

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

**G.D. Dr.ssa Paola Rossi**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 13/2022 R.G.**

**CURATORI:** **dr.ssa Paola Carpanese** di Padova, via Aristide Gabelli n. 26;

**dr. Roberto Mometto** di Padova, Via Cardinale Callegari n. 50.

**C.T.U.:** **arch. Davide Ravarotto** di Montegrotto Terme (PD), via XXV

Aprile n. 13.

**Liquidazione Giudiziale** della società:

, con sede legale a

legalmente rappresentata dal

liquidatore

ivi residente in

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Sommario

<b>1. INCARICO - QUESITO</b> .....	<b>2</b>
<b>2. PREMESSA</b> .....	<b>2</b>
<b>3. INDAGINI SVOLTE</b> .....	<b>5</b>
<b>4. LOTTO N. 1</b> .....	<b>6</b>
4.1. DIRITTO PERIZIATO .....	6
4.2. DITTA INTESTATA.....	6
4.3. UBICAZIONE .....	7
4.4. QUALITÀ .....	7
4.5. DESCRIZIONE CATASTALE .....	7
4.6. CONFINI.....	7
4.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 1 .....	8

4.8. OCCUPAZIONE .....	11
<b>5. REGOLARITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>12</b>
<b>6. REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI ACCERTATI .....</b>	<b>12</b>
<b>7. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA .....</b>	<b>13</b>
<b>8. INDAGINI AMBIENTALI.....</b>	<b>18</b>
<b>9. PROVENIENZA.....</b>	<b>20</b>
<b>10. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....</b>	<b>21</b>
10.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	21
<b>11. STIMA DEL LOTTO N. 1.....</b>	<b>27</b>
<b>12. ELENCO ALLEGATI .....</b>	<b>34</b>

## **1. INCARICO - QUESITO**

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2007, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2313, veniva nominato dall'ill.mo G.D. Paola Rossi il 20.04.2023 a seguito dell'Istanza n. 16 del 19.04.2023 presentata dai curatori, dr.ssa Paola Carpanese e dr. Roberto Mometto, per la stima e tutti gli accertamenti necessari finalizzati alla messa in vendita dei beni immobili appresi alla procedura.

## **2. PREMESSA**

Si premette, che il presente elaborato peritale è esposto ai seguenti **limiti**, in quanto è di fatto impercorribile:

1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche degli immobili (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;

2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

Conseguentemente a quanto innanzi riportato si **assume** che:

1. per quanto possibile discernere a vista mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti; isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro);
2. la superficie catastale dei beni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
3. gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'aggiudicatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono determinati mediante stima sommaria e da rendersi solo indicativi e non vincolanti;
4. per quanto non riportato nella presente relazione, che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Catasto).

\* \* \* \* \*

Dall'esame della documentazione messa a disposizione allo scrivente, dai successivi accertamenti effettuati e per quanto sarà riferito in seguito, si è ritenuto opportuno suddividere i beni oggetto di perizia nei seguenti sette lotti:

- Lotto n. 1:** piena proprietà di un'ampia area produttiva dismessa denominata ex "Mabater", avente tre sovrastanti fatiscenti fabbricati da demolire, una superficie catastale di mq 15.000, attualmente ricadente in Ambiti Prevalentemente Residenziali e convenzionata per l'attuazione di un Piano di Lottizzazione avente una cubatura massima realizzabile pari a mc. 17.265,84; il tutto ubicato in Comune di Cassina de Pecchi (MI), via Don Ambrogio Verderio nn. 29/31;
- Lotto n. 2:** piena proprietà di un fatiscente compendio immobiliare a destinazione produttiva in stato di abbandono, costituito un tempo da una palazzina ad uso direzionale e da un affiancato fabbricato produttivo, dotati di scoperto esclusivo, il tutto ubicato in Comune di Vignate (MI), in via Camporicco n. 28;
- Lotto n. 3:** piena proprietà di un fatiscente compendio immobiliare a destinazione produttiva composto da un imponente capannone industriale con antistante corpo uffici ed alloggio del custode, dotato di scoperto esclusivo, il tutto ubicato in Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), in Strada Statale Padana Superiore n. 6;
- Lotto n. 4:** piena proprietà di un fabbricato a destinazione mista residenziale-produttiva sviluppato su due livelli fuori terra contenente due abitazioni al p. primo, mentre al p. terra locali un tempo adibiti principalmente a deposito della frutta e celle frigorifere, più scoperto esclusivo circostante, nonchè sul lato est un adiacente appezzamento di terreno avente una superficie catastale di mq 150 costituente di fatto prolungamento del giardino pertinente alla

costruzione, il tutto ubicato in Comune di Cernusco sul Naviglio (MI),  
in via Torino n. 49;

**Lotto n. 5:** piena proprietà di un compendio immobiliare a destinazione residenziale composto da una villa singola, dotata di ampio scoperto esclusivo circostante e di un retrostante piccolo pollaio, il tutto ubicato in Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), in via Conte Camillo Benso di Cavour n. 135;

**Lotto n. 6:** piena proprietà di un'unità commerciale al piano primo con sottostante magazzino al piano terra, appartenenti al centro direzionale-commerciale "Le Piazze di Merate" ubicato in Comune di Merate (LC), in via Alcide de Gasperi n. 133;

In ditta **IMMOBILIARE L'ORSA MAGGIORE S.R.L.**

**Lotto n. 7:** piena proprietà di un piccolo appezzamento di terreno della superficie catastale di mq 70, il tutto ubicato in Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), di fatto costituente tratto di area urbana, con accesso da via Brescia.

\*\*\*\*\* \*\*

IN MERITO SI SOTTOLINEA che **la presente relazione tratterà i beni corrispondenti al lotto n. 1**, mentre quelli relativi ai restanti lotti, sono esaminati in altri elaborati peritali autonomi.

### **3. INDAGINI SVOLTE**

In giorni diversi:

-si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Milano per identificare catastalmente i beni acquisiti alla liquidazione giudiziale, nonché per

- reperire i documenti necessari alla vendita dei beni stessi;
- si sono effettuate indagini presso la Conservatoria RR.II. di Milano 2, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
  - si sono acquisiti gli atti di provenienza dei beni;
  - si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassina dè Pecchi, per reperire tutte le informazioni riguardanti:
    - le pratiche edilizie dei beni al fine di verificarne la regolarità dal punto di vista amministrativo;
    - la destinazione urbanistica dell'area richiedendo il relativo C.D.U.;
    - la convenzione urbanistica in essere;
  - si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso;
  - si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati, di cui si allegano alla presente relazione n. 30 foto;
  - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*

#### **4. LOTTO N. 1**

##### **4.1. DIRITTO PERIZIATO**

Piena proprietà.

##### **4.2. DITTA INTESTATA**

, con sede legale a

#### **4.3. UBICAZIONE**

Comune di Cassina de Pecchi (MI), località Camporicco, via Don Ambrogio Verderio nn. 29/31 [clicca qui](#).

#### **4.4. QUALITÀ**

Ampia area produttiva dismessa denominata ex “Mabater”, avente tre sovrastanti fatiscenti fabbricati da demolire, una superficie catastale di mq 15.000, attualmente ricadente in Ambiti Prevalentemente Residenziali e convenzionata per l’attuazione di un Piano di Lottizzazione avente una cubatura massima realizzabile pari a mc. 17.265,84.

#### **4.5. DESCRIZIONE CATASTALE**

Unità immobiliari distinte al:

**Catasto Fabbricati:** Comune di Cassina de Pecchi (MI), Fg. 9:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
90	1	via Don Ambrogio Verderio n. 25 P. T				B.C.N.C.	
90	2	via Don Ambrogio Verderio n. 25 P. S1-T	D/8				Euro: 35.890,00
90	3	via Don Ambrogio Verderio n. 25 P. S1-1	A/3	4	6.5 vani	95 m <sup>2</sup>	Euro: 469,98
90	4	via Don Ambrogio Verderio n. 25 P. S1-1	A/3	4	6.5 vani	95 m <sup>2</sup>	Euro: 469,98

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco dei subb.: all. n. 1, visure storiche per immobile: all. da n. 2 a n. 4 e planimetrie catastali: all. da n. 5 a n. 7);

costituenti il complesso immobiliare eretto sull’area distinta al:

**Catasto Terreni:** Comune di Cassina de Pecchi (MI), Fg. 9, mapp. 90 di ha 1.50.00, Ente Urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell’estratto di mappa: all. n. 8 e visura storica per immobile all. n. 9).

#### **4.6. CONFINI**

**Dell’intero lotto** (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp.li nn. 203 – 204 –

205 – 206 – 1006 – 228 – 229 – 587 – 231 – 622 – 97 – 52 – 453 – 394 – 393 – 392 – 391 – 584 – 582 – 388 – 54, stesso Comune e Foglio, via Don Ambrogio Verderio.

#### **4.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 1**

Lo stato dei luoghi si è presentato così come mostrano le foto allegate alla presente relazione da n. 1 a n. 30, alle quali si rimanda in quanto parti integrante della stessa. Trattasi del compendio immobiliare a destinazione produttiva, noto come ex “Mabater”, ora dismesso, composto da due capannoni perimetrali con antistante palazzina direzionale-residenziale, dotati di scoperto esclusivo. Il tutto ubicato nel Comune di Cassina dè Pecchi, in località Camporicco, ai civici nn. 29/31 di via Don Ambrogio Verderio, che funge da collegamento tra la S.S. n. 11 “Padana Superiore” e la S.P. n. 103 “Nuova Cassanese”. Il sito produttivo, utilizzato dapprima per la creazione di prefabbricati in cemento e poi come area di deposito di componenti ed impianti per l'elettronica, si inserisce discontinuamente in un contesto geografico interamente urbanizzato, a prevalente destinazione residenziale.

L'area dalla conformazione geometrica regolare, con sviluppo prioritario trasversale, accoglie al limite di nord-ovest, un primo fabbricato innalzato su due livelli, direttamente affacciato al fronte stradale, destinato ad uffici e residenza, con giustapposto ingresso carraio delimitato dal cancello, che fungono da sipario al retrostante compendio produttivo in cui, due distinti capannoni con tettoie terminali, in corrispondenza dei confini settentrionale e meridionale, innalzati su un unico piano, accolgono il cortile centrale che si diparte a levante, ove al confine sono poste ulteriori tettoie terminali. La superficie cortilizia, della dimensione di mq 9.400,00 circa, per la più parte pavimentata in conglomerato bituminoso e nella restante orientale in conglomerato cementizio, oltre ai fabbricati vede la



collocazione di un distributore di carburante per il rifornimento degli automezzi con sottostante cisterna, posizionato centralmente, mentre una porzione marginale, in prossimità del primo edificio, è destinata invece a verde. L'intero complesso si è presentato in un notevole stato di degrado in cui gli edifici, oramai fatiscenti, sono tutti pesantemente compromessi ed il cortile, oltre ad essere occupato in più punti da cumuli di rifiuti di varia tipologia, presenta un manto danneggiato in più parti dalle quali emerge la vegetazione spontanea che lo invade a tratti (foto da n. 1 a n. 8).

### **La palazzina direzionale-residenziale**

dalla conformazione geometrica rettangolare, con sviluppo prioritario longitudinale, si eleva su due piani fuori terra ed uno sottostrada, anteponendosi quale appendice iniziale del retrostante compendio produttivo. L'impianto distributivo rivela una distinzione funzionale orizzontale, in cui agli uffici con relativi servizi di mq 200,00 circa del piano terra, si connettono le due sovrastanti identiche residenze del primo livello, della superficie totale di mq 200,00 circa, nonché i locali di servizio del piano interrato, sempre di mq 200,00 circa; il tutto collegato verticalmente da un ingresso con vano scale centrale. L'alzato, simmetrico e compatto, ricalca fedelmente lo schema compositivo interno. L'edificio, che risale probabilmente agli anni '60 dello scorso secolo, ne ricalca la tipologia costruttiva di tipo civile con struttura mista in muratura di laterizio e cls, solai in laterocemento, divisori interni in laterizio; solaio di copertura a falde inclinate con manto in coppi; pluviali, grondaie e traverse in lamiera verniciata, rivestimento ceramico parietale esterno.

Le finiture, in pessimo stato manutentivo, sono essenzialmente costituite da serramenti esterni in legno con vetrocamera ed avvolgibili plastici, mentre quelli interni sono in legno di colore bianco. I pavimenti sono per la più parte costituiti da

piastrelle di graniglia, legno nella zona uffici e marmo delle scale. I rivestimenti di cucina e bagni sono di tipo ceramico. L'apparato impiantistico obsoleto, manomesso e fuori uso, è costituito da quello elettrico di tipo misto, a vista nel piano interrato, con tubazioni sottotraccia nei rimanenti livelli, quello idrosanitario di cui rimane visibile solo qualche lavello. L'impianto di riscaldamento, autonomo, era probabilmente costituito da una caldaia nei locali di servizio con terminali in ghisa, di cui il fabbricato oggi risulta però completamente privo (foto esemplificative da n. 9 a n. 16).

### **I capannoni**

Le due costruzioni, poste rispettivamente ai limiti settentrionale e meridionale dell'area di cui disegnano il percorso, innalzati su un unico livello, presentano entrambi una conformazione geometrica rettangolare allungata, con sviluppo prioritario trasversale, in corrispondenza alla configurazione sedimentosa dell'area. L'area cortilizia corrisponde all'intervallo interno che separa e al tempo stesso mette in relazione i due fabbricati produttivi.

Il capannone di settentrione è in realtà dato dalla sequenza di due corpi di fabbrica di differente altezza, terminanti con una piccola tettoia di levante, in passato di maggiori dimensioni. La prima partizione, preceduta dall'antistante piccolo deposito con giustapposta tettoia della superficie totale di mq 59,00 circa, raggiunge un'altezza interna di ml. 5,00 circa. L'adiacente e comunicante porzione di levante, raggiunge invece un'altezza interna di ml 9,50 circa, per lasciare spazio all'estremità ad un ulteriore piccolo deposito: il tutto si sviluppa sulla superficie totale di mq 1.276,30 circa. Il fabbricato, probabilmente risalente agli anni '60-'70 dello scorso secolo, rispecchia la tipologia delle costruzioni produttive del periodo con struttura portante cementizia e tamponamenti in muratura, copertura a due

falde con manto talvolta in eternit. L'apparato distributivo risulta perlopiù semplificato e costituito dalla sequenza di semplici ambienti di notevoli dimensioni, fruibili da grandi aperture carraie ed illuminati naturalmente mediante finestrate allungate. Le finiture sono costituite essenzialmente dai portoni basculanti e dagli infissi metallici con vetrate infrante. L'apparato impiantistico è ad oggi pressochè inesistente e la costruzione, compromessa e degradata, in via generale, verte in un notevole, precario, stato manutentivo (foto esemplificative da n. 17 a n. 22).

Il capannone meridionale è invece costituito da un solo corpo di fabbrica allungato dall'altezza costante di ml. 5,00 circa, preceduto a ponente dalla contigua tettoia con struttura portante metallica e copertura in eternit di mq 420,00 circa. Il fabbricato, probabilmente contemporaneo a quello innanzi descritto, ne rispecchia la tipologia costruttiva con struttura portante cementizia e tamponamenti in muratura, copertura a due falde con manto talvolta in eternit. L'apparato distributivo risulta anche in questo caso di tipo semplificato, costituito da un semplice ambiente di ragguardevoli dimensioni collegato ad alcuni altri vani di servizio, fruibili da aperture regolarmente cadenzate ed illuminati naturalmente mediante una doppia orditura di finestre. Le finiture sono costituite essenzialmente dai portoni basculanti e dagli infissi metallici con vetrate infrante. L'apparato impiantistico, anche nel caso di specie, è praticamente inesistente e la costruzione, compromessa e degradata, in via generale, verte in un notevole, precario, stato manutentivo. La tettoia, data la presenza di vegetazione spontanea invasiva è oggi difficilmente praticabile (foto esemplificative da n. 23 a n. 30).

#### **4.8. OCCUPAZIONE**

Per quanto accertato, il presente lotto risulta libero.

## **5. REGOLARITÀ EDILIZIA**

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione e di quanto riferito allo scrivente dall'ufficio tecnico comunale, si è potuto accertare:

- che l'impianto originario dei fabbricati appartenenti al presente lotto risulta edificato in data anteriore al 01.09.1967;
- che per la costruzione del deposito con giustapposta tettoia (corrispondente al piccolo magazzino posto ad ovest del capannone settentrionale) veniva in seguito rilasciato Nulla osta per Esecuzione Lavori Edili n. 162, prot. 5057 del 06.11.1973 (cfr. all. n. 10);
- che per le modifiche apportate all'interno della palazzina ad uso uffici veniva poi presentata comunicazione prot. 9269 del 04.08.1986 (cfr. all. n. 11);
- che dal confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato in merito:
  - a modeste variazioni distributive interne;
  - alla tettoia realizzata sul lato est in adiacenza al capannone settentrionale priva di titolo legittimante;
  - all'installazione del distributore di carburanti e della relativa cisterna interrata;
 non è stata riscontrata la presenza di alcun titolo legittimante e sono quindi da ritenersi abusivi.

## **6. REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI ACCERTATI**

Per quanto concerne le anomalie evidenziate nel capitolo che precede:

- Le variazioni interne possono essere sanate mediante la presentazione di una

pratica edilizia in sanatoria, nonché pagando la rispettiva oblazione. Per tale incombenza si quantifica un costo forfettario comprensivo di € 5.000,00 circa comprensivo di spese tecniche (ad esclusione del rilievo metrico e della relativa restituzione grafica su supporto digitale).

- Per la tettoia ed il distributore di carburanti con relativa cisterna interrata, si considera maggiormente conveniente valutarne la demolizione, per la quale si quantifica una spesa di ulteriori € 5.000,00 circa.

Si sottolinea altresì:

- che dovrà essere prevista la bonifica dell'area oramai degradata e imbrattata da vari cumuli di rifiuti, nonché effettuato lo smaltimento di alcune parti della copertura dei fabbricati e delle tettoie realizzate in eternit, le cui modalità e costi verranno meglio trattate nel testo che segue;
- che (fatto salvo quanto verrà in seguito evidenziato), non è stata svolta alcuna indagine approfondita in merito alla possibile presenza di sostanze nocive ed inquinanti nel sottosuolo, dovuta sia all'eventuale perdita di carburante dalla cisterna interrata del distributore, sia ai materiali di varia natura merceologica, collocati in punti anche di difficile definizione all'interno dell'area degradata e per la cui individuazione si renderebbero necessarie indagini specifiche, maggiormente approfondite ed invasive con i conseguenti costi derivanti, non quantificabili in detta sede.

È comunque parere dello scrivente architetto che i beni possono essere trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

## **7. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

Il Comune di Cassina de' Pecchi è dotato di

- PGT approvato con D.C.C. n. 84 del 17.12.2015 che classifica l'area come

**AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

Piani attuativi vigenti (PAV) - PAV ATU1 (art. 54 elab. 14 PR)

che prevede in particolare che *“i Piani attuativi vigenti PAV ATU1, PAV ATU2, PAV PL1, PAV PL5 sono in tutto assimilabili agli ambiti B3”*. e norma gli *“Ambiti B3 di completamento residenziale saturi”* (cfr. Estratto Tavola 15 PR del PGT: all.n. 12, nonché CDU : all. n. 13);

- PGT adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 27.07.2023 che classifica l'area come

**Piani attuativi vigenti PAV ATU1 [PR – art. 51].**

L'area, classificata come zona residenziale di trasformazione urbanistica, è oggetto di Piano Attuativo vigente, dotato di Convenzione di Lottizzazione A.T.U.1, adottato con delibera della Giunta Comunale n. 104 del 03.09.2008 ed approvato con delibera del 29.10.2008 n. 130, inserito negli *“Ambiti prevalentemente residenziali”*, utilizzabile ai fini edificatori.

Il presente lotto è quindi interessato dalla sopra citata CONVENZIONE URBANISTICA a favore del Comune di Cassina de' Pecchi, di cui all'atto n. 48.905 di rep. del 04.08.2009 a rogito del notaio Grazia Barbara Lombardo di Vimodrone (cfr. all. n. 14), registrato presso l'Ufficio del Registro di Monza Il il 05.08.2009 al n. 11602 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 06.08.2009 ai nn. 103388/62444, relativo alla *“CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE A.T.U. 1”* con cui la proprietà dell'area *“si impegna, per sé medesima ed aventi causa per qualsiasi titolo, a dare esecuzione al Piano di lottizzazione A.T.U.1, secondo gli elaborati di progetto e nel pieno rispetto dei patti e delle condizioni definiti dalla presente Convenzione”*.

Il programma prevede la realizzazione di un nuovo complesso residenziale confacente al contesto insediativo circostante e dotato di adeguati standard urbanistici, attraverso il riuso dell'area produttiva esistente mediante la demolizione della struttura ivi presente e la costruzione di volumi residenziali per un massimo di mc. 17.265,84.

Il testo documentale, suddiviso per punti, prevede, tra l'altro, quanto in seguito descritto.

All'art. 4.2 dell'anzidetta Convenzione è sancito che la realizzazione degli interventi edilizi avverrà nel periodo di validità del Piano di Lottizzazione fissato in anni 10 a decorrere dalla data di approvazione del piano medesimo.

All'art. 5 "Area e standard urbanistici"

- in relazione alla cubatura del PDL, pari a mc 17.265,84, viene quantificata la superficie minima degli standard, indicata in mq. 3.050,15. Viene altresì precisato che il PRG vigente prescrive una quantificazione di standard maggiore, tuttavia, tenuto conto del verde pubblico esistente e della localizzazione piuttosto periferica dell'area, si ritiene opportuno, in alternativa alla cessione totale, limitare l'acquisizione dell'area in conto obblighi urbanistici per la sola dimensione minima prevista dalla legge e di monetizzare la rimanente, secondo quanto segue:

- standard dovuto da P.R.G. mq 5.158,00
- standard ceduto mq 3.879,03
- standard da monetizzare mq 1.278,97

La monetizzazione viene effettuata in ragione di euro 60/mq, per un importo complessivo di € 76.738,20 (€ 60,00 x mq 1.278,97).

- La proprietà si impegna altresì a cedere gratuitamente al Comune di Cassina Dè

Pecchi l'area residuale di mq. 376,33, non ricadente all'interno dell'A.T.U. 1, costituente il ciglio e la pertinenza stradale di via Don Verderio.

All'art. 6 "Oneri di urbanizzazione primarie ed opere a scomputo" la proprietà si obbliga a corrispondere al Comune, in qualità di onere di urbanizzazione primaria, la somma di € 313,892,97 (così determinata: mc residenziali 174.625,84 x € 18,18 = 313.892,97) a scomputo della quale si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le seguenti opere:

- Formazione di parcheggi ad uso pubblico;
- Segnaletica stradale;
- Sistemazione verde;
- Sottoservizi;
- Pista ciclopedonale e percorso pedonale;
- Illuminazione pubblica;

il cui costo è stimato in complessivi € 372.196,04, con il quale, essendo superiore all'ammontare dell'onere la proprietà avrà completamente assolto agli obblighi di cui al paragrafo 2, comma 5, dell'art. 28 della legge n. 1150 del 17 agosto 1942 e succ. modifiche ed integrazioni. Qualora le opere di urbanizzazione comportassero un costo inferiore rispetto a quello preventivato per gli oneri di urbanizzazione primaria, la proprietà si impegna a corrispondere al Comune la differenza di valore.

All'art. 7 "Oneri di urbanizzazione secondaria" la proprietà si obbliga a corrispondere al Comune, in fase di rilascio di ogni singolo provvedimento edilizio abilitativo, in quantità di onere di urbanizzazione secondaria, la somma di € 356.194,28 (così determinata: mc. residenziali 174.625,84 x € 20,63 = 356.194,28), con la quale la proprietà avrà completamente assolto agli obblighi di cui al paragrafo 2, comma 5, dell'art. 28 della legge n. 1150 del 17 agosto 1942 e succ.



modifiche ed integrazioni.

All'art. 8 "Contributo sul costo di costruzione" la proprietà si impegna a corrispondere al Comune, quale contributo commisurato al costo di costruzione, l'importo che verrà quantificato in applicazione delle norme in vigore al momento del rilascio dei singoli provvedimenti edilizi abilitativi.

All'art. 9 "Progetto ed esecuzione delle opere di urbanizzazione" la proprietà si impegna a presentare, a propria cura e spese, il progetto esecutivo unitario delle opere di urbanizzazione previste negli elaborati di progetto e di qualsiasi altro lavoro ad essa attinente, entro 70 giorni dalla stipula della Convenzione, quindi entro il 12.10.2009.

Il Comune potrà facoltativamente eseguire direttamente la costruzione delle opere di urbanizzazione, in sostituzione ed a spese della proprietà, qualora quest'ultima non abbia dato tempestiva esecuzione alle opere ed il Comune abbia provveduto a metterla in mora con un preavviso di almeno 30 giorni, potendo in tal caso rivalersi nei confronti della proprietà nelle forme previste dalla legge e dai regolamenti vigenti.

All'art. 10 "Garanzie finanziarie" la proprietà a garanzia finanziaria costituisce, tra l'altro, al momento della convenzione fideiussione bancaria o assicurativa, sino alla concorrenza complessiva di € 380.000,00, a fronte degli obblighi derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione, delle spese di collaudo, di frazionamento, cessione e voltura delle aree. Per l'ipotesi di inadempimento anche di una sola delle obbligazioni presenti nella convenzione il Proprietario autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio con rinuncia ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale. In presenza dei necessari presupposti la pena pecuniaria è fissata in € 300,00 al giorno.

All'art. 17 "Proprietà delle aree e trasferimento a terzi" viene ribadito come il trasferimento a terzi della proprietà di tutto o di parte del complesso immobiliare comporti il trasferimento di tutti gli impegni previsti dalla convenzione.

IN MERITO SI EVIDENZIA che la convenzione ha durata decennale dalla data di approvazione del Piano di Lottizzazione (29.10.2008), quindi sarebbe scaduta lo scorso 28.10.2018. Tuttavia, l'art. 30 comma 3 bis della L. 98 del 09.08.2013, stabilisce che *"Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni"*. A seguito di tale norma, la scadenza della suddetta convenzione è stata automaticamente prorogata di tre anni (28 ottobre 2021).

Successivamente:

- l'art. 10 comma 4 bis della L. 76 del 16.07.2020, ha prorogato ulteriormente di tre anni la validità degli accordi di convenzione, pertanto nel caso di specie al 28.10.2024;
- l'art.10, comma 11-decies del Decreto Legge 198/2022 cd. Milleproroghe conv. dalla Legge 14/2023, proroga tra l'altro, di ulteriori due anni la scadenza delle convenzioni urbanistiche di lottizzazione.

## **8. INDAGINI AMBIENTALI**

Come innanzi narrato, il compendio immobiliare oltre allo stato di degrado avanzato dei fabbricati, la cui copertura è in più parti costituita con manto in eternit, presenta un'area cortilizia dissestata ove, alla vegetazione spontanea oramai invasiva, si associano anche dei cumuli di rifiuti misti di varia tipologia, accatastati alla rinfusa.

È altresì presente almeno un serbatoio interrato collegato al distributore di carburante posto al centro del cortile.

In merito ai rifiuti depositati in maniera incontrollata sull'area, l'Amministrazione Comunale di Cassina de' Pecchi ha emesso apposita Ordinanza Sindacale n. 64 del 04 agosto 2021, alla quale è seguita anche un'indagine preliminare volta ad accertare i requisiti di qualità ambientale del primo sottosuolo, esclusivamente in alcune postazioni ubicate sui piazzali scoperti, non occupati dai cumuli di rifiuti vari presenti sul sito. All'esito delle analisi eseguite nel maggio del 2022 è stata redatta una Relazione di indagine ambientale preliminare del giugno 2022 dalla società preposta Lithos S.r.L. (cfr. all. n. 15).

Il testo, in aderenza al presente scritto, evidenzia come la maggior parte del piazzale sia costituita da una pavimentazione in asfalto, localmente ammalorata e con tracce di possibili sversamenti di olio/carburante, oltre ad essere presenti numerosi chiusini e caditoie ascrivibili al sistema di raccolta e smaltimento delle acque e/o a servizi a rete.

Le porzioni perimetrali del settore orientale sono invece pavimentate in battuto di cemento, spesso in cattivo stato di conservazione.

L'indagine ambientale eseguita si configura di tipo "*speditivo*" per l'acquisizione esclusivamente di preliminari informazioni circa i requisiti di qualità ambientale dei terreni presenti in sito, basatasi su un numero limitato di indagini distribuite esclusivamente sui piazzali scoperti, liberi da cumuli di rifiuti vari, senza investigazione di alcuni potenziali centri di pericolo (serbatoi interrati, aree occupate da cumuli, capannoni, ecc.).

Con riferimento ai campioni prelevati da n. 10 punti di indagine effettuati in sito, l'indagine svolta ha permesso di accertare la presenza nel suolo/sottosuolo di

terreni potenzialmente contaminati, ovvero con parametri presenti in concentrazioni superiori alle CSC previste per siti ad uso verde privato, pubblico e commerciale, ad uso commerciale/industriale ovvero **Tabella 1, Colonne A e B**, che costituisce il riferimento per il sito in argomento.

In un paio di campioni sono state peraltro rilevate concentrazioni di metalli pesanti, inoltre, in tutti i quattro campioni di “materiale di riporto” prelevati sono stati accertati superamenti dei limiti di cui all’Allegato 3 al D.M. 5 febbraio 1998 e s.m.i..

Il sito indagato pertanto, è da ritenersi, sulla base delle informazioni ad oggi disponibili e con riferimento ai parametri ricercati, “potenzialmente contaminato” e caratterizzato dalla presenza di una fonte di contaminazione, quale è il materiale di riporto analizzato.

L’indagine ha evidenziato, al di sotto della pavimentazione esistente, la presenza di “passività ambientali” a carico del sito.

In merito alle criticità innanzi descritte, per quanto riferito ai curatori dal legale rappresentante della società in Liquidazione è stato prodotto un preventivo di bonifica che prevede un costo di € 200.000,00 circa, che verrà prudenzialmente aumentato del 50% nell’ambito della valutazione finale.

## **9. PROVENIENZA**

Da oltre il ventennio i beni costituenti il presente lotto, erano in proprietà della società \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_

avendoli acquisiti dalla società \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, con Atto di Compravendita n. 49863 di Rep. del 28.04.1993 a rogito notaio Rosa Voiello di Genova (cfr. all. n. 16), ivi registrato il 12.05.1993 al n. 4014 e trascritto presso la \_\_\_\_\_

Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 01.06.1993 ai nn. 41490/28924.

In seguito, la società \_\_\_\_\_ trasferiva  
i beni alla società \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, con Atto di scissione n. 40.714 di  
Rep. del 30.07.2001 a rogito notaio Grazia Barbara Lombardo di Vimodrone (cfr.  
all. n. 16), registrato a Monza il 02.08.2001 al n. 3789 serie 1 e trascritto presso la  
Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 03.08.2001 ai nn. 89789/57303.

Infine, la società \_\_\_\_\_ si trasformava  
in \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, con Atto n. 2085 di Rep. del 17.11.2021 a rogito notaio  
Carlo Giulio Leopoldo Vismara di Milano (cfr. all. n. 17), trascritto a Milano 2 presso  
la Conservatoria RR.II. il 09.12.2021 ai nn. 175653/119832.

## **10. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Presso le Conservatorie dei RR.II. di Milano si sono potute accertare le seguenti  
formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto aggiornate al 16.11.2023 (cfr. all. n. 19).

### **10.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 3562 R.G. e 2449 R.P. del 17.01.2022** (cfr. all. n. 20):

a favore: MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE –  
DIPARTIMENTO DELLE FINANZE, con sede a Roma, C.F.:  
80207790587;

a carico: ..omissis..;

titolo: sequestro preventivo del 28.12.2021 rep. n. 1308/2021 del Tribunale  
Ordinario di Milano.

beni colpiti: Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 45:

mapp. 5, sub. 2;

Comune di Cassina Dè Pecchi, Catasto Fabbricati, Fg. 9:

mapp. 90, subb. 3, 4;

Comune di Vignate, Catasto Fabbricati, Fg. 1, mapp. 71;

diritto: piena proprietà.

**nn. 85062 R.G. e 57343 R.P. del 14.06.2022** (cfr. all. n. 21):

a favore:

Soggetto 1 \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_

Soggetto 2 \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_

Soggetto 3 \_\_\_\_\_, nata \_\_\_\_\_

a carico:

\_\_\_\_\_, ..omissis..;

titolo: domanda giudiziale per accertamento di diritti reali del 09.05.2022, rep. 12909 del Tribunale di Milano.

beni colpiti: Comune di Cassina Dè Pecchi, Catasto Fabbricati, Fg. 9:

mapp. 90, subb. 2, 3, 4;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 45:

mapp. 5, subb. 1, 2;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 49:

mapp. 72, subb. 2, 3, 4;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 32:

mapp. 75, sub. 701;

Comune di Vignate, Catasto Fabbricati, Fg. 1:

mapp. 71;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Terreni, Fg. 45:

mapp. 3 di are 01.50;

mapp. 142 di are 00.55;

mapp. 144 di are 03.50;

mapp. 145 di are 00.17;

mapp. 157 di are 00.07;

mapp. 158 di are 00.80;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Terreni, Fg. 49:

mapp. 158 di are 01.50;

diritto: non indicato.

**nn. 90767 R.G. e 61216 R.P. del 23.06.2022** (cfr. all. n. 22):

a favore:

Soggetto 1

;

Soggetto 2

;

Soggetto 3

a carico:

, ..omissis..;

titolo: domanda giudiziale per azione di rivendicazione del 09.05.2022, rep.

12909 del Tribunale di Milano.

beni colpiti: Comune di Cassina Dè Pecchi, Catasto Fabbricati, Fg. 9:  
mapp. 90, subb. 2, 3, 4;  
Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 45:  
mapp. 5, subb. 1, 2;  
Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 49:  
mapp. 72, subb. 2, 3, 4;  
Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 32:  
mapp. 75, sub. 701;  
Comune di Vignate, Catasto Fabbricati, Fg. 1:  
mapp. 71;  
Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Terreni, Fg. 45:  
mapp. 3 di are 01.50;  
mapp. 142 di are 00.55;  
mapp. 144 di are 03.50;  
mapp. 145 di are 00.17;  
mapp. 157 di are 00.07;  
mapp. 158 di are 00.80;  
Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Terreni, Fg. 49:  
mapp. 158 di are 01.50;

diritto: non indicato.

**nn. 90768 R.G. e 61217 R.P. del 23.06.2022** (cfr. all. n. 23):

a favore:

Soggetto 1

969,



Soggetto 2

;

Soggetto 3

;

a carico:

, ..omissis..;

titolo: domanda giudiziale per dichiarazione di invalidità trascrizioni del  
09.05.2022, rep. 12909 del Tribunale di Milano.

beni colpiti: Comune di Cassina Dè Pecchi, Catasto Fabbricati, Fg. 9:

mapp. 90, subb. 2, 3, 4;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 45:

mapp. 5, subb. 1, 2;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 49:

mapp. 72, subb. 2, 3, 4;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 32:

mapp. 75, sub. 701;

Comune di Vignate, Catasto Fabbricati, Fg. 1:

mapp. 71;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Terreni, Fg. 45:

mapp. 3 di are 01.50;

mapp. 142 di are 00.55;

mapp. 144 di are 03.50;

mapp. 145 di are 00.17;

mapp. 157 di are 00.07;

mapp. 158 di are 00.80;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Terreni, Fg. 49:

mapp. 158 di are 01.50;

diritto: non indicato.

**nn. 54499 R.G. e 37805 R.P. del 21.04.2023** (cfr. all. n. 24):

a favore: MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
DELLA SOCIETÀ ;

a carico: ..omissis..;

titolo: sentenza dichiarativa di apertura della Liquidazione Giudiziale del  
30.11.2022, n. 121 di rep. del Tribunale di Padova.

beni colpiti: Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 49:

mapp. 72, sub. 2, cat. A/3;

mapp. 72, sub. 3, cat. A/3;

mapp. 72, sub. 4, cat. A/3;

diritto: piena proprietà.

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Terreni, Fg. 49:

Mapp. 158 di are 01.50;

diritto: piena proprietà.

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 45:

mapp. 5, sub. 1, cat. D/7;

mapp. 5, sub. 2, cat. A/3;

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Terreni, Fg. 45:

Mapp. 3 di are 01.50;

Mapp. 142 di are 00.55;

Mapp. 144 di are 03.50;

Mapp. 145 di are 00.17;

Mapp. 157 di are 00.07;

Mapp. 158 di are 00.80;

diritto: piena proprietà.

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 32:

mapp. 75, sub. 701, cat. A/7;

diritto: piena proprietà.

Comune di Cassina dè Pecchi, Catasto Fabbricati, Fg. 9:

mapp. 90, sub. 2, cat. D/8;

mapp. 90, sub. 3, cat. A/3;

mapp. 90, sub. 4, cat. A/3;

Comune di Vignate, Catasto Fabbricati, Fg. 1:

mapp. 71, cat. D/7;

diritto: piena proprietà.

Comune di Merate, Sezione MER, Fg. 4:

mapp. 3673, sub. 106, cat. C/2;

mapp. 3673, sub. 110, cat. C/1;

diritto: piena proprietà.

\*\*\*\*\* \*\*

## **11. STIMA DEL LOTTO N. 1**

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, dell'ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione dei fabbricati, delle rifiniture, degli impianti in dotazione, del risultato

architettonico, dell'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore.

**Criteri di Stima:**

Per la determinazione del suo più probabile valore di mercato si ritiene di utilizzare il criterio del valore di trasformazione mediante la formula:

$$V_t = V_{pf} - K$$

ovvero il valore attuale (terreno edificabile) coincide con il valore del prodotto finale a cui vanno detratti tutti i costi di trasformazione.

Infine, all'intero stimato verrà applicata una riduzione "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto", che nel caso di specie si ritiene di quantificare nel 15%.

Per l'individuazione del Valore del prodotto finale ( $V_{pf}$ ), si è adottato il "metodo comparativo" che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi.

Sinteticamente, il principio su cui si basa il procedimento è che "il mercato fissa il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso "segmento di mercato".

Inoltre la "funzione comparativa estimativa" afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili è pertanto possibile stimare il valore di un immobile mediante opportuni adeguamenti che tengano conto della specificità di ciascun bene.

Le caratteristiche principali che incidono sul valore immobiliare risultano essere:

1. la localizzazione (ubicazione nello spazio geografico ed economico in funzione anche della rendita di posizione);
2. il tipo di contratto (compravendita, locazione o altro);
3. la destinazione d'uso (abitazione, ufficio ecc.);
4. la tipologia immobiliare (caratteri immobile: appartamento, mansarda, ufficio, monolocale, laboratorio ecc.);
5. la tipologia edilizia (caratteri edificio: condominiale multipiano, isolato, villetta, industriale ecc);
6. la dimensione (piccola, media, grande);
7. le caratteristiche intrinseche (vetustà, impianti, performance energetiche, etc.);
8. i caratteri domanda e offerta (definisce gli operatori economici: dal singolo privato all'impresa);
9. la forma di mercato (grado di concorrenza sia dal lato della domanda che dell'offerta);
10. il livello prezzo (prezzo medio di compravendite e locazioni);
11. il filtering (fattori specifici esterni che possono influire positivamente o negativamente sul prezzo).

Si procederà pertanto ad una verifica sintetica e semplificata ma non per questo inattendibile.

I beni comparabili hanno comunanza con il compendio in esame in termini di:

- localizzazione (il bene da valutare dista non più di 1 km dal più distante dei comparabili oltre ad omogeneità delle caratteristiche sociali dell'area);

Nessun valore di omogeneizzazione;

- destinazione (ogni comparabile riguarda abitazioni residenziali).

Nessun valore di omogeneizzazione;

- tipologia immobiliare (le unità esaminate sono tutte appartamenti condominiali).  
Nessun valore di omogeneizzazione;
- tipologia edilizia (sono edifici articolati in più unità).  
Nessun valore di omogeneizzazione;
- dimensione (omogeneità della categoria catastale e delle superfici commerciali calcolate secondo le norme UNI 10750).
- Caratteristiche intrinseche (edifici nuovi e non, inseriti all'interno del centro cittadino, in alcuni casi ristrutturati);  
Valore di omogeneizzazione per vetustà.

### **Scelta dei comparabili**

Per l'individuazione del valore unitario di vendita €/mq al nuovo, si è ritenuto effettuare una ricerca in rete di annunci immobiliari riguardanti abitazioni residenziali, ubicati nelle vicinanze. Ne sono stati individuati quattro (cfr. all. da n. 25 a n. 28):

- il primo si riferisce ad un quadrilocale di mq 113 appartenente ad un complesso immobiliare in corso di costruzione ubicato in via G. Mazzini (quindi in posizione più centrale rispetto al presente lotto), proposto ad un prezzo di € 347.000,00, pari ad € 3.070,00/mq circa;
- il secondo si riferisce ad un quadrilocale di mq 145 circa risalente ai primi anni '70 del secolo scorso, ubicato in via Trento (quindi in posizione più centrale rispetto al presente lotto), proposto ad un prezzo di € 495.000,00, pari ad € 3.413,79/mq circa;
- il terzo si riferisce ad un appartamento di mq 200 circa risalente ai primi anni '90 del secolo scorso, ubicato in via don Verderio 8 (quindi nelle vicinanze del presente lotto), proposto ad un prezzo di € 556.000,00, pari ad € 2.780,00/mq

circa;

- il quarto si riferisce ad una villetta a schiera di mq 170 circa risalente al 2011, ubicata in via Andromeda (quindi nelle vicinanze del presente lotto), proposta ad un prezzo di € 560.000,00, pari ad € 3.294,12/mq circa.

I precedenti Annunci consentono alcune immediate considerazioni che in sintesi sono:

- a. gli importi ivi indicati non corrispondono agli effettivi di mercato ma a quelli richiesti dai venditori. Nel momento in cui vi sarà un soggetto interessato si innescherà una trattativa al ribasso. Appare pertanto congruo considerare per ciascun annuncio un minor valore del 5% circa;
- b. il valore unitario del comparabile n. 1 è quello che probabilmente rappresenta maggiormente la condizione immobiliare del periodo, pari ad importo unitario deprezzato di € 2.900,00 circa;
- c. si evidenzia come anche abitazioni molto datate (come quella del comparabile n. 2), si svalutano molto poco.

Il quadro innanzi esposto, conferma che nella zona di riferimento un intervento edilizio a destinazione residenziale sarebbe sicuramente ottimale.

Allo stato attuale, si ritiene che nuove abitazioni con un'ottima prestazione energetica, possano essere alienate prudenzialmente ad € 2.900,00/mq, che sarà l'importo unitario utilizzato per la presente valutazione immobiliare.

### **STIMA DEL LOTTO**

Il lotto ha una capacità di costruzione pari ad un volume urbanistico di mc. 17.265,84. A tale volume andranno aggiunti quelli non computabili, ma che vengono comunque trasferiti (sottotetti, logge, terrazze, ecc.), pertanto si può considerare un incremento volumetrico del 10%, pari ad ulteriori mc. 1.726,00 circa,

che tuttavia in codesta sede, ai fini estimativi non verranno considerati. Dividendo il volume convenzionato per ml. 3,00 si ottiene una superficie lorda realizzabile potenzialmente trasferibile a terzi pari a mq 5.755,28 circa.

Moltiplicando il valore unitario di vendita (€ 2.900,00/mq), per la superficie effettivamente trasferibile, si ottiene un valore lordo complessivo dell'intero complesso immobiliare pari ad € 16.690.312,00.

A tale importo dovranno essere detratti i seguenti costi ed oneri:

- utile di impresa: 15% sul valore di realizzo:	€ 2.503.546,80;
- costo di costruzione pari ad € 1.500,00/mq circa calcolato sull'intera superficie realizzabile:	€ 8.632.920,00;
- contributo sul costo di costr. (pari al 8% del costo di costr.):	€ 690.633,60;
- spese tecniche (pari al 6% del costo di costr.):	€ 517.975,20;
- costo di demolizione e smaltimento materiale (a forfait):	€ 250.000,00;
oneri di urbanizzazione primaria (da convenz. € 18,18/mc.):	€ 313.892,97;
oneri di urbanizzazione secondaria (da convenz. € 20,63/mc.):	€ 356.194,28;
- spese di bonifica (prudenzialmente si ritiene di incrementare il costo emerso dalla corrispondenza acquisita del 50%):	€ <u>300.000,00;</u>
Sommano:	€ 13.565.162,85.

\*\*\*\*\* \*\* \*

VALORE DELL'AREA: € 16.690.312,00 - € 13.565.162,85 = € 3.125.149,15.

Arrotondabili ad € 3.125.000,00.

Il valore del lotto è pari al valore dell'intero detratto il minor valore per l'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto, che nel caso di specie si ritiene del 15%.

**VALORE DEL LOTTO** € 3.125.000,00 – 15% = € 2.656.250,00.



Arrotondabili ad € **2.655.000,00**.

(diconsi Euro duemilioneiseicentocinquantacinquemila/00).

\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*

Montegrotto Terme, lì 7 dicembre 2023

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-

## **12. ELENCO ALLEGATI**

- Allegato n. 1 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- Allegato n. 2 Visura Storica per immobile Catasto Fabbricati;
- Allegato n. 3 Visura Storica per immobile Catasto Fabbricati;
- Allegato n. 4 Visura Storica per immobile Catasto Fabbricati;
- Allegato n. 5 Planimetria catastale;
- Allegato n. 6 Planimetria catastale;
- Allegato n. 7 Planimetria catastale;
- Allegato n. 8 Estratto di mappa catastale con aree evidenziate;
- Allegato n. 9 Visura Storica per immobile Catasto Terreni;
- Allegato n. 10 Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 162 del 06.11.1973;
- Allegato n. 11 Comunicazione esecuzione opere interne del 04.08.1986;
- Allegato n. 12 Stralcio Tav. del P.R.G.;
- Allegato n. 13 C.D.U.;
- Allegato n. 14 Convenzione Urbanistica;
- Allegato n. 15 Indagine ambientale preliminare;
- Allegato n. 16 Provenienza: compravendita notaio Voiello di Genova del 1993;
- Allegato n. 17 Provenienza: atto di scissione notaio Lombardo di Vimodrone del  
2001;
- Allegato n. 18 Provenienza: verbale di assemblea notaio Vismara di Milano del  
2021;
- Allegato n. 19 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II.;
- Allegato n. 20 Nota di Trascrizione del 17.01.2022;
- Allegato n. 21 Nota di Trascrizione del 14.06.2022;
- Allegato n. 22 Nota di Trascrizione del 23.06.2022;

Allegato n. 23 Nota di Trascrizione del 23.06.2022;

Allegato n. 24 Nota di Trascrizione del 21.04.2023;

Allegato n. 25 Comparabile n. 1;

Allegato n. 26 Comparabile n. 2;

Allegato n. 27 Comparabile n. 3;

Allegato n. 28 Comparabile n. 4.

\*\*\*\*\* \*\* \*