per la dimensione dei terreni.

Sulla base delle risultanze si potranno stabilire quali difformità si potranno sanare e quali, nella peggiore delle ipotesi, non possibili di sanatoria e pertanto passibili di un ripristino dello stato dei luoghi.

In questa sede lo scrivente fornirà solo delle indicazioni di massima su come procedere al fine di giungere ad una possibile “sanabilità” del bene immobile, sia mediante una pratica di sanatoria, sia nel caso di impossibilità, mediante il ripristino dello stato dei luoghi per alcuni fabbricati o parti di essi (ad esempio le tettoie abusive).

Occorre quindi presentare:

- l'accertamento della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167, commi 4 e 5 del D.Lgs 42/2004 per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati, per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica e per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 presso gli organi competenti del Parco del Ticino;
- successivamente al “nulla osta” da parte del Parco del Ticino, occorrerà presentare una pratica di sanatoria (tipo di pratica se Permesso di Costruire o SCIA da inquadrare secondo indicazioni dei tecnici comunali) ai sensi dell'art. 36 e 37 del DPR 380/2001 presso l'Ufficio Tecnico di Besnate per le difformità rilevate;
- eventualmente ripresentare un aggiornamento della situazione catastale mediante DOCFA.

## COSTI PER LA SANABILITA'

Alla luce di quanto sopra esposto **definire una certa decurtazione sul valore del bene diviene di difficile attuazione** in sede di perizia di stima, in quanto si dovrebbero definire con gli enti esaminanti la pratica edilizia e paesaggistica gli importi esatti di oblazione, cosa che non è possibile se non presentando le pratiche stesse e successivamente attendere la determina da parte dei dirigenti degli Enti preposti con gli importi di oblazione e le prescrizioni di intervento sugli

edifici o sulla “valutazione di incidenza del verde” (richiesta di particolari essenze arboree, cortine di verde mancante come nel caso della letamaia, ecc...).

Il quesito peritale comunque richiede all'esperto estimatore che (cito) : “...nell'ipotesi in cui vengano riscontrate irregolarità urbanistiche sanabili l'esperto procederà ad indicare le attività necessarie per regolarizzare l'immobile sotto il profilo catastale indicando le spese presumibili per procedersi alla sanatoria che sarà comunque effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario ed il cui costo verrà decurtato dal valore finale del bene. Nell'ipotesi in cui vengano riscontrate irregolarità urbanistiche non sanabili l'esperto provvederà ad indicare le opere necessarie al ripristino dell'immobile, quantificando le relative spese che resteranno a carico dell'aggiudicatario e che verranno decurtate dal valore finale del bene...”.

Si ritiene pertanto di stabilire un **coefficiente di deprezzamento pari al 4% del valore dei fabbricati e delle aree costituenti la cascina ad esclusione dei terreni agricoli** che tenga conto prudenzialmente in linea di massima di tutti i costi (oblazioni, interventi edilizi, oneri professionali, ecc...) relativi agli interventi da eseguire sul bene, con una importante premessa:

**in considerazione della casistica riscontrata e dei relativi probabili interventi di messa in ripristino, lo scrivente consiglia caldamente agli interessati, di raccogliere tutte quelle informazioni tecnico/edilizie/urbanistiche necessarie, preventivamente alla presentazione di una offerta d'asta, mediante uno o più incontri presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Besnate e con gli Uffici competenti del Parco del Ticino, con il supporto di un tecnico del settore (geometra, architetto o ingegnere) in modo tale da avere un quadro il più completo ed esaustivo sui possibili interventi, sull'iter procedurale da seguire per l'ottenimento dei nulla osta e sui costi effettivi da affrontare (oneri di oblazione, oneri professionali, spese di ripristino dello stato dei luoghi, ecc...).**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: vedi paragrafo precedente “8.1”**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: vedi paragrafo precedente “8.1”**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ---**

BENI IN BESNATE - LOCALITÀ CENTENATE, VIA LAGOZZA N° 18

**IMMOBILI PER ATTIVITÀ AGRITURISTICA**  
**(ALLOGGI OSPITI, SALA RISTORAZIONE, VANI TECNICI, PORTICATI)**  
**ED ANNESSA ABITAZIONE**

DI CUI AI PUNTI da A1 ad A10 e B

**Immobili per attività agrituristica a BESNATE (VA), Località Centenate, Via Lagozza n° 18, per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) dato oscurato(\*\*\*)**

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 185 sub. 511 (catasto fabbricati), graffato particella 8671 sub. 501, particella 8682 sub. 501, particella 8683 sub. 501, particella 8776 sub. 501 categoria A/3, particella 8777 sub. 501, categoria D/10, rendita 7.760,20 Euro, indirizzo catastale: Via Lagozza n° 1, piano: T-1-2, intestata a (\*\*\*) dato oscurato(\*\*\*), derivante da variazione nel classamento del 07/04/2020 protocollo n. VA0030254 in atti dal 07/04/2020 variazione di classamento (n. 11910.1/2020);

I vari immobili e/o zone costituenti l'attività sono stati così divisi:

- **Locale (alloggio) a disposizione del personale posto al piano terra**, sviluppa una superficie lorda di circa 55,00mq.
- **Alloggio "01" per i clienti dell'agriturismo posto al piano terra**, sviluppa una superficie lorda di circa 50,00mq.
- **Alloggio "02" con soppalco per i clienti dell'agriturismo posto al piano primo**, sviluppa una superficie lorda di circa 53,00mq.
- **Alloggio "03" con soppalco per i clienti dell'agriturismo posto al piano primo**, sviluppa una superficie lorda di circa 44,00mq.
- **Sala ristorazione agrituristica, cucina e servizi igienici posti al piano terra**, sviluppano una superficie lorda di circa 140,00mq.
- **Locale celle frigo posto al piano terra**, sviluppa una superficie lorda di circa 15,00mq.
- **Vani tecnici posti al piano primo**, sviluppano una superficie lorda di circa 26,00mq.
- **Ampio terrazzamento e balconi posti al piano primo**, sviluppano una superficie di circa 102,50mq.
- **Portico aperto antistante zona di ristorazione**, sviluppa una superficie di circa 68,00mq.
- **Portico aperto antistante zona cucina e celle frigo**, sviluppa una superficie di circa 28,00mq.

**NOTA BENE:** gli altri immobili costituenti l'agriturismo quali stalle, tettoie, deposito, paddock, ecc. sono stati valutati nell'apposito capitolo

**Appartamento (annesso alla cascina destinata ad attività agrituristica)** a BESNATE (VA), Località Centenate, Via Lagozza n° 18, per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) dato oscurato\*\*\*)

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 185 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 11,5 vani, rendita 801,80 Euro, indirizzo catastale: Via Lagozza n° 1, piano: T-1-2 (Totale: 308m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 301m<sup>2</sup>), intestata a (\*\*\*) dato oscurato\*\*\*), derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

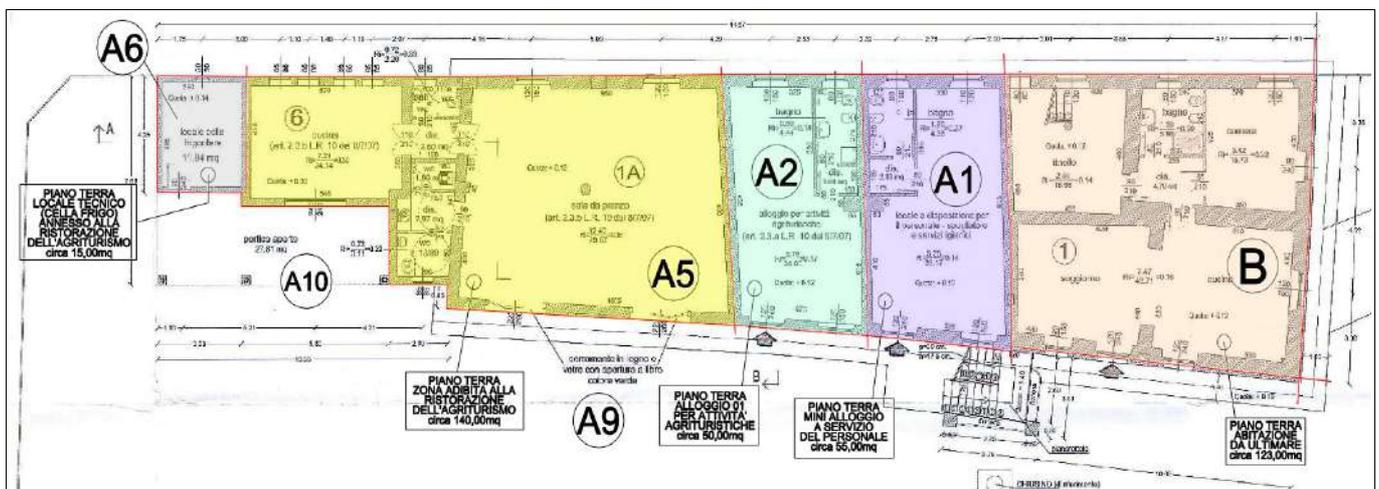
#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono all'interno della proprietà.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

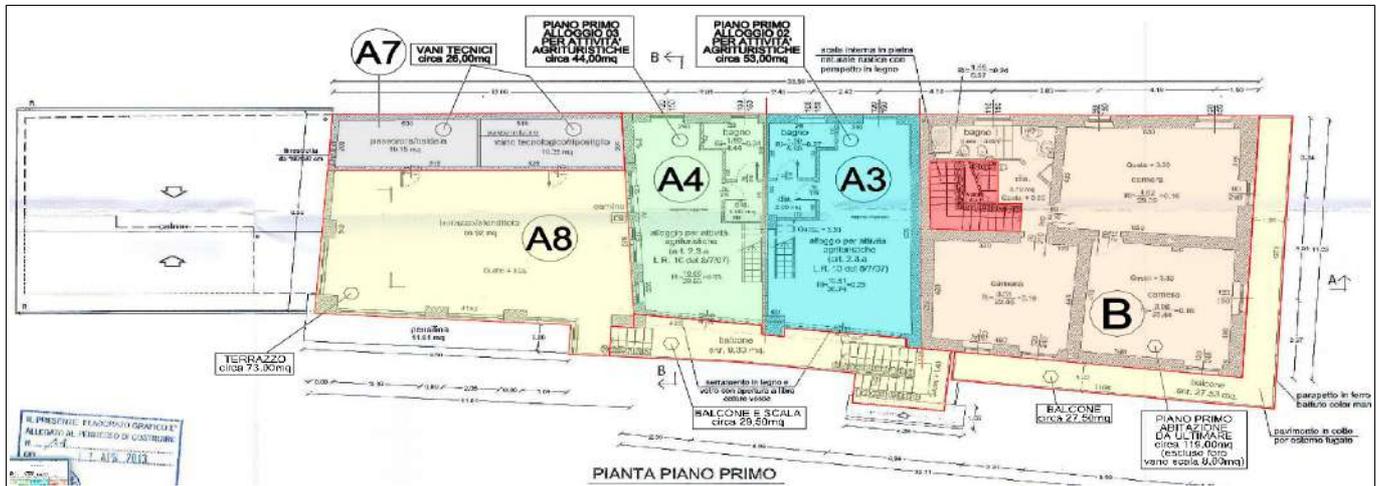
FABBRICATI DEL "LOTTO 1 CORPI da A1 ad A10 e B".

Questo lotto è suddiviso in diversi corpi di fabbrica uniti tra loro e fuori terra, esattamente formati: dal Corpo "B" destinato ad abitazione dei proprietari, la cui parte interna del fabbricato risulta, al momento del sopralluogo dell'esame periziale, ancora da ultimare, dal Corpo "A1" riservato al piano terra a mini appartamento per il personale, spogliatoio e servizi igienici, affiancato da un alloggio per attività agrituristiche che occupano il "Corpo A2", mentre il "Corpo A5" suddiviso in tre aree, destinate la prima a sala da pranzo, la seconda ai locali dei servizi igienici e la terza a cucina dell'agriturismo, infine al piano terra si ha il "Corpo A6" destinato a locale per le celle frigorifere, antistante un porticato aperto denominato "A10". Di fronte alla sala ristorante si trova un pergolato autorizzato (A9).



Schema suddivisione corpi del piano terra

Al primo piano si trovano due alloggi per gli avventori denominati rispettivamente Corpo A3” ed “A4”, dotati ognuno di soppalchi dichiarati destinati a ripostiglio, il piano “zona notte” dell’abitazione dei proprietari (corpo “B”) da cui attraverso una scala interna si accede ad un ampio sottotetto agibile, ma non abitabile. A fianco dell’alloggio “A4” si trova un grande terrazzo/stenditoio “corpo A8” con due vani tecnici “A7”.



*Schema suddivisione corpi del piano primo*

Questo complesso edilizio era in origine composto da un fabbricato principale già destinato ad abitazione dalla precedente proprietà, oltreché a stalle dei bovini ed accessorie di servizio all’attività agricola.

Detti beni edilizi sono costituiti all’esterno da una struttura portante in muratura formata da mattoni in laterizio e in pietra a vista di buono spessore e all’interno da divisori in muri sempre in laterizio e in pietra. A seguito degli importanti interventi di ristrutturazione le facciate dei muri esterni sono state intonacate al civile con colori in pasta e parte delle murature interne in mattoni e pietra sono state sabbiate e mantenute a vista.

Le strutture orizzontali dei solai intermedi sono formati da una intelaiatura lignea lasciata a vista, composta da travi maestre, travi portanti e da travicelli in abete nazionale, avendo conservato quelle travi esistenti ritenute ancora in buono stato, ma trattate in seguito con materiali atossici e trasparenti e da travi in putrelle con verniciature protettive. Alcune catene metalliche sono state sostituite per evidenti ragioni statiche.

Le orditure portanti delle coperture sono a falda in legno di abete composta da travi maestre, travi portanti, da travicelli e da assito all’estradosso.

Gli intradossi dei solai e della copertura sono finiti con tavelle in cotto fatte a mano, con alcune parti di solaio finiti all’estradosso in foderame antichizzato, colori naturali.

Le coperture sono ultimate con coppi doppio-coppo a canale, alcuni con colore antichizzato in pasta. I canali e i pluviali sono tutti in rame, come pure i braccioli di fermo.

Le facciate dei fabbricati sono rivestite si presume, se eseguite come da impegno assunto in base alla relazione tecnica presentata al Comune di Besnate dalla proprietà e dal tecnico redattore, con intonaco con sistema a cappotto e finite con intonaco in pasta al civile colorato giallo Lombardo. Sono presenti sulle facciate dei fabbricati alcune fasce in mattoncino di cotto a vista e sulla facciata est una fascia con pittura decorativa.

La zoccolatura esterna degli edifici è costituita da lastre di pietra di Ceppo rustico.

Tutti i serramenti esterni risultano di nuova fattura, completamente verniciati di verde e numerosi con la parte superiore avente una conformazione a volta, dotati in buona parte con vetro stratificato.

I davanzali e le soglie esterne sono in pietra Serizzo lucidata e con alcuni spigoli arrotondati.

Nello spazio cortilizio è presente una scala a due rampe per accedere al primo piano con un portale con la parte interna grigliata e la base con fioriera.

Le facciate ad est e a sud sono dotate di balconi continui con mensole di pietra grigia spuntata che reggono le solette in cemento armato. I parapetti sono in ferro battuto costruiti con il sistema lombardo "a ringhiera" dotati di parapetti in aste metalliche verniciate, in alcune zone sono presenti alla base rigonfiature a palloncino.

Alla base dei fabbricati dell'intero lotto è stato realizzato un vespaio, mediante la posa di igloo in pvc, casseri e getto di soprastante soletta in cls, leggermente armata con rete elettro saldata, con alcuni cavedi di aerazione.

Sovrastante il locale pranzo si trova un grande terrazzo destinato anche a stenditoio con una superficie pavimentata di circa mq 73,00 formata da lastre prefabbricate di calcestruzzo di cemento vibrocompresso con sovrastante disegni geometrici.

#### DECRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI COME RISULTA NELLO STATO DI FATTO ATTUALE.

##### LOTTO -1- CORPO "B"

Al primo appartamento oggetto di perizia, destinato ad abitazione dei proprietari, si accede dall'area principale cortilizia esposta a sud.

Caratteristiche degli ambienti interni sono la presenza in alcune parti delle pareti interne, rifinite con intonaco rustico completo al civile con intonachino, di riquadrature lasciate grezze a vista, senza intonaco, come originariamente costruite per mettere in risalto la tipologia primitiva della muratura. Inoltre le strutture portanti dei solai sono composte da travi principali, con alcune di queste recuperate da quelle originali prima degli interventi di ristrutturazione, trattate in seguito con materiali atossici e trasparenti e da travetti in legno di abete lasciati a vista. Al piano terra e primo piano si notano diverse catene posate a nuovo in ferro, ricostruite come un tempo. Questi particolari sono stati estrapolati dalla relazione tecnica presentata al responsabile del Servizio Tecnico Comunale di Besnate il 14/11/2008 dal tecnico relatore e dal proprietario degli edifici oggetto d'intervento.

Gli intradossi dei solai sono finiti con tavelle in cotto.

Alcune rifiniture, come le tinteggiature, sono state eseguite solo parzialmente, forse "come campionature", altre non sono state completate, come la zoccolatura variegata dei locali e alcune soglie dei pavimenti.

Tutto questo corpo di fabbrica è sprovvisto di porte interne.

Gli impianti sono stati realizzati solo in parte e precisamente: l'impianto elettrico si presume completato solo la parte inserita nelle murature, si notano all'esterno pareti solo porzioni di tubi sporgenti con monconi di cavi elettrici, solo sulle facciate esterne degli edifici sono presenti alcuni corpi illuminanti. Gli impianti di climatizzazione non sono stati ultimati, infatti su alcune pareti si notano alcune diramazioni di tubazioni lasciate a vista ed integrate da piccoli componenti impiantistici, sono presenti scalda-salviette e i termosifoni, forse in parte non montati. Infine l'impianto idrico sanitario è presente solo in parte, si nota solo la presenza di alcuni apparecchi sanitari e rubinetterie esterne le pareti con le predisposizioni agli scarichi fognari.

La distribuzione di questa unità immobiliare, organizzata su tre livelli, risulta composta dai seguenti vani:

#### PIANO TERRA,

A) al piano terra si trova un grande vano destinato a soggiorno ed a cucina, la cui unica separazione interna è indicata da una struttura muraria ad arco avente la funzione di sostegno e sorretta da piedritti. La sua superficie complessiva netta (calpestable) è di circa mq 46,70 e l'altezza sotto i travetti della plafonatura risulta di m 2,80.

E' dotato di due porte esterne con serrature di sicurezza e di due finestre in alluminio verniciato e al suo interno si trova un caminetto ben curato, il pavimento è composto da piastrelle rettangolari in monocottura con superfici rustiche ad imitazione della pietra grigia, nella zona cucina è presente, si presuppone, la parte strutturale in calcestruzzo del livello con accessori.

B) Passando attraverso un piccolo disimpegno di circa mq 4,70 si entra in un vano destinato dai grafici a camera con dimensione di circa mq 15,70 e l'altezza sotto la plafonatura risulta di m 2,73, il pavimento è della stessa tipologia di quella del soggiorno. Nella parte bassa delle pareti si notano alcune diramazioni lasciate a vista delle tubazioni impiantistiche con piccoli componenti gli impianti di climatizzazione non ultimate.

C) Una parete è in comune con il vano bagno avente una superficie utile di circa mq 6,00, ha pavimento formato da piastrelle con superficie smaltata, il rivestimento pareti, avente un'altezza di circa 2,00 m, è formato da tre fasciature composto da grosse piastrelle quadrate in ceramica con superficie smaltata colore scuro il primo strato, colore bianco il secondo e l'ultimo è formato da tessere a mosaico.

E' dotato di un impianto idrico sanitario non completato, inoltre si nota solo la presenza di un vaso igienico bianco affiancato da un bidet, essendo la parte rimanente del vano colmo di materiale vario ed arredi che coprono le eventuali apparecchi idrici sanitari.

D) Attraversando la parte opposta del disimpegno si entra in un locale destinato a tinello e avente anche funzione di vano scala, la sua superficie è di circa mq 17,00, le pareti interne sono in genere lasciate grezze a vista, senza intonaco, con la tipologia primitiva della muratura.

La scala di accesso al primo piano ha la struttura portante in profilati di ferro con pedate in piastrelle simulando la pietra levigata ed è sprovvista di parapetto di sicurezza verso l'esterno.

#### PRIMO PIANO

Le caratteristiche degli ambienti interni del primo piano sono le stesse di quelle elencate in precedenza ad eccezione delle pavimentazioni realizzate in listoni di legno grezzo di Rovere di Slavonia, la presenza di un numero maggiore di riquadrature lasciate grezze a vista con la tipologia primitiva della muratura e gli scossini delle finestre formati da mattoni a vista posti di coltello.

Il primo piano è accessibile mediante la scala, posta nel rispettivo vano descritto in precedenza, che porta in un disimpegno di circa mq 4,10. Di fianco a questo si trova servizio igienico diverso dal consueto, il ripiano, delimitato verticalmente da un pilastro originario in pietra, è formato da un piatto doccia rivestito da tessere di mosaico con piletta di scarico e con alcune apparecchiature di servizio. Salendo su un paio di gradini si trova un piccolo vano di circa mq 3,70, con pavimento e rivestimento delle pareti formato da tessere colorate, si intravede solo la presenza di un vaso igienico bianco tra materiale vario ed arredi che potrebbero nascondere eventuali apparecchi idrici sanitari.

Questo piano è formato inoltre di tre camere da letto.

A) Dal disimpegno si entra in una grande camera dotata di una superficie di circa mq 29,10.

Come osservazione, facendo riferimento al grafico presentato al Comune di Besnate e alla planimetria Catasto dei Fabbricati, la situazione reale della finestra sulla facciata ad est risulta in posizione più prossima al muro di spina interno.

B) Questo locale è collegato direttamente alla seconda camera con una superficie pavimentata in doghe grezze di legno di circa mq 25,50.

L'altezza di tutte le camere risulta, sotto i travetti della plafonatura, di m 3,30.

C) Infine dal piano disimpegno si passa nella terza camera dotata di una superficie utile di circa mq 22,10.

Ognuno dei tre locali è dotato di una portafinestra di accesso al balcone semiperimetrale.

## SECONDO PIANO.

Questo piano è composto, secondo il grafico presentato al Comune e la planimetria del Catasto, di due zone, la prima denominata “ripostiglio sottotetto agibile non abitabile”, la seconda “sottotetto non agibile”. Si presenta come piano con più difformità rispetto gli altri e con i lavori di sistemazione risultati più dismessi ed abbandonati.

La zona destinata a ripostiglio sottotetto agibile non abitabile occupa un'area di circa mq 87,70 ed ha una conformazione ad “L”.

L'orditura del tetto è stata interamente rifatta con travi principali e secondarie, travetti in legno di abete nazionale squadrato, utilizzando solo una minima parte delle travi esistenti, il soprastante manto è in pannelli di legno marino da mm 25, mentre gli intradossi della copertura sono finiti con tavelle in cotto anticato.

L'altezza utile sul lato della facciata interna a nord risulta di m 1,63, mentre quella esposta a sud è di m 1,65, l'altezza massima si trova sotto la trave di colmo e risulta di m 3,20.

L'accesso a quest'ultimo piano avviene attraverso una scala nel vano in comune con gli altri piani di circa mq 9,50, al di sopra di un ripiano della scala nell'orditura del tetto è stato inserito un lucernario. La muratura divisoria la zona ripostiglio dal vano scala, previsto da progetto con un'altezza fino all'intradosso della copertura, è stata realizzata con un'altezza ridotta, con funzione di solo parapetto sporgente sul vano.

La pavimentazione formata da listoni di legno grezzo è stata realizzata solo una piccola parte, l'altra maggioritaria è stata lasciata solo con il sottofondo in cemento predisposto per il pavimento in legno.

Lo spazio rimanente occupato da una parte del piano denominata “sottotetto non agibile” è in realtà stato riservata abusivamente ad un servizio igienico di superficie utile di circa mq 10,30, sprovvisto di porta interna del divisorio in cartongesso, provvista di pavimentazione e rivestimento delle pareti interne eseguite con tessere di mosaico, la parte terminale del vano è riservata a doccia con la porzione di pavimento destinata a piatto doccia con piletta di scarico e con apparecchiature di servizio, con la presenza di un scaldasalviette e di alcuni apparecchi idrici sanitari non montati, come un vaso igienico bianco, un bidet e un lavabo.

In una zona dell'area a sud-est del sottotetto dichiarata agibile ma non abitabile è stato formato, si presuppone, la parte strutturale in calcestruzzo dei lavandini con accessori.

Altra difformità progettuale consiste nella presenza, sulla facciata rivolta a nord, di tre finestre vere e proprie di forma ogivale, mentre nei grafici risultano dei “finti serramenti in legno posati come elemento architettonico di finitura”.

#### LOTTO -1- CORPO "A1"

Il secondo corpo, posto al piano terra e destinato a locale a disposizione del personale.

Anche a questo appartamento oggetto di perizia, si accede dall'area cortilizia esposta a sud, però risulta completamente rifinito e ammobiliato, sembra, durante il sopralluogo periziale, già abitabile.

Al suo interno si trova un grande locale avente una superficie utile di circa mq 38,20 dotato di un vano bagno di circa mq 4,40, preceduto da un antibagno con una superficie di circa mq 2,20. All'interno dell'appartamento l'altezza misurata sotto trave è di m 2,45.

La finestra del locale grande esposta a nord si trova in realtà spostata a ridosso del muro maestro.

Caratteristica degli ambienti interni è la presenza, in alcune parti delle pareti interne rifinite con intonaco rustico con accurata tinteggiatura, di alcune riquadrature lasciate grezze senza intonaco per mettere in risalto la vecchia muratura. Inoltre le strutture portanti dei solai sono composte da travi principali e secondarie in putrelle verniciate.

Le plafonature dei solai sono finite in genere con intonaci rustici accuratamente tinteggiati e dotate di alcune decorazioni, ad eccezione di una sola fasciatura tra le travi eseguita in tavole di cotto.

La pavimentazione del locale è formato da piastrelle rettangolari in monocottura con superfici tipo fiammato grigio.

Tutto questo corpo di fabbrica è provvisto di porte interne.

Il bagno e l'antibagno hanno i pavimenti formati da piastrelle quadre in monocottura con superficie smaltata colore grigio, il rivestimento pareti è formato da tessere di mosaico con un'altezza bassa ad eccezione della zona attorno alla finestra rivestita con tessere e con piastrelle, inoltre è presente un riquadro di vecchia muratura lasciata a vista. E' dotato di un impianto idrico sanitario funzionante e completo di apparecchi sanitari in ceramica bianca, comprendente un vaso igienico, un bidet e un lavabo, quest'ultimi due spostati e contrapposti rispetto al grafico ufficiale.

Gli impianti tecnici di servizio a questo corpo sono tutti funzionanti e comprendono:

l'impianto igienico sanitario, comprendente l'impianto di servizio al locale bagno, risulta completo e funzionante, con acqua calda prodotta dalla caldaia bivalente posta nel locale grande.

Gli apparecchi igienico sanitari in porcellana dura risultano composti come da descrizione precedente.

L'impianto elettrico con cavi in tubi in cordone risulta completo e funzionante.

L'impianto di riscaldamento è composto da caldaia pensile sistemata nel locale e da corpi scaldanti a termosifone in ghisa verniciata distribuiti nel locale.

#### LOTTO -1- CORPO "A2"

Il terzo corpo, posto al piano terra e destinato ad alloggio per attività agrituristiche.

Dall'area cortilizia esposta a sud si entra in questo appartamento anch'esso completamente rifinito e ammobiliato, sembra già abitabile.

Questo grande alloggio ha una superficie utile di circa mq 34,00 e un'altezza sotto travetto di m 2,75.

All'estremità del locale si trova un vano bagno di circa mq 4,50, preceduto da un disimpegno, di fatto però sprovvisto di tavolato divisorio, come indicato dai grafici, con una superficie di circa mq 1,60. E' presente una porta in legno a battente fornita di accessori.

Tutti gli ambienti interni, pareti e soffittatura sono finiti con intonaco civile completo al civile e con accurata tinteggiatura di rifinitura.

Sovrastante il tavolato di separazione il bagno dal locale grande si trova un serramento in struttura metallica provvista di vetratura smerigliata e con riquadro centrale apribile.

Le pareti dei locali e le plafonature dei solai sono finite in genere con intonaci alla civile accuratamente tinteggiati.

La pavimentazione del locale grande è formata da piastrelle rettangolari in monocottura con superfici rustiche ad imitazione della pietra grigia.

Il bagno unitamente all'antibagno ha il pavimento formato da piastrelle quadre in monocottura con superficie smaltata colore grigio, il rivestimento pareti è formato da tesserine di mosaico della parte bassa e con piastrelle in ceramica grigia.

E' dotato di un impianto idrico sanitario funzionante e completo di apparecchi sanitari in ceramica bianca, comprendente un vaso igienico, un bidet, un lavabo, un apparecchio idrico sanitario lavatoio e un piatto doccia.

Gli impianti tecnici di servizio a questo corpo sono tutti funzionanti e comprendono:

l'impianto igienico sanitario, di servizio al locale bagno, risulta completo e funzionante, con acqua calda prodotta dalla caldaia bivalente posta nel locale grande.

Gli apparecchi igienico sanitari in porcellana dura risultano composti come da descrizione precedente.

L'impianto elettrico, con cavi in caratteristico cordone, risulta completo è funzionante.

L'impianto di riscaldamento è composto da caldaia pensile sistemata nel locale e da corpi scaldanti a termosifone basso in lamiera verniciata.

#### LOTTO -1- CORPO "A4"

Il corpo "A4", destinato a locale ad alloggio per attività agrituristiche, è posto al primo piano.

Salendo dalla scala a due rampe posta esternamente al fabbricato e passando dal balcone si entra nell'appartamento in esame che risulta anch'esso completamente rifinito, arredato anche con letti "a castello" ed abitabile.

Entrando si nota un grande locale con una superficie utile di circa mq 29,70, affiancato con un vano destinato a servizio igienico di circa mq 4,50, preceduto da un vanetto come disimpegno avente una superficie di circa mq 1,60.

L'orditura di copertura di questo mini appartamento è la stessa del tetto ed è stata interamente rifatta, in occasione della ristrutturazione del fabbricato, con travi principali e secondarie, travetti tutti in legno di abete nazionale squadrato e verniciato con vernice lucida tipo flating, la plafonatura è in tavole di cotto anticato.

Tutte le pareti interne sono finite con intonaco completo al civile e con accurata tinteggiatura di rifinitura con disegni a macchia, un riquadro nella zona alta della parete est presenta una pittura decorativa.

La pavimentazione del locale grande è formata da piastrelle rettangolari in monocottura con superfici con superfici rustiche ad imitazione della pietra grigia e contorni geometrici di piastrelle rettangolari di colore chiaro.

All'estremità del locale si trova un vano bagno preceduto da un disimpegno dotati di portine in legno a battente fornita di accessori .

Il bagno, unitamente all'antibagno, ha il pavimento formato da piastrelle quadre in monocottura con superficie smaltata colore grigio, il rivestimento pareti è formato da tesserine colorate nella parte bassa e con piastrelle in ceramica grigia nella parte superiore.

E' dotato di un impianto idrico sanitario funzionante e completo di apparecchi sanitari in ceramica bianca, comprendente un vaso igienico, un bidet, un lavabo e un piatto doccia.

Gli impianti tecnici di servizio a questo corpo sono tutti funzionanti e comprendono:

l'impianto igienico sanitario, di servizio al locale bagno, risulta completo e funzionante, con acqua calda prodotta dalla caldaia bivalente posta nel locale grande.

L'impianto elettrico con cavi in tubi in cordone risulta completo è funzionante.

L'impianto di riscaldamento è composto da caldaia pensile sistemata nel locale e da corpi scaldanti.

All'interno di quest'area si trova una zona soppalcata ed occupa la zona superiore per metà del mini alloggio, pertanto ha una superficie di circa mq 18,50. E' destinato a ripostiglio, ma in realtà risulta, durante il sopralluogo periziale, utilizzato come camera da letto.

Anche il soppalco risulta ammobiliato da camera e sembra già abitabile.

La struttura portante il solaio è composta da travi principali e da travetti in legno di abete lasciati a vista, la plafonatura è pure in assito di tavole di legno lucidato.

E' fornita di scala, sempre in legno, completa di parapetto che continua al termine del soppalco come protezione anticaduta.

La pavimentazione è in listoni di legno di larice accuratamente lucidati.

L'illuminazione naturale avviene indirettamente dai serramenti portafinestre e direttamente da un serramento interno provvisto di crociera posta all'esterno.

E' dotato da impianto elettrico di servizio.

#### LOTTO -1- CORPO "A3"

Il corpo "A3", destinato anche questo locale ad alloggio per attività agrituristiche, è posto al primo piano ed è quasi gemello al corpo "A4" entrambi facenti parte sempre del fabbricato denominato Lotto 1.

L'ingresso all'appartamento in esame avviene salendo la scala a due rampe esterna al fabbricato e passando dal balcone.

Anche questo mini appartamento risulta completamente rifinito, arredato anche di letti "a castello" ed abitabile, il locale ha una superficie utile di circa mq 36,80, al suo interno è collocato un vano destinato a servizio igienico di circa mq 5,50, con un disimpegno avente una superficie di circa mq 2,00.

L'orditura di copertura e la pavimentazione sono le stesse dell'appartamento "A4", con la variante di un'aggiunta di piastrelle beige.

Le pareti interne sono finite con intonaco completo al civile e con accurata tinteggiatura di rifinitura con disegni a macchia chiara.

Un vano bagno preceduto da un antibagno, con solo i falso stipiti, senza portine, posti negli ingressi interni, si trovano in fondo al locale grande.

Bagno e disimpegno hanno il pavimento formato da piastrelle quadre in monocottura con superficie smaltata colore grigio, il rivestimento pareti è formato da tesserine colorate nella parte bassa e con piastrelle in ceramica grigia nella parte superiore.

E' dotato di un impianto idrico sanitario funzionante e completo di apparecchi sanitari in ceramica bianca, comprendente un vaso igienico, un bidet e un lavabo nel locale igienico, mentre un piatto doccia si trova nell'antibagno.

Gli impianti tecnici di servizio a questo corpo sono tutti funzionanti e comprendono:

l'impianto igienico sanitario, di servizio al locale bagno, risulta completo e funzionante, con acqua calda prodotta dalla caldaia bivalente posta nel locale grande.

L'impianto elettrico con cavi in tubi in cordone risulta completo è funzionante.

L'impianto di riscaldamento è composto da caldaia pensile e da corpi scaldanti.

Anche internamente di quest'area si trova una zona soppalcata ed occupa la zona superiore per metà del mini alloggio, pertanto ha una superficie di circa mq 20,90. Anch'esso pur destinato a ripostiglio, in realtà risulta, durante il sopralluogo periziale, utilizzato come camera da letto.

Pure questa zona soppalcata risulta ammobiliata da camera è sembra già abitabile.

La struttura portante il solaio è composta da travi principali e da travetti in legno di abete lasciati a vista, la plafonatura è pure in assito di tavole di legno lucidato.

E' fornita di scala, sempre in legno completa di parapetto.

La pavimentazione e parte della sono in listoni di legno di larice accuratamente lucidati.

L'illuminazione naturale avviene solo dai serramenti portafinestre, unica differenza di quella del lotto "E".

E' dotato da impianto elettrico di servizio.

#### LOTTO -1- CORPO "A5"

Proseguendo al piano terra passando dal Corpo "A2" si trova il Corpo "A5" composto da parti di diversa conformazione, la prima parte è formata da un vasto locale destinato a salone da pranzo avente una superficie utile di circa mq 79,80 e un'altezza sotto trave di m 3,30.

La seconda parte comprende un gruppo di vani dei servizi igienici, formati da un disimpegno di circa mq 3,00 per accedere ad un wc di circa 3,40 e ad un altro minore di circa mq 1,80. Un nuovo disimpegno, che mette in comunicazione la cucina con il salone, ha una superficie utile di circa mq 2,60, inoltre funzione da antibagno di un servizio igienico di mq circa mq 2,40.

Una terza parte del Corpo "A5" è occupata da una cucina comune di circa mq 24,20.

Infine l'ultima parte è destinata ad un locale celle frigorifere che ha una superficie di circa mq 11,10.

L'accesso alla sala da pranzo è consentito da due porte, serramenti con apertura a libro e dotati di vetri stratificati.

La sua struttura è formata da un'importante pilastro posto al centro del locale a colonna circolare in ferro portante le travi metalliche con profilo a doppi T reggenti il solaio, composto da travi e travetti in legno di abete lasciati a vista, gli intradossi dei solai sono finiti con tavelle in cotto.

Caratteristica dell'ambiente interno, come nei locali degli altri corpi, è la presenza, in alcune parti delle pareti interne rifinite con intonaco alla civile rifinito con accurata tinteggiatura dotata di alcune con decorazioni a due colori, di alcune riquadrature lasciate grezze senza intonaco per mettere in risalto la vecchia muratura.

La pavimentazione è del tipo alla Palladiana, costituita da frammenti di lastre a coste irregolari.

Due porte interne in legno a doppio battente permettono l'accesso, attraverso un disimpegno, al locale cucina.

Contro la parete del muro maestro ad est si trova un importante caminetto funzionante e provvisto di un camino con fuoriuscita sul terrazzo sovrastante.

Gli impianti tecnici di servizio a questo corpo sono tutti funzionanti e comprendono:

L'impianto elettrico completo risulta funzionante, con cavi protetti esterni e dotati di corpi illuminanti.

L'impianto di riscaldamento è, probabilmente, del tipo a pavimento e la caldaia si trova nel vano riservato coperto posto sul terrazzo sovrastante il locale pranzo.

La seconda parte comprende un gruppo di tre vani per servizi igienici e due disimpegni funzionanti come antibagni. La loro pavimentazione è formata da piastrelle quadre in monocottura con superficie smaltata colore beige, il rivestimento delle pareti è formato da piastrelle quadre in monocottura con superficie smaltata grigio chiaro.

E' dotato di un impianto idrico sanitario funzionante e completo di apparecchi sanitari in ceramica bianca, comprendente, il primo servizio, di un vaso igienico e di un lavabo, il primo disimpegno di un vaso igienico, il secondo servizio è dotato di una turca e il terzo servizio igienico di un vaso igienico e di un lavabo.

L'impianto elettrico del gruppo risulta completo e funzionante.

Una terza parte del Corpo "A5" è occupata da una grande cucina comune completamente funzionante e arredata con tutti gli apparecchi per la cottura dei cibi e la loro preparazione.

L'ingresso di questo locale dall'esterno avviene da una grande serramento dopo aver traversato un portico aperto.

La pavimentazione è formata da grosse piastrelle quadre in monocottura con superficie smaltata colore beige ed ha una superficie di circa mq 24,20, il rivestimento pareti si presenta con due altezze diverse ed è formato da piastrelle quadre di monocottura con superficie smaltata grigio chiaro.

A fianco della cucina si ha il Corpo "A6", un locale riservato a celle frigorifere con una superficie utile di circa mq 11,10.

E' dotato una porta di accesso dall'esterno rivolta al portico aperto e di una finestrelle a sud.

La copertura dell'edificio è del tipo a due falde.

Antistante la sala da pranzo si trova un pergolato (corpo A9) costituito da piantane e travetti in ferro, delimitati parzialmente sui lati da cortina in piccoli listelli di legno e sopra da rete metallica disposta a volte ribassate che dovrebbe essere da supporto per una copertura "a verde" tipo edera, che al momento del sopralluogo era assente.

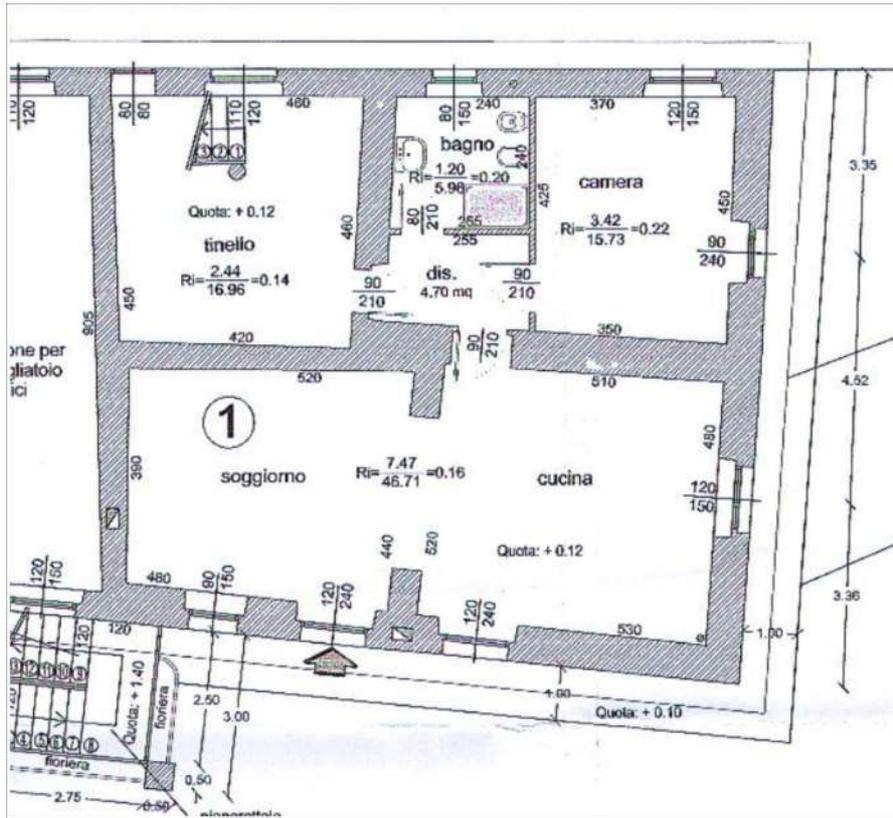
La pavimentazione è in rivestimento lapideo.



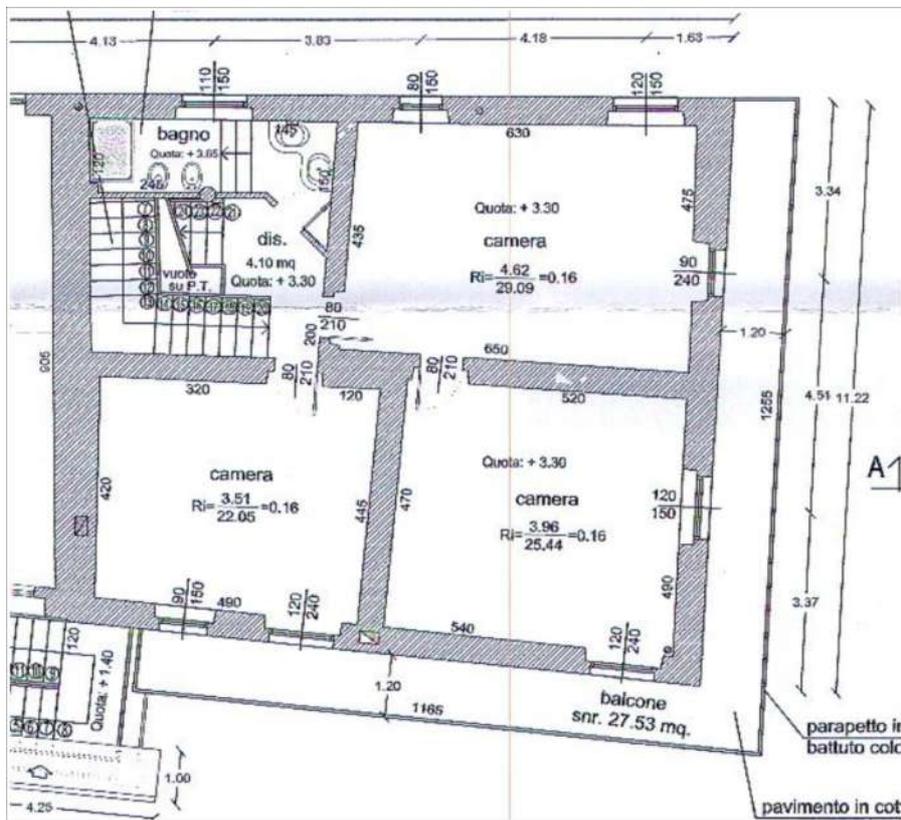
*La facciata interna della Cascina*



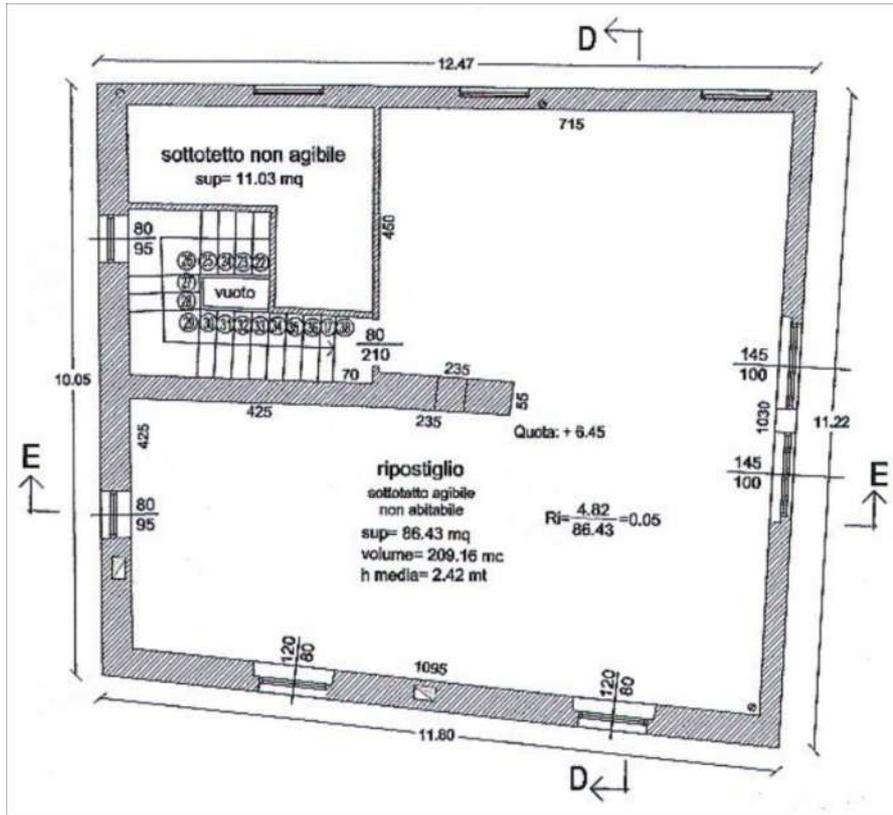
*La facciata interna della Cascina (zona alloggi ospiti)*



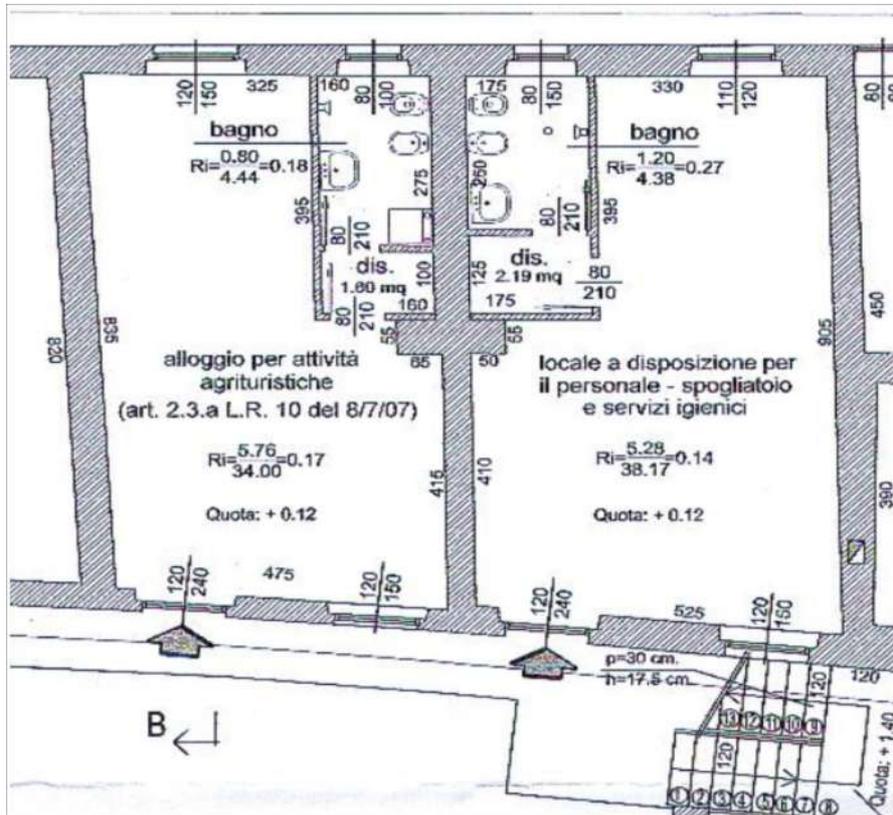
Corpo B: abitazione – piano terra



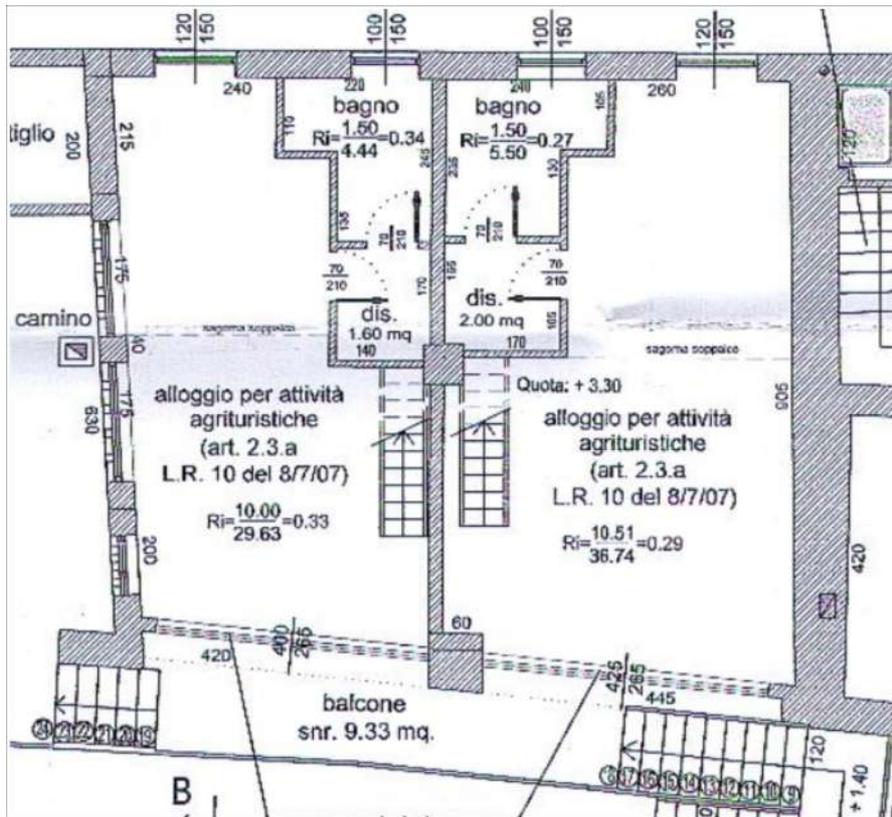
Corpo B: abitazione – piano primo



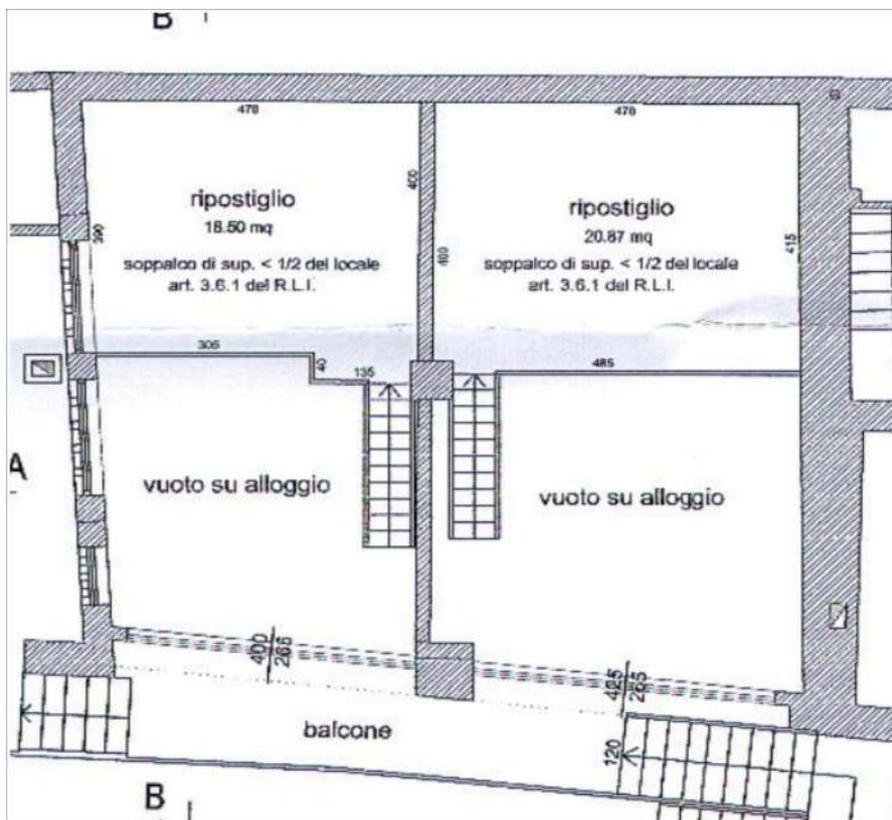
Corpo B: abitazione – piano sottotetto agibile ma non abitabile



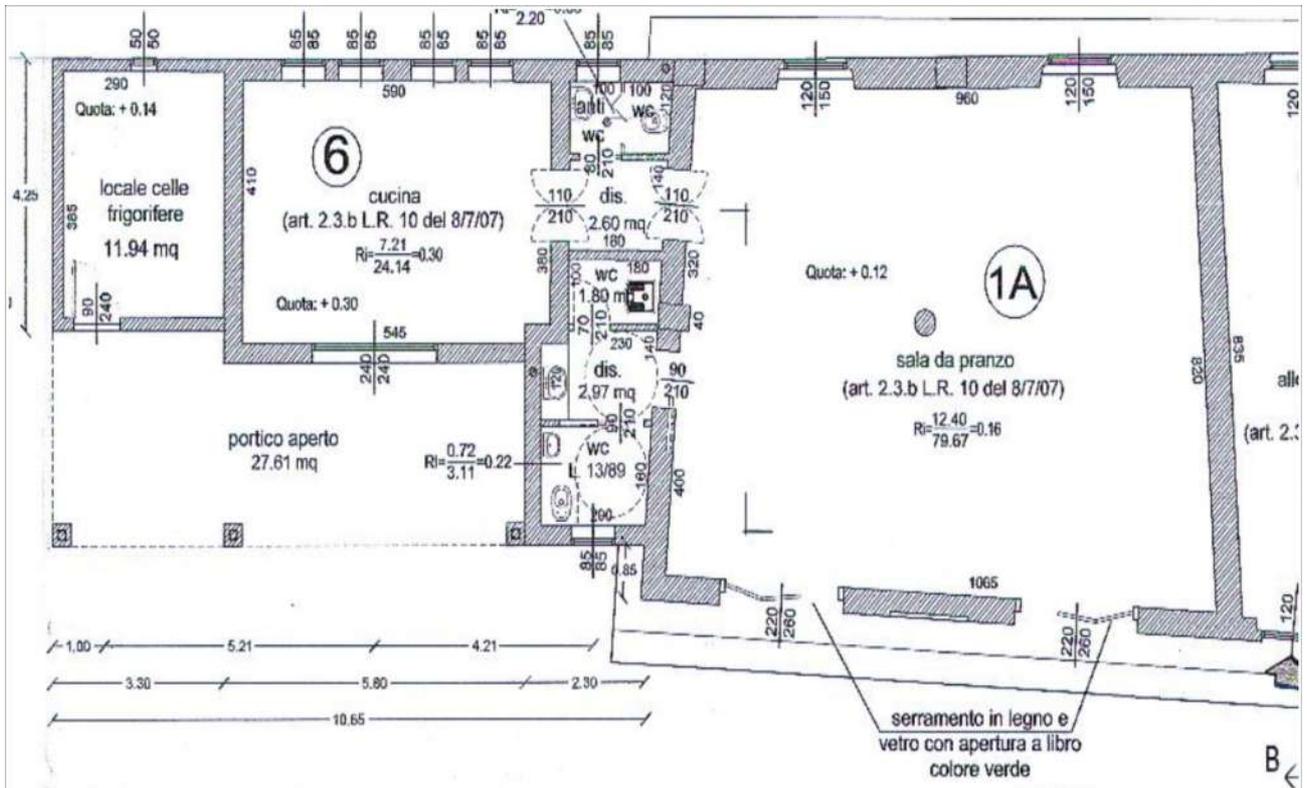
Corpo A piano terra: mini alloggio personale e mini appartamento "1" clienti agriturismo



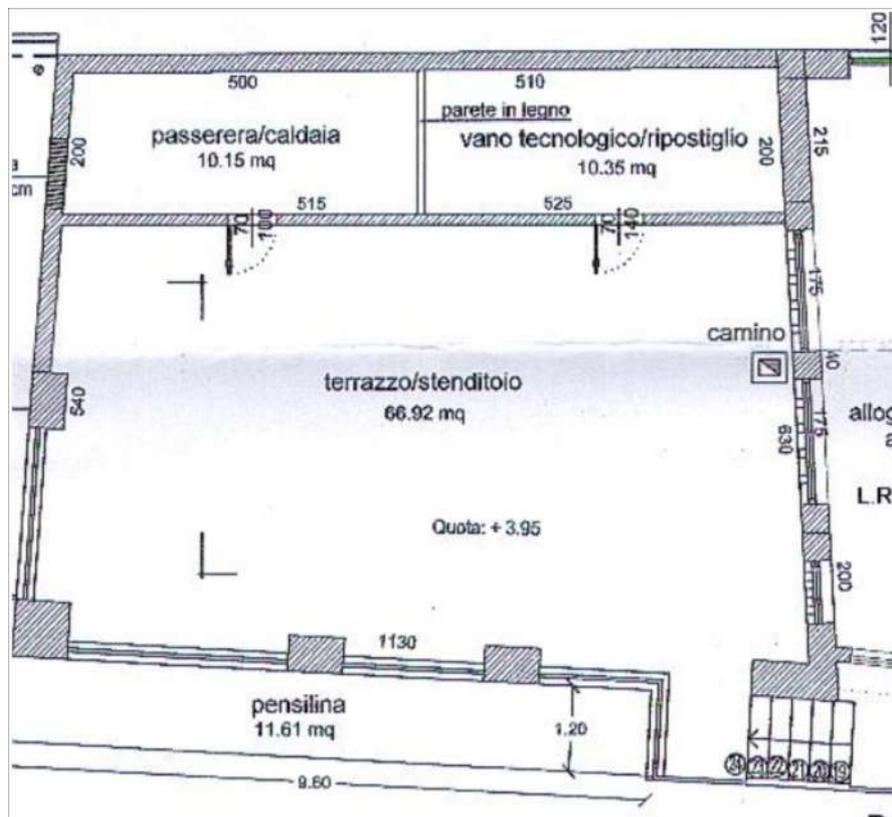
Corpo A piano primo: mini appartamenti "2 e 3" clienti agriturismo



Corpo A piano primo: mini appartamenti "2 e 3" clienti agriturismo zona sopalcata



Corpo A piano terra: sala da pranzo, cucina, wc e locale celle frigorifere



*Corpo A piano primo: grande terrazzo e locali tecnici*



*Corpo A piano terra: il pergolato aperto antistante la grande sala ristorazione*



*Prospetti della cascina: zona abitata, sala ristorazione ed alloggi ospiti agriturismo*



Prospetti est ed ovest

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione  | consistenza   | indice         | commerciale   |
|--|---------------|----------------|---------------|
| <b>Corpo "B" - abitazione da ultimare</b>  |               |                |               |
| Abitazione identificata con il sub 502 piano terra e primo (vano scala interno computato al 100% solo un a volta al piano terra, decurtata la proiezione sugli altri piani). | 242,00        | x 100% =       | 242,00        |
| sottotetto (abitazione sub 502) agibile ma non abitabile (altezza superiore a 1,50m)   | 111,00        | x 50% =        | 55,50         |
| zona del sottotetto (abitazione sub 502) da pratica edilizia "non agibile", ma di fatto è un bagno da ultimare ricavato abusivamente   | 11,00         | x 20% =        | 2,20          |
| Balconi (fino a 25,00mq)   | 25,00         | x 30% =        | 7,50          |
| Balconi (quota eccedente i 25,00mq)  | 2,50          | x 10% =        | 0,25          |
| <b>Totale corpo "B"</b>  | <b>391,50</b> |                | 307,45        |
|  |               | arrotondamento | 0,45          |
|  |               |                | <b>307,00</b> |
| <b>Corpi da "A1 ad A10" - immobili per attività agriturismo</b>  |               |                |               |
| Mini alloggio personale piano terra  | 55,00         | x 100% =       | 55,00         |
| Alloggio "01" per i clienti dell'agriturismo piano terra   | 50,00         | x 100% =       | 50,00         |
| Sala ristorazione agrituristica, cucina e servizi igienici posti al piano terra  | 140,00        | x 100% =       | 140,00        |
| Cella frigorifera piano terra (locale accessorio non direttamente comunicante con i vani principali)   | 15,00         | x 25% =        | 3,75          |
| Veranda piano terra  | 66,00         | x 10% =        | 6,60          |
| Portico antistante zona cucina e celle frigo   | 28,00         | x 10% =        | 2,80          |
| Alloggio "02" con soppalco per i clienti dell'agriturismo posto al piano primo   | 53,00         | x 100% =       | 53,00         |
| Alloggio "03" con soppalco per i clienti dell'agriturismo posto al piano primo   | 44,00         | x 100% =       | 44,00         |
| Accesso e balconi di servizio alloggi ospiti (fino a 25,00mq)  | 25,00         | x 30% =        | 7,50          |
| Accesso e balconi di servizio alloggi ospiti (quota eccedente i 25,00mq)   | 4,50          | x 10% =        | 0,45          |
| Terrazzo/stenditoio piano primo (fino a 25,00mq)   | 25,00         | x 30% =        | 7,50          |
| Terrazzo/stenditoio piano primo (quota eccedente i 25,00mq)  | 48,00         | x 10% =        | 4,80          |
| Locali tecnici antistanti il terrazzo piano primo (locali accessori non direttamente comunicanti con i vani principali)  | 26,00         | x 25% =        | 6,50          |
| <b>Totale corpi da "A1" ad "A10"</b>   | <b>579,50</b> |                | 381,90        |
|  |               | arrotondamento | 0,10          |
|  |               |                | <b>382,00</b> |

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *personalizzato*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### PREMESSA ALLO SVILUPPO DELLA STIMA

La serie di immobili (residenza della proprietà, tre mini appartamenti soppalcati per gli ospiti dell'agriturismo, mini appartamento ad uso spogliatoi/servizi per il personale dell'agriturismo, sala ristorazione, cucina e wc annessi, ampio porticato al piano terra e loggia al piano primo) costituenti i “corpi A (da A1 ad A10) e B” non rientrano tra i beni sui quali è possibile reperire valori unitari di mercato con caratteristiche similari a quelle dei cespiti da stimare in libere trattative di compravendita.

Il mercato relativo alla compravendita di beni immobiliari legati ad attività agricole/agriturismo è estremamente limitato e non esistono pubblicazioni ufficiali che indichino dei prezzi unitari di riferimento, tenuto anche conto che la zona in cui è inserita la (\*\*\*) dato oscurato(\*\*\*) ha una densità urbanistica molto bassa, tale che anche la pubblicazione dell'Agenzia delle Entrate (un punto di riferimento per le quotazioni di beni immobili) non riporta dei valori di vendita nemmeno per il residenziale, segnale appunto che manca un numero di compravendite sufficiente per definire una base statistica affidabile.

Le finiture e la tipologia però, possono ricondurre l'immobile da valutare ad un edificio di “tipo residenziale”, considerando che all'interno del complesso troviamo l'abitazione della proprietà (dal punto di vista catastale è un immobile residenziale di tipo A/3) e i mini alloggi per gli ospiti dell'agriturismo, che possono essere equiparati a dei piccoli appartamenti, inoltre le caratteristiche edilizie della sala ristorazione e dei locali accessori, possano essere ricondotte ad una tipologia di tipo residenziale.

La pesante e completa ristrutturazione che ha subito il bene ed il relativo recente realizzo (fine lavori maggio 2013, agibilità/abitabilità novembre 2013) possono portare a definire il valore di partenza a quello di “nuove abitazioni/ristrutturazioni” per edifici residenziali, decurtato per il coefficiente di vetustà (8 anni) e modificato con altri opportuni coefficienti scelti dallo scrivente tra quelli riportati in due differenti pubblicazioni specializzate:

1. *“Stima degli immobili pubblici, privati e con particolari destinazioni d'uso” di Flavio Paglia, Edizioni Epc Libri, 2004 Roma.*
2. *“Stima degli immobili, fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare di Graziano Castello, Edizioni Dario Flaccovio, 2002 Palermo.*

Lo scrivente pertanto si è basato su dei valori unitari medi per il nuovo riportati dalla pubblicazione della C.C.I.A.A. di Varese, mentre i dati da altre pubblicazioni quali OMI o Borsino Immobiliare, solitamente utilizzati nella prassi valutativa, prendono in considerazione valori “all'usato” considerati non adeguati per il tipo di immobile.

I valori C.C.I.A.A. correnti (riferiti all'anno 2020) riportano:

|  |
|--|
| <b>Camera di commercio di Varese – rilevazione dei prezzi degli immobili – anno 2020</b> |
| Besnate nuove/ristrutturate  |
| Valore minimo = 1.500,00€/mq; Valore medio = 1.675,00€/mq; Valore massimo = 1.850,00€/mq |

Il valore medio per il nuovo (scelta prudenziale) pari a 1.675,00€/mq verrà opportunamente modificato mediante i coefficienti di differenziazione, ovvero numeri moltiplicatori che permettono di adeguare e correggere le quotazioni medie delle tabelle sopra riportate per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle della media.

### COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media, contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento, pertanto coefficienti reputati "neutri" non sono stati elencati. Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

|  |
|--|
| Elemento naturale predominante 1,10 (immobile in contesto agricolo, poco urbanizzato, ricco di verde).   |
| Vetustà dell'immobile 0,92 (immobile oggetto di importante ristrutturazione la cui fine lavori è del maggio del 2013).   |
| Stato conservativo 0,95 (condizioni buone/discrete, non si sono rilevate importanti "patologie" legate a cattiva o poca manutenzione).   |
| Altri aspetti quali la dimensione e la disposizione dei vari locali, le finiture utilizzate, la qualità dei servizi e delle cucine, ecc... sono rientranti nella norma, pertanto con un coefficiente neutro pari a 1,00. |

Moltiplicando i coefficienti utilizzati si ottiene un fattore globale unico che verrà moltiplicato al prezzo unitario medio, pertanto:

|  |
|--|
| $1,10 \times 0,92 \times 0,95 \times 1,00 = 0,9614$ , arrotondato a 0,96, moltiplicato per 1.675,00€/mq = 1.608,00€/mq |
| Arrotondato a <b>1.600,00€/mq</b>  |

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|  |          |   |              |   |                     |
|--|----------|---|--------------|---|---------------------|
| Valore superficie corpi da A1 ad A10<br>(attività agriturismo):                | 382,00mq | x | 1.600,00€/mq | = | <b>€ 611.000,00</b> |
| Valore superficie corpo B<br>(abitazione da completare, decurtazione del 10%): | 307,00mq | x | 1.440,00€/mq | = | <b>€ 442.000,00</b> |

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):                                    | <b>€ 1.053.000,00</b> |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€ 1.053.000,00</b> |

BENI IN BESNATE - LOCALITÀ CENTENATE, VIA LAGOZZA N° 18

**IMMOBILI PER ATTIVITÀ AGRITURISTICA  
CONIGLIERA, STALLE, TETTOIE, DEPOSITO, CONCIMAIA, PADDOCK,  
TERRENI “PERTINENZIALI” ALL'AGRITURISMO”**

DI CUI AI PUNTI da A12 ad A22

**Immobili per attività agrituristica** a BESNATE (VA), Località Centenate, Via Lagozza n° 18 per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) dato oscurato\*\*\*)

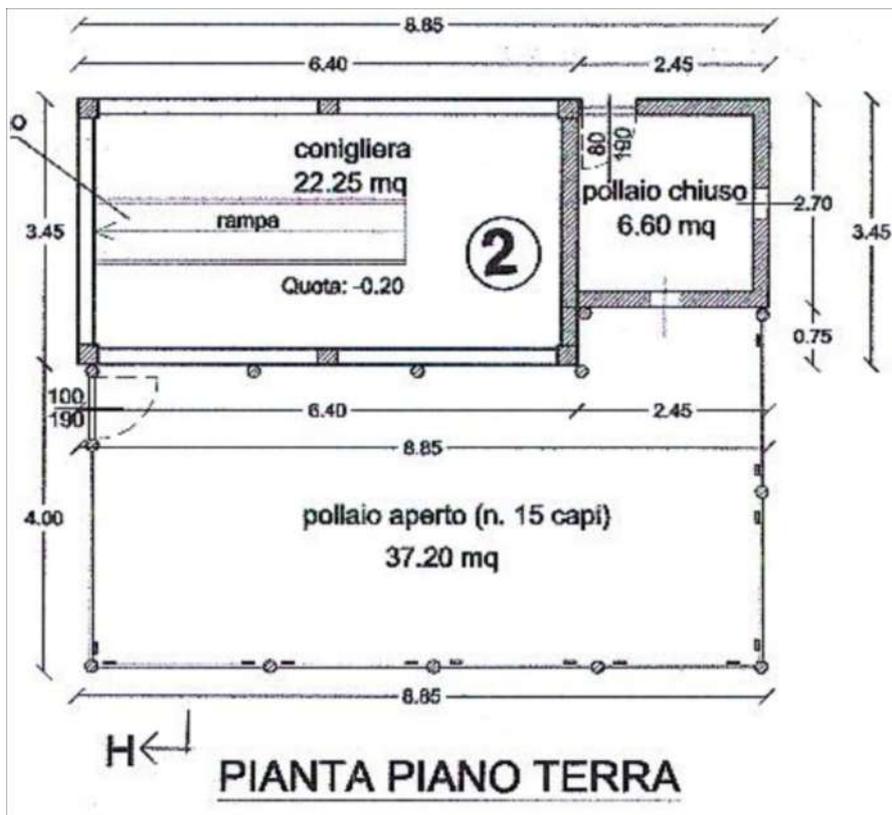
Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 185 sub. 511 (catasto fabbricati), graffato particella 8671 sub. 501, particella 8682 sub. 501, particella 8683 sub. 501, particella 8776 sub. 501 categoria A/3, particella 8777 sub. 501, categoria D/10, rendita 7.760,20 Euro, indirizzo catastale: Via Lagozza n° 1, piano: T-1-2, intestata a (\*\*\*) dato oscurato\*\*\*), derivante da variazione nel classamento del 07/04/2020 protocollo n. VA0030254 in atti dal 07/04/2020 variazione di classamento (n. 11910.1/2020);
- **Conigliera, pollaio chiuso ed aperto**, sviluppano una superficie di circa 66,00mq (area chiusa lorda circa 29,00mq, area aperta circa 37,00mq).
- **Stalla per equini**, sviluppa una superficie lorda di circa 310,00mq, comprensiva di area porticata (tettoia) che sviluppa una superficie di 31,00mq.
- **Deposito aperto su due lati (tettoia) per mezzi agricoli**, sviluppa una superficie di circa 134,00mq.
- **Tettoia aperta per ricovero fieno**, sviluppa una superficie di circa 84,00mq.
- **Stalla per stabulazione bestiame allo stato brado**, sviluppa una superficie di circa 133,00mq.
- **Tettoia aperta per ricovero vitello a stabulazione libera**, sviluppa una superficie di circa 45,00mq.
- **Concimaia aperta**, sviluppa una superficie di circa 151,00mq.
- **Area “pertinenziale” di manovra e parcheggi in sterrato e ghiaietto**, sviluppano una superficie di circa 3.360,00mq.
- **Aree “pertinenziali” a verde in parte a “corona” della proprietà**, sviluppano una superficie di circa 5.180,00mq.
- **Paddock per cavalli**, sviluppano una superficie di circa 3.220,00mq.
- **Paddock invernale a prato**, sviluppa una superficie di circa 5.030,00mq.
- **Paddock a prato**, sviluppa una superficie di circa 2.770,00mq.

## CONIGLIERA, POLLAIO CHIUSO ED APERTO

### DESCRIZIONE SOMMARIA:

A circa 15,00m sul lato sinistro dopo il cancello di ingresso della proprietà si trova la conigliera/pollaiolo costituita da una platea in cemento e da sei pilastri in mattone paramano che sorreggono delle capriate in legno sulla quale poggiano le due falde della copertura con tegole in coppi "anticati". I lati della conigliera sono parzialmente chiusi da delle fodere in legno di larice. Sul lato est si trova il pollaio chiuso, costituito da muratura in mattoni e da copertura simile alla conigliera. Sul lato destro rispetto all'ingresso della conigliera si trova una tettoia che funge da pollaio aperto, costituita da pilastri e fodere in larice. Si ravvisa che adiacente al pollaio si trova una piccola tettoia abusiva, come già evidenziato nell'elencazione delle difformità di massima riscontrate durante il sopralluogo e riportate nel paragrafo dedicato.



### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *personalizzato*

| descrizione    | consistenza  | indice         | commerciale  |
|----------------|--------------|----------------|--------------|
| conigliera     | 29,00        | x 100% =       | 29,00        |
| pollaio aperto | 37,00        | x 25% =        | 9,25         |
| <b>Totale</b>  | <b>66,00</b> |                | <b>38,25</b> |
|                |              | Arrotondamento | 0,25         |
|                |              |                | <b>38,00</b> |

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La pressoché nulla reperibilità statistica dalle pubblicazioni ufficiali, nonché dalle dinamiche del mercato delle compravendite per il cespite da stimare, inducono lo scrivente a valutarlo mediante il costo di costruzione, decurtato del coefficiente di vetustà. Si stima un valore di costruzione pari a 450€/mq per la tipologia del bene, moltiplicato per il coefficiente 0,92 (vetustà 8 anni), pertanto:

|  |            |   |      |   |                   |
|--|------------|---|------|---|-------------------|
| Costo costruzione x<br>coefficiente di vetustà | 450,00€/mq | x | 0,92 | = | 414,00€/mq        |
| Arrotondamento:                                |            |   |      |   | <b>410,00€/mq</b> |

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |         |   |            |   |                    |
|-------------------------------|---------|---|------------|---|--------------------|
| Valore superficie principale: | 38,00mq | x | 410,00€/mq | = | € 15.580,00        |
| Arrotondamento:               |         |   |            |   | <b>€ 16.000,00</b> |

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|  |                    |
|--|--------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€ 16.000,00</b> |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€ 16.000,00</b> |

## STALLA PER EQUINI

### DESCRIZIONE SOMMARIA:

Sul lato ovest della proprietà, a fianco dell'immobile identificato come "corpo A1-A10" (sala ristorazione e alloggi ospiti dell'agriturismo) si trova la stalla per cavalli, di pianta rettangolare, costituita da fondazioni a platea in c.a. riempite con fondo in ghiaione, sulla quale è stata posata la pavimentazione in cemento. La struttura della stalla è formata da una serie di pilastri in ferro zincato, rivestiti da mattone paramano, che sorreggono l'orditura della copertura, costituita da travi reticolari e tralicci sempre in ferro, su cui poggia la copertura finale, a due falde, una delle quali è rivestita da coppi "anticati".

Le murature perimetrali sono in blocchetti in cls prefiniti, tinteggiati di rosso mattone e bianco.

I serramenti e le porte d'ingresso son in legno colore vede, muniti di persiane ad una anta con struttura in lamiera zincata rivestiti in legno, tipica tipologia utilizzata nelle stalle, così pure i due portelloni ad ante scorrevoli posti sui lati corti dello stabile.

La stalla occupa una superficie lorda di circa 310,00mq e sul lato est è presente una "rientranza" di circa 31,00mq che è di fatto una tettoia coperta. Sul lato sud in aderenza con la stalla, a naturale prosecuzione della medesima, ma con due

lati aperti, si trova il deposito per mezzi ed attrezzature agricole, di circa 134,00mq. In questo caso i pilastri non sono rivestiti con i mattoni paramano. Sui lati corti della stalla, sopra i portelloni di ingresso, si trovano dei serramenti con telaio in ferro e policarbonato trasparente, al fine di garantire la luce all'interno dello stabile, oltreché una decina di "velux" sulle falde di copertura.

L'interno della stalla è costituito da un corsello centrale su cui si aprono quindici box per cavalli, delimitati da murature in blocchetti, non a tutta altezza e da cancelli scorrevoli in ferro e legno. La stalla è arricchita da altri cinque locali con destinazione spogliatoio e bagno per gli addetti ai lavori, altro box per cavalli la cui apertura è verso il cortile e da due locali "infermeria/isolamento" bestiame. Il tutto è in buono stato di conservazione.

**Annotazione:**

Sul lato a nord della stalla, non più presente causa caduta albero da evento atmosferico avverso, vi era la selleria ed una piccola tettoia di collegamento.



*Planimetria catastale della stalla equina e del deposito mezzi agricoli*



*Prospetto est della stalla per cavalli e tettoia mezzi agricoli (posta sulla sinistra)*

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *personalizzato*

| descrizione  | consistenza   | indice         | commerciale   |
|--|---------------|----------------|---------------|
| Superficie lorda stalla per equini                       | 310,00        | x 100% =       | 310,00        |
| Tettoia ("rientranza" del muro perimetrale sul lato est) | 31,00         | x 70% =        | 21,70         |
| Ricovero mezzi agricoli                                  | 134,00        | x 70% =        | 93,80         |
| <b>Totale</b>  | <b>475,00</b> |                | <b>425,50</b> |
|  |               | Arrotondamento | 0,50          |
|  |               |                | <b>425,00</b> |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *personalizzato*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione della stalla per equini presenta le medesime difficoltà operative espresse per il pollaio, non avendo un campione significativo di beni simili su cui confrontare il cespite, occorre procedere seguendo l'analisi dei costi parametrici forniti in questo caso da una pubblicazione specializzata quale i "Prezzi per tipologie edilizie della DEI - anno 2019" in cui si può considerare il bene equiparabile ad un capannone "classe 500 - copertura doppia pendenza", adottando degli opportuni "distinguo" essendo il bene con struttura in ferro e non ad elementi prefabbricati.

Per capannoni "classe 500 - copertura doppia pendenza" la pubblicazione della DEI riporta una incidenza di costo pari a 474,00€/mq per capannone con altezza pari a 4,00m e a 513,00€/mq per capannone con altezza pari a 6,50m.

Si ipotizza un costo pari a circa 490,00€/mq (applicato il costo medio tra i due proposti) per il fabbricato di circa 425,00mq, la cui superficie commerciale è stata opportunamente differenziata per la zona scoperta e per la zona ricovero automezzi in cui "mancherebbero" solo alcuni muri di tamponamento perimetrale, ma di fatto le fondazioni e la copertura sono le medesime (-30%).

Al valore ottenuto "al nuovo" dovrà necessariamente essere decurtato un coefficiente per vetustà, che per l'immobile è pari a 0,92

|  |            |   |      |                 |                   |
|--|------------|---|------|-----------------|-------------------|
| Costo costruzione x<br>coefficiente di vetustà | 490,00€/mq | x | 0,92 | =               | 450,80€/mq        |
|  |            |   |      | Arrotondamento: | <b>450,00€/mq</b> |

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |          |   |            |                 |                     |
|-------------------------------|----------|---|------------|-----------------|---------------------|
| Valore superficie principale: | 425,00mq | x | 450,00€/mq | =               | € 191.250,00        |
|                               |          |   |            | Arrotondamento: | <b>€ 191.000,00</b> |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

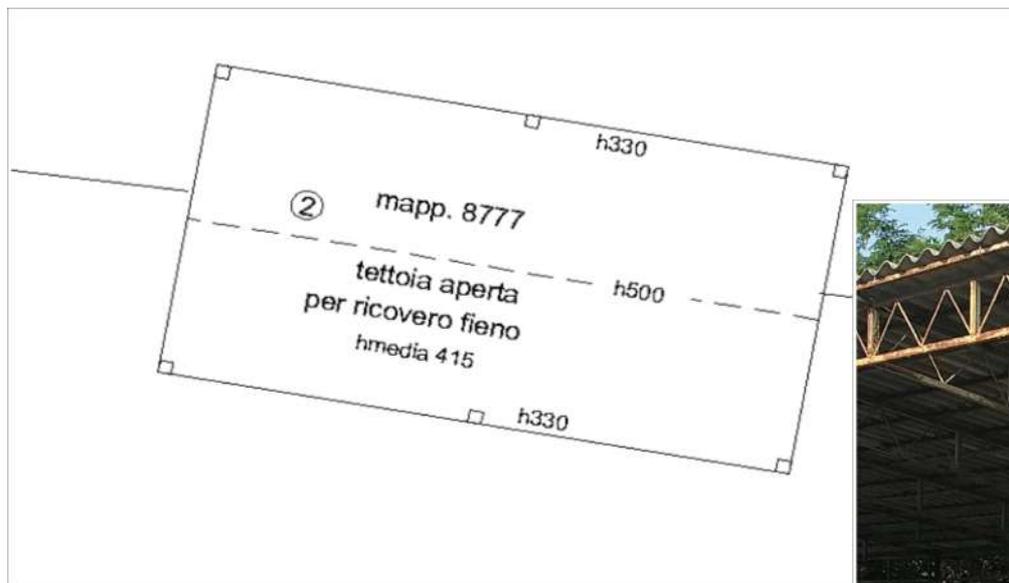
|  |                     |
|--|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€ 191.000,00</b> |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€ 191.000,00</b> |

**TETTOIA APERTA PER RICOVERO FIENO**

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di una semplice tettoia costituita da sei pilastri in ferro (piantane 13cm x 13cm) presumibilmente annegati in plinti in cemento, che reggono una copertura in tralicci reticolari in ferro ad una falda con sovrastanti lastre in fibrocemento ecologico. Da progetto i pilastri dovevano essere rivestiti in mattone paramano, infatti uno di essi presenta un parziale rivestimento di tale tipo, inoltre il progetto prevedeva una copertura a due falde, mentre l'attuale è difforme, come già ravvisato nel paragrafo dedicato agli abusi riscontrati. Anche l'ingombro della tettoia è differente: 12,39m x 6,75m contro i 12,05m x 6,45m di progetto.

La distanza della presente tettoia dall'ingombro della stalla/deposito mezzi agricoli doveva essere 15,55m, mentre allo stato di fatto è inferiore ai 6,00m.



*Planimetria catastale della tettoia*

*Piantana in ferro parzialmente rivestita con mattoni*



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *personalizzato*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso specifico la valutazione di una tettoia può trovare riferimento nella pubblicazione del 2012 dell'Ufficio del Catasto della Provincia di Como: "Prezzario di massima per le stime dei fabbricati rurali o porzioni degli stessi classificabili nelle categorie D/10" dove per "tettoie di tipo semplice a struttura portante in legno di tipo leggero con copertura in lastre ondulate o coppi ordinari con pavimentazione in terra battuta" si riportano valori dai 40€/mq ai 70€/mq. Si ritiene di fissare un valore pari a 70,00€/mq tenuto conto che la struttura è in ferro ed i valori più bassi vengono applicati quando si utilizzano "materiali di recupero". Il coefficiente di vetustà in questo caso non viene applicato in quanto la pubblicazione è dello stesso periodo della realizzazione della tettoia.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |         |   |           |                 |                   |
|-------------------------------|---------|---|-----------|-----------------|-------------------|
| Valore superficie principale: | 84,00mq | x | 70,00€/mq | =               | € 5.880,00        |
|                               |         |   |           | Arrotondamento: | <b>€ 6.000,00</b> |

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€ 6.000,00</b> |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€ 6.000,00</b> |

## **STALLA PER STABULAZIONE BESTIAME ALLO STATO BRADO**

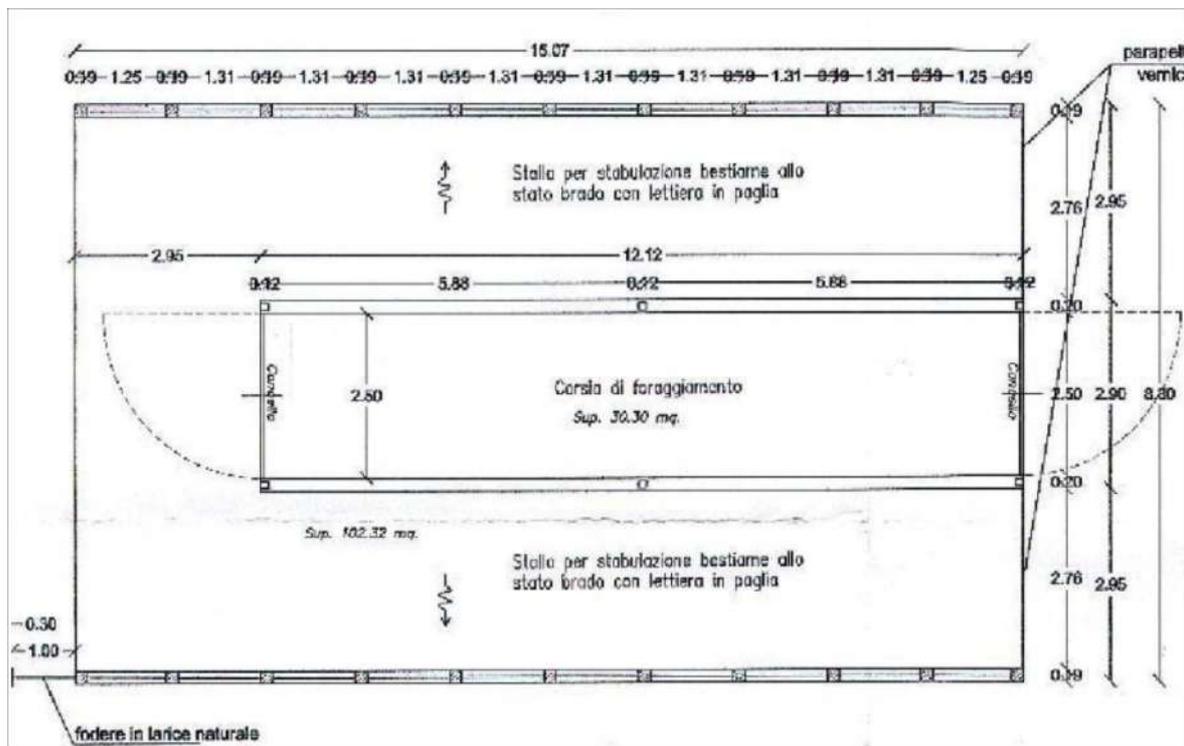
### DESCRIZIONE SOMMARIA:

Struttura a pianta rettangolare di circa 133,00mq costituita da una base in cls leggermente armato ed impermeabile su sottofondo presumibilmente in ghiaia mista. Sui lati più lunghi sono stati posati n° 11 pilastri in legno sormontati da struttura in ferro a volta ellittica con telo di copertura in pvc.

I lati corti risultano aperti per consentire il facile accesso agli animali, mentre i lati lunghi sono delimitati da muretto basso in cemento e da sovrastanti pannelli/fodere in legno per una altezza totale di circa 180cm.

Nella zona centrale è stata ricavata la corsia di foraggiamento sempre in cls, mentre sui due lati si trova lo spazio per la stabulazione del bestiame allo stato brado con lettiera in paglia. Gli spazi per gli animali sono delimitati da parapetti e cancelli ad ante tubolari di ferro.

Durante il sopralluogo la stalla risultava libera e pulita, inoltre si ribadisce la non rispettata congruità tra quello dichiarato in progetto e quello riscontrato allo stato di fatto.



Planimetria della stalla per stabulazione bestiame allo stato brado

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *personalizzato*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il costo di costruzione di un immobile adibito a "stalla per vacche da latte o in genere di bovini" secondo la lettura di pubblicazioni specializzate e secondo quanto riportato da tecnici operanti nel settore (ditte specializzate nella progettazione e nella costruzione di strutture ed attrezzature per la zootecnia), può essere rapportato al "*singolo capo ospitato*".

*"Il costo "a capo" varia da un minimo di circa 4.800€/capo ad un massimo di quasi 8.000€/capo; tale rilevante differenza di costo è imputabile a differenti fattori, come la dimensione della stalla, la dotazione di impianti specifici, la dotazione del sistema di rimozione degli effluenti e alla tipologia di stabulazione. A parità di condizioni, il costo è fortemente influenzato dalla capienza della stalla: si passa da circa 6.500€/capo per una stalla di 100 capi a 4.800€/capo per una stalla analoga con capienza di 400 capi."*<sup>1</sup>

<sup>1</sup>fonte: Centro Ricerche Produzioni Animali - CRPA Spa on il finanziamento del Programma di Sviluppo Rurale dell'Emilia-Romagna - 2007-2013

Nel caso specifico non avendo il dato relativo al numero di capi che dovrebbero occupare la stalla, lo si può ottenere dividendo la superficie netta adibita alla stabulazione del bestiame con un opportuno spazio per capo ricavato da pubblicazione specializzate:

| <b>18.1 Dati per il dimensionamento delle stalle a stabulazione libera</b> |  |
|--|--|
| <b>Zona</b>  | <b>Dimensioni</b>  |
| <b>Zona di riposo:</b><br>– con lettiera permanente                        | 6-8 m <sup>2</sup> /vacca, 2-3 m <sup>2</sup> /vitello di 6 mesi |

<sup>2</sup>fonte: Costruzioni rurali, basi tecnologiche ed edifici per la produzione agricola e zootecnica, Roberto Chiumenti Bologna 1987, Edagricole

Si ritiene congruo attribuire una superficie pari a 7,00mq/capo; tenuto conto che si hanno circa 88,00mq di area per la stabulazione ai lati della mangiatoia si avrà:

|         |   |             |   |               |
|---------|---|-------------|---|---------------|
| 88,00mq | / | 7,00mq/capo | = | <b>12capi</b> |
|---------|---|-------------|---|---------------|

Per le condizioni dell'immobile lo scrivente ritiene di attestare il valore dello stesso, rapportato al singolo capo, a circa 4.800€/capo (il valore minimo), quindi la valutazione di massima sarà:

- 4.800€/capo x 12 capi = 57.600,00€.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                 |   |                    |
|-----------------|---|--------------------|
| Valore a corpo: | = | <b>€ 58.000,00</b> |
|-----------------|---|--------------------|

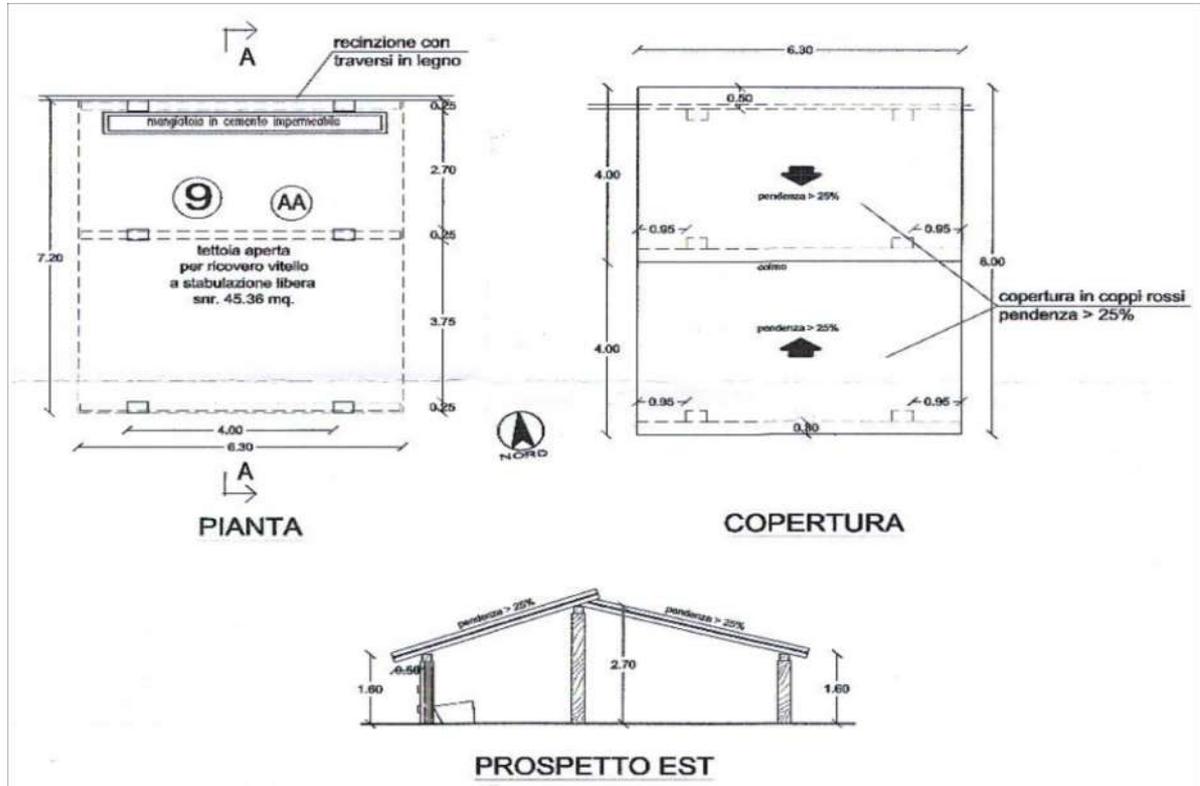
RIEPILOGO VALORI CORPO:

|  |                    |
|--|--------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€ 58.000,00</b> |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€ 58.000,00</b> |

## TETTOIA APERTA PER RICOVERO VITELLO A STABULAZIONE LIBERA

### DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di bassa tettoia costituita da n° sei pali in legno che reggono copertura lignea in travetti e listelli a due falde con sovrastante assito e coppi. Su uno dei lati è stata posta mangiatoia in cemento. La dimensione è di circa 45,00mq



Planimetria della piccola tettoia

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalla già citata pubblicazione del 2012 dell'Ufficio del Catasto della Provincia di Como: "Prezzario di massima per le stime dei fabbricati rurali o porzioni degli stessi classificabili nelle categorie D/10" dove per "tettoie di tipo semplice a struttura portante in legno di tipo leggero con copertura in lastre ondulate o coppi ordinari con pavimentazione in terra battuta" si riportano valori dai 40€/mq ai 70€/mq. Si ritiene di fissare un valore pari a 40,00€/mq.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |         |   |                 |   |                   |
|-------------------------------|---------|---|-----------------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 45,00mq | x | 40,00€/mq       | = | € 1.800,00        |
|                               |         |   | Arrotondamento: |   | <b>€ 2.000,00</b> |

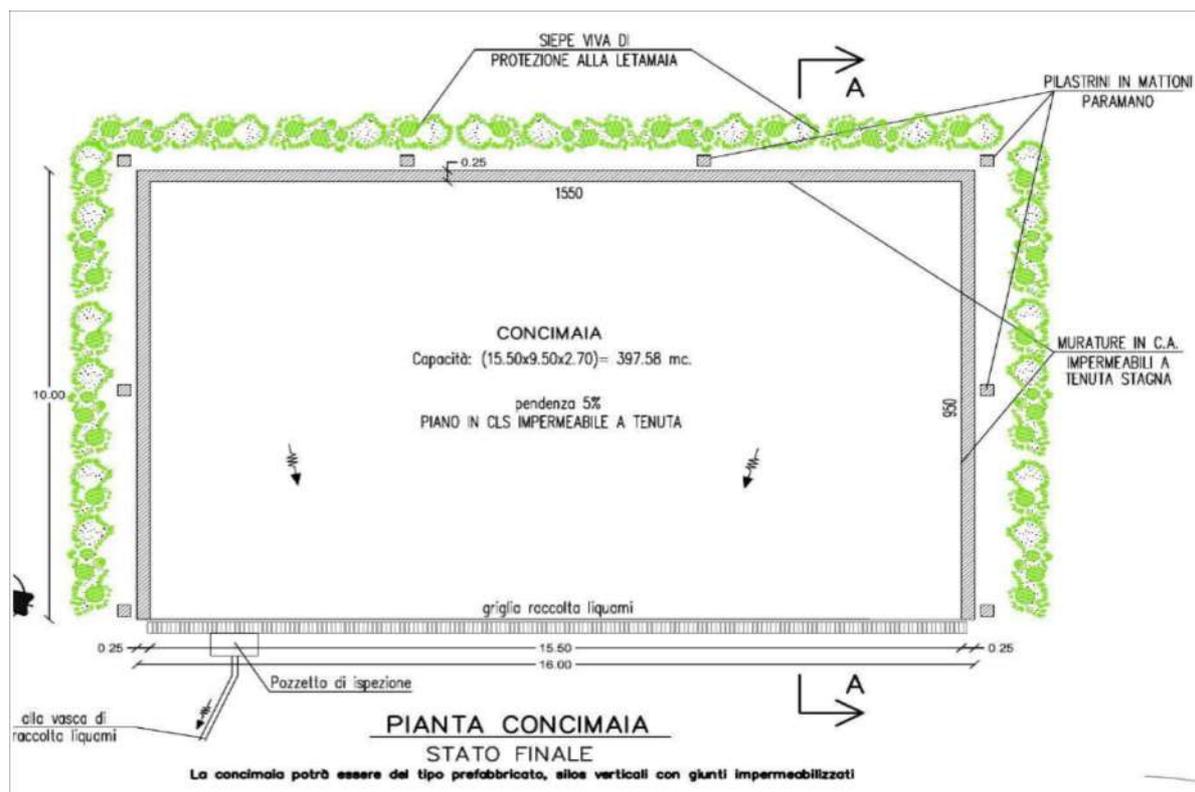
### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€ 2.000,00</b> |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€ 2.000,00</b> |

## **CONCIMAIA APERTA**

### DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di fabbricato chiuso su tre lati dalle dimensioni indicative di circa 15,30m x 9,90m (151,00mq circa) costituito da pannelli prefabbricati alti 1,80m/2,00m su platea e piano in cls impermeabile, con griglia di raccolta liquami sul lato aperto. La copertura è a volta ellittica ribassata in ferro zincato sorretta da otto pilastri sempre in ferro zincato. Anche in questo caso lo stato di fatto è difforme dal progetto, così come già illustrato nel paragrafo specifico.



*Pianta della concimaia da progetto. Nota bene: il disegno non corrisponde pienamente allo stato di fatto*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione della concimaia presenta le medesime difficoltà operative di altri beni prima descritti: mancanza di dati statistici di compravendite data la peculiarità del bene, anche in questo caso occorre procedere seguendo l'analisi dei costi parametrici forniti dalla una pubblicazione della DEI in cui si può considerare il bene equiparabile ad un capannone "classe 500 - copertura doppia pendenza", adottando delle riduzioni sul costo unitario di costruzione.

Per capannoni "classe 500 - copertura doppia pendenza" la pubblicazione della DEI riporta una incidenza di costo pari a 474,00€/mq per capannone con altezza pari a 4,00m. Si ritiene plausibile valutare una decretazione del 35% sul costo unitario, ottenendo circa 310€/mq.

Al valore ottenuto "al nuovo" dovrà necessariamente essere decurtato un coefficiente per vetustà, che per l'immobile è pari a 0,92

|  |            |   |      |   |                   |
|--|------------|---|------|---|-------------------|
| Costo costruzione x<br>coefficiente di vetustà | 310,00€/mq | x | 0,92 | = | 285,20€/mq        |
| Arrotondamento:                                |            |   |      |   | <b>285,00€/mq</b> |

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |          |   |            |   |                    |
|-------------------------------|----------|---|------------|---|--------------------|
| Valore superficie principale: | 151,00mq | x | 285,00€/mq | = | € 43.035,00        |
| Arrotondamento:               |          |   |            |   | <b>€ 43.000,00</b> |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

|  |                    |
|--|--------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€ 43.000,00</b> |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€ 43.000,00</b> |

**AREE “PERTINENZIALI”**

Con questa definizione si vuole racchiudere in un'unica voce tutte le aree a cielo aperto presenti intorno agli immobili costituenti la cascina, ad esclusione dei terreni agricoli, a prato e a bosco sia in Besnate che in Cislago, valutati nei capitoli specifici.

Nel dettaglio sono state divise in relazione della diversa funzione:

- Area “pertinenziale” di manovra e parcheggi in sterrato e ghiaietto;
- Aree “pertinenziali” a verde sia a completamento delle aree libere che a “corona” della proprietà;
- Paddock per cavalli;
- Paddock invernale a prato;
- Paddock a prato;



*Schema planimetrico delle aree a cielo aperto a servizio dell'attività dell'agriturismo*

*Vista d'insieme delle aree ripresa  
dal piano primo della cascina*



*Il paddock per i cavalli*

*Vista degli altri paddock*



#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La prassi e la bibliografia estimativa non prevede delle procedure “standard” per simili aree. Le linee guida fornite dalla schematica pubblicazione del 2012 dell'Ufficio del Catasto della Provincia di Como: “*Prezzario di massima per le stime dei fabbricati rurali o porzioni degli stessi classificabili nelle categorie D/10*”, già citata ed utilizzata dallo scrivente, fornisce i seguenti valori: “...per il lotto di terreno (da considerare nella sua intera consistenza come risultante dal Tipo Mappale) sono applicabili valori unitari medi variabili da **€/mq 4,00-10,00**, in relazione all'importanza del comune, all'ubicazione rispetto al fronte strada, ed ad altre eventuali caratteristiche particolari aventi risvolti negativi o positivi sull'apprezzamento dello stesso terreno.

Per le aree esterne - limitatamente a quelle circostanti i manufatti - allorché presentano interventi di sistemazione e di arredo di tipo semplice, si applicherà il costo unitario medio variabile da **2,00-4,00 €/mq...**”.

Lo scrivente ritiene che la mera applicazione dei valori forniti dal prezzario sia riduttiva, lo stesso dicasi se si volessero adottare i coefficienti commerciali del D.P.R. 138/98 per le aree cosiddette pertinenziali data la natura intrinseca dei terreni oggetto di esame, considerando che gli stessi sono parte integrante e funzionale all'attività svolta, vedi ad esempio i paddock per cavalli, inoltre le aree a verde esistenti sono tutte rialzate rispetto alla quota di campagna (le aree a ghiaietto e sterrato) e delimitate da muretti in blocchetti di cls faccia a vista “splittato”, impreziositi dalla presenza di alcune essenze arboree, quindi non dei semplici appezzamenti di prato incolto.

Le aree di manovra e di passaggio attorno all'area occupata dalla cascina presentano nel sottosuolo i sottoservizi, quali la raccolta e smaltimento delle acque reflue (bianche e nere) che in una corretta valutazione estimativa devono essere presi in considerazione.

In ultima analisi, ma non di minor importanza, come si evince dai dati planivolumetrici in allegato alle pratiche edilizie ed in particolare all'ultima in ordine cronologico (realizzazione di pergolato antistante la sala di ristorazione), nonché da quanto previsto dalla normativa regionale e nazionale, i terreni in oggetto e quelli agricoli esaminati nei capitoli successivi, facenti parte integrante dell'attività di agriturismo, sviluppano una superficie coperta residua,

| <b><u>VERIFICHE PLANIVOLUMETRICHE</u></b>  |   |
|--|---|
| SUPERFICIE AZIENDALE:  | 47724.00 mq.                            |
| SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE (edifici e strutture fuori terra)=<br>come da AUT. PAESAGG. n° 38/853/12 del 22.05.12 e P.C. n° 11/13 del 17.04.2013  | 1335.75 mq                              |
| SUPERFICIE COPERTA IN AUMENTO (Strutture fuori terra) <br>(5.90x11.70)-(1.43x1.20/2)=                   | 68.17 mq.                               |
| SUPERFICIE COPERTA TOTALE<br>1335.75 mq. + 68.17 mq. =   | 1403.92 mq. < 2992.00 mq. < 4772.40 mq. |
| N.B.: GLI ALTRI DATI PLANIVOLUMETRICI NON RIPORTATI NON VARIANO<br>RISPETTO AL P.C. n° 11/13 del 17.04.2013 E PRATICHE PRECEDENTI,<br>LE CUI OPERE SONO STATE ULTIMATE IN DATA 02.05.2013. |   |

Da: “ tavola 1S - planimetria generale e verifiche planimetriche – formazione di pergolato aperto protocollato con n° 708A il 20/01/2016”

Dai calcoli sopra riportati si hanno 2.992,00mq per strutture annesse allo svolgimento dell'attività agrituristica, fermo restando una approfondita verifica dei calcoli planivolumetrici in funzione di ipotetici futuri progetti di ampliamento o nuova realizzazione che esulano dal presente elaborato. Si tenga conto che nella tavola sopra si cita che: "gli altri dati planivolumetrici non riportati non variano rispetto al P.C. N° 11/13 del 17/04/2013 e pratiche precedenti, le cui opere sono state ultimate in data 02/05/2013".

Alla luce di tutto quanto sopra esposto si intendono valorizzare i terreni definiti "pertinenziali" con dei valori opportuni che tengano conto di coefficienti di differenziazione migliorativi ove ritenuto necessario, partendo dal valore di 10,00€/mq (importo più alto tra quelli definiti "valore unitario medio" dalla pubblicazione dell'Agenzia delle Entrate di Como sopra riportata).

| Corpo  | Tipologia aree  | Variazione % | Importo unitario |
|--------|---|--------------|------------------|
| A18    | Aree di manovra e parcheggi                                       | +50,00%      | 15,00€/mq        |
| A19    | Aree a verde 1 (area a verde incolto a "corona" dell'agriturismo) | 0,00%        | 10,00€/mq        |
| A19BIS | Aree a verde 2, 3 e 4   | +30,00%      | 13,00€/mq        |
| A20    | Aree destinate a paddock per cavalli (aree paddock 1 e 2)         | +250,00%     | 25,00€/mq        |
| A21    | Aree destinate a paddock invernale                                | 0,00%        | 10,00€/mq        |
| A22    | Aree destinate a paddock prato                                    | 0,00%        | 10,00€/mq        |

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                     |            |   |           |   |                     |
|---------------------|------------|---|-----------|---|---------------------|
| A18                 | 3.360,00mq | x | 15,00€/mq | = | € 50.400,00         |
| A19                 | 3.535,00mq | x | 10,00€/mq | = | € 35.350,00         |
| A19BIS              | 1.645,00mq | x | 13,00€/mq | = | € 21.385,00         |
| A20                 | 3.220,00mq | x | 25,00€/mq | = | € 80.500,00         |
| A21                 | 5.030,00mq | x | 10,00€/mq | = | € 50.030,00         |
| A22                 | 2.770,00mq | x | 10,00€/mq | = | € 27.700,00         |
| Totale arrotondato: |            |   |           |   | <b>€ 265.000,00</b> |

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|  |                     |
|--|---------------------|
| Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):                                    | <b>€ 265.000,00</b> |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€ 265.000,00</b> |

BENI IN BESNATE - LOCALITÀ CENTENATE, VIA LAGOZZA N° 18  
**TERRENI AGRICOLI, BOSCHIVI E A PRATO**  
DI CUI AL PUNTO C

**Terreni agricoli, boschivi e a prato** a BESNATE (VA) per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) dato oscurato\*\*\*)

Identificazione catastale:

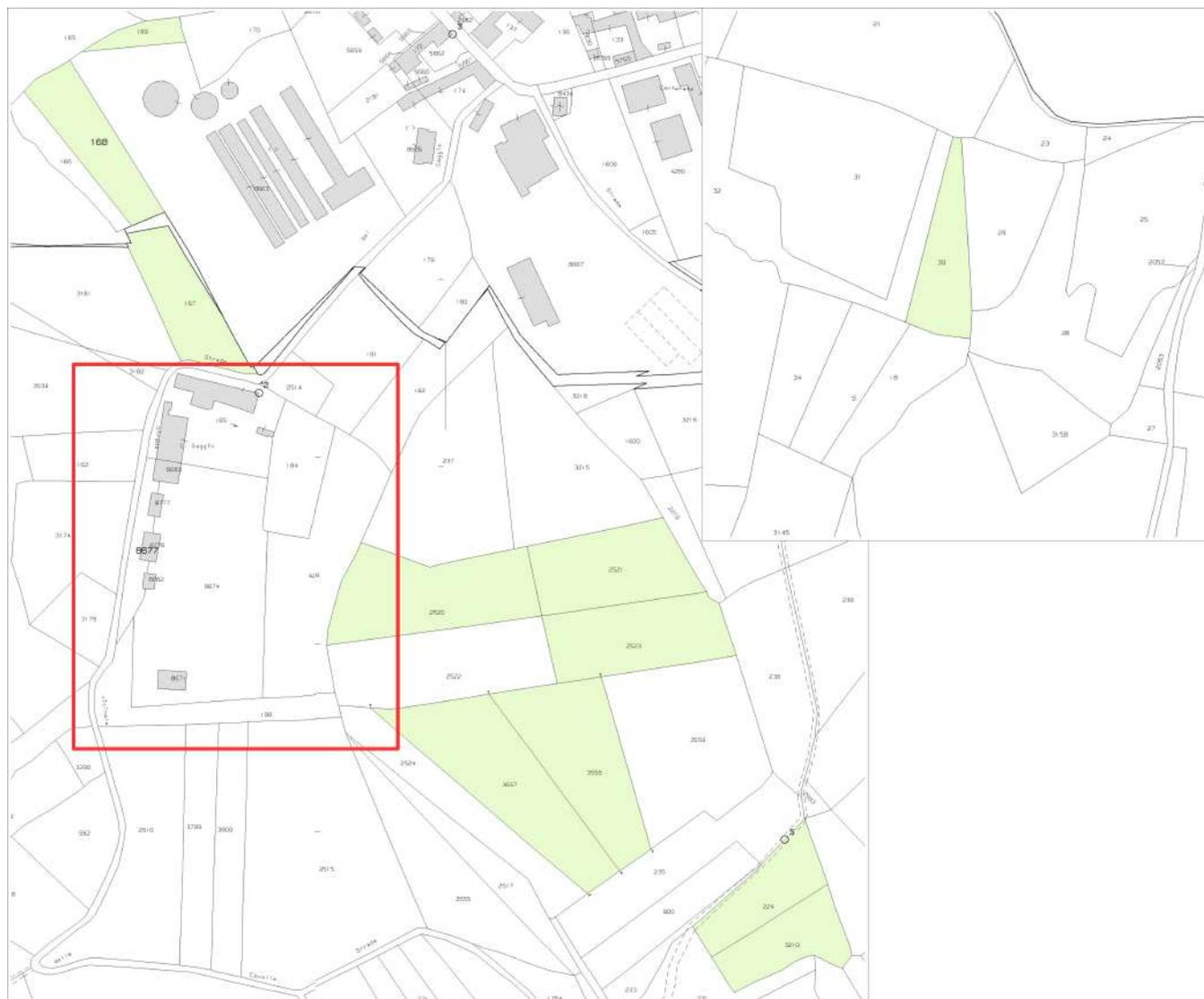
- foglio 9 particella 30 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo, classe 3, superficie 1.800,00mq (18 are), reddito dominicale 0,93 €, reddito agrario 0,37 €;
- foglio 9 particella 167 (catasto terreni), qualità/classe bosco misto, classe U, superficie 2.380,00mq (23 are, 80 centiare), reddito dominicale 3,69 €, reddito agrario 0,61 €;
- foglio 9 particella 168 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato, classe 3, superficie 2.180,00mq (21 are, 80 centiare), reddito dominicale 11,26 €, reddito agrario 6,76 €;
- foglio 9 particella 169 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo, classe 3, superficie 560,00mq (5 are, 60 centiare), reddito dominicale 0,29 €, reddito agrario 0,12 €;
- foglio 9 particella 224 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo, classe 3, superficie 2.050,00mq (20 are, 50 centiare), reddito dominicale 1,06 €, reddito agrario 0,42 €;
- foglio 9 particella 2520 (catasto terreni), qualità/classe prato, classe 5, superficie 4.100,00mq (41 are), reddito dominicale 12,70 €, reddito agrario 10,59 €;
- foglio 9 particella 2521 (catasto terreni), qualità/classe prato, classe 5, superficie 3.220,00mq (32 are, 20 centiare), reddito dominicale 9,98 €, reddito agrario 8,31 €; derivante da “*decreto (disposizioni delle autorità) del 03/06/1997 in atti dal 19/11/1999 (n. 55593.1/1997)*”;
- foglio 9 particella 2523 (catasto terreni), qualità/classe prato, classe 5, superficie 3.420,00mq (34 are, 20 centiare), reddito dominicale 10,60 €, reddito agrario 8,83 €;
- foglio 9 particella 3210 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo, classe 3, superficie 2.050,00mq (20 are, 50 centiare), reddito dominicale 1,06 €, reddito agrario 0,42 €; derivante da “*decreto (disposizioni delle autorità) del 03/06/1997 in atti dal 19/11/1999 (n. 55593.1/1997)*”;
- foglio 9 particella 3557 (catasto terreni), qualità/classe prato, classe 5, superficie 4.730,00mq (47 are, 30 centiare), reddito dominicale 14,66 €, reddito agrario 12,21 €; derivante da “*decreto (disposizioni delle autorità) del 03/06/1997 in atti dal 19/11/1999 (n. 55593.1/1997)*”;
- foglio 9 particella 3558 (catasto terreni), qualità/classe prato, classe 5, superficie 4.030,00mq (40 are, 30 centiare), reddito dominicale 12,49 €, reddito agrario 10,41 €;

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

## DESCRIZIONE SOMMARIA:

I terreni oggetto di valutazione costituiscono un lotto di 30.520,00mq.

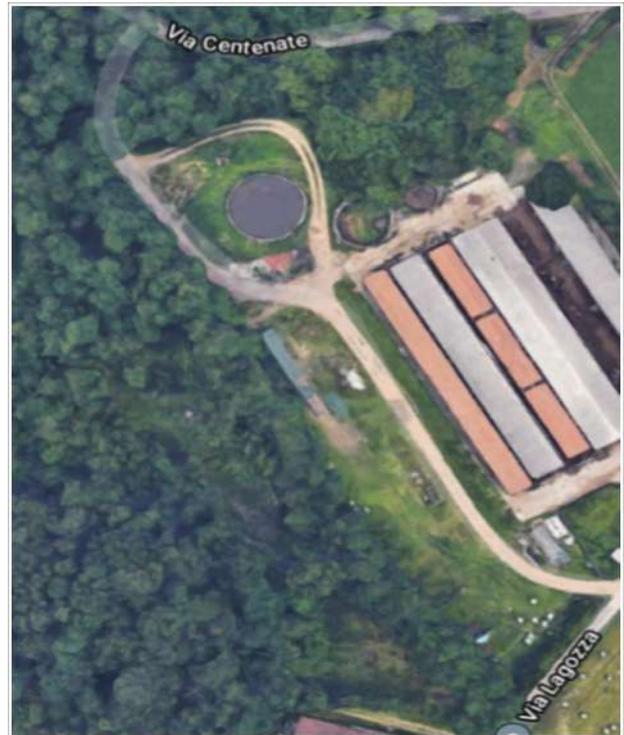
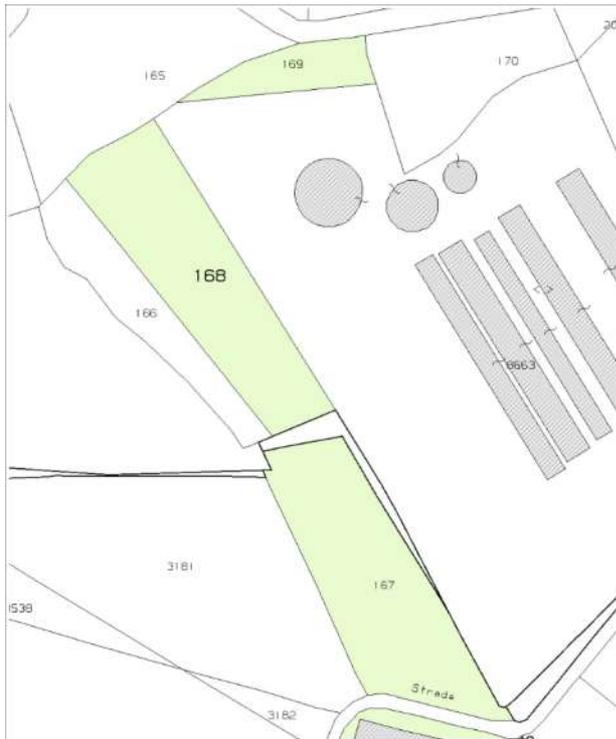


*Indicati in verde chiaro tutti i terreni in Besnate costituenti il complesso agricolo (riquadro rosso), a destra, nel riquadro più piccolo il mappale 30 posto ad una certa distanza, sempre però sul territorio del Comune di Besnate*

I terreni oggetto d'esame non sono prevalentemente contigui tra di loro e si possono suddividere in quattro zone:

1. I terreni a confine (sud-est e nord) con altra Società Agricola (mappali 167, 168 e 169), posti a nord-est rispetto all'immobile costituente la (\*\*\*) dato oscurato(\*\*\*) , raggiungibili dalla via sterrata Lagozza, accostando sulla destra la cascina si trova un largo sentiero affiancato dai terreni in oggetto.

Sono occupati da varie essenze arboree non di pregio (mappali 167 e 168), mentre il mappale più piccolo, il 169, è posto a nord di una grande vasca di contenimento del liquame prodotto dalla vicina azienda agricola ed è a confine con la Via Centenate, a fianco di una strada sterrata che conduce all'interno della sopracitata azienda agricola.



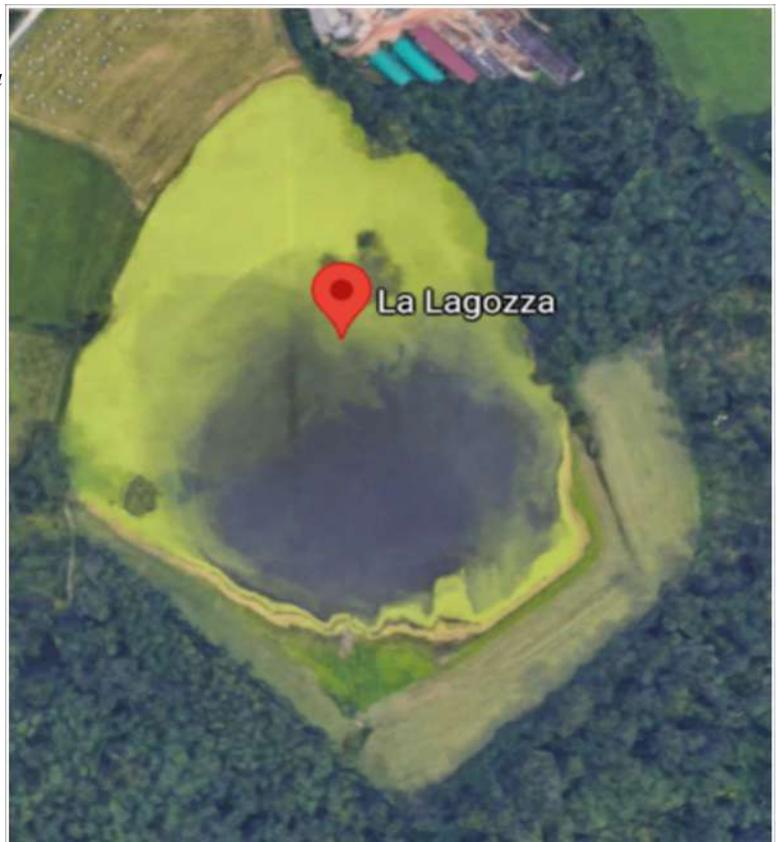
2. I terreni con destinazione catastale a prato, che costituiscono buon parte della “depressione” del terreno che nel corso dei millenni ha generato la zona palustre Lagozza. Sono terreni con forme prevalentemente regolare, leggermente declinanti verso la zona centrale della depressione.

La natura dei luoghi e le vicende legate agli stessi è già stata illustrata nei paragrafi precedenti.



*I cinque mappali che costituiscono in gran parte  
la Lagozza di Besnate*

*Foto aerea Lagozza*



3. Quasi a confine con la depressione della Lagozza si trovano due terreni boschivi, identificati con i mappali 224 e 3210. Si possono raggiungere o da un sentiero all'interno delle aree boschive poste a sud-ovest della proprietà o dai prati della Lagozza. Anche in questo caso le essenze arboree sono spontanee e non di pregio.



4. Ultimo terreno descritto, costituente i terreni agricoli e boschivi in Besnate della (\*\*\*) dato oscurato\*\*) è un piccolo appezzamento a bosco, di forma triangolare, posto a nord-ovest della località Centenate, a quasi 2,00km dalla Cascina. Si raggiunge percorrendo la strada provinciale n° 34 che collega Besnate con Crugnola, sulla destra si può trovare una strada sterrata che porta all'interno della grande area boschiva. Di difficile individuazione in quanto il terreno oggetto d'esame è un bosco circondato interamente da altre terreni con medesima natura e vegetazione, senza recinzioni od elementi identificativi di sorta.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *dati catastali*

| Particella | Classamento | Classe | Consistenza  | Rendita                         | Consistenza in mq   |
|------------|-------------|--------|--------------|---------------------------------|---------------------|
| 167        | BOSCO MISTO | U      | 23 are 80 ca | R.D.Euro:3,69 R.A. Euro: 0,61   | 2.380,00 mq         |
| 168        | SEMIN ARBOR | 3      | 21 are 80 ca | R.D.Euro:11,26 R.A. Euro: 6,76  | 2.180,00 mq         |
| 169        | BOSCO CEDUO | 3      | 5 are 60 ca  | R.D.Euro:0,29 R.A. Euro: 0,12   | 560,00 mq           |
| 224        | BOSCO CEDUO | 3      | 20 are 50 ca | R.D.Euro:1,06 R.A. Euro: 0,42   | 2.050,00 mq         |
| 2520       | PRATO       | 5      | 41 are       | R.D.Euro:12,70 R.A. Euro: 10,59 | 4.100,00 mq         |
| 2521       | PRATO       | 5      | 32 are 20 ca | R.D.Euro:9,98 R.A. Euro: 8,31   | 3.220,00 mq         |
| 2523       | PRATO       | 5      | 34 are 20 ca | R.D.Euro:10,60 R.A. Euro: 8,83  | 3.420,00 mq         |
| 30         | BOSCO CEDUO | 3      | 18 are       | R.D.Euro:0,93 R.A. Euro: 0,37   | 1.800,00 mq         |
| 3210       | BOSCO CEDUO | 3      | 20 are 50 ca | R.D.Euro:1,06 R.A. Euro: 0,42   | 2.050,00 mq         |
| 3557       | PRATO       | 5      | 47 are 30 ca | R.D.Euro:14,66 R.A. Euro: 12,21 | 4.730,00 mq         |
| 3558       | PRATO       | 5      | 40 are 30 ca | R.D.Euro:12,49 R.A. Euro: 10,41 | 4.030,00 mq         |
|            |             |        |              | <b>TOTALE</b>                   | <b>30.520,00 mq</b> |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei terreni è stata determinata utilizzando le seguenti fonti:

1. i valori espressi dalla Commissione Provinciale Espropri di Varese (VAM 2020) – Tabella dei valori agricoli medi valevole per l'anno 2021 (riferiti all'anno 2020).  
*Nota: i valori esposti in tabella si riferiscono alle indennità di espropriazione delle aree agricole non edificabili pertanto potrebbero risultare “non in linea” rispetto ad un ipotetico valore agricolo medio del terreno in “normali” azioni di compravendita.*
2. l'osservatorio dei valori agricoli per Varese e Provincia – Exeo Edizioni – anno 2020 (valori di riferimento anno 2019);
3. la proposta di acquisto espressa dal Parco del Ticino con la delibera n° 5 del 12/04/2019 per i soli terreni costituenti la Lagozza, **ma con una importante decurtazione sui terreni gravanti del diritto di prelazione da parte del Ministero della Cultura.**
4. ricerche di mercato (interviste ad operatori di settore dedicati alla compravendita dei terreni) e da una ricerca di massima su offerte di vendita per terreni agricoli sul territorio di Besnate da pubblicazioni on-line.

Lo scrivente ha ritenuto di fissare il valore unitario in linea di tendenza su **valori medi** previsti per ogni tipo di coltura, moltiplicato per la superficie catastale di ogni singolo mappale, verificata non con rilevazione in loco, ma da verifica su

fotogrammetrico, riportando i singoli mappali da estratto mappa su cad e verificandone le superfici.

Si sono presentati tutti i terreni in formato tabellare, indicando particella, classamento, consistenza, valori riportati dalle fonti (valore unitario per Commissione Espropri, minimo e massimo per pubblicazione Exeo, incidenza del valore unitario espresso dalla delibera del Parco del Ticino per i soli prati della Lagozza ed infine la media su alcune proposte di vendita pubblicazioni on-line), valore medio e valore unitario utilizzato, pertanto:

Valore terreni agricoli con esclusione dei tre mappali soggetti ad eventuale diritto di prelazione:

| Particella                   | Classamento | Consistenza  | in mq    | Espropri | minimo | massimo | Delibera P.T. | annunci on-line | medio  | terreno            |
|------------------------------|-------------|--------------|----------|----------|--------|---------|---------------|-----------------|--------|--------------------|
| 167                          | BOSCO MISTO | 23 are 80 ca | 2.380,00 | € 2,10   | € 0,60 | € 1,50  | ---           | ---             | € 1,40 | € 3.332,00         |
| 168                          | SEMIN ARBOR | 21 are 80 ca | 2.180,00 | € 6,66   | € 2,60 | € 6,30  | ---           | € 6,00          | € 5,39 | € 11.750,20        |
| 169                          | BOSCO CEDUO | 5 are 60 ca  | 560,00   | € 1,82   | € 0,45 | € 1,20  | ---           | ---             | € 1,16 | € 647,73           |
| 224                          | BOSCO CEDUO | 20 are 50 ca | 2.050,00 | € 1,82   | € 0,45 | € 1,20  | ---           | ---             | € 1,16 | € 2.371,17         |
| 30                           | BOSCO CEDUO | 18 are       | 1.800,00 | € 1,82   | € 0,45 | € 1,20  | ---           | ---             | € 1,16 | € 2.082,00         |
| 3210                         | BOSCO CEDUO | 20 are 50 ca | 2.050,00 | € 1,82   | € 0,45 | € 1,20  | ---           | ---             | € 1,16 | € 2.371,17         |
| 3557                         | PRATO       | 47 are 30 ca | 4.730,00 | € 6,08   | € 2,30 | € 5,50  | € 3,50        | € 7,00          | € 4,88 | € 23.063,48        |
| 3558                         | PRATO       | 40 are 30 ca | 4.030,00 | € 6,08   | € 2,30 | € 5,50  | € 3,50        | € 7,00          | € 4,88 | € 19.650,28        |
| <b>Totale valore terreni</b> |             |              |          |          |        |         |               |                 |        | € 65.268,03        |
| <b>arrotondato</b>           |             |              |          |          |        |         |               |                 |        | <b>€ 65.000,00</b> |

Valore dei tre terreni soggetti ad eventuale diritto di prelazione:

| Particella   | Classamento | Consistenza  | in mq    | Espropri | minimo | massimo | Delibera P.T. | annunci on-line | medio  | terreno             |
|--|-------------|--------------|----------|----------|--------|---------|---------------|-----------------|--------|---------------------|
| 2520   | PRATO       | 41 are       | 4.100,00 | € 6,08   | € 2,30 | € 5,50  | € 3,50        | € 7,00          | € 4,88 | € 19.991,60         |
| 2521   | PRATO       | 32 are 20 ca | 3.220,00 | € 6,08   | € 2,30 | € 5,50  | € 3,50        | € 7,00          | € 4,88 | € 15.700,72         |
| 2523   | PRATO       | 34 are 20 ca | 3.420,00 | € 6,08   | € 2,30 | € 5,50  | € 3,50        | € 7,00          | € 4,88 | € 16.675,92         |
| <b>Totale valore terreni</b>   |             |              |          |          |        |         |               |                 |        | € 52.368,24         |
| <b>Decurtazione per eventuale diritto di prelazione da parte dello Stato</b> |             |              |          |          |        |         |               |                 |        | <b>-€ 27.231,48</b> |
| <b>Totale decurtato arrotondato</b>  |             |              |          |          |        |         |               |                 |        | <b>€ 25.000,00</b>  |

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                     |   |                    |
|---------------------|---|--------------------|
| Valore dei terreni: | = | <b>€ 90.000,00</b> |
|---------------------|---|--------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

|  |                    |
|--|--------------------|
| Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):                                    | <b>€ 90.000,00</b> |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€ 90.000,00</b> |

BENI IN CISLAGO  
**TERRENI AGRICOLI**  
DI CUI AL PUNTO D

**Terreni agricoli** a CISLAGO (VA) per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) dato oscurato\*\*) Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 7619 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato, classe 1, superficie 2.520,00mq (25 are, 20 centiare), reddito dominicale 16,27 €, reddito agrario 15,62 €; derivante da *“frazionamento del 30/10/2007 protocollo n. VA0352784 in atti dal 30/10/2007 (n. 352784.1/2007)”*;
- foglio 2 particella 182 (catasto terreni), qualità/classe seminativo, classe 1, superficie 3.940,00mq (39 are, 40 centiare), reddito dominicale 24,42 €, reddito agrario 22,38 €; derivante da *“Tabella di variazione del 22/02/2007 protocollo n. VA0065412 in atti dal 22/02/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 4475.1/2007)”*;
- foglio 2 particella 719 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato, classe 3, superficie 1.440,00mq (14 are, 40 centiare), reddito dominicale 7,07 €, reddito agrario 6,32 €; derivante da *“frazionamento del 06/05/1989 in atti dal 09/03/1996 C 2491/90 (n. 4.901/1989)”*;

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

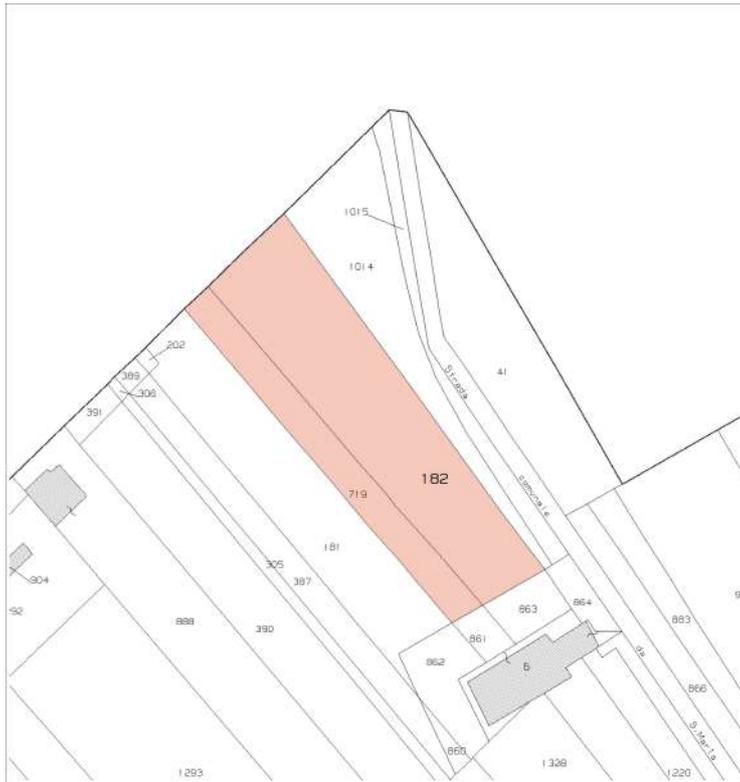
I beni sono ubicati in zona rurale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

#### DESCRIZIONE SOMMARIA:

I terreni oggetto di valutazione costituiscono un lotto di 7.900,00mq.

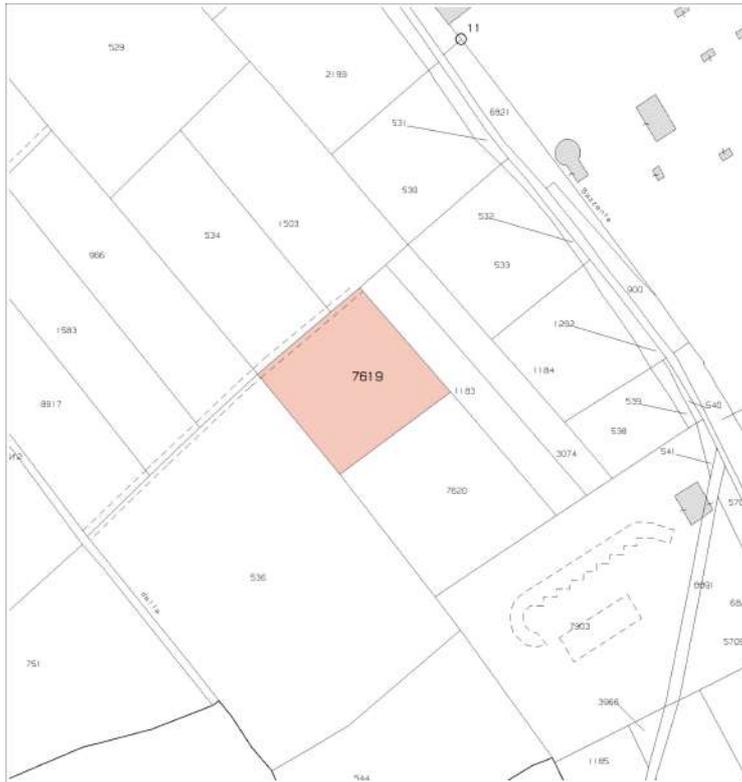
I mappali 719 e 182 sono pianeggianti con forma regolare (rettangoli), posti nella zona sud-ovest di Cislago a confine con la località Cassina Massina ed il cimitero, infatti sono per la totalità in fascia di rispetto cimiteriale. Percorrendo la via Virgilio che da Cislago conduce alla località Cassina Messina, sulla destra prima del cimitero, si trovano i terreni oggetto di pignoramento. Durante il sopralluogo risultavano coltivati.

Il mappale 7619 è anch'esso è pianeggiante di forma regolare, quasi un quadrato, posto nella periferia sud-ovest di Cislago, seguendo la via Mazzini in direzione sud, in prossimità nord del centro raccolta differenziata rifiuti (dista circa 90/100m), costeggiando il muro che delimita gli impianti della Società TERNA Trasmissione Elettricità Rete, a circa 80m dal ciglio stradale si trova il terreno; anch'esso sembra coltivato.



*Individuazione in colore rosso chiaro dei mappali 719 e 182 in Cislago (a sud è posto il cimitero della località denominata Massina, con freccia rossa nella foto aerea seguente)*





*Individuazione in colore rosso chiaro dei mappali 7619 in Cislago; a sud è posto il centro raccolta differenziata rifiuti (freccia rossa), mentre a nord-est si intravedono gli impianti della Società TERNA Trasmissione Elettricità Rete Nazionale (freccia blu)*



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *dati catastali*

| Particella    | Classamento | Classe | Consistenza  | Rendita                         | Consistenza in mq  |
|---------------|-------------|--------|--------------|---------------------------------|--------------------|
| 7619          | SEMIN ARBOR | 1      | 25 are 20 ca | R.D.Euro:16,27 R.A. Euro: 15,62 | 2.520,00 mq        |
| 168           | SEMINATIVO  | 1      | 39 are 40 ca | R.D.Euro:24,42 R.A. Euro: 22,38 | 3.940,00 mq        |
| 169           | SEMIN ARBOR | 3      | 14 are 40 ca | R.D.Euro:7,07 R.A. Euro: 6,32   | 1.440,00 mq        |
| <b>TOTALE</b> |             |        |              |                                 | <b>7.900,00 mq</b> |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei terreni è stata determinata utilizzando le seguenti fonti:

1. i valori espressi dalla Commissione Provinciale Espropri di Varese (VAM 2020) – Tabella dei valori agricoli medi valevole per l'anno 2021 (riferiti all'anno 2020).  
*Nota: i valori esposti in tabella si riferiscono alle indennità di espropriazione delle aree agricole non edificabili pertanto potrebbero risultare “non in linea” rispetto ad un ipotetico valore agricolo medio del terreno in “normali” azioni di compravendita.*
2. l'osservatorio dei valori agricoli per Varese e Provincia – Exeo Edizioni – anno 2020 (valori di riferimento anno 2019);
3. ricerche di mercato (interviste ad operatori di settore dedicati alla compravendita dei terreni) e da una ricerca di massima su offerte di vendita per terreni agricoli sul territorio di Cislago da pubblicazioni on-line.

Lo scrivente ha ritenuto di fissare il valore unitario in linea di tendenza su **valori medi** previsti per ogni tipo di coltura, moltiplicato per la superficie catastale di ogni singolo mappale, verificata non con rilevazione in loco, ma da verifica su fotogrammetrico, riportando i singoli mappali da estratto mappa su cad e verificandone le superfici.

Si sono presentati i terreni in formato tabellare, indicando particella, classamento, consistenza, valori riportati dalle fonti (valore unitario per Commissione Espropri, minimo e massimo per pubblicazione Exeo e la media su alcune proposte di vendita pubblicazioni on-line), valore medio e valore unitario utilizzato, pertanto:

| Particella                   | Classamento | Consistenza  | Consistenza in mq | Fonte Comm. Espropri | Fonte Exeo minimo | Fonte Exeo massimo | Fonte annunci on-line | valore medio | valore terreno     |
|------------------------------|-------------|--------------|-------------------|----------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|--------------|--------------------|
| 7619                         | SEMIN ARBOR | 25 are 20 ca | 2.520,00          | € 8,76               | € 3,10            | € 7,50             | € 8,00                | € 6,84       | € 17.236,80        |
| 182                          | SEMINATIVO  | 39 are 40 ca | 3.940,00          | € 8,76               | € 3,10            | € 7,50             | € 8,00                | € 6,84       | € 26.949,60        |
| 719                          | SEMIN ARBOR | 14 are 40 ca | 1.440,00          | € 8,76               | € 3,10            | € 7,50             | € 8,00                | € 6,84       | € 9.849,60         |
| <b>Totale valore terreni</b> |             |              |                   |                      |                   |                    |                       |              | <b>€ 54.036,00</b> |
| <b>arrotondato</b>           |             |              |                   |                      |                   |                    |                       |              | <b>€ 54.000,00</b> |

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                    |   |                    |
|--------------------|---|--------------------|
| Valore de terreni: | = | <b>€ 54.000,00</b> |
|--------------------|---|--------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

|  |                    |
|--|--------------------|
| Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):                                    | <b>€ 54.000,00</b> |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€ 54.000,00</b> |

**9. . VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID               | descrizione   | consistenza | cons. accessori | valore intero         | valore diritto        |
|------------------|---|-------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| Da A1 ad A10 + B | immobili per attività agrituristica: alloggi ospiti, sala ristorazione, vani tecnici, porticati ed annessa abitazione di cui ai punti da A1 ad A10 e B  | 689,00      | 0,00            | € 1.053.000,00        | € 1.053.000,00        |
| da A12 ad A22    | immobili per attività agrituristica: conigliera, stalle, tettoie, deposito, concimaia, paddock, terreni "pertineziali" all'agriturismo" di cui ai punti da A12 ad A22 si rimanda ai singoli corpi |             | 0,00            | € 581.000,00          | € 581.000,00          |
| C                | terreni agricoli, boschivi e a prato a Besnate  | 30.520,00   | 0,00            | € 90.000,00           | € 90.000,00           |
| D                | terreni agricoli a Cislago  | 7.900,00    | 0,00            | € 54.000,00           | € 54.000,00           |
|                  |   |             |                 | <b>€ 1.778.000,00</b> | <b>€ 1.778.000,00</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità: **-4% sul valore dei fabbricati e aree cascina** **-€ 65.000,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.713.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**  
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.713.000,00**  
Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 0,00**  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **€ 1.713.000,00**

data 01/03/2023

il tecnico incaricato  
Arch. Stefano Arcari