

Tribunale di Milano

SEZIONE FALLIMENTARE - N° Gen. Rep. 329/2022

Fallimento OPUS srl

(C.F. 03712760960) - con sede a Magenta - Via Espinasse n. 28/30

Giudice Fallimentare: **Dott. SERGIO ROSSETTI**

Curatore Fallimentare: **Avv. ELENA DEL TORRE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO1 - AUTORIMESSA in Comune di Marcallo Con Casone
LOTTO 2 - TERRENO EDIFICABILE in Comune di Magenta

Esperto alla stima: Arch. Paolo Delfino
Studio in: Corso Sempione 51 - 20145 Milano
Telefono: 0245409282
Email: delfino@architettodelfino.it
Pec: delfino.7495@oamilano.it

LOTTO 1 - AUTORIMESSA

**IMMOBILE in Comune di Marcallo Con Casone
Via Gaetano Vitali n.33**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

In Comune di Marcallo Con Casone - Via Gaetano Vitali n.33 autorimessa singola posta al piano 1° interrato accessibile da corsello di manovra comune.

Quota e tipologia del diritto

Piena quota di proprietà pari a 1/1 di OPUS S.R.L.
con sede in MAGENTA (MI)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OPUS S.R.L. (CF 03712760960) con sede in MAGENTA (MI)

Dati identificativi: Comune di MARCALLO CON CASONE (E921) (MI)

Foglio 6 Particella 794 Subalterno 7

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di MARCALLO CON CASONE (E921) (MI)

Foglio 6 Particella 794

Classamento:

Rendita: Euro 51,08

Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 23 m2

Foglio 6 Particella 794 Subalterno 7

Indirizzo: VIA GAETANO VITALI n. 33 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 25 m2

Derivante da: costruzione (n. 603.1/2005) del 02/02/2005 Pratica n. MI0087626 in atti dal 02/02/2005 e variazione nel classamento (n. 6161.1/2006) del 02/02/2006 Pratica n. MI0064348 in atti dal 02/02/2006

Confini da nord ed in senso orario a corpo: cortile comune al mappale 252; altra U.I. sub. 6; altra proprietà; corsello comune al mappale 252

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Regolarità Catastale: quanto rappresentato in scheda catastale rispecchia lo stato dei luoghi. L'altezza interna, in una porzione dell'unità immobiliare è minore di cm 225 per la presenza della soletta della rampa di discesa. In ogni caso non preclude il parcheggio di un'auto e di una moto.

Note: si segnala che la società fallita è proprietaria anche della quota di 142/1000 dell'immobile sottoindicato

Dati identificativi: Comune di MARCALLO CON CASONE (E921) (MI)

Foglio 6 Particella 346 Subalterno 713

Classamento:

Rendita: Euro 8,26

Categoria **C/2**, Classe 2, Consistenza 5 m2

Indirizzo: VIA GAETANO VITALI n. 33 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 6 m2

Trattasi di cantina posta all'interno dello stesso stabile immobiliare, non visionata. Si ritiene sia diventato bene comune anche agli altri subalterni.

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Caratteristiche zona: Il Comune di Marcallo con casone si estende nella parte occidentale della città metropolitana di Milano in Lombardia, nell'alta pianura irrigua del Canale Villoresi ed in pieno parco del Gelso confinante da una parte col Parco della Valle del Ticino e dall'altra con il PLIS del Roccolo.

Area urbanistica: Il territorio, prevalentemente pianeggiante. L'immobile in oggetto di valutazione è posto all'interno del costruito cittadino

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4 Torino-Trieste svincolo di Marcallo-Mesero; Strada Provinciale n.11R

Servizi offerti dalla zona: l'immobile sorge all'interno del costruito cittadino. La zona dispone di servizi al cittadino facilmente raggiungibili

3. STATO DI POSSESSO:

Nella disponibilità del fallimento

All'interno dell'immobile sono presenti materiali e scarti di lavorazioni edili la cui rimozione e smaltimento sono a carico dell'acquirente.

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:* Nessuna.

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* nessuna

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria del 07/03/2003 n. reg particolare 841 con annotazione di frazionamento in quota**

A favore di

Contro: **OPUS S.R.L.** con sede in MAGENTA (C.F. 0200000015)

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario

- Importo ipoteca: € 450.000,00

- Importo capitale: € 250.000,00

- Durata: 10 anni

Rogante: atto notariale a rogito del dott. De Cirillo Oreste in data 27/02/2003 n. rep. 9328

Trascritto a: Pavia in data 07/03/2003 ai nn 5089/841

Immobili oggetto di ipoteca identificati al Foglio 6 – Particella 346 – sub. 1/4/6 e terreno al foglio 6 – particella 252

➤ **Annotazione per frazionamento in quota**

Rogante: atto notariale a rogito del dott. De Cirillo Oreste in data 15/06/2005 n. rep. 15399

Trascritto a: Pavia in data 13/10/2005 ai nn 24143/5559

Immobili oggetto di ipoteca identificati al Foglio 6 – Particella 794 – sub. 7 oltre ad ulteriori immobili non oggetto di valutazione nella presenta relazione.

4.2.2 *Pignoramenti:* nessuno

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

➤ **Sentenza di fallimento**

A favore di: **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO OPUS SRL**

Derivante da: sentenza dichiarativa di fallimento con atto giudiziario del 05/07/2022 n. 340/2022

Rogante: Tribunale di Milano

Trascritto a: Pavia in 22/07/2022 nn. 15248/10153

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:* nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Particolari vincoli e/o dotazioni: non da segnalare

Attestazione Prestazione Energetica:

Immobile non soggetto a deposito attestato di prestazione energetico

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario dal 27/02/2003 ed attuale proprietario:

OPUS S.R.L. con sede in MAGENTA (MI)

In forza di atto di atto notarile pubblico di compravendita a rogito del dott. Cirillo Oreste in data 27/02/2003 al n. rep. 9326, trascritto a Pavia il 07/03/2003 ai nn. 5087/2551 e nn. 5088/2552.

Si precisa che l'immobile oggetto di valutazione è stato edificato dalla società fallita con Denuncia di Inizio Attività in data 6 marzo 2003, protocollo numero 2338, pratica edilizia numero 31/03 e variante pratica edilizia 65/05 (agibilità conseguita per silenzio assenso come da certificazione rilasciata in data 19 giugno 2008, Protocollo 6912).

Ante ventennio fino al 27/02/2003:

➤ Acquisito a Lucera il 06/1/1965 (

Relativamente agli immobili identificati al foglio 6 – mappale 346 – sub. 4/6

➤ Acquisito a

Relativamente agli immobili identificati al foglio 6 – mappale 346 – sub. 1 e terreno al foglio 6 mappale 252

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per l'edificazione del corpo boxes fu presentata Denuncia di Inizio Attività in data 6 marzo 2003, proto-

collo numero 2338, pratica edilizia numero 31/03 e variante pratica edilizia 65/05 (agibilità conseguita per silenzio assenso come da certificazione rilasciata in data 19 giugno 2008, Protocollo 6912).

Descrizione

In Comune di Marcallo Con Casone - Via Gaetano Vitali n.33 autorimessa singola posta al piano 1° interrato accessibile da corsello di manovra comune.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata alla presente, oltre a rilievo di massima eseguito dal sottoscritto. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata, da considerarsi pertanto indicativa, valutata al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna, viene di seguito riportata:

Destinazione	Parametro	Superficie dichiarata nelle pratiche edilizie	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa				
Piano interrato	sup lorda di pavimento	25,00	100%	25,00
			Totale	25,00 mq

Si precisa che l'immobile viene venduto a corpo, l'indicazione della superficie è pertanto indicativa.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

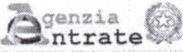
Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Milano", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2022 (primo semestre), nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.F., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di **BUONA appetibilità** per il contesto in cui è inserita, in **ORDINARIO stato di conservazione**. La valutazione della stessa è in linea con i valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili espressi dall'Agenzia delle Entrate;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.F., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà dell'unità qui descritta, considerata **libera e senza vincolo di locazione in corso**;
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e della trattativa.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;

- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Marcallo con Casone (MI),
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia
- Ufficio Comunale di Marcallo con Casone (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia del Territorio - 1° semestre 2022
 - Immobiliare web



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MARCALLO CON CASONE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Codice zona: B1

Microzona: 0

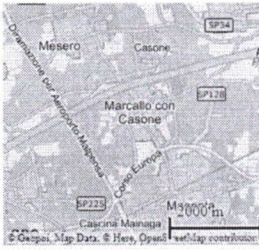
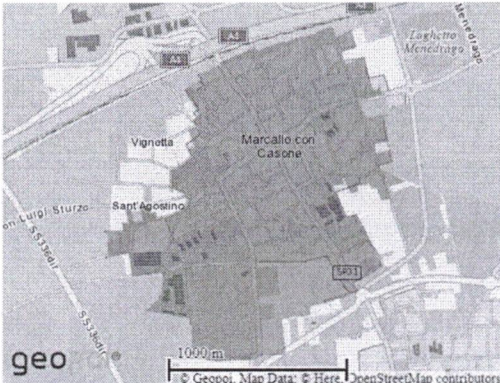
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1360	L	4,3	6,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1650	L	5,4	6,6	L
Box	Normale	800	1000	L	3,2	4,2	L
Ville e Villini	Normale	1250	1500	L	4,2	5,1	L
Ville e Villini	Ottimo	1550	1750	L	5,2	6,7	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

8.3 Valutazione LOTTO UNICO:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Tenuto conto dello stato dell’immobile, si ritiene applicare un valore cautelativo rispetto alle valutazioni previste dall’Agenzia delle Entrate, sia per la presenza di tracce di umidità, sia per come si presenta il bene.

Destinazione	Mq dichiarati nelle pratiche edilizie	Euro/mq	Valore Complessivo
Autorimessa	25,00 mq	€ 700,00	€ 17.500,00

Valore complessivo intero compendio per arrotondamento

€ 17.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, arrotondato

€ 2.625,00

➤ Costi per rimozione e smaltimento detriti presenti all'interno **€ 1.000,00**

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 1

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

Per arrotondamento: **€ 13.875,00**

Allegati

Documentazione catastale

Ispezione conservatoria

Rilievo fotografico

Milano, 26/06/2023

L'Esperto alla stima
Arch. Paolo Delfino

LOTTO 2 – TERRENO EDIFICABILE IN COMUNE DI MAGENTA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

In Comune di Magenta, terreno incolto con accesso da Via Della Resistenza.

Quota e tipologia del diritto

Piena quota di proprietà pari a 1/1 di OPUS S.R.L.
con sede in MAGENTA (MI)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OPUS S.R.L. (CF 03712760960) con sede in MAGENTA (MI)

Dati identificativi: Comune di MAGENTA (E801) (MI)

Foglio 19 Particella 269

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 16,55 Lire 32.039
agrario Euro 13,30 Lire 25.760

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 1

Superficie: 1.610 m²

Derivante da: frazionamento del 12/09/1977 in atti dal 08/10/1979 (n. 42679). Impianto meccanografico del 02/01/1974

Confini da nord ed in senso orario a corpo: al foglio 19 particelle 271 e 306; particella 307 e 270; particella 521; particella 216

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Caratteristiche zona: Il comune di Magenta si estende nella parte occidentale della città metropolitana di Milano in Lombardia. Il territorio di Magenta confina a nord con il comune di Marcallo con Casone, a sud con il comune di Robecco sul Naviglio, ad ovest con il Piemonte attraverso la propria frazione di Ponte Vecchio. Fa inoltre parte del territorio del Parco del Ticino in Lombardia, confinante ad ovest col Piemonte, dal quale è separato dal fiume Ticino.

Area urbanistica: Il territorio, prevalentemente pianeggiante. L'immobile in oggetto di valutazione è posto in zona periferica tra la zona industriale e l'edificato cittadino

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale 526

Servizi offerti dalla zona: il terreno è sito in zona periferica rispetto l'edificato cittadino.

3. STATO DI POSSESSO:

Nella disponibilità del fallimento

Trattasi di terreno incolto.

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:* Nessuna.

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico*: nessuna

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso*: nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni*:

➤ Ipoteca volontaria

A favore di:

Contro: OPUS S.R.L. con sede in MAGENTA (C.F.

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario

- Importo ipoteca: € 150.000,00

- Importo capitale: € 270.000,00

- Durata: 1 anni e 8 mesi

Rogante: atto notariale a rogito del dott. De Cirillo Oreste in data 29/11/2005 n. rep. 16380/10821

Trascritto a: Pavia in data 06/12/2005 ai nn 31050/7534

Annotazioni: presentata il 16/05/2007 Servizio di P.I. di PAVIA

Registro particolare n. 2193 Registro generale n. 11649

Tipo di atto: proroga durata della linea di credito

➤ Ipoteca volontaria

A favore di:

Contro: OPUS S.R.L. con sede in MAGENTA (C.F.

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario

- Importo ipoteca: € 150.000,00

- Importo capitale: € 270.000,00

- Durata: 10

Rogante: atto notariale a rogito del dott. De Cirillo Oreste in data 23/07/2008 n. rep. 21737/15194

Trascritto a: Pavia in data 28/07/2008 ai nn 18467/3689

4.2.2 *Pignoramenti*: nessuno

4.2.3 *Altre trascrizioni*:

➤ Sentenza di fallimento

A favore di: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO OPUS SRL

Derivante da: sentenza dichiarativa di fallimento con atto giudiziario del 05/07/2022 n. 340/2022

Rogante: Tribunale di Milano

Trascritto a: Pavia in 22/07/2022 nn. 15248/10153

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*: nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Particolari vincoli e/o dotazioni: si segnala che una striscia di terreno larga metri quattro correnti lungo il lato nord dei mappali 270 e 7 del foglio 19, è gravata da servitù di passo pedonale e carraio a favore del mappale 269 del foglio 19 in oggetto e di altri mappali, per consentire l'accesso alla strada comunale in formazione sul lato est dei mappali 7 e 8 del foglio 19.

Detta servitù, di cui all'atto di compravendita in autentica dott.ssa Giulia Andreoni, notaio in Abbiategrasso in data 25 febbraio 1982 n. 2497 di repertorio, di cui all'articolo 6) del trascrivendo atto, verrà a cessare qualora, per modifiche alla rete viaria o altro, i lotti interessati non necessitassero di tale acces-

so, il tutto come convenuto nell'atto.
in data 12 settembre 1977 n. 17852 di repertorio dott. Flavio Cantoni, registrato a magenta in data 27 settembre 1977 n. 2697 volume 160.

Attestazione Prestazione Energetica:

Immobile non soggetto a deposito di attestato di prestazione energetica

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:

L'area di cui sopra è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lett. f) del D.lgs. 42/2004 s.m.i., ed è interna alla zona di Iniziativa Comunale del PTC del Parco del Ticino.

Avvertenze ulteriori: attualmente il terreno, per come visionato al momento del sopralluogo, si presenta incolto con vegetazione spontanea e presenza di legna accatastata, cassette e fusti di plastica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario dal 10/11/2005 ed attuale proprietario:

OPUS S.R.L. con sede in MAGENTA (MI)

In forza di atto di atto notarile pubblico di compravendita a rogito del dott. Cirillo Oreste in data 10/11/2005 al n. rep. 16271/10742, trascritto a Pavia il 05/12/2005 ai nn. 30864/14886

Ante ventennio fino al 10/11/2005:

- a Magenta (MI) il 10/11/2005
- a Magenta (MI) il 10/11/2005

In forza di atti antecedenti al ventennio

7.PRATICHE EDILIZIE:

Si allega alla presente copia del Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto al Comune di Magenta e rilasciato in data 06/12/2002. Lo stesso ha valenza di anni uno dal rilascio salvo modifica degli strumenti urbanistici.



Art. 15 Aree C – Aree di completamento del tessuto urbano consolidato residenziale

15.1 Definizione

Le aree C, individuate nelle tavole RP.01 e RP.02 con specifica simbologia grafica e sigle con lettera C maiuscola e successive lettere minuscole, comprendono superfici contenute nel perimetro del tessuto urbano consolidato, prevalentemente libere da costruzioni, la cui edificazione richiede una particolare attenzione in ragione della loro estensione o del contesto in cui si collocano, nel centro principale ovvero nelle frazioni di Ponte Nuovo e Ponte Vecchio.

15.2 Destinazioni d'uso

Per le destinazioni d'uso si applicano le disposizioni contenute al precedente art.14.2 per le aree B. (qui di seguito riportato)

14.2 Destinazioni d'uso

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

tazioni è ammessa la monetizzazione finalizzata al miglioramento della dotazione complessiva di aree per il parcheggio pubblico.

15.3 Indici e parametri

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Ut proprio (mq/mq)	0,25
Ut aggiuntivo (mq/mq)	0,05
Ut minimo (mq/mq)	0,30
Ut massimo (mq/mq)	0,35 0,40 (oss. 11.4, 20, 72)
Rc (%)	50
H (m)	13,50
Dc (m)	H/2 - minimo m 5
Df (m)	minimo m 10,000
Ds (m)	m 5,00

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale o con gli edifici dei lotti confinanti è ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare gli allineamenti esistenti.

15.4 Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo obbligatoriamente esteso all'intera area perimetrata. Per le aree con superficie territoriale perimetrata minore di mq 6.000, in alternativa al Piano Attuativo e fermi restando indici e parametri del precedente comma 15.3, è possibile il ricorso a Permesso di Costruire convenzionato.

15.4.1 All'edificabilità derivante dall'applicazione dell'indice Ut proprio deve essere aggiunta la capacità necessaria per il raggiungimento dell'indice Ut minimo, secondo una delle modalità previste dalle disposizioni in materia di compensazione e perequazione di cui alle norme per l'attuazione del Documento di Piano (DP 06).

Nei casi in cui le aree a servizi da acquisire siano comprese all'interno del perimetro degli ambiti assoggettati a Pianificazione attuativa contemplati dal Piano delle Regole o dal Documento di Piano (tav. RP 01 – Carta della disciplina delle aree), la relativa cessione soddisfa l'obbligo del passaggio dall'indice Ut proprio all'indice Ut minimo, che viene applicato alla complessiva St perimetrata. La loro definitiva localizzazione potrà essere determinata in sede di Piano Attuativo. (oss. 11.2, 114.2). Gli indici Ut minimo e massimo si applicano all'intera superficie territoriale compresa nel perimetro delle Aree C, ancorché comprendente aree destinate a verde privato. (Parere Parco Ticino n. 1.8)

15.4.2 L'applicazione dell'Ut massimo è subordinato all'impegno dei proprietari delle aree assoggettate al Piano Attuativo al raggiungimento di obiettivi nel campo delle opere e dei servizi pubblici contemplati dal Piano dei servizi o coerenti con gli atti relativi alla loro programmazione.

15.5 Area C speciale

L'area identificata con la sigla C-sp è oggetto di proposte di Piano Attuativo in istruttoria in applicazione della disciplina del Piano delle Regole del 2010. L'adozione potrà contemplare il rispetto di detta disciplina ove la documentazione necessaria sia protocollata entro 90 giorni dall'entrata in vigore del presente Piano delle Regole. Decorso tale termine senza che la documentazione necessaria sia protocollata, l'area sarà assoggettata alla disciplina delle aree C di cui al presente articolo, commi da 15.1 a 15.4.2. (oss. 62 e altre)

Descrizione

In Comune di Magenta, terreno incolto con accesso da Via Della Resistenza.

Nessuna ulteriore indagine è stata condotta sul terreno. A vista non sono stati individuati possibili materiali pericolosi.

Stando all'indicazione del PGT vigente l'area sviluppa una superficie edificatoria di 0,25 mq/mq di area pari a circa 402,50 mq

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della mappa catastale allegata alla presente, oltre a rilievo di massima eseguito dal sottoscritto. La superficie "commerciale" del terreno, indicata in visura, è sotto riportata:

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno				
	sup lorda di pavimento	1.610,00	100%	1.610,00
			Totale	1.610,00 mq

Si precisa che l'immobile viene venduto a corpo, l'indicazione della superficie è pertanto indicativa.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2:

8.1 Criterio di stima:

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Milano", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2022 (primo semestre), nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.F., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di **DISCRETA appetibilità** per il contesto in cui è inserita, con capacità edificatoria. La valutazione della stessa è in linea con i valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili espressi dall'Agenzia delle Entrate;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.F., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà dell'unità qui descritta, considerata **libera e senza vincolo di locazione in corso**;
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e della trattativa.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Magenta (MI),
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia
- Ufficio Comunale di Magenta (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Immobiliare web

8.3 Valutazione LOTTO 2:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Tenuto conto dello stato dell'immobile, tenuto conto dell'indice volumetrico, della edificabilità dello stesso, dei rischi dell'imprenditore.

<i>Destinazione</i>	<i>Mq</i>	<i>Euro/mq</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	1.610,00 mq	€ 90,00	€ 161.000,00

Valore complessivo intero compendio per arrotondamento **€ 144.900,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, arrotondato **€ 21.735,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto unico

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Per arrotondamento: **€ 123.000,00**

Allegati

Documentazione catastale
 Ispezione conservatoria
 Rilievo fotografico
 Certificato di Destinazione Urbanistica.

Milano, 26/06/2023

L'Esperto alla stima
Arch. Paolo Delfino