

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott. Giacomo Puricelli

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1769/2018



SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA - ORTOFOTO 2015

RELAZIONE DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Milano, via Jacopo Dal Verme 5
Telefono: 0287380716
Email: architetto@colmano.com



INDICE SINTETICO

Melzo, via Oreglio / via Olanda						
Lotto	Dati catastali			categoria		Valore di stima base d'asta
	Fg.	Part.	Sub	catastale	corpo	
Lotto 1	4	178		seminativo irriguo	prato - area edificabile	581 000,00 €
	4	182		seminativo irriguo	prato - area edificabile	
	4	253		seminativo irriguo	prato - area edificabile	
Lotto 2	4	478		seminativo irriguo	prato - area edificabile	192 400,00 €
	4	704		seminativo irriguo	prato - area edificabile	
Lotto 3	4	85		prato irriguo	parcheggio - area edificabile	95 200,00 €
	4	270		prato irriguo	parcheggio - area edificabile	
	4	318		prato irriguo	parcheggio - area edificabile	
Lotto 4	4	189		prato irriguo	marciapiede - sedime stradale	19 900,00 €
	4	254		prato irriguo	parcheggio - sedime stradale	
Lotto 5	4	316	1	area urbana	giardino pensile	11 500,00 €
	4	316	2	area urbana	giardino pensile	



Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



Beni in Melzo (MI)

LOTTO 1
(terreni edificabili)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione giuridica del bene**

Terreni ubicati in Comune di Melzo (MI), periferia ovest in zona prevalentemente residenziale adiacente ad aree coltivate.

1.2. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]
Con sede [REDACTED]

1.3. Identificati al catasto Terreni del Comune di Melzo come segue:

Intestati: [REDACTED] Proprietà per 1/1

- a) dati identificativi: **fg. 4 part. 178**
dati classamento: Qualità seminativo irriguo, Classe 1
Superficie: 3 are 40 ca
Reddito: Dominicale € 3,56, Agrario € 3,78
(allegato 1.b)
- b) dati identificativi: **fg. 4 part. 182**
dati classamento: Qualità seminativo irriguo, Classe 1
Superficie: 24 are 70 ca
Reddito: Dominicale € 25,90, Agrario € 27,43
(allegato 1.c)
- c) dati identificativi: **fg. 4 part. 253**
dati classamento: Qualità seminativo irriguo, Classe 1
Superficie: 30 ca
Reddito: Dominicale € 0,31, Agrario € 0,33
(allegato 1.d)

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

- a) Particella 178: particella 177 (via Olanda), particella 761, particella 84, particella 420, particella 186 (via Monte Santo)
- b) Particella 182: particella 181 (via Olanda), particella 478, particella 253, particella 85, particella 180, particella 761
- c) Particella 253: particella 182, particella 478, particella 316, particella 318





2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Esistenza contratti di locazione (allegato 10 – 10.a – 10.b)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione registrati a nome della società ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, in qualità di dante causa, sugli immobili (terreni) oggetto della presente procedura.

Nel merito dei contratti di locazione, è necessario precisare quanto segue:

- L'Agenzia delle Entrate ha comunicato che risulta registrato un contratto di locazione (n. 4135 serie 3 del 14/07/2010) relativo ad unità immobiliare di cui al foglio 4 (nel contratto erroneamente indicato come foglio 6), mappale 180, sub 2, **non oggetto** della presente procedura.
(allegato 10.a)
- Attraverso il Custode Giudiziario della procedura di esecuzione immobiliare (RGE 1398/2017) gravante sul mappale 180 (mappale **non oggetto** della procedura in epigrafe ma confinante con le aree in esame), è stato reperito un ulteriore contratto di locazione (non comunicato in precedenza dall'Agenzia delle Entrate).
Detto contratto risulta regolarmente registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Gorgonzola in data 26/09/2012 al n. 568 serie 3T e riguarda l'unità immobiliare di cui al foglio 4, mappale 180, sub 702, **non oggetto** della presente procedura.
(allegato 10.b)

Ai fini della presente stima, il PE considererà i terreni nello stato "libero".



3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ispezioni ipotecarie (allegato 1.e – 1.f – 1.g) effettuate in capo alle unità immobiliari (lotto 1) oltre che dalla lettura degli atti di provenienza e del certificato notarile in atti a firma del [redacted] (allegati 9.1 – 9.2), si evince quanto segue:

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**
NESSUNA

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Relativamente alle particelle 182 e 253 del foglio 4:

- ISCRIZIONE del 21/01/2004 – Registro Particolare 2042 Registro Generale 7949
Pubblico ufficiale MARIALUISA MASETTI Repertorio 14770 del 01/02/1984
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1653 del 1984
A favore: [redacted]
Contro: [redacted]
(allegato 9.a)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 41617 del 23/11/2006 (RESTRIZIONE DI BENI) – (allegato 9.a.1)
2. Annotazione n. 9156 del 31/03/2008 (RESTRIZIONE DI BENI) – (allegato 9.a.2)
3. Comunicazione n. 17425 del 18/09/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione
avvenuta in data 04/01/2005.
Cancellazione parziale eseguita in data 22/10/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007
– art. 40 bis D.Lgs. 385/1993 (allegato 9.a.3)

Lo scrivente precisa che detta ipoteca non risulta indicata nel certificato notarile in atti.
Per questo motivo il sottoscritto PE ha ritenuto necessario chiedere chiarimenti alla società
che ha redatto il certificato notarile stesso, la quale, in data 14/12/2020 ha comunicato
quanto segue:

*"dopo aver consultato i nostri Notai, il parere univoco è quello che sicuramente l'ipoteca in
rinnovazione non è pregiudizievole in quanto è stata indicata come parte contro [redacted]
[redacted] che al momento del rinnovo non era più proprietaria dei beni oggetto
di esecuzione come specificato nella certificazione. Essendo emersa la presenza di detta
ipoteca in rinnovazione da ricerca ipotecaria per immobile, sarebbe comunque opportuno
darne notizia specificandone l'incongruenza."*
(allegato 9.a.4)

Relativamente alle particelle 178, 182 e 253 del foglio 4:

- ISCRIZIONE del 11/11/2010 – Registro Particolare 32723 Registro Generale 138224
Pubblico ufficiale AJELLO STEFANO Repertorio 11470/2196 del 09/11/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
A favore: [redacted]
Contro: [redacted]
(allegato 9.b)

Documenti successivi correlati:

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



1. Annotazione n. 2985 del 08/02/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 600 del 16/01/2014 (ACCORDO DI RINEGOZIAZIONE DI DEBITO DERIVANTE DA APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE)

- TRASCRIZIONE del 20/09/2018 – Registro Particolare 77213 Registro Generale 117959
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 27849 del 25/07/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
(allegato 9.c)

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale:

Vista la consistenza del bene e considerata la sua natura, i beni immobiliari non costituiscono un condominio

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

- Nel corso del sopralluogo è stata rilevata la presenza di una cabina elettrica, posizionata esternamente alla recinzione, sul marciapiede di via Olanda e ricadente sulla particella 178 del foglio 4.
Dalla lettura degli atti di provenienza e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, non è stato trovato alcun riscontro sulla presenza di "servitù" relative alla cabina elettrica (presumibilmente asservita ad uso pubblico).
- Relativamente alla particella 178 è necessario rilevare la presenza di una pianta ad alto fusto. Nel merito della pianta, il sottoscritto PE veniva contattato a mezzo mail dal legale dell'attiguo "Condominio Alfa" il quale comunicava la necessità di "effettuare interventi di messa in sicurezza degli alberi ad alto fusto ubicati nell'area parco di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]
Il sottoscritto PE, congiuntamente al Custode nominato provvedeva ad effettuare un ulteriore sopralluogo dal quale, da un primo esame, è emerso che la pianta non sembra in stato instabile e pericolante. Allo stesso modo il PE ha rilevato la presenza di alcuni rami che sporgono sulla proprietà confinante.
Il sottoscritto PE ritiene che un'analisi circa effettivi rischi o pericoli richiedono la relazione di un agronomo che accerti la necessità e le eventuali modalità di intervento con i relativi costi oltre eventuali pratiche edilizie per l'eventuale abbattimento.

5. PROVENIENZA

Dalla lettura degli atti di provenienza (allegati 11 – 12 – 13.a – 13.b) e del certificato notarile in atti a firma del Notaio Gigino Rollo (allegato 9.1 – 9.2), oltre che dalle visure storiche (allegato 1.b – 1.c – 1.d), si evince quanto segue:

Relativamente alle particelle 178 e 182 del foglio 4

5.1. Attuali proprietari

- In forza di atto tra vivi, trasferimento sede sociale, atto pubblico a firma del Notaio Pietro Sormani repertorio 383371/84547 del 21/05/2012; trascritto a Milano 2 in data 19/06/2012 ai nn. 61965/42155, [REDACTED], proprietaria delle aree oggetto della presente procedura, trasferisce la propria [REDACTED]
[REDACTED]
(allegato 11)



- Alla [redacted], gli immobili pervennero in forza di atto tra vivi, fusione di società per incorporazione, atto pubblico a firma del Notaio Mina Paola repertorio 17842/9546 del 02/04/2008; trascritto a Milano 2 in data 10/04/2008 ai nn. 46667/25595, per incorporazione con [redacted] (allegato 12)

5.2. Precedenti proprietari

- Alla società [redacted], gli immobili pervennero in forza di atto tra vivi, compravendita, atto pubblico a firma Notaio Masetti repertorio 13708 del 04/11/1982, trascritto a Milano 2 in data 01/12/1982 ai nn. 64545/51161, per acquisto dalla [redacted] (allegato 13.a)

Relativamente alla particella 253 del foglio 4

5.1. Attuali proprietari

- In forza di atto tra vivi, trasferimento sede sociale, atto pubblico a firma del Notaio Pietro Sormani repertorio 383371/84547 del 21/05/2012; trascritto a Milano 2 in data 19/06/2012 ai nn. 61965/42155, la società [redacted], proprietaria delle aree oggetto della presente procedura, trasferisce la propria sede sociale nel Comune [redacted] (allegato 11)
- Alla società [redacted], gli immobili pervennero in forza di atto tra vivi, fusione di società per incorporazione, atto pubblico a firma del Notaio Mina Paola repertorio 17842/9546 del 02/04/2008; trascritto a Milano 2 in data 10/04/2008 ai nn. 46667/25595, per incorporazione con la società [redacted] (allegato 12)

5.2. Precedenti proprietari

- Alla società [redacted], gli immobili pervennero in forza di atto tra vivi, compravendita, atto pubblico a firma Notaio Masetti repertorio 17617 del 11/02/1986, trascritto a Milano 2 in data 05/03/1986 ai nn. 20337/15751, per acquisto dalla società [redacted] (allegato 13.b)

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso i competenti Uffici del Comune di Melzo (allegato 8.1)

Dalla documentazione contenuta all'interno dei fascicoli edilizi messi a disposizione dal competente Ufficio del Comune di Melzo, è emerso che i terreni oggetto della presente analisi (lotto 1) risultavano ubicate all'interno di un Piano di Lottizzazione (di seguito indicato PL) approvato in data 04/03/1975 dalla Regione Lombardia. Detto riferimento è indicato all'interno del cartiglio della tavola di progetto di cui alla pratica edilizia 213/1976.

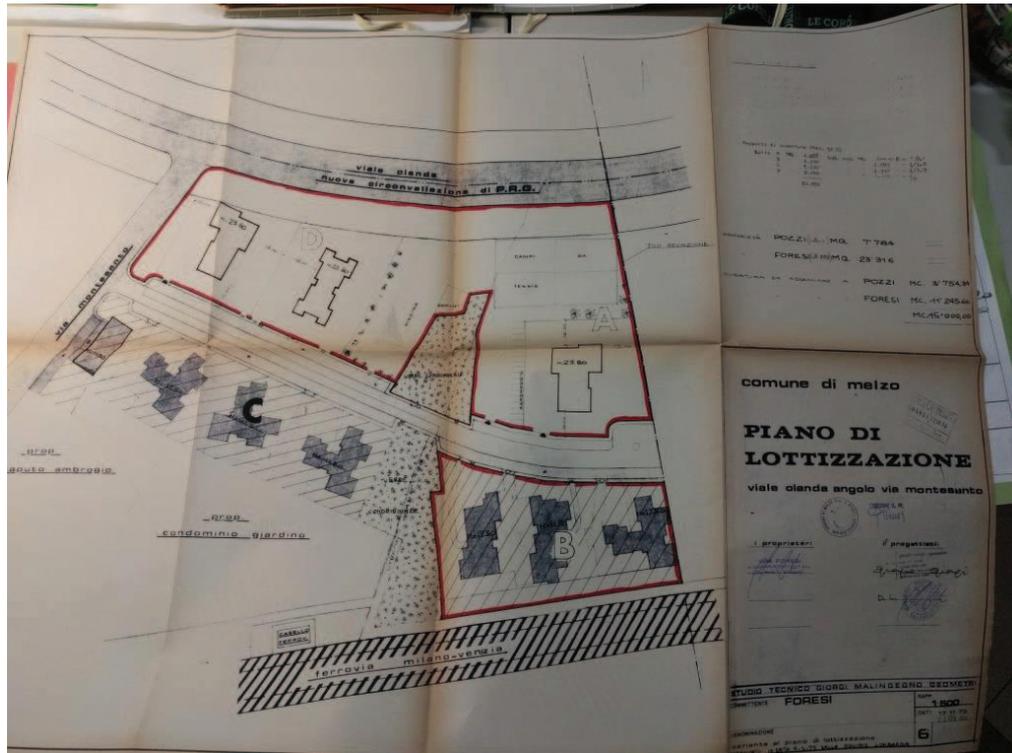
Il PL ha interessato l'intera area ubicata nel Comune di Melzo, tra via Olanda, via Montesanto e via Oreglio.

Sulle aree di cui al LOTTO 1 (della presente perizia), il PL prevedeva l'insediamento di un "centro sportivo" che non è mai stato realizzato.

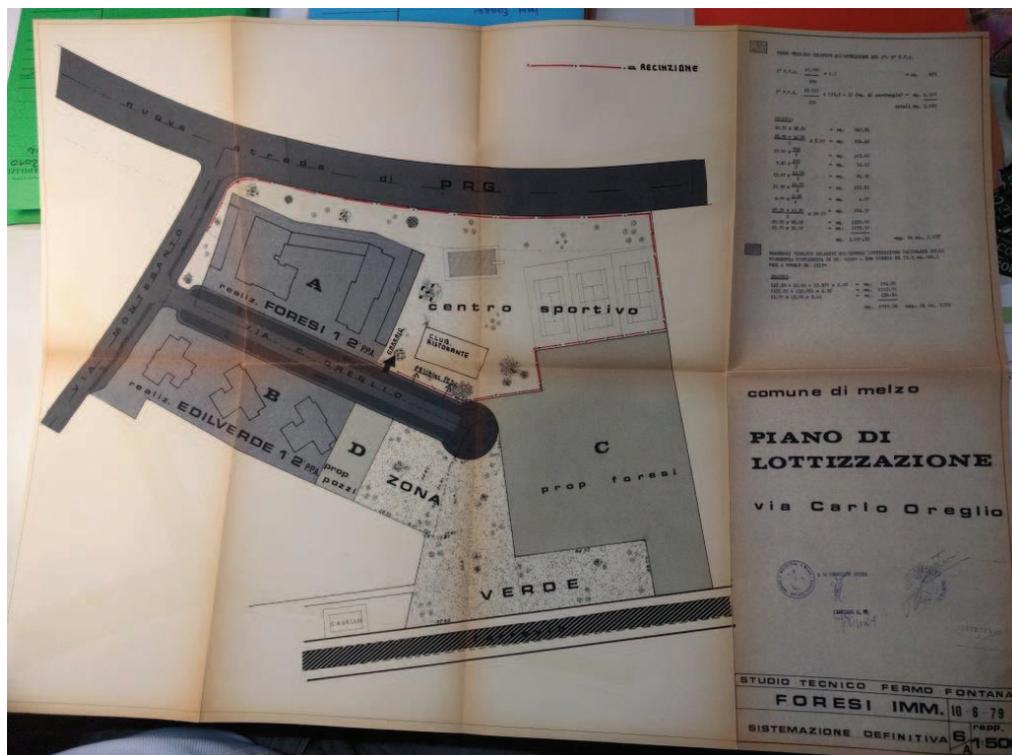
I terreni di cui alle particelle 178, 182 e 253 sono stati interessati dalle seguenti pratiche edilizie:

- Pratica edilizia 213/1976: Autorizzazione per costruzioni edilizie relativo alla realizzazione di recinzione. Nulla Osta rilasciato in data 17/11/1976
Pratica relativa al PL "via Olanda angolo via Montesanto"





- Pratica edilizia 135/1980: Concessione Edilizia rilasciata in data 01/08/1980 per "formazione recinzione"
Pratica relativa al PL di "via Oreglio"



- Pratica edilizia 8/2010: Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato in data 15/03/2010 prot. 8096, per "ampliamento edificio commerciale esistente eseguito in assenza del titolo abilitativo, ubicato in Melzo, via Oreglio 13/15 sull'area identificata nel Catasto Terreni al

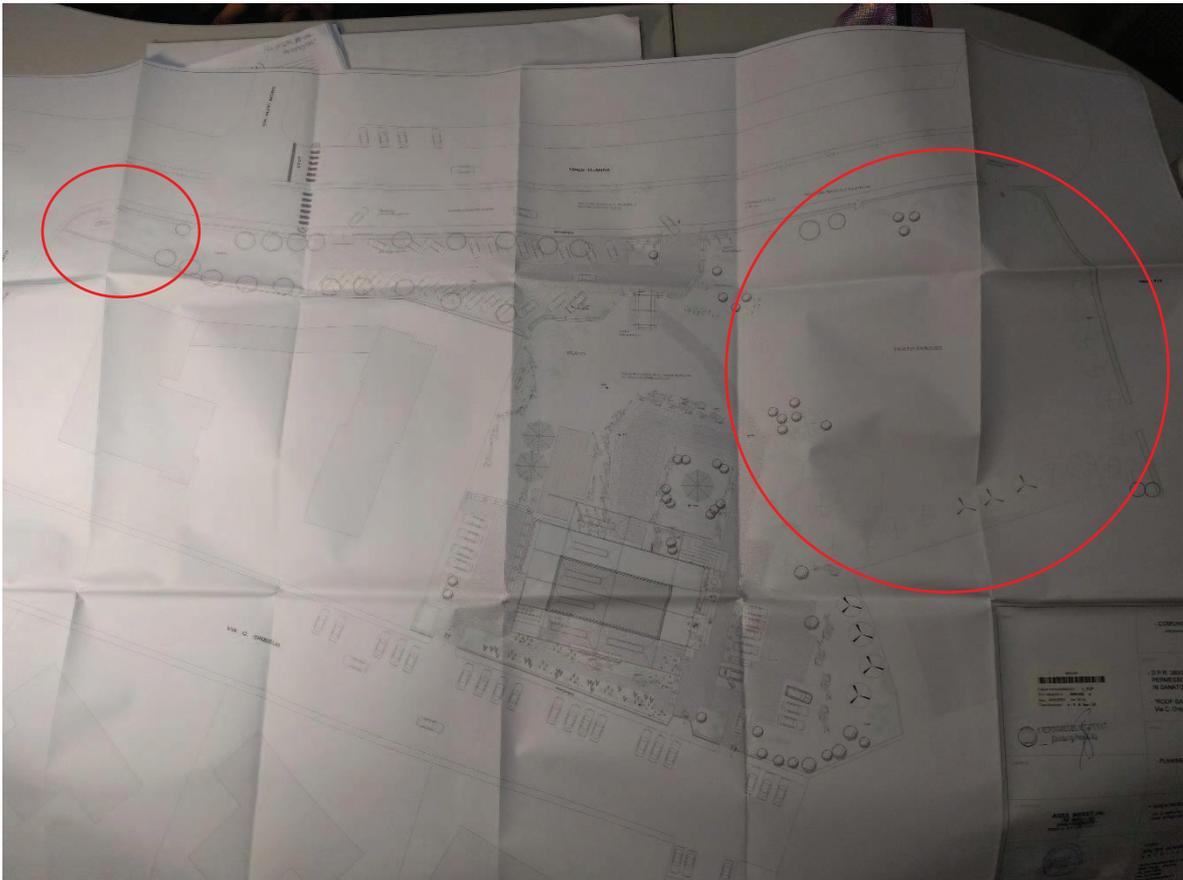
Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com

Foglio 4, Mappale 180".

Si precisa che il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria indica il solo mappale 180 (oggi frazionato nelle particelle 180 e 761). Detti mappali sono oggetto di altra procedura di esecuzione immobiliare e risultano attigui ai mappali in esame (di cui al LOTTO 1 della presente perizia).

Seppure il Permesso di costruire è stato rilasciato sul mappale 180 (non oggetto della presente procedura) il PE ha rilevato che nelle tavole oggetto della pratica edilizia n. 8/2010, vengono graficamente rappresentate anche le particelle oggetto della presente procedura di cui al LOTTO 1, in particolare si evidenzia che la tavola 3/s indica la particella 178 con riportata l'indicazione "prato" con presenza di "cabina elettrica" (esterna alla recinzione) mentre, le particelle 182 e 253 riportano l'indicazione "prato erboso".

Si precisa che presso gli archivi del Comune di Melzo non è risultata reperibile l'intera pratica edilizia ed amministrativa di approvazione dei PL sopra indicati.



6.2. Conformità urbanistica: (allegato 6)

Considerata la natura del bene pignorato (terreni), il sottoscritto PE ha provveduto a chiedere al competente Ufficio del Comune di Melzo, il Certificato di Destinazione Urbanistica, nel quale si certifica:

"visto il PGT approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 22/04/2009. La stessa è pubblicata sul BURL in data 29/07/2009 e successive carianti; l'ultima variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 16/12/2013 con effetto ricognitorio delle precedenti varianti. La stessa è pubblicata sul BURL in data 26/02/2014. Si attesta che le aree site in Melzo erano destinate come segue:

PdR – Piano delle Regole – TAV 7

- **Foglio 4, Mappale 178:** ambiti di trasformazione previsti dal PRG o DDP (art. 38) – lotto libero da PA (Piano Attuativo) scaduto

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



- **Foglio 4, Mappale 182:** ambiti di trasformazione previsti dal PRG o DDP (art. 38) – lotto libero da PA (Piano Attuativo) scaduto
- **Foglio 4, Mappale 253:** ambiti di trasformazione previsti dal PRG o DDP (art. 38) – lotto libero da PA scaduto

Per quanto sopra esposto, si riporta per estratto, l'articolo di riferimento del Piano delle Regole
Art. 38 Ambiti di Trasformazione

1. *Gli Ambiti di trasformazione, indicati emblematicamente ed esemplificativamente dal Documento di Piano, da attuarsi con i successivi Piani e Programmi Attuativi, dovranno indicativamente essere contenuti all'interno dell'area tratteggiata indicata negli elaborati grafici del Piano delle Regole, rispettando le regole urbanistiche ed ambientali degli "Indirizzi normativi" del Documento di Piano. I piani e i programmi attuativi potranno prevedere sub comparti attuativi, che potranno avere convenzioni autonome e separate, previa definizione di un "masterplan" generale esteso all'intero Ambito di trasformazione, di iniziativa pubblica e/o privata, ma comunque fatto proprio dall'Amministrazione Comunale. Nel caso di Masterplan di iniziativa privata, i proponenti dovranno rappresentare almeno il 50% delle proprietà interessate alla trasformazione.*
2. *Non sono da considerarsi variante al Documento di Piano rettifiche degli ambiti effettuate con i successivi strumenti attuativi, motivate e argomentate sulla base di valutazioni dettagliate delle condizioni morfologiche e fisico ambientali del suolo, nonché sulla base delle proprietà catastali e dei reali confini di proprietà rilevabili sul posto.*
3. *In fase di attuazione, tali rettifiche non potranno in ogni caso aumentare i carichi urbanistici complessivi previsti per i singoli Ambiti di trasformazione dal Documento di Piano (con particolare riferimento all'elaborato degli "Indirizzi normativi").*
4. *Il Documento di Piano definisce per ogni ambito individuato gli obiettivi e le finalità, le regole urbanistiche e ambientali (carico urbanistico, funzioni, permeabilità dei suoli e dotazioni ecologico – ambientali), che dovranno essere verificati nell'attuazione degli interventi. Si tratta di indirizzi e suggerimenti che dovranno essere articolati, precisati e dettagliati nella predisposizione e nell'attuazione dei singoli interventi. Le destinazioni d'uso principali indicate nel Documento di Piano per la città da trasformare sono da ritenersi indicative e potranno essere integrate con altre funzioni complementari, accessorie o compatibili da concertare con l'Amministrazione comunale, fermo restando il fatto che dovranno essere verificate le condizioni di compatibilità fra le stesse e quelle principali.*

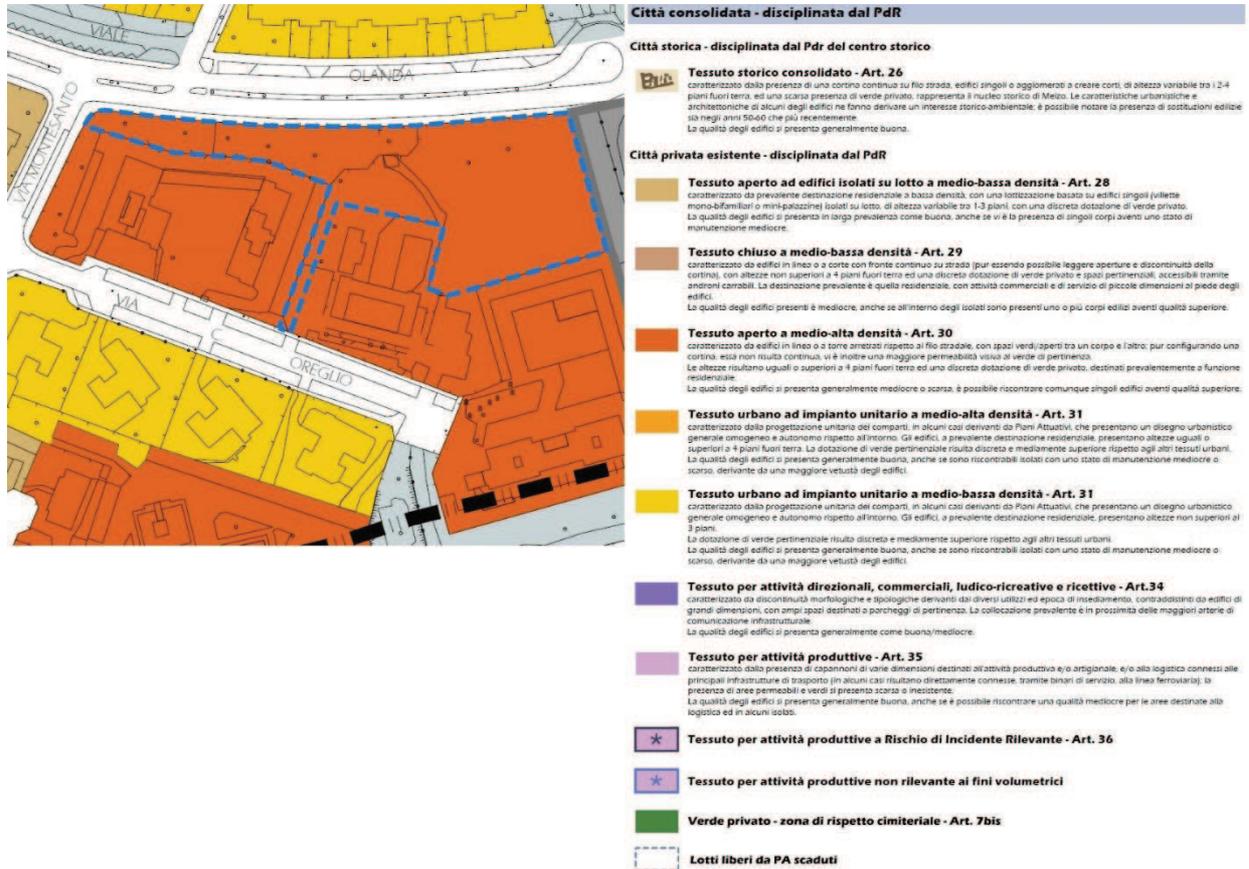
È necessario evidenziare che i beni ricadono in un "ambito di trasformazione" ma dall'interno di un "Lotto libero da PA scaduto" (come riscontrato nella tavola del Piano delle Regole sotto riportata).

Per quanto sopra esposto, e confermato dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Melzo a mezzo mail in data 10/12/2020, nonché dalla lettura della "variante PGT" del luglio 2013; ai fini del calcolo edificatorio, è necessario far riferimento alle indicazioni contenute all'interno del Piano delle Regole all'**art. 39 Ambiti di trasformazione progressi**, di cui si riporta per estratto:

1. Si tratta delle trasformazioni previste dal PRG vigente, disciplinate da piani attuativi e in corso di attuazione, per le quali si rimanda integralmente agli aspetti convenzionali di riferimento.
2. Nel caso di piani attuativi con convenzioni scadute, l'utilizzazione delle previsioni residue risulterà subordinata alla redazione di un nuovo strumento attuativo della stessa natura del piano originario.
3. **Ai lotti liberi, derivanti da pianificazione attuativa con convenzioni scadute, riconosciuti e individuati in cartografia, non oggetto di previsioni del Documento di Piano e del Piano dei Servizi, viene attribuito un indice di edificabilità territoriale (It) pari a 0,5 mq/mq. Per gli altri parametri si applicano le disposizioni del Tessuto di riferimento.**



4. Le previsioni sui lotti liberi, derivanti da pianificazione attuativa con convenzioni scadute, riconosciuti e individuati in cartografia, sono da considerarsi come nuove previsioni, superando eventuali vincoli di pertinenza in essere.



Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com

6.3. Conformità catastale:

Relativamente alla particella 178 del foglio 4

La particella 178 ha assunto l'attuale consistenza e superficie (Are 3 Ca 40) in forza di "Verifica straordinaria in atti dal 08/08/1981 (n. 6681)", derivante dalla particella 178 (Are 4).

La Particella 178 è stata generata dalla ex particella 78, in forza di "frazionamento del 18/12/1973 in atti dal 20/09/1977 (n. 4277)"

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata la presenza di una cabina elettrica, posizionata esternamente alla recinzione, sul marciapiede di via Olanda e ricadente sulla particella 178 del foglio 4.

La cabina elettrica, presumibilmente asservita ad uso pubblico e di cui non è stato trovato alcun riscontro sulla presenza di "servitù", non risulta identificata nell'estratto di mappa in atti presso l'ufficio del Catasto.

Dalla consultazione della documentazione edilizia visionata presso l'Ufficio Tecnico di Melzo, non è risultata reperibile alcuna pratica di realizzazione della cabina elettrica.

Il sottoscritto PE ha trovato riscontro grafico della cabina elettrica, unicamente all'interno della pratica edilizia 8/2010 prot. 1402 (Permesso di costruire in sanatoria relativo all'ampliamento edificio commerciale esistente).

Tutto ciò premesso, come già indicato al precedente punto 6.2 e indicato dall' Ufficio Tecnico del Comune di Melzo allo scrivente, il sottoscritto CTU ritiene che l'eventuale costo di regolarizzazione a livello edilizio e catastale possa essere ricompresa nella pratica per l'autorizzazione del "nuovo" Piano Attuativo da concordare con l'Amministrazione comunale.

Relativamente alla particella 182 del foglio 4

La particella 182 ha assunto l'attuale consistenza e superficie di Are 24 Ca 70 in forza di "Frazionamento in atti dal 15/09/1986 (n. 182)", derivante dalla particella 182 di Are 26.

La Particella 182 è stata generata dalla ex particella 81, in forza di "frazionamento del 18/12/1973 in atti dal 20/09/1977 (n. 4277)"

Relativamente alla particella 253 del foglio 4

La particella 253 ha assunto l'attuale consistenza e superficie di Ca 30 in forza di "Frazionamento in atti dal 15/09/1986 (n. 185)", derivante dalla particella 253 di Are 1 Ca 30.

La Particella 253 è stata generata dalla particella 182, in forza di "frazionamento in atti dal 15/09/1986 (n. 182)"

La Particella 182 è stata generata dalla ex particella 81, in forza di "frazionamento del 18/12/1973 in atti dal 20/09/1977 (n. 4277)"

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Relativamente alla particella 178 del foglio 4: da definire con il Comune di Melzo

Relativamente alla particella 182 del foglio 4: non necessita

Relativamente alla particella 253 del foglio 4: non necessita

Si rileva che i terreni di cui alle particelle 178, 182 e 253 non sono ad oggi recintati su tutti i lati, ma risultano accessibili attraverso l'area a verde a servizio dell'attività commerciale (oggi utilizzata per la ristorazione) che insiste sulle attigue particelle 761 e 180.

Ai fini della definizione dei confini, sarebbe opportuno procedere con verifiche più approfondite mediante rilievi di carattere topografico mediante l'ausilio di apposita strumentazione.

Spese stimate per rilievo topografico per il tracciamento dei confini ed eventuale realizzazione di delimitazione (a mezzo picchetti e rete): circa € 3.500 (oltre oneri e accessori)



7. DESCRIZIONE DEI BENI**7.1. Descrizione generale del quartiere e zona**

In Comune di Melzo
 Fascia/zona: Nord-Est
 Destinazione: Residenziale
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.
 Principali collegamenti pubblici: a 400 mt fermata autobus linea E52, E53. A 1500 mt stazione ferroviaria "Melzo";
 Collegamento alla rete autostradale: a circa 5 Km accesso alla A-58 TEEM (Tangenziale Esterna Est Milano di collegamento all'autostrada A1 oltre all'autostrada A4.
 Presenti inoltre assi viabilistici di collegamento alla città di Milano (Strada Provinciale n. 103 – Cassanese) oltre che ai comuni limitrofi.

7.2. Caratteristiche dell'area oggetto di stima, consistenza e parametri urbanistici

L'area perizia (LOTTO 1) è sita nella zona est del Comune di Melzo.
 Attualmente l'area è caratterizzata da un terreno incolto con presenza di arbusti e piante di rilevante dimensione
 Le particelle 182 e 253 risultano tra loro confinanti e ubicate nel confine est del comparto territoriale, a differenza della particella 178 che è posta in prossimità del confine ovest del piano attuativo scaduto.
 A livello urbanistico l'area risulta perimetrata all'interno di un "lotto libero da Piano Attuativo scaduto". Le Particelle 182 e 253 (di seguito denominato corpo A) sono tra loro confinanti e ubicate nel confine est dell'area perimetrata all'interno del "lotto libero da Piano Attuativo scaduto". La particella 178 (di seguito denominata corpo B) è posta invece nel confine ovest dello stesso lotto.
 Tra i corpi A e B sono ubicate le particelle 180 e 761. Dette particelle, non oggetto della presente procedura, risultano gravate da altra procedura di esecuzione immobiliare (RGE 1398/2017).
 L'area edificabile in esame, come indicato dalle Norme Tecniche di Attuazione contenute nel Piano delle Regole del Comune di Melzo, è assoggettata a preventiva approvazione del Piano Attuativo da concordarsi con il Comune.
 In corso di ottenimento di detto piano attuativo si potrà prevedere anche un eventuale trasferimento dei diritti edificatori.
 La superficie complessiva dell'area oggetto di stima (LOTTO 1) è costituita dalla sommatoria delle superfici catastali (indicate in visura) delle particelle 178, 182 e 253.

Foglio	Particella	Qualità	Superficie [mq]
4	178	Serminativo Irriguo	340,0
4	182	Serminativo Irriguo	2470,0
4	253	Serminativo Irriguo	30,0
			2840,0
			mq totali

La superficie di 2840 mq rappresenta quindi la superficie territoriale (St) che verrà posta alla base del calcolo illustrato al punto successivo.

Come già indicato ai precedenti punti, lo strumento urbanistico vigente (PGT) individua un indice di edificabilità territoriale pari a **0,5 mq/mq** (art. 39 NTA_PdR), mentre per gli altri parametri si applicano le disposizioni del Tessuto di riferimento. Dalla lettura della cartografia



del Piano delle Regole ne deriva che il tessuto di riferimento è disciplinato dalle Norme Tecniche di Attuazione contenute nel Piano delle Regole, all'art. 30 – Tessuto aperto a media densità.

8. STIMA

8.1. Criterio di stima

Il sottoscritto PE, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Considerata la natura dei beni staggiti, per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto PE ha ritenuto opportuno utilizzare il "metodo della Trasformazione". In questo caso la stima del "più probabile valore" di un'area edificabile avviene attraverso il calcolo del Valore di trasformazione (VT) che si basa sulla differenza tra il valore di mercato dei beni, esito della trasformazione, ed i costi della trasformazione stessa ($VT = VmT - K$)

Ne deriva quindi che il valore (iniziale) del terreno edificabile è dato dalla differenza tra il valore degli immobili edificati e la sommatoria dei costi da sostenere per la trasformazione. L'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti il più probabile valore di mercato di un'area edificabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito della somma di tutti i costi necessari per la realizzazione dell'opera compresi gli oneri finanziari e del profitto normale, scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione e cioè del tempo di costruzione.

Ne deriva quindi che:

$$Va = [\Sigma R - (\Sigma K + \Sigma Imp + \Sigma U1 + \Sigma U2 + \Sigma Cc + \Sigma St + \Sigma Sg + \Sigma Of + P)] / (1+r)^n$$

Va = valore stimato del terreno all'attualità

R = valore di vendita

K = costo di costruzione

Imp = imprevisti

U₁ = oneri di urbanizzazione primaria

U₂ = oneri di urbanizzazione secondaria

Cc = contributo costo di costruzione

St = spese tecniche

Sg = spese di gestione amministrativa e commercializzazione

Of = oneri finanziari

P = profitto lordo dell'operazione (utile d'impresa)

r = saggio di capitalizzazione applicato nel processo trasformativo

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento. Bisogna infatti ricordare che il valore di un'area edificabile può modificarsi nel tempo a seguito di influenze generali, locali o intrinseche.

8.2. Fonti d'informazione

- Listino prezzi del Comune di Milano e/o della Camera di Commercio di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- Borsino immobiliare
- Ufficio Tecnico del Comune di Melzo



8.3. Valutazione LOTTO 1

Al fine di individuare il valore di mercato dell'area viene quindi ipotizzata una operazione immobiliare sulla base della SLP "realizzabile" come segue:

$S_t = 2.840$ mq (superficie dell'area in esame)

$I_f = 0,5$ mq/mq

$S_{lp} = S_t \times I_f = 2.840 \text{ mq} \times 0,50 \text{ mq/mq} = \mathbf{1.420 \text{ mq}}$ (ad uso residenziale best use)

La SLP effettiva, ai fini della stima, è la superficie commerciabile a conclusione dell'operazione immobiliare determinata incrementando del 20% (relativa ad accessori e pertinenze).

SLP commerciabile (ad uso residenziale) = **1.704 mq**

Individuata quindi la superficie che potrà essere venduta, il sottoscritto PE procedere all'individuazione del valore unitario di vendita degli immobili residenziali di nuova costruzione ubicati nella stessa zona. Dalle informazioni a disposizione il sottoscritto PE determina, per unità immobiliare di nuova costruzione i seguenti valori unitari:

- Unità immobiliari a destinazione residenziale: **€ 2.450,00 mq**
- Unità immobiliari a destinazione autorimessa: **€ 1.100,00 mq**

Ricavi (R) derivanti dall'edificazione in edilizia libera (previsione edificatoria)

- Unità immobiliari residenziali (superficie commerciale)
 $1.704 \text{ mq} \times 2.450 \text{ €/mq} =$ € 4.174.800,00
- Unità immobiliari a destinazione autorimessa
(calcolati ai sensi della Legge 122/89 "Legge Tognoli"
(1 mq di superficie parcheggio, ogni 10 mc di volume realizzato)
 $426 \text{ mq} \times 1.100 \text{ €/mq} =$ € 468.600,00
- Σ RICAVI TOTALI (R) € **4.643.400,00**

Costi di costruzione/trasformazione

- Costi di costruzione edilizia residenziale libera (K_1)
 $1.704 \text{ mq} \times 1.200 \text{ €/mq} =$ € 2.044.800,00
- Costi di costruzione autorimesse (K_2)
(calcolati ai sensi della Legge 122/89 "Legge Tognoli"
 $426 \text{ mq} \times 700 \text{ €/mq} =$ € 298.200,00
- Imprevisti (Imp) = $5\% \times (K_1 + K_2) =$ € 117.150,00
- Σ COSTI DI COSTRUZIONE ($K_1 + K_2 + \text{Imp}$) = K € **2.460.150,00**

**Oneri di urbanizzazione e Contributo Costo di Costruzione
(Comune di Melzo - determinati con delibera C.C. del 13/09/2010)**

- Oneri di urbanizzazione 1[^] - residenza, nuova costruzione (U_1)
 $17 \text{ €/mc} \times 4.260 \text{ mc} =$ € 72.420,00
- Oneri di urbanizzazione 2[^] - residenza, nuova costruzione (U_2)
 $23 \text{ €/mc} \times 4.260 \text{ mc} =$ € 97.980,00
- Contributo Costo di Costruzione (Cc)
 $10\% \times (K_1 + K_2 + \text{Imp}) =$ € 228.123,00
- Σ TOTALE ONERI ($U_1 + U_2 + Cc$) = € **398.523,00**

Spese tecniche e varie

- Progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza, ecc.
 $(S_t) 8,5\% \times (K_1 + K_2 + \text{Imp}) =$ € 209.112,75
- Spese di segreteria, commercializzazione e provvigioni (S_{g1})



1 % x R =	€	46.434,00
• Spese notarili, garanzie fidejussorie, altri eventuali (Sg ₂)		
2,5% x R =	€	116.085,00
• Oneri finanziari (Of) stimato forfettariamente 5%	€	162.409,84
• Profitto lordo dell'operazione - utile d'impresa (P)		
20% x Σ (K + St + Sg + Of) =	€	<u>598.838,32</u>
• Σ TOTALE SPESE TECNICHE E VARIE =	€	1.132.879,91

STIMA VALORE FINALE

• Σ RICAVI TOTALI (R)	€	4.643.400,00 -
• Σ TOTALE COSTI (K ₁ +K ₂ +Imp+ U ₁ + U ₂ +Cc+St+Sg+Of+P)	€	<u>4.009.444,91 =</u>
Δ = TOT Ricavi - TOT Costi	€	633.955,10

Valore attualizzato (previsione 3 anni di intervento)	€	615.310,57
--	---	-------------------

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 1	€	615 310,57
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€	30 765,53
• Spese per tracciamento confini e realizzazione recinzione	-€	3 500,00
		<hr/>
Valore LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	€	581 045,04

8.5. Prezzo base d'asta del LOTTO 1

Melzo - Terreni	
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero":	€ 581 000,00
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato":	€ 464 800,00
<hr/> Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	



Beni in **Melzo (MI)****LOTTO 2**
(terreni edificabili)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione giuridica del bene**

Terreni ubicati in Comune di Melzo (MI), periferia ovest in zona prevalentemente residenziale adiacente ad aree coltivate.

1.2. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]
Con sede in Inzago Cod. Fiscale [REDACTED]

1.3. Identificati al catasto Terreni del Comune di Melzo come segue:

Intestati: [REDACTED] Proprietà per 1/1

- a) dati identificativi: **fg. 4 part. 478**
dati classamento: Qualità seminativo irriguo, Classe 1
Superficie: 6 are 07 ca
Reddito: Dominicale € 6,36, Agrario € 6,74
(allegato 2.b)
- b) dati identificativi: **fg. 4 part. 704**
dati classamento: Qualità seminativo irriguo, Classe 1
Superficie: 31 are 00 ca
Reddito: Dominicale € 32,50, Agrario € 34,42
(allegato 2.c)

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

- a) Particella 478: particella 702 (via Olanda), particella 705, particella 183, particella 316, particella 253, particella 182
- b) Particella 704: particella 702 (via Olanda), particella 703 (via Olanda), particella 513, particella 510, particella 706, particella 705



Relativamente alla particella 478 del foglio 4:

- ISCRIZIONE del 11/11/2010 – Registro Particolare 32723 Registro Generale 138224
Pubblico ufficiale AJELLO STEFANO Repertorio 11470/2196 del 09/11/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
(allegato 9.b)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2985 del 08/02/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 600 del 16/01/2014 (ACCORDO DI RINEGOZIAZIONE DI DEBITO DERIVANTE DA APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE)

Relativamente alla particella 478 e 704 del foglio 4:

TRASCRIZIONE del 20/09/2018 – Registro Particolare 77213 Registro Generale 117959
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 27849 del 25/07/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
(allegato 9.c)

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale:

Vista la consistenza del bene e considerata la sua natura, i beni immobiliari non costituiscono un condominio

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni: Nessuna da rilevare

5. PROVENIENZA

Dalla lettura degli atti di provenienza (allegati 11 – 12 – 13.b – 13.c – 13.d) e del certificato notarile in atti a firma del Notaio Gigino Rollo (allegato 9.4 – 9.5), oltre che dalle visure storiche (allegato 2.b – 2.c), si evince quanto segue:

Relativamente alla particella 478 del foglio 4

5.1. Attuali proprietari

- In forza di atto tra vivi, trasferimento sede sociale, atto pubblico a firma del Notaio Pietro Sormani repertorio 38337/1784547 del 21/05/2012; trascritto a Milano 2 in data 19/06/2012 ai nn. 61965/42155, la società [REDACTED], proprietaria delle aree oggetto della presente procedura, trasferisce la propria sede sociale nel Comune [REDACTED] (allegato 11)

Alla [REDACTED], gli immobili pervennero in forza di atto tra vivi, fusione di società per incorporazione, atto pubblico a firma del Notaio Mina Paola repertorio 17842/9546 del 02/04/2008; trascritto a Milano 2 in data 10/04/2008 ai nn. 46667/25595, per incorporazione con la [REDACTED] (allegato 12)

5.2. Precedenti proprietari

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



- Alla società [REDACTED], gli immobili pervennero in forza di atto tra vivi, compravendita, atto pubblico a firma Notaio Masetti Marialuisa repertorio 28790 del 14/04/1992, trascritto a Milano 2 in data 13/05/1992 ai nn. 39662/28245, per acquisto dal [REDACTED] (allegato 13.c)

Relativamente alla particella 704 del foglio 4

5.1. Attuali proprietari

- In forza di atto tra vivi, trasferimento sede sociale, atto pubblico a firma del Notaio Pietro Sormani repertorio 383371/84547 del 21/05/2012; trascritto a Milano 2 in data 19/06/2012 ai nn. 61965/42155, la società [REDACTED], proprietaria delle aree oggetto della presente procedura, trasferisce la propria sede sociale nel Comune [REDACTED] (allegato 11)
- Alla società [REDACTED], gli immobili pervennero in forza di atto tra vivi, compravendita, atto pubblico a firma del Notaio Sormani Pietro repertorio 363809/78898 del 31/07/2008; trascritto a Milano 2 in data 12/08/2008 ai nn. 110210/62491, per acquisto dai sig.ri [REDACTED] per la quota di 2/8 ciascuno e i signori [REDACTED] per la quota di 1/8 ciascuno (allegato 13.d)

5.2. Precedenti proprietari

Ai sig.ri [REDACTED] per le rispettive quote di proprietà, l'immobile è così pervenuto:

- Il sig. [REDACTED] era proprietario dell'area di terreno sita in Melzo individuata nel Catasto Terreni al foglio 4, particella 841 di ha 0,46.03
- In data 24/11/1992 è deceduto a [REDACTED] disponendo delle proprie sostanze con testamento olografo in data [REDACTED] pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio Dott. Carlo Lampugnani in data 18/05/1993 repertorio 22853/3225, registrato presso l'Ufficio Registro di Milano, Atti Pubblici, in data 24/05/1993 al n. 10809 serie 1°. La relativa denuncia di successione è stata registrata presso l'Ufficio del Registro delle Successioni di Milano in data 24/05/1993 al n. 4895/93 e trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 in data 22/01/2003 ai n.ri 10607/7235. Eredi del def. [REDACTED] risultarono il coniuge [REDACTED] e i nipoti ex filia [REDACTED]

Accettazione tacita di eredità, scrittura privata 363809/78898 del 31/07/2008 notaio Sormani Pietro di Milano, trascritta a Milano 2 in data 12/08/2008 ai nn. 110211/62492

In forza di tipo mappale n. 39915 in data 02/10/1995 la particella 81 di ha 0.46.03 è stata soppressa dando origine alla particella 494 di ha 0.39.58 e 495 di ha 0.06.45

- In data [REDACTED] è deceduta, senza disporre delle proprie sostanze, la [REDACTED] Eredi in forza di legge risultarono i figli sig.ri [REDACTED] e i nipoti ex filia sig.ri [REDACTED] La relativa denuncia di successione è stata registrata presso l'Ufficio del Registro delle Successioni di Milano in data 12/06/1997 al n.ro 4194 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 21/10/2000 ai nn. 97522/66221.



Accettazione tacita di eredità, scrittura privata 363809/78898 del 31/07/2008 notaio Sormani Pietro di Milano, trascritta a Milano 2 in data 12/08/2008 ai nn. 110212/62493

In forza di tipo mappale n. 30433 in data 14/01/1998 la particella 494 di ha 0.39.58 è stata frazionata dando origine alle particelle 512 di ha 0.34.18 e 513 di ha 0.05.40

- In data 17/11/2001 è deceduta, senza disporre delle proprie sostanze, la sig.ra [redacted]
[redacted]
Eredi in forza di legge risultarono i fratelli sig.ri [redacted] e i nipoti ex sorella sig.ri [redacted]
La relativa denuncia di successione è stata registrata presso l'Ufficio del Registro delle Successioni di Gorgonzola in data 18/04/2002 al n.ro 100 Volume 25.
Si rileva che non risulta trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 la denuncia di successione sopra indicata.

Accettazione tacita di eredità, scrittura privata 363809/78898 del 31/07/2008 notaio Sormani Pietro di Milano, trascritta a Milano 2 in data 12/08/2008 ai nn. 110213/62494

In forza di tipo mappale n. 814187 in data 16/12/2015 la particella 512 è stata frazionata generando tra le altre, anche l'attuale particella 704 di ha 00.31.00

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso i competenti Uffici del Comune di Melzo

Dalla documentazione contenuta all'interno dei fascicoli edilizi messi a disposizione dal competente Ufficio del Comune di Melzo, non sono emerse pratiche edilizie relative ai terreni di cui al foglio 4, particelle 478 e 704

6.2. Conformità urbanistica: (allegato 6)

Considerata la natura del bene pignorato, il sottoscritto PE ha provveduto a chiedere al competente Ufficio del Comune di Melzo, il Certificato di Destinazione Urbanistica, nel quale si certifica:

"visto il PGT approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 22/04/2009. La stessa è pubblicata sul BURL in data 29/07/2009 e successive varianti; l'ultima variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 16/12/2013 con effetto ricognitorio delle precedenti varianti. La stessa è pubblicata sul BURL in data 26/02/2014. Si attesta che le aree site in Melzo erano destinate come segue:

PdR – Piano delle Regole – TAV 7

- **Foglio 4, Mappale 478:** ambiti di trasformazione previsti dal PRG o DDP (art. 38) – ta2
- **Foglio 4, Mappale 704:** ambiti di trasformazione previsti dal PRG o DDP (art. 38) – ta2

Per quanto sopra esposto, si riporta per estratto, l'articolo di riferimento del Piano delle Regole

Art. 38 Ambiti di Trasformazione

1. Gli Ambiti di trasformazione, indicati emblematicamente ed esemplificativamente dal Documento di Piano, da attuarsi con i successivi piani e programmi attuativi, dovranno indicativamente essere contenuti all'interno dell'area tratteggiata indicata negli elaborati grafici del Piano delle Regole, rispettando le regole urbanistiche ed ambientali degli "Indirizzi normativi" del Documento di Piano. I piani e i programmi attuativi potranno prevedere sub compartimenti attuativi, che potranno avere convenzioni autonome e separate, previa definizione di un "masterplan" generale esteso all'intero Ambito di trasformazione, di iniziativa pubblica e/o privata, ma comunque fatto proprio dall'Amministrazione Comunale. Nel caso di Masterplan di iniziativa privata, i proponenti dovranno rappresentare almeno il 50% delle proprietà interessate alla trasformazione.
2. Non sono da considerarsi variante al Documento di Piano rettifiche degli ambiti effettuate con i successivi strumenti attuativi, motivate e argomentate sulla base di valutazioni dettagliate delle condizioni morfologiche e fisico ambientali del suolo,



nonché sulla base delle proprietà catastali e dei reali confini di proprietà rilevabili sul posto.

3. In fase di attuazione, tali rettifiche non potranno in ogni caso aumentare i carichi urbanistici complessivi previsti per i singoli Ambiti di trasformazione dal Documento di Piano (con particolare riferimento all'elaborato degli "Indirizzi normativi").
4. Il Documento di Piano definisce per ogni ambito individuato gli obiettivi e le finalità, le regole urbanistiche e ambientali (carico urbanistico, funzioni, permeabilità dei suoli e dotazioni ecologico – ambientali), che dovranno essere verificati nell'attuazione degli interventi. Si tratta di indirizzi e suggerimenti che dovranno essere articolati, precisati e dettagliati nella predisposizione e nell'attuazione dei singoli interventi. Le destinazioni d'uso principali indicate nel Documento di Piano per la città da trasformare sono da ritenersi indicative e potranno essere integrate con altre funzioni complementari, accessorie o compatibili da concertare con l'Amministrazione comunale, fermo restando il fatto che dovranno essere verificate le condizioni di compatibilità fra le stesse e quelle principali.

Il Documento di Piano del Comune di Melzo identifica l'area di cui al LOTTO 2 all'interno dell'ambito di trasformazione "TA2 Margine orientale centrale" di cui si riporta per estratto: "1. Obiettivi e finalità L'ambito, localizzato a cavallo della ferrovia, si suddivide in due aree (TA2a e TA2b). Obiettivo specifico della trasformazione è la costituzione di un corridoio ambientale ed ecologico nord – sud, al fine di definire un nuovo margine urbano sul lato della città e una fascia verde (con uno studio attento degli spazi aperti) sul lato del Parco Agricolo Sud Milano.

2. Strumento attuativo Sa = tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Regole urbanistiche e ambientali

St1 = 24.500 mq (TA2a)

St2 = 20.000 mq (TA2b)

It = 0,15 mq/mq

Slp1 = max 3.700 mq (più 15% di incentivazione per gli interventi di edilizia bioclimatica e misure di risparmio energetico)

Slp2 = max 3.000 mq (più 15% di incentivazione per gli interventi di edilizia bioclimatica e misure di risparmio energetico)

Sp = 80% della St

Alberi = 100 alberi/ettaro

Arbusti = 120 arbusti/ettaro

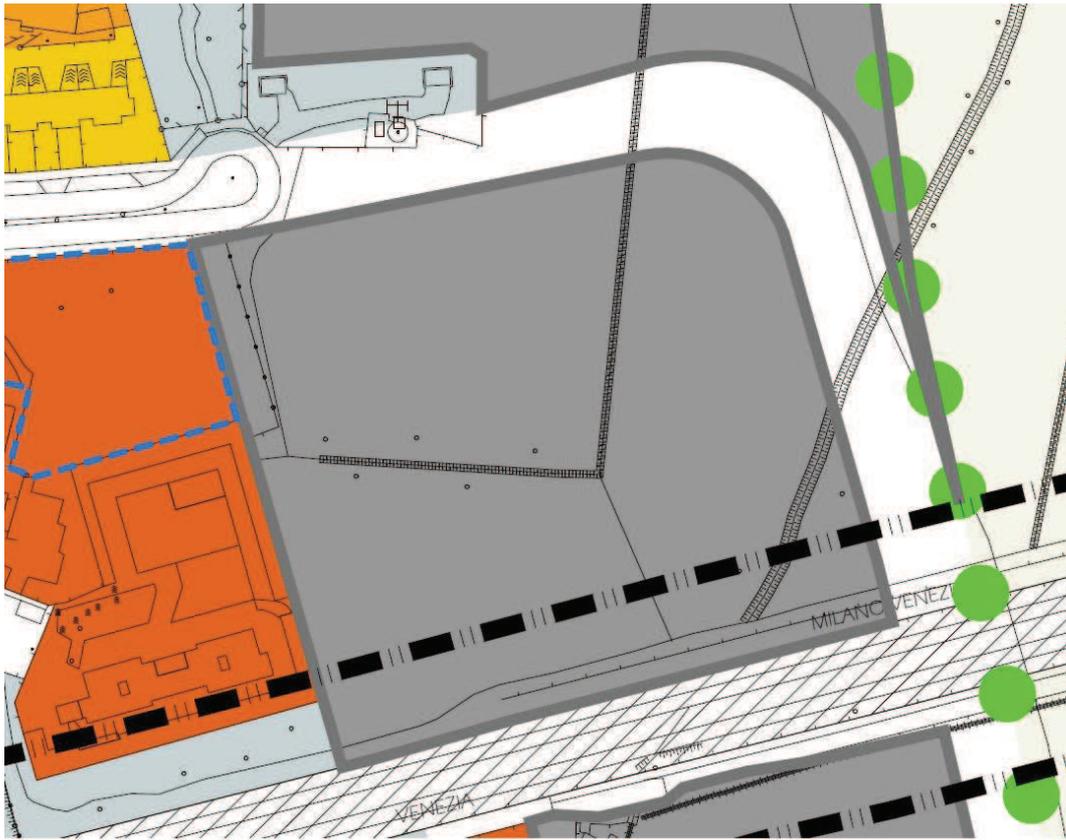
Funzioni previste

Le funzioni ammesse saranno quelle del mix urbano: funzioni residenziali (U1), eventualmente integrate con gli usi complementari e di servizio alla residenza (U2.1; U2.3; U2.4; U2.5; U2.6; U2.7; U2.10; U5.1; U5.2; U5.3).

Arre di cessione

Ac = 80% della St





Città nuova - disciplinata dal DdP

Ambiti di trasformazione previsti dal DdP, ambiti di trasformazione previsti dal PRG e riconfermati dal DdP - Art. 38



Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



6.3. Conformità catastale:Relativamente alla particella 478 del foglio 4

La particella 178 ha assunto l'attuale consistenza e superficie di Are 06 Ca 07 in forza di "frazionamento del 17/12/1991 in atti dal 23/12/1991 (n. 45423.1/1991)", derivante dalla ex particella 81 di Are 52 Ca 10.

Relativamente alla particella 704 del foglio 4

La particella 704 ha assunto l'attuale consistenza e superficie di Are 31 Ca 00 in forza di "Frazionamento del 17/12/2015 protocollo n. MI0814187 in atti dal 17/12/2015 presentato il 16/12/2015 (n. 814187.7/2015)", derivante dalla particella 512 di Are 34 Ca 18.

La Particella 512 è stata generata dalla ex particella 494 di Are 39 Ca 58, in forza di "frazionamento del 14/01/1998 in atti dal 14/01/1998 (n. 30433.3/1998)"

La particella 494 è stata generata dalla ex particella 81 di Are 46 Ca 03 in forza di "Frazionamento del 02/10/1995 in atti dal 05/10/1995 (n.39915.1/1995)"

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Relativamente alla particella 478 del foglio 4: non necessita

Relativamente alla particella 704 del foglio 4: non necessita

Si rileva che i terreni di cui alle particelle 478 e 704 non sono ad oggi recintati e delimitati, ma risultano accessibili attraverso le attigue aree coltivate e aree a verde.

Ai fini della definizione dei confini, sarebbe opportuno procedere con verifiche più approfondite mediante rilievi di carattere topografico mediante l'ausilio di apposita strumentazione.

Spese stimate per rilievo topografico per il tracciamento dei confini e picchettamento: circa € 2.500 (oltre oneri e accessori)

7 DESCRIZIONE DEI BENI**7.1. Descrizione generale del quartiere e zona**

In Comune di Melzo

Fascia/zona: Nord-Est

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: a 400 mt fermata autobus linea E52, E53. A 1500 mt stazione ferroviaria "Melzo";

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5 Km accesso alla A-58 TEEM (Tangenziale Esterna Est Milano di collegamento all'autostrada A1 oltre all'autostrada A4.

Presenti inoltre assi viabilistici di collegamento alla città di Milano (Strada Provinciale n. 103 – Cassanese) oltre che ai comuni limitrofi.

7.2. Caratteristiche dell'area oggetto di stima, consistenza e parametri urbanistici

L'area periziata (LOTTO 2) è sita nella zona est del Comune di Melzo.

Attualmente l'area di cui alla particella 478 è caratterizzata da un terreno incolto mentre, l'area di cui alla particella 704 risulta coltivata a prato.

I due appezzamenti di terreno non risultano tra loro confinanti in quanto sono separate dalla presenza di una pista ciclabile comunale (particella 705).

A livello urbanistico l'area risulta perimetrata all'interno di un "Ambito di trasformazione".

L'area edificabile in esame, come indicato dalle Norme Tecniche di Attuazione contenute nel Piano delle Regole del Comune di Melzo, potrà prevedere sub-comparti attuativi, che potranno avere convenzioni autonome e separate, previa definizione di un "masterplan"



generale esteso all'intero Ambito di trasformazione, di iniziativa pubblica e/o privata, ma comunque fatto proprio dall'Amministrazione Comunale. Nel caso di Masterplan di iniziativa privata, i proponenti dovranno rappresentare almeno il 50% delle proprietà interessate alla trasformazione. In corso di ottenimento di detto piano attuativo si potrà prevedere anche un eventuale trasferimento dei diritti edificatori.

Si precisa, che su porzione dell'area identificata alla particella 704, il PGT del Comune di Melzo prevede la realizzazione di una strada di collegamento al margine ovest del Comune stesso.

La superficie complessiva dell'area oggetto di stima (LOTTO 2) è costituita dalla sommatoria delle superfici catastali (indicate in visura) delle particelle 478 e 704.

Foglio	Particella	Qualità	Superficie [mq]
4	478	Serminativo Irriguo	607,0
4	704	Serminativo Irriguo	3100,0
			3707,0
			mq totali

La superficie di 3707 mq rappresenta quindi la superficie territoriale (St) che verrà posta alla base del calcolo illustrato al punto successivo.

Come già indicato ai precedenti punti, lo strumento urbanistico vigente (PGT) individua un indice di edificabilità territoriale pari a **0,15 mq/mq**, mentre per gli altri parametri si applicano le disposizioni contenuto del Documento di Piano nonché del Tessuto di riferimento.

8. STIMA

8.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Considerata la natura dei beni staggiti, per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto PE ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo della Trasformazione. In questo caso la stima del "più probabile valore" di un'area edificabile avviene attraverso il calcolo del Valore di trasformazione (VT) che si basa sulla differenza tra il valore di mercato dei beni, esito della trasformazione ed i costi della trasformazione stessa ($VT = VmT - K$)

Ne deriva quindi che il valore (iniziale) del terreno edificabile è dato dalla differenza tra il valore degli immobili edificati e la sommatoria dei costi da sostenere per la trasformazione.

L'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti il più probabile valore di mercato di un'area edificabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito della somma di tutti i costi necessari per la realizzazione dell'opera compresi gli oneri finanziari e del profitto normale, scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione e cioè del tempo di costruzione.

Ne deriva quindi che:

$$Va = [\sum R - (\sum K + \sum Imp + \sum U1 + \sum U2 + \sum Cc + \sum St + \sum Sg + \sum Of + P)] / (1+r)^n$$

Va = valore stimato del terreno all'attualità

R = valore di vendita

K = costo di costruzione



Imp = imprevisti
 U_1 = oneri di urbanizzazione primaria
 U_2 = oneri di urbanizzazione secondaria
Cc = contributo costo di costruzione
St = spese tecniche
Sg = spese di gestione amministrativa e commercializzazione
Of = oneri finanziari
P = profitto lordo dell'operazione (utile d'impresa)
r = saggio di capitalizzazione applicato nel processo trasformativo

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento. Bisogna infatti ricordare che il valore di un'area edificabile può modificarsi nel tempo a seguito di influenze generali, locali o intrinseche.

8.2. Fonti d'informazione

- Listino prezzi del Comune di Milano e/o della Camera di Commercio di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- Borsino immobiliare
- Ufficio Tecnico del Comune di Melzo

8.3. Valutazione LOTTO 2

Al fine di individuare il valore di mercato dell'area viene quindi ipotizzata una operazione immobiliare sulla base della SLP "realizzabile" come segue:

St = 3.707 mq (superficie dell'area in esame)

If = 0,15 mq/mq

Slp = St x If = 3.707 mq x 0,15 mq/mq = **556,05 mq** (ad uso residenziale *best use*)

La SLP effettiva, ai fini della stima, è la superficie commerciabile a conclusione dell'operazione immobiliare determinata incrementando del 20% (relativa ad accessori e pertinenze)

SLP commerciabile = 667,26 mq (ad uso residenziale *best use*)

Individuata quindi la superficie che potrà essere venduta, il sottoscritto PE procedere all'individuazione del valore unitario di vendita degli immobili residenziali di nuova costruzione ubicati nella stessa zona. Dalle informazioni a disposizione il sottoscritto PE determina, per unità immobiliare di nuova costruzione i seguenti valori unitari:

- Unità immobiliari a destinazione residenziale: **€ 2.450,00 mq**
- Unità immobiliari a destinazione autorimessa: **€ 1.100 mq**

Ricavi (R) derivanti dall'edificazione in edilizia libera (previsione edificatoria)

- Unità immobiliari residenziali (superficie commerciale)
667,26 mq x 2.450 €/mq = € 1.634.787,00
- Unità immobiliari a destinazione autorimessa
calcolati ai sensi della Legge 122/89 "Legge Tognoli"
(1 mq di superficie parcheggio, ogni 10 mc di volume realizzato)
167 mq x 1.100 €/mq = € 183.496,50
- **Σ RICAVI TOTALI (R) € 1.818.283,50**

Costi di costruzione/trasformazione

- Costi di costruzione edilizia residenziale libera (K_1)
667,26 mq x 1.200 €/mq = € 800.712,00
- Costi di costruzione autorimesse (K_2)
calcolati ai sensi della Legge 122/89 "Legge Tognoli"



167 mq x 700 €/mq =	€ 116.770,50
• Imprevisti (Imp) = 5% x (K ₁ +K ₂) =	€ 45.874,13
• ΣCOSTI DI COSTRUZIONE (K ₁ +K ₂ +Imp) = K	€ 963.356,63

Oneri di urbanizzazione e Contributo Costo di Costruzione (Comune di Melzo - determinati con delibera C.C. del 13/09/2010)

• Oneri di urbanizzazione 1 [^] - residenza, nuova costruzione (U ₁) 17 €/mq x (556,05 x 3) mc =	€ 28.358,55
• Oneri di urbanizzazione 2 [^] - residenza, nuova costruzione (U ₂) 23 €/mq x (556,05 x 3) mc =	€ 38.367,45
• Contributo Costo di Costruzione (Cc) 10 % x (K ₁ +K ₂ +Imp) =	€ 96.335,66
• ΣTOTALE ONERI (U ₁ + U ₂ + Cc) =	€ 163.061,66

Spese tecniche e varie

• Progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza, ecc. (St ₂)8,5 % x (K ₁ +K ₂ +Imp) =	€ 81.885,31
• Spese di segreteria, commercializzazione e provvigioni (Sg ₁) 1 % x R =	€ 18.182,84
• Spese notarili, garanzie fidejussorie, altri eventuali (Sg ₂) 2,5% x R =	€ 45.457,09
• Oneri finanziari (Of) stimato forfettariamente 5%	€ 63.597,18
• Profitto lordo dell'operazione - utile d'impresa (P) 20% x Σ (K + St + Sg + Of) =	€ 267.108,14
• ΣTOTALE SPESE TECNICHE E VARIE =	€ 476.230,55

STIMA VALORE FINALE

• ΣRICAVI TOTALI (R)	€ 1.818.283,50 -
• ΣTOTALE COSTI (K ₁ +K ₂ +Imp+ U ₁ + U ₂ +Cc+St+Sg+Of+P) Δ= TOT Ricavi - TOT Costi	€ 1.602.648,84 = € 215.634,66

Valore attualizzato (previsione 5 anni di intervento)	€ 205.168,98
--	---------------------

8.4. Adeguaenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 2	€ 205 168,98
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 10 258,45
• Spese per tracciamento confini e realizzazione recinzione	-€ 2 500,00
Valore LOTTO 2 al netto delle decurtazioni	€ 192 410,53

8.5. Prezzo base d'asta del LOTTO 2

Melzo - Terreni	
Prezzo di vendita del LOTTO 2 nello stato di "libero":	€ 192 400,00
Prezzo di vendita del LOTTO 2 nello stato di "occupato":	€ 153 900,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	



Beni in **Melzo (MI)****LOTTO 3**

(terreni edificabili – aree a parcheggio)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Descrizione giuridica del bene**

Porzioni di terreni adibiti ad area cortile e parcheggio di un locale immobile attualmente adibito ad attività commerciale sita in Melzo, via Oreglio.

1.2. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di

1.3. Identificati al catasto Terreni del Comune di Melzo come segue:

Intestati: Proprietà per 1/1

- a) dati identificativi: **fg. 4 part. 85**
dati classamento: Qualità prato irriguo, Classe 1
Superficie: 6 are 20 ca
Reddito: Dominicale € 6,02, Agrario € 4,48
(allegato 3.b)
- b) dati identificativi: **fg. 4 part. 270**
dati classamento: Qualità prato irriguo, Classe 1
Superficie: 2 are 90 ca
Reddito: Dominicale € 2,82, Agrario € 2,10
(allegato 3.c)
- c) dati identificativi: **fg. 4 part. 318**
dati classamento: Qualità prato irriguo, Classe 1
Superficie: 1 are 40 ca
Reddito: Dominicale € 1,36, Agrario € 1,01
(allegato 3.d)

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

- a) Particella 85: particella 182, particella 318, particella 270, particella 180
- b) Particella 270: particella 85, particella 318, particella 316, particella 315, particella 254
- c) Particella 318: particella 85, particella 253, particella 316, particella 270

planimetrie allegare ai contratti di locazione non includono le aree di cui al lotto 3 quali oggetto di locazione e le stesse non sono indicate con i corrispettivi identificativi catastali. Le aree, al momento del sopralluogo, erano adibite a "parcheggio clienti" e area verde posta "a contorno" dell'attività.

Ai fini della presente stima, il PE considererà i terreni nello stato "libero".

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ispezioni ipotecarie (allegato 3.e – 3.f – 3.g) effettuate in capo alle unità immobiliari (lotto 3) oltre che dalla lettura degli atti di provenienza e del certificato notarile in atti a firma del Dott. Gigino Rollo (allegato 9.1 – 9.2), si evince quanto segue:

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**
NESSUNA

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Relativamente alle particelle 85 e 270 del foglio 4:

- ISCRIZIONE del 21/01/2004 – Registro Particolare 2042 Registro Generale 7949
Pubblico ufficiale MARIALUISA MASETTI Repertorio 14770 del 01/02/1984
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1653 del 1984
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
(allegato 9.a)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 41617 del 23/11/2006 (RESTRIZIONE DI BENI) – (allegato 9.a.1)
2. Annotazione n. 9156 del 31/03/2008 (RESTRIZIONE DI BENI) – (allegato 9.a.2)
3. Comunicazione n. 17425 del 18/09/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/01/2005.
Cancellazione parziale eseguita in data 22/10/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis D.Lgs. 385/1993 (allegato 9.a.3))

Lo scrivente precisa che detta ipoteca non risulta indicata nel certificato notarile in atti. Per questo motivo il sottoscritto PE ha ritenuto necessario chiedere chiarimenti alla società che ha redatto il certificato notarile stesso, la quale, in data 14/14/2020 ha comunicato quanto segue:

"dopo aver consultato i nostri Notai, il parere univoco è quello che sicuramente l'ipoteca in rinnovazione non è pregiudizievole in quanto è stata indicata come parte contro la società [REDACTED] che al momento del rinnovo non era più proprietaria dei beni oggetto di esecuzione come specificato nella certificazione. Essendo emersa la presenza di detta ipoteca in rinnovazione da ricerca ipotecaria per immobile, sarebbe comunque opportuno darne notizia specificandone l'incongruenza."
(allegato 9.a.4)

Relativamente alle particelle 85, 270 e 318 del foglio 4:

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



- ISCRIZIONE del 11/11/2010 – Registro Particolare 32723 Registro Generale 138224
Pubblico ufficiale AJELLO STEFANO Repertorio 11470/2196 del 09/11/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
(allegato 9.b)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2985 del 08/02/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 600 del 16/01/2014 (ACCORDO DI RINEGOZIAZIONE DI DEBITO DERIVANTE DA APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE)

- TRASCRIZIONE del 20/09/2018 – Registro Particolare 77213 Registro Generale 117959
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 27849 del 25/07/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
(allegato 9.c)

1. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale:

Vista la consistenza del bene e considerata la sua natura, i beni immobiliari non costituiscono un condominio

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni: Nessuna da rilevare

5. PROVENIENZA

Dalla lettura degli atti di provenienza (allegati 11 – 12 – 13.a – 13.b) e del certificato notarile in atti a firma del Notaio Gigino Rollo (allegato 9.1 – 9.2), oltre che dalle visure storiche (allegato 3.b – 3.c – 3.d), si evince quanto segue:

Relativamente alla particella 85 del foglio 4

5.1. Attuali proprietari

- In forza di atto tra vivi, trasferimento sede sociale, atto pubblico a firma del Notaio Pietro Sormani repertorio 383371/84547 del 21/05/2012; trascritto a Milano 2 in data 19/06/2012 ai nn. 61965/42155, la società "[REDACTED]", proprietaria delle aree oggetto della presente procedura, trasferisce la propria sede sociale nel Comune di [REDACTED] (allegato 11)
- Alla società [REDACTED], gli immobili pervennero in forza di atto tra vivi, fusione di società per incorporazione, atto pubblico a firma del Notaio Mina Paola repertorio 17842/9546 del 02/04/2008; trascritto a Milano 2 in data 10/04/2008 ai nn. 46667/25595, per incorporazione con la società [REDACTED] (allegato 12)

5.2. Precedenti proprietari

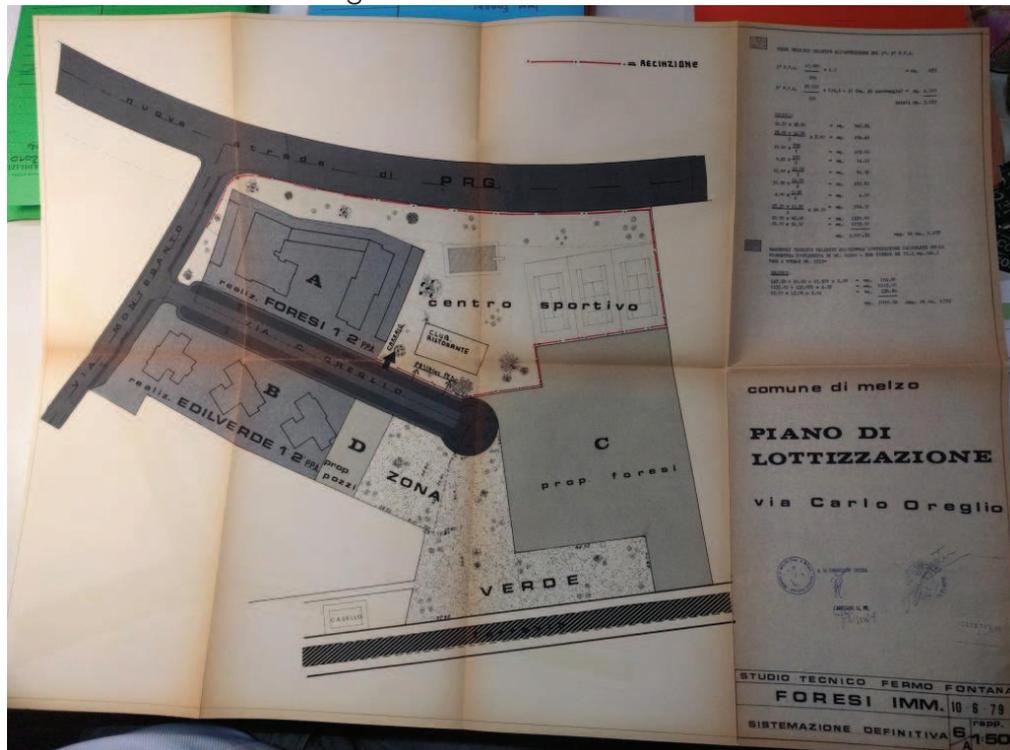
- Alla società [REDACTED] gli immobili pervennero in forza di atto tra vivi, compravendita, atto pubblico a firma Notaio Masetti repertorio 13708 del 04/11/1982, trascritto a Milano 2 in data 01/12/1982 ai nn. 64545/51161, per acquisto dalla società [REDACTED]

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com





- Pratica edilizia 135/1980: Concessione edilizia rilasciata in data 01/08/1980 per "formazione recinzione"
Pratica relativa al PL di "via Oreglio"



- Pratica edilizia 270/1980: Concessione edilizia del 16/12/1980 per "variante centro sportivo". La pratica è relativa all'edificazione del "Club House", attività commerciale a destinazione "ristorante al piano rialzato e palestra al piano seminterrato"
All'interno del fascicolo è risultata reperibile unicamente la tavola del "corpo di fabbrica"

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com

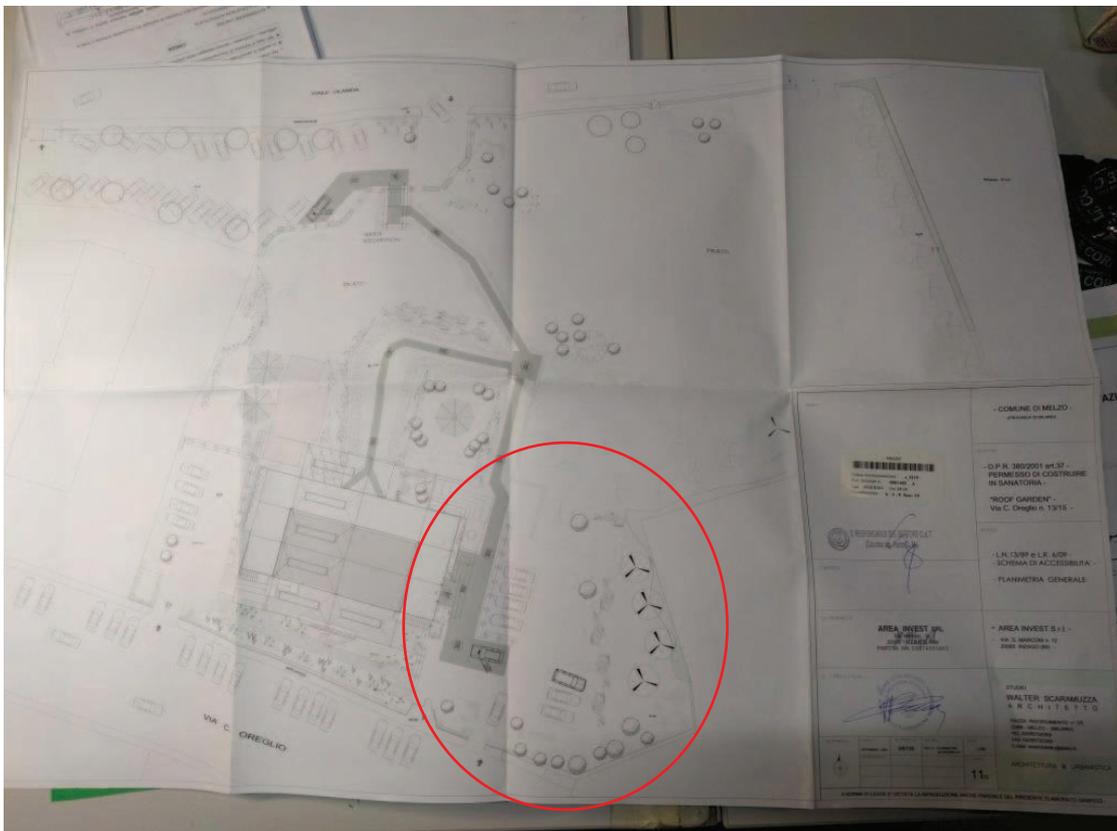


- senza indicazioni delle aree esterne.
- Pratica edilizia 8/2010: Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato in data 15/03/2010 prot. 8096, per "ampliamento edificio commerciale esistente eseguito in assenza del titolo abilitativo, ubicato in Melzo, via Oreglio 13/15 sull'area identificata nel Catasto Terreni al Foglio 4, Mappale 180".

Si precisa che il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria indica il solo mappale 180 (oggi frazionato nelle particelle 180 e 761). Detti mappali sono oggetto di altra procedura (RGE 1739/2018) di esecuzione immobiliare e risultano attigui ai mappali in esame (di cui al LOTTO 3 della presente perizia).

Si evidenzia che il Permesso di costruire è stato rilasciato sul mappale 180 che, si ribadisce, non è oggetto della presente procedura. Il PE ha inoltre rilevato che nelle tavole oggetto della pratica edilizia n. 8/2010, vengono graficamente rappresentate anche le particelle 85, 270 e 318 che sono oggetto della presente procedura (di cui al LOTTO 3). Dette aree vengono indicate nella pratica edilizia con destinazione aree "a servizio" dell'attività commerciale, nello specifico a destinazione "parcheggio clienti" e area piantumata a verde

Si precisa che presso gli archivi del Comune di Melzo non è risultata reperibile l'intera pratica edilizia ed amministrativa di approvazione dei PL sopra indicati.



6.2. Conformità urbanistica: (allegato 6)

Considerata la natura dei beni (terreni) pignorati, il sottoscritto PE ha provveduto a chiedere al competente Ufficio del Comune di Melzo, il Certificato di Destinazione Urbanistica, nel quale si certifica:

"visto il PGT approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 22/04/2009. La stessa è pubblicata sul BURL in data 29/07/2009 e successive varianti; l'ultima variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 16/12/2013 con effetto ricognitorio delle precedenti varianti. La stessa è pubblicata sul BURL in data 26/02/2014. Si attesta che le aree site in Melzo erano destinate come segue:

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



PdR – Piano delle Regole – TAV 7

- **Foglio 4, Mappale 85:**
parte: tessuto aperto a medio-alta densità – art. 30
parte: ambiti di trasformazione previsti dal PRG o DDP (art. 38) – lotto libero da PA (Piano Attuativo) scaduto
- **Foglio 4, Mappale 270:** tessuto aperto a medio-alta densità – art. 30
- **Foglio 4, Mappale 318:**
parte: tessuto aperto a medio-alta densità – art. 30
parte: ambiti di trasformazione previsti dal PRG o DDP (art. 38) – lotto libero da PA (Piano Attuativo) scaduto.

Per quanto sopra esposto, si riportano per estratto, gli articoli di riferimento del Piano delle Regole:

Art. 30 Tessuto aperto a media alta densità

CARATTERI

Tessuto a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da edifici in linea o a torre prevalentemente arretrati rispetto al filo stradale, con altezze mediamente superiori ai 4 piani fuori terra, con una discreta dotazione di verde privato.

NORMATIVA FUNZIONALE

Sono ammessi i seguenti usi.

U1 Funzione abitativa

Comprende tutti gli usi residenziali, compresi quelli temporanei e specializzati.

U2 Funzioni terziarie e commerciali diffuse di piccola e media dimensione

U2.1) Esercizi commerciali di vicinato

U2.2) Medie superfici commerciali (solo se esistenti)

U2.3) Pubblici esercizi con SIp fino a 300 mq

U2.4) Direzionale professionale (studi professionali, ambulatori medici e simili), attività di servizio di piccola dimensione (attività ricreative, culturali, congressuali e sociali), in unità immobiliari aventi SIp non eccedente 300 mq

U2.5) Direzionale di media dimensione: attività di produzione di servizi (quali i servizi bancario; centri di analisi medica, centri di calcolo), in unità immobiliari aventi SIp non eccedente i 300 mq

U2.6) Artigianato di servizio alla casa

U2.7) Artigianato di servizio a biciclette, moto, auto e altri mezzi meccanici, di SIp non eccedente i 300 mq

U2.9) Produttivo - laboratoriale compatibile con la qualità urbana

U2.10) Piccoli magazzini connessi agli usi della presente funzione

U5 Funzioni di servizio, pubbliche e private

La loro articolazione e specificazione è disciplinata all'interno del Piano dei Servizi

U7 Funzioni turistico – ricettive

Sono esclusi i seguenti usi.

U2 Funzioni terziarie e commerciali diffuse di piccola e media dimensione

U2.8) Stazioni di servizio, autolavaggi e distributori carburante

U3 Funzioni terziarie e commerciali di grande dimensione

U4 Funzioni produttive di tipo manifatturiero ed assimilate

U6 Funzioni agricole

INDICI URBANISTICO – ECOLOGICI E PARAMETRI EDILIZI

- If = 0,70 mq/mq; in alternativa, incremento una tantum del 20% della SIp esistente. Nel caso di demolizione e ricostruzione = If = 0,70 mq/mq, ovvero pari alla SIp esistente se superiore a If = 0,70 mq/mq

- Ifc = 0,80 mq/mq

- Ip = 30 %

- A = 2 alberi/100 mq

- Ar = 2 arbusti/100 mq



- $H = 22\text{ m}$
- $N = 6$
- $D_p =$ altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10 mt
- $D_s =$ mt. 7,50 per strade di larghezza da 7,50 a 15,00 mt
mt 10,00 per strade di larghezza superiore a 15,00 mt
- $D_c = 1/2H$, con un minimo di mt. 5
- $R_c = 50\%$

Art. 38 Ambiti di Trasformazione

1. Gli Ambiti di trasformazione, indicati emblematicamente ed esemplificativamente dal Documento di Piano, da attuarsi con i successivi piani e programmi attuativi, dovranno indicativamente essere contenuti all'interno dell'area tratteggiata indicata negli elaborati grafici del Piano delle Regole, rispettando le regole urbanistiche ed ambientali degli "Indirizzi normativi" del Documento di Piano. I piani e i programmi attuativi potranno prevedere sub compartimenti attuativi, che potranno avere convenzioni autonome e separate, previa definizione di un "masterplan" generale esteso all'intero Ambito di trasformazione, di iniziativa pubblica e/o privata, ma comunque fatto proprio dall'Amministrazione Comunale. Nel caso di Masterplan di iniziativa privata, i proponenti dovranno rappresentare almeno il 50% delle proprietà interessate alla trasformazione.
2. Non sono da considerarsi variante al Documento di Piano rettifiche degli ambiti effettuate con i successivi strumenti attuativi, motivate e argomentate sulla base di valutazioni dettagliate delle condizioni morfologiche e fisico ambientali del suolo, nonché sulla base delle proprietà catastali e dei reali confini di proprietà rilevabili sul posto.
3. In fase di attuazione, tali rettifiche non potranno in ogni caso aumentare i carichi urbanistici complessivi previsti per i singoli Ambiti di trasformazione dal Documento di Piano (con particolare riferimento all'elaborato degli "Indirizzi normativi").
4. Il Documento di Piano definisce per ogni ambito individuato gli obiettivi e le finalità, le regole urbanistiche e ambientali (carico urbanistico, funzioni, permeabilità dei suoli e dotazioni ecologico – ambientali), che dovranno essere verificati nell'attuazione degli interventi. Si tratta di indirizzi e suggerimenti che dovranno essere articolati, precisati e dettagliati nella predisposizione e nell'attuazione dei singoli interventi. Le destinazioni d'uso principali indicate nel Documento di Piano per la città da trasformare sono da ritenersi indicative e potranno essere integrate con altre funzioni complementari, accessorie o compatibili da concertare con l'Amministrazione comunale, fermo restando il fatto che dovranno essere verificate le condizioni di compatibilità fra le stesse e quelle principali.

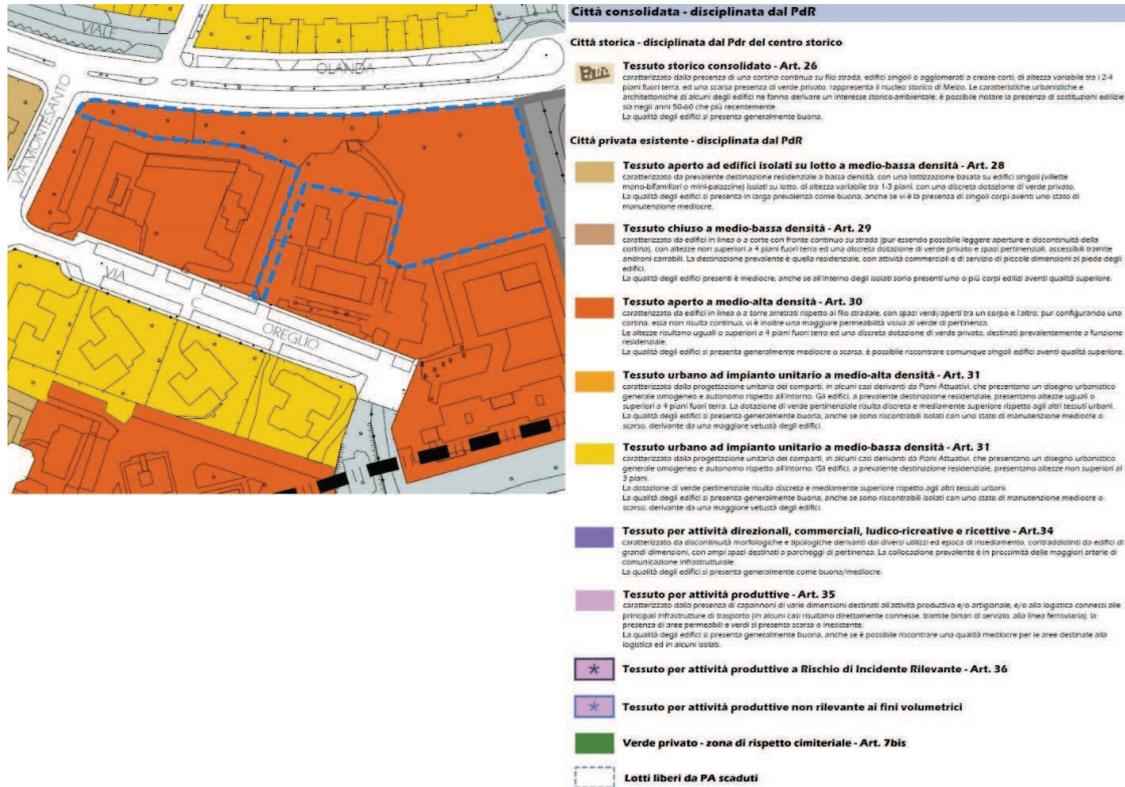
È necessario evidenziare che i beni ricadono in un "ambito di trasformazione" ma all'interno di un "Lotto libero da PA scaduto".

Per quanto sopra esposto, e confermato dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Melzo a mezzo mail in data 10/12/2020, nonché dalla lettura della "variante PGT" del luglio 2013; ai fini del calcolo edificatorio, è necessario far riferimento alle indicazioni contenute all'interno del Piano delle Regole all'**art. 39 Ambiti di trasformazione progressi**, di cui si riporta per estratto:

1. *Si tratta delle trasformazioni previste dal PRG vigente, disciplinate da piani attuativi e in corso di attuazione, per le quali si rimanda integralmente agli aspetti convenzionali di riferimento.*
2. *Nel caso di piani attuativi con convenzioni scadute, l'utilizzazione delle previsioni residue risulterà subordinata alla redazione di un nuovo strumento attuativo della stessa natura del piano originario.*
3. **Ai lotti liberi, derivanti da pianificazione attuativa con convenzioni scadute, riconosciuti e individuati in cartografia, non oggetto di previsioni del Documento di Piano e del Piano dei Servizi, viene attribuito un indice di edificabilità territoriale (It) pari a 0,5 mq/mq. Per gli altri parametri si applicano le disposizioni del Tessuto di riferimento.**



4. Le previsioni sui lotti liberi, derivanti da pianificazione attuativa con convenzioni scadute, riconosciuti e individuati in cartografia, sono da considerarsi come nuove previsioni, superando eventuali vincoli di pertinenza in essere.



Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com

6.3. Conformità catastale:Relativamente alla particella 85 del foglio 4

La particella 85 ha assunto l'attuale consistenza e superficie di Are 06 Ca 20 in forza di "frazionamento in atti dal 15/09/1986 (n. 182)", derivante dalla particella 85 di Are 79 Ca 70.

Relativamente alla particella 270 del foglio 4

La particella 270 ha assunto l'attuale consistenza e superficie di Are 02 Ca 90 in forza di "frazionamento in atti dal 15/09/1986 (n. 185)", derivante dalla particella 270 di Are 04 Ca 90. La particella 270 di Are 04 Ca 90, è stata generata dalla ex particella 252, in forza di "frazionamento in atti dal 15/09/1986 (n. 183)". La particella 252 è stata generata dalla ex particella 85 in forza di "frazionamento in atti dal 15/09/1986 (n. 182)".

Relativamente alla particella 318 del foglio 4

La particella 318 ha assunto l'attuale consistenza e superficie di Are 01 Ca 40 in forza di "Frazionamento in atti dal 15/09/1986 (n. 185)", derivante dalla particella 252 di Are 68 Ca 60. La particella 252 aveva assunto la consistenza e superficie di Are 68 Ca 60 in forza di "frazionamento in atti dal 15/09/1986 (n. 183)", derivante dalla particella 252 di Are 73 Ca 50. La particella 252 (Are 73 Ca 50) è stata generata dalla ex particella 85 in forza di "frazionamento in atti dal 15/09/1986 (n. 182)".

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Relativamente alla particella 85 del foglio 4: non necessita

Relativamente alla particella 270 del foglio 4: non necessita

Relativamente alla particella 318 del foglio 4: non necessita

Si rileva che i terreni di cui alla particella 85, 270 e 318 non sono ad oggi recintati su tutti i lati, ma risultano accessibili dalle attigue particelle 180, 182, 253 e 761.

Ai fini della definizione dei confini, sarà necessario procedere con verifiche più approfondite mediante rilievi di carattere topografico con l'ausilio di apposita strumentazione.

Spese stimate per rilievo topografico per il tracciamento dei confini ed eventuale realizzazione di delimitazione (a mezzo picchetti e rete): circa € 3.500 (oltre oneri e accessori)

7. DESCRIZIONE DEI BENI**7.1. Descrizione generale del quartiere e zona**

In Comune di Melzo

Fascia/zona: Nord-Est

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: a 400 mt fermata autobus linea E52, E53. A 1500 mt stazione ferroviaria "Melzo";

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5 Km accesso alla A-58 TEEM (Tangenziale Esterna Est Milano di collegamento all'autostrada A1 oltre all'autostrada A4.

Presenti inoltre assi viabilistici di collegamento alla città di Milano (Strada Provinciale n. 103 - Cassanese) oltre che ai comuni limitrofi.



7.2. Caratteristiche dell'area oggetto di stima, consistenza e parametri urbanistici

L'area perizia (LOTTO 3) è sita nella zona est del Comune di Melzo.

Relativamente alla particella 270 del foglio 4: area destinata a "parcheggio clienti" dell'attigua unità immobiliare a destinazione commerciale. L'accesso avviene attraverso un cancello carraio da via Oreglio 15.

Relativamente alla particella 85 del foglio 4: parte dell'area è destinata a "parcheggio clienti" dell'attigua unità immobiliare a destinazione commerciale. L'accesso avviene attraverso un cancello carraio da via Oreglio 15.

La restante parte è piantumata a verde e posta "a contorno" dell'attigua unità immobiliare a destinazione commerciale. Detta parte, a livello urbanistico, risulta perimetrata all'interno di un "lotto libero da PA scaduto".

Relativamente alle particelle 318 del foglio 4: l'appezzamento di terreno a forma di "L" è posta a confine con il complesso condominiale a destinazione residenziale edificato sulla confinante particella 316.

Parte è posta lungo il perimetro nord del complesso immobiliare sopra indicato, con presenza di arbusti e cespugli. Detta parte, a livello urbanistico, risulta perimetrata all'interno di un "lotto libero da PA scaduto".

La restante parte dell'area è piantumata a verde con presenza di alberi ad alto fusto e arbusti ed è posta all'interno dell'area dell'attigua unità immobiliare a destinazione commerciale.

Al momento dei sopralluoghi effettuati è emerso che le particelle di cui al presente lotto 3 risultavano occupate e in uso senza titolo dall'unità immobiliare che esercita l'attività di ristorazione sul mappale 180 (non oggetto della presente procedura). Si precisa che le planimetrie allegate ai contratti di locazione non includono le aree di cui al lotto 3 quali oggetto di locazione e le stesse non sono indicate con i corrispettivi identificativi catastali.

La superficie complessiva dell'area oggetto di stima (LOTTO 3) è costituita dalla sommatoria delle superfici catastali (indicate in visura) delle particelle 85, 270 e 318.

Come già anticipato precedentemente, il sottoscritto PE precisa che, a livello urbanistico, una porzione di terreno della particella 85 e 318 ricade all'interno di un'area edificabile, nello specifico all'interno di un "lotto libero da PA scaduto" di cui all'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, con indice di edificabilità di 0,5 mq/mq.

La restante porzione di terreno ricade invece all'interno del "Tessuto aperto a media-alta densità" di cui all'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, con indice di edificabilità di 0,7 mq/mq.

La misurazione della superficie complessiva delle porzioni è stata calcolata attraverso l'uso del portale GIS del Comune (indicazione fornita dall'Amministrazione comunale nel corso dei colloqui intercorsi).

Si fa presente che la misurazione effettuata con il portale GIS del Comune, dovrà essere verificata mediante rilievi topografici con l'utilizzo di apposita strumentazione.

Per detto motivo, le misure indicate non possono essere considerate precise, ma vanno considerate "indicative", con un margine di tolleranza.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto PE, stimerà i terreni di cui al lotto in esame (LOTTO 3) mediante due differenti criteri che verranno indicati al punto successivo.



Foglio	Particella	Qualità	Destinazione	Dest urbanistica	Superficie [mq]
4	85	Prato Irriguo	area libera	Art. 39 NTA del PdR	174,0
			area parcheggio	Art. 30 NTA del PdR	446,0
4	270	Prato Irriguo	area parcheggio	Art. 30 NTA del PdR	290,0
4	318	Prato Irriguo	area libera	Art. 39 NTA del PdR	41,0
			area a verde	Art. 30 NTA del PdR	99,0
					1050,0
					mq totali

Ne deriva quindi:

- Area edificabile ricadente in NTA "Art. 30 - Tessuto aperto a media alta densità":
835 mq (circa)
- Area edificabile ricadente in NTA "Art. 39 - Lotto libero da PA scaduto": **215 mq (circa)**

8. STIMA

8.1. Criterio di stima

Il sottoscritto PE, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Considerata la natura dei beni staggiti, per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto PE ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo della Trasformazione.

Si precisa che il lotto in esame presenta una potenzialità edificatoria (salvo diversa indicazione contenuta nella precedente convenzione risultata NON reperibile), ma, risultando allo stato di fatto già urbanizzata, non risulterà possibile effettuare un'operazione immobiliare sulle particelle stesse. Il PGT ha però introdotto la possibilità di perequare le aree edificabili. Si precisa però, così come indicato nel "regolamento dei diritti edificatori del Comune di Melzo", che l'iter per ottenere dalla pubblica amministrazione l'inserimento dei beni nei registri delle aree perequabili prevede una procedura onerosa e da rinnovarsi ogni tre mesi.

La stima viene quindi effettuata considerando la potenzialità edificatoria dell'area da trasferire per perequazione in altro ambito come previsto dal PGT.

In questo caso la stima del "più probabile valore" di un'area edificabile avviene attraverso il calcolo del Valore di trasformazione (VT) che si basa sulla differenza tra il valore di mercato dei beni, esito della trasformazione ed i costi della trasformazione stessa ($VT = VmT - K$)

Ne deriva quindi che il valore (iniziale) del terreno edificabile è dato dalla differenza tra il valore degli immobili edificati e la sommatoria dei costi da sostenere per la trasformazione.

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti il più probabile valore di mercato di un'area edificabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito della somma di tutti i costi necessari per la realizzazione dell'opera compresi gli oneri finanziari e del profitto normale, scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione e cioè del tempo di costruzione.

Ne deriva quindi che:

$$Va = [\Sigma R - (\Sigma K + \Sigma Imp + \Sigma U1 + \Sigma U2 + \Sigma Cc + \Sigma St + \Sigma Sg + \Sigma Of + P)] / (1+r)^n$$



Va = valore stimato del terreno all'attualità
 R = valore di vendita
 K = costo di costruzione
 Imp = imprevisti
 U₁ = oneri di urbanizzazione primaria
 U₂ = oneri di urbanizzazione secondaria
 Cc = contributo costo di costruzione
 St = spese tecniche
 Sg = spese di gestione amministrativa e commercializzazione
 Of = oneri finanziari
 P = profitto lordo dell'operazione (utile d'impresa)
 r = saggio di capitalizzazione applicato nel processo trasformativo

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento. Bisogna infatti ricordare che il valore di un'area edificabile può modificarsi nel tempo a seguito di influenze generali, locali o intrinseche.

8.2. Fonti d'informazione

- Listino prezzi del Comune di Milano e/o della Camera di Commercio di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- Borsino immobiliare
- Ufficio Tecnico del Comune di Melzo

8.3. Valutazione LOTTO 3

Al fine di individuare il valore di mercato dell'area viene quindi ipotizzata una operazione immobiliare sulla base della SLP "realizzabile" come segue:

St "Tessuto aperto a media-alta densità" (St₁) = 835 mq (circa)

If = 0,70 mq/mq

Slp (St₁) = 835 mq x 0,70 mq/mq = 584,5 mq

St "Lotti liberi da PA scaduti" (St₂) = 215 mq (circa)

If = 0,50 mq/mq

Slp (St₂) = 215 mq x 0,50 mq/mq = 107,5 mq

La Slp totale realizzabile sui lotti in esame risulta pari alla somma delle Slp realizzabili con riferimento ai singoli ambiti urbanistici. Ne deriva quindi:

Slp = Slp (St₁) + Slp (St₂) = 584,5 mq + 107,5 mq = 692 mq

Individuata quindi la superficie che potrà essere venduta, il sottoscritto PE procedere all'individuazione del valore unitario di vendita degli immobili residenziali di nuova costruzione ai fini del "miglior utilizzo". Infatti, come già indicato precedentemente, la stima viene effettuata considerando la potenzialità edificatoria dell'area da trasferire per perequazione in altro ambito come previsto dal regolamento di cui al PGT.

Dalle informazioni a disposizione il sottoscritto PE determina, per unità immobiliare di nuova costruzione i seguenti valori unitari:

- Unità immobiliari a destinazione residenziale: **€ 2.450,00 mq**
- Unità immobiliari a destinazione autorimessa: **€ 1.100 mq**

I valori sopra indicati sono riferiti ad un ipotetico scenario da ritenersi attuabile per non essendo nota la localizzazione del futuro intervento. Pertanto, i valori di riferimento sono da ritenersi "medi" e prudenziali

Ricavi (R) derivanti dall'edificazione in edilizia libera (previsione edificatoria)

- Unità immobiliari residenziali (superficie commerciale)

Arch. Fabio Colmano
 Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
 Ordine Architetti di Milano n° 4604
 Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
 architetto@colmano.com



692,0 mq x 2.450 €/mq =	€ 1.695.400,00
• Unità immobiliari a destinazione autorimessa calcolati ai sensi della Legge 122/89 "Legge Tognoli" (1 mq di superficie parcheggio, ogni 10 mc di volume realizzato) 208 mq x 1.100 €/mq =	€ <u>228.360,00</u>
• Σ RICAVI TOTALI (R)	€ 1.923.760,00

Costi di costruzione/trasformazione

• Costi di costruzione edilizia residenziale libera (K ₁) 692,0 mq x 1.200 €/mq =	€ 830.400,00
• Costi di costruzione autorimesse (K ₂) (calcolati ai sensi della Legge 122/89 "Legge Tognoli") 208 mq x 700 €/mq =	€ 145.320,00
• Imprevisti (Imp) = 5% x (K ₁ +K ₂) =	€ <u>48.786,00</u>
• Σ COSTI DI COSTRUZIONE (K ₁ +K ₂ +Imp) = K	€ 1.024.506,00

**Oneri di urbanizzazione e Contributo Costo di Costruzione
(Comune di Melzo - determinati con delibera C.C. del 13/09/2010)**

• Oneri di urbanizzazione 1 [^] - residenza, nuova costruzione (U ₁) 17 €/mc x 2.076 mc =	€ 35.292,00
• Oneri di urbanizzazione 2 [^] - residenza, nuova costruzione (U ₂) 23 €/mc x 2.076 mc =	€ 47.748,00
• Contributo Costo di Costruzione (Cc) 10 % x (K ₁ +K ₂ +Imp) =	€ <u>102.450,60</u>
• Σ TOTALE ONERI (U ₁ + U ₂ + Cc) =	€ 185.490,60

Spese tecniche e varie

• Progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza, ecc. (St ₂)8,5 % x (K ₁ +K ₂ +Imp) =	€ 87.083,01
• Spese di segreteria, commercializzazione e provvigioni (Sg ₁) 1 % x R =	€ 19.237,60
• Spese notarili, garanzie fidejussorie, altri eventuali (Sg ₂) 2,5% x R =	€ 48.094,00
• Oneri finanziari (Of) stimato forfettariamente 5%	€ 68.220,56
• Profitto lordo dell'operazione - utile d'impresa (P) 20% x Σ (K + St + Sg + Of) =	€ <u>286.526,35</u>
• Σ TOTALE SPESE TECNICHE E VARIE =	€ 1.719.158,12

STIMA VALORE FINALE

• Σ RICAVI TOTALI (R)	€ 1.923.760,00 -
• Σ TOTALE COSTI (K ₁ +K ₂ +Imp+ U ₁ + U ₂ +Cc+St+Sg+Of+P)	€ <u>1.719.158,12 =</u>
Δ = TOT Ricavi - TOT Costi	€ 204.601,88

Valore della potenzialità edificatoria dell'area da perequare	€ 204.600,00
--	---------------------

Come già anticipato precedentemente, occorre evidenziare che la stima si riferisce ad un'ipotesi di operazione immobiliare da ritenersi attuabile pur non conoscendo l'effettiva localizzazione dell'intervento. Precisando inoltre, che l'iter per ottenere dalla pubblica amministrazione l'inserimento del bene nel "registro delle cessioni dei diritti edificatori" è una procedura onerosa da rinnovarsi ogni tre mesi, qualora il diritto non venga ceduto. Inoltre, gli atti di trasferimento dei Diritti edificatori, prima della loro iscrizione nel Registro e



come condizione della stessa, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, nonché trascritti nei Registri Immobiliari. Infine, il Certificato attestante i diritti edificatori decade, anche prima della sua naturale scadenza, in caso di modifica del Documento di Piano vigente al momento del suo rilascio.

Per quanto sopra esposto, considerate le "criticità" relative alla commerciabilità del bene, il sottoscritto CTU applica una riduzione del 50% del valore complessivo dell'area.

Valore della potenzialità edificatoria dell'area da perequare = Valore x 50% =
€ 204.600,00 x 0,50 = **€ 102.300,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 3	€ 102 300,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 5 115,00
• Spese per tracciamento confini e realizzazione recinzione	-€ 2 000,00
	<hr/> <hr/>
Valore LOTTO 3 al netto delle decurtazioni	€ 95 185,00

8.5. Prezzo base d'asta del LOTTO 3

Melzo - Terreni	
Prezzo di vendita del LOTTO 3 nello stato di "libero":	€ 95 200,00
Prezzo di vendita del LOTTO 3 nello stato di "occupato":	€ 76 200,00
<hr/> Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	



Beni in **Melzo (MI)****LOTTO 4**

(terreni: marciapiede e sedime stradale)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Descrizione giuridica del bene**

Porzioni di terreno adibiti ad area ad uso pubblica a destinazione parcheggio e marciapiede ubicati in Melzo, via Oreglio.

1.2. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]
Con sede [REDACTED]

1.3. Identificati al catasto Terreni del Comune di Melzo come segue:

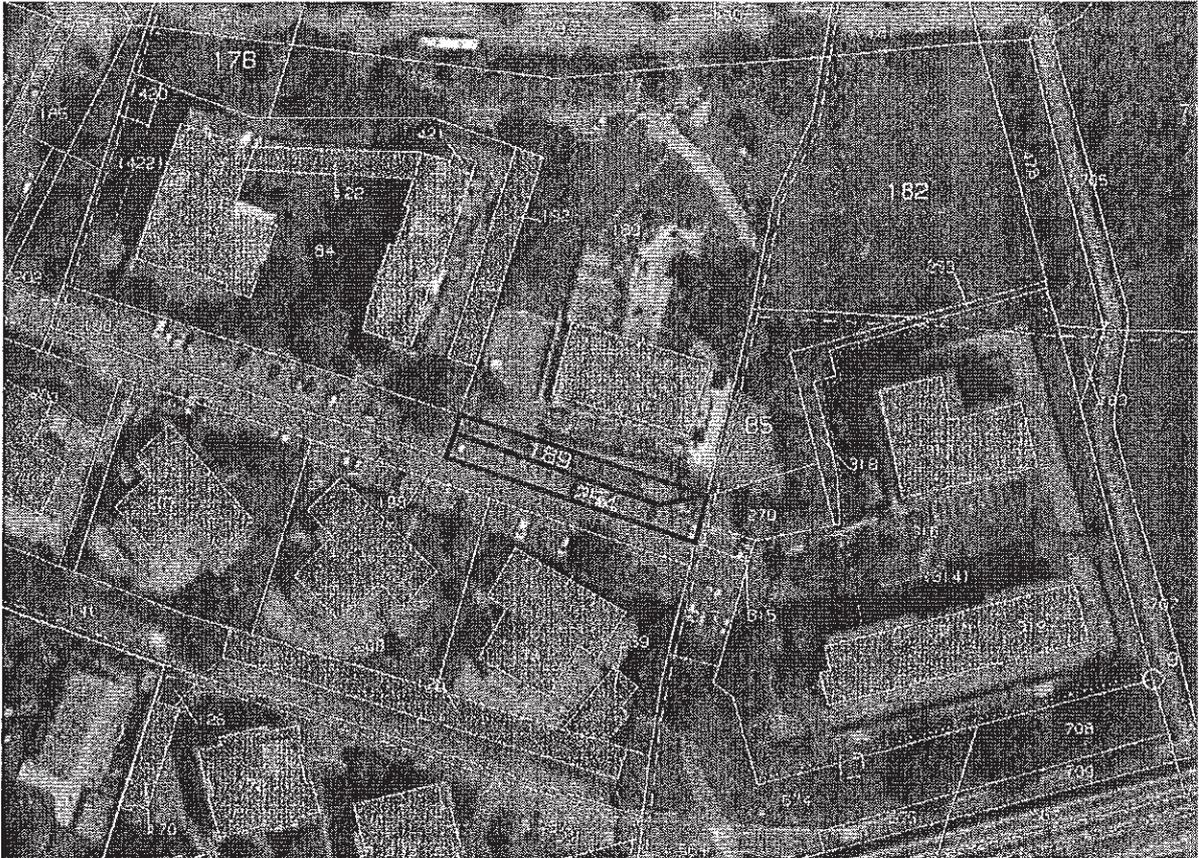
Intestati: [REDACTED] Proprietà per 1/1

- a) dati identificativi: **fg. 4 part. 189**
dati classamento: Qualità prato irriguo, Classe 1
Superficie: 2 are 00 ca
Reddito: Dominicale € 1,94, Agrario € 1,45
(allegato 4.b)
- b) dati identificativi: **fg. 4 part. 254**
dati classamento: Qualità prato irriguo, Classe 1
Superficie: 3 are 00 ca
Reddito: Dominicale € 2,91, Agrario € 2,17
(allegato 4.c)

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

- a) Particella 189: particella 180, particella 254 su due lati, particella 188
- b) Particella 254: particella 189, particella 180, particella 270, particella 315, particella 198, particella 188





2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Esistenza contratti di locazione (allegato 10)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell' Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione registrati a nome della società ~~Colmano & Associati S.p.A.~~ ~~Colmano & Associati S.p.A.~~, in qualità di dante causa, sugli immobili oggetto della presente procedura.

Ai fini della presente stima, il PE considererà i terreni nello stato "libero".

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ispezioni ipotecarie (allegato 3.e – 3.f – 3.g) effettuate in capo alle unità immobiliari (lotto 4) oltre che dalla lettura degli atti di provenienza e del certificato notarile in atti a firma del Dott. Gigino Rollo (allegato 9.1 – 9.2), si evince quanto segue:

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**
NESSUNA

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Relativamente alle particelle 189 e 254 del foglio 4:

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



TRASCRIZIONE del 20/09/2018 – Registro Particolare 77213 Registro Generale 117959
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 27849 del 25/07/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
(allegato 9.c)

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale:

Vista la consistenza del bene e considerata la sua natura, i beni immobiliari non costituiscono un condominio

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni: Nessuna da rilevare

5. PROVENIENZA

Dalla lettura degli atti di provenienza (allegati 11 – 12 – 13.a) e del certificato notarile in atti a firma del Notaio Gigino Rollo (allegato 9.1 – 9.2), oltre che dalle visure storiche (allegato 3.b – 3.c – 3.d), si evince quanto segue:

Relativamente alla particella 189 e 254 del foglio 4

5.1. Attuali proprietari

- In forza di atto tra vivi, trasferimento sede sociale, atto pubblico a firma del Notaio Pietro Sormani repertorio 383371/84547 del 21/05/2012; trascritto a Milano 2 in data 19/06/2012 ai nn. 61965/42155, la società [REDACTED], proprietaria delle aree oggetto della presente procedura, trasferisce la propria sede sociale nel Comune di [REDACTED] via [REDACTED] (allegato 11)
- Alla società [REDACTED], gli immobili pervennero in forza di atto tra vivi, fusione di società per incorporazione, atto pubblico a firma del Notaio Mina Paola repertorio 17842/9546 del 02/04/2008; trascritto a Milano 2 in data 10/04/2008 ai nn. 46667/25595, per incorporazione con la società [REDACTED] (allegato 12)

5.2. Precedenti proprietari

- Alla società [REDACTED], gli immobili pervennero in forza di atto tra vivi, compravendita, atto pubblico a firma Notaio Masetti repertorio 13708 del 04/11/1982, trascritto a Milano 2 in data 01/12/1982 ai nn. 64545/51161, per acquisto dalla società [REDACTED] (allegato 13.a)

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

6.1. Pratiche edilizie reperate presso i competenti Uffici del Comune di Melzo (allegato 8.3)

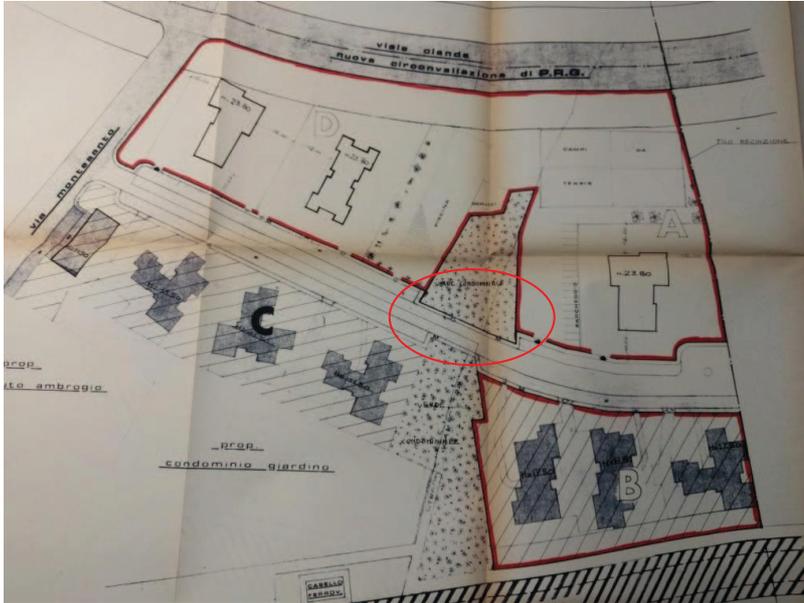
Dalla documentazione contenuta all'interno dei fascicoli edilizi messi a disposizione dal competente Ufficio del Comune di Melzo, è emerso che i terreni oggetto della presente analisi (lotto 4) è stata oggetto dei seguenti "passaggi", che ne hanno modificato la consistenza e la destinazione. Nello specifico:

- Nell'ambito del Piano di lottizzazione "Viale Olanda angolo via Montesanto", approvato in data 04/03/1975 dalla Regione Lombardia (riferimento indicato all'interno del cartiglio



della tavola di progetto di cui alla pratica edilizia 213/1976), l'area risultava destinata a "verde condominiale"

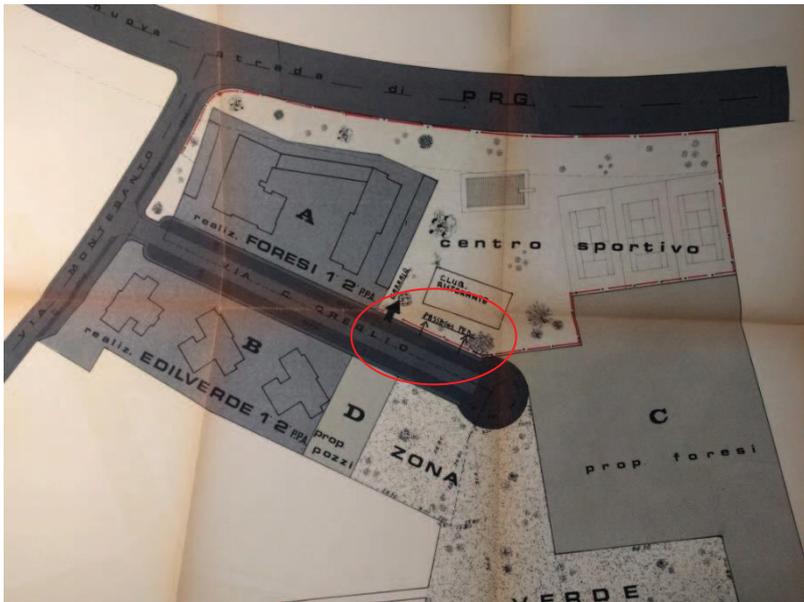
- Nell'ambito del successivo piano di lottizzazione "via Carlo Oreglio", l'area risultava destinata a porzione stradale e parcheggio nell'ambito della nuova via di lottizzazione. Riferimento indicato nella tavola "sistemazione definitiva" di cui alla pratica edilizia 135/1980



Pratica edilizia 213/1976
Estratto tavola 6

Piano di lottizzazione
Viale Olanda angolo via
Montesanto

*Variante al piano di
lottizzazione approvato
in data 04/03/1975 dalla
Regione Lombardia*



Pratica edilizia 135/1980
Estratto tavola 6/A

Piano di lottizzazione
Via Carlo Oreglio

Sistemazione definitiva

6.2. Conformità urbanistica: (allegato 6)

Considerata la natura del bene pignorato (terreni), il sottoscritto PE ha provveduto a chiedere al competente Ufficio del Comune di Melzo, il Certificato di Destinazione Urbanistica, nel quale si certifica:

"visto il PGT approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 22/04/2009. La stessa è pubblicata sul BURL in data 29/07/2009 e successive varianti; l'ultima variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 16/12/2013 con effetto ricognitorio delle precedenti varianti. La stessa è pubblicata sul BURL in data 26/02/2014. Si attesta che le aree site in Melzo erano destinate come segue:

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



PdR – Piano delle Regole – TAV 7

- **Foglio 4, Mappale 189:** viabilità e parcheggi
- **Foglio 4, Mappale 254:** viabilità e parcheggi

Le Norme Tecniche di Attuazione di cui al Piano delle Regole del Comune di Melzo non prevedono specifici articoli di riferimento per la categoria “viabilità e parcheggi”

Si precisa che NON è stato possibile reperire, dai competenti Uffici Pubblici, la convenzione relativa ai piani di lottizzazione concordati tra l'investitore privato e l'amministrazione pubblica.

**6.3. Conformità catastale:****Relativamente alla particella 189 del foglio 4**

La particella 189 ha assunto l'attuale consistenza e superficie di Are 2 Ca 00 in forza di “frazionamento in atti dal 15/09/1986 (n. 182)”, derivante dal frazionamento della particella 189 di Are 05 Ca 00.

La particella 189 di Are 05 Ca 00 è stata generata dalla ex particella 84 in forza di “frazionamento in atti dal 07/05/1979”

Relativamente alla particella 254 del foglio 4

La particella 254 ha assunto l'attuale consistenza e superficie di Are 03 Ca 00 in forza di “Frazionamento in atti dal 15/06/1986 (n. 182)”, derivante dal frazionamento della ex particella 189 di Are 05 Ca 00.

La particella 189 di Are 05 Ca 00 è stata generata dalla ex particella 84 in forza di “frazionamento in atti dal 07/05/1979”

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Relativamente alla particella 189 del foglio 4: non necessita

Relativamente alla particella 254 del foglio 4: non necessita

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



Si rileva che i terreni di cui alla particella 189 e 254 sono destinati a parcheggio pubblico e marciapiede.

Ai fini della definizione dei confini, sarebbe opportuno procedere con verifiche più approfondite mediante rilievi di carattere topografico mediante l'ausilio di apposita strumentazione

Spese stimate per rilievo topografico per il tracciamento dei confini: circa € 800 (oltre oneri e accessori)

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Melzo

Fascia/zona: Nord-Est

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: a 400 mt fermata autobus linea E52, E53. A 1500 mt stazione ferroviaria "Melzo";

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5 Km accesso alla A-58 TEEM (Tangenziale Esterna Est Milano di collegamento all'autostrada A1 oltre all'autostrada A4.

Presenti inoltre assi viabilistici di collegamento alla città di Milano (Strada Provinciale n. 103 – Cassanese) oltre che ai comuni limitrofi.

7.2. Caratteristiche dell'area oggetto di stima, consistenza e parametri urbanistici

Relativamente alla particella 189 del foglio 4: l'area è ubicata in via Oreglio a confine con la particella 180 sulla quale è presente un'attività commerciale. L'area è asfaltata ed è attualmente destinata a marciapiede e parcheggio pubblico.

Relativamente alla particella 254 del foglio 4: l'area è ubicata in via Oreglio nelle immediate vicinanze della particella 180 sulla quale è presente un'attività commerciale. L'area è asfaltata ed è attualmente destinata a sedime stradale e parcheggio pubblico.

La superficie complessiva dell'area oggetto di stima (LOTTO 3) è costituita dalla sommatoria delle superfici catastali (indicate in visura) delle particelle 189 e 254.

Foglio	Particella	Qualità	Destinazione	Superficie [mq]
4	189	Prato Irriguo	marciapiede e parcheggio	200,0
4	254	Prato Irriguo	parcheggio e strada	300,0
				500,0
				mq totali

8. STIMA

8.1. Criterio di stima

Nel caso in esame va riconosciuta l'irreperibilità di beni comparabili nell'area di riferimento, nonché, considerata la destinazione urbanistica, l'impossibilità di ipotizzare una "trasformazione" edilizia. Tenuto conto della destinazione urbanistica a "Standard" delle aree in esame (che si tratti in parte di sedime stradale, in parte di parcheggi e in parte di marciapiede) il valore unitario dei beni può essere ricondotto alla "tabella valore di monetizzazione delle aree per servizi (ex "standard"). A tal proposito, il comune ha comunicato in data 11/12/2020 di "non avere a disposizione tale strumento".



Per quanto sopra esposto, il sottoscritto PE, non avendo a disposizione altri elementi di valutazione certi, per poter stimare "il più probabile valore di mercato" ha utilizzato la metodologia estimativa del costo di "costruzione deprezzato", che prevede l'analisi dei fattori produttivi necessari alla produzione del bene, decurtando il valore ottenuto per un coefficiente basato sulla vetustà del bene stesso.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento. Bisogna infatti ricordare che il valore di un'area edificabile può modificarsi nel tempo a seguito di influenze generali, locali o intrinseche.

8.2. Fonti d'informazione

- Listino prezzi del Comune di Milano e/o della Camera di Commercio di Milano
- Prezziario regionale dei lavori pubblici edizione 2020
- Ufficio Tecnico del Comune di Melzo

8.3. Valutazione LOTTO 4

Per quanto già indicato al precedente punto 8.1, nel caso in esame il valore unitario dei beni può essere ricondotto alla somma del valore unitario delle aree da destinare a servizi, e del valore dei manufatti insistenti, decurtato di un certo fattore di vetustà. Quest'ultimo si stima forfettariamente nella misura del 40%, tenuto conto della natura durevole delle opere insistenti sulle aree (marciapiede, parcheggio e strada, per i quali si può ipotizzare una vita utile di 100 anni) e dall'età dei manufatti stessi, riconducibile all'urbanizzazione degli anni a cavallo dei decenni '80 e '90 del secolo scorso.

Dalla consultazione dei listini e prezziari ufficiali disponibili, sono stati dedotti i seguenti valori:

- Valore area non edificabile = 7,86 €/mq
- Costo di costruzione sedime stradale, parcheggi e marciapiede = 60 €/mq

Si precisa che la misurazione della superficie delle singole porzioni (sedime stradale, parcheggi e marciapiede) è stata estrapolata dalla visura catastale, precisando inoltre che la misurazione effettuata dovrà essere verificata mediante rilievi topografici con l'utilizzo di apposita strumentazione.

Per detto motivo, le misure indicate non possono essere considerate precise, ma vanno considerate "indicative", con un margine di tolleranza.

Valore unitario aree adibite a sedime stradale, parcheggio e marciapiede

Valore unitario area =		7, 68 €/mq +
Valore unitario manufatti =	60 €/mq x 0,6 (vetustà) =	36,00 €/mq =
Valore unitario totale =		43,68 €/mq

Determinazione valore particelle 189 e 254:

Superficie totale particelle 189 e 254 = 500,00 mq

Valore unitario di stima (costo di costruzione deprezzato) = 43,68 €/mq

Valore particelle 189 e 254 = 500 mq x 43,68 €/mq = **21.840,00 €**

Il PE al termine dell'analisi sopra esposta, ritiene che il valore ottenuto può essere considerato un valore fittizio considerate le caratteristiche peculiari del bene e l'appetibilità commerciale che lo stesso può ottenere. Infatti, è necessario evidenziare che il bene di cui trattasi (LOTTO 4) riguarda parcheggi e marciapiedi già in uso alla pubblica utilità.



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 4	€ 21 840,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 1 092,00
• Spese per tracciamento confini	-€ 800,00
	<hr/>
Valore LOTTO 4 al netto delle decurtazioni	€ 19 948,00

8.5. Prezzo base d'asta del LOTTO 4

Melzo - Terreni	
Prezzo di vendita del LOTTO 4 nello stato di "libero":	€ 19 900,00
Prezzo di vendita del LOTTO 4 nello stato di "occupato":	€ 15 900,00
<hr style="width: 20%; margin: 0 auto;"/> Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	



Beni in **Melzo (MI)****LOTTO 5**

(area urbana – lastrici solari)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Descrizione giuridica del bene**

Porzioni di "lastrici solari" destinati a giardini pensili sovrastanti i locali autorimesse ubicate nel complesso condominiale sito in Melzo, via Oreglio 17.

1.2. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]
Con sede [REDACTED]

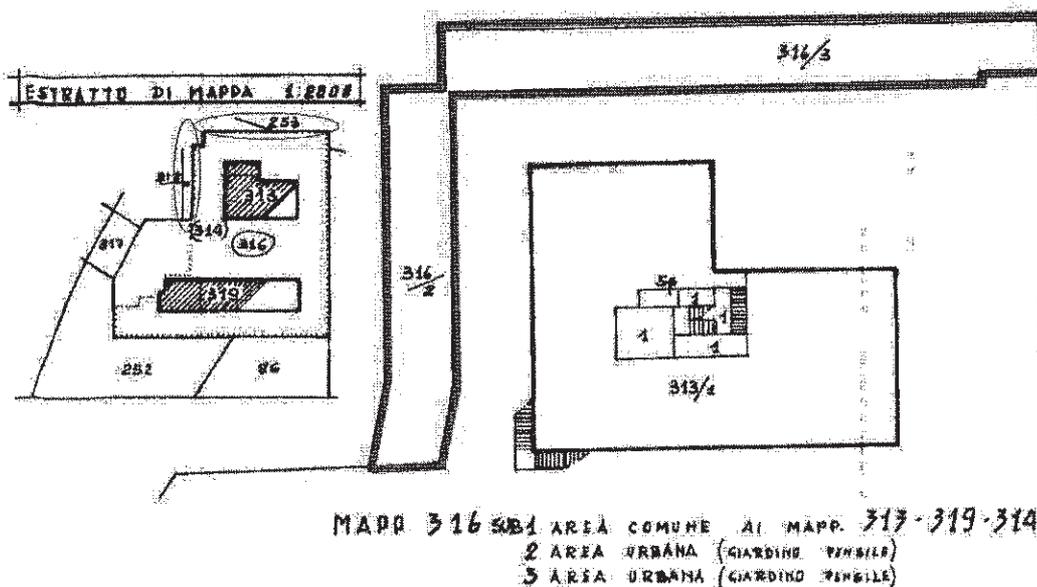
1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Melzo come segue:

Intestati: [REDACTED] Proprietà per 1/1

- a) dati identificativi: **fg. 4 part. 316 sub 2**
dati classamento: area urbana (F/1)
Superficie: dato non presente in visura catastale (allegato 5.b)
- b) dati identificativi: **fg. 4 part. 316 sub 3**
dati classamento: area urbana (F/1)
Superficie: dato non presente in visura (allegato 5.c)

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

- a) Particella 316 sub 2: particella 318 su due lati, particella 316 sub 1 (area comune alle particelle 313, 319 e 314) su due lati
- b) Particella 316 sub 3: particella 318, particella 253, particella 478, particella 316 sub 1 (area comune alle particelle 313, 319 e 314), particella 318



Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



2. STATO DI OCCUPAZIONE**2.1. Esistenza contratti di locazione** (allegato 10)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell' Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione registrati a nome della società [REDACTED] in qualità di dante causa, sugli immobili oggetto della presente procedura.

Ai fini della presente stima, il PE considererà i terreni nello stato "libero".

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ispezioni ipotecarie (allegato 5.d – 5.e) effettuate in capo alle unità immobiliari (lotto 5) oltre che dalla lettura degli atti di provenienza e del certificato notarile in atti a firma del Dott. Gigino Rollo (allegato 9.5), si evince quanto segue:

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**
NESSUNA

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**Relativamente alle particelle 189 e 254 del foglio 4:**

- TRASCRIZIONE del 20/09/2018 – Registro Particolare 77213 Registro Generale 117959
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 27849 del 25/07/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
(allegato 9.c)

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**4.1. Spese di gestione condominiale:**

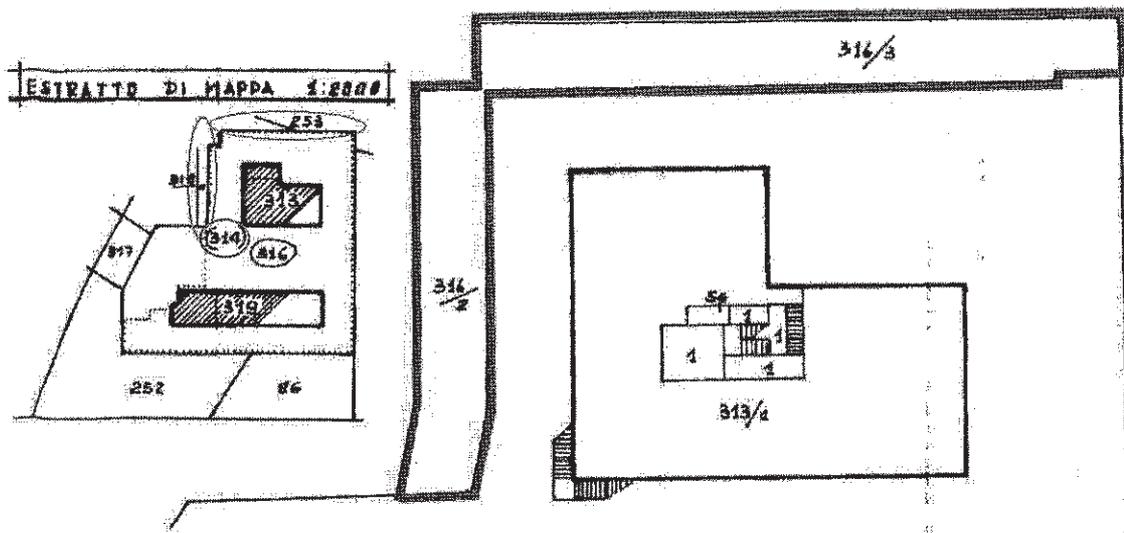
Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 13.e), è stato rilevato quanto segue: "pur facendo parte del complesso immobiliare di via Carlo Oreglio n. 17, essendo lastrici solari di copertura delle autorimesse al mapp. 314 subalterni dal 2 al 29 entrambi inclusi e a parte del sub 1 (locale pompe), non partecipano al Condominio e non hanno alcun diritto agli enti comuni, subalterno 1 dei mappali 313 – 316 – 319 – 314 del Foglio 4. La manutenzione ordinaria e straordinaria della soletta di copertura e della impermeabilizzazione delle unità immobiliari nel piano interrato al mapp. 314 fg. 4 è a totale ed esclusivo carico dei proprietari delle unità facenti parte del mapp. 314".

Nel merito delle questioni di carattere condominiale, il sottoscritto Perito provvedeva a prendere contatto con l'Amministratore Condominiale per chiedere notizie scritte circa la "competenza" di quote millesimali per le aree in esame (lotto 5).

L'Amministratore pro-tempore in data 11/02/2021 ha comunicato quanto segue: "i box sottostanti i giardini pensili da voi ricondotti: NCEU foglio 4-part. 316-sub 2 e sub 3 sono inseriti quali pertinenze dei condomini confinanti al foglio 4 – part. 314 e subalterni da 2 a 29 Pertanto la risposta è: "esito negativo"
(allegato 5.i)

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com





MAPPA 316 SUB1 AREA COMUNE AI MAPPA. 317-319-314
 2 AREA URBANA (GIARDINO VERDE) ←←
 3 AREA URBANA (GIARDINO VERDE) ←←

Estratto elaborato planimetrico. In rosso sono riquadrate ed indicate le aree in esame

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni: Nessuna da rilevare

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

5. PROVENIENZA

Dalla lettura degli atti di provenienza (allegati 11 - 12 - 13.e) e del certificato notarile in atti a firma del Notaio Gigino Rollo (allegato 9.5), oltre che dalle visure storiche (allegato 5.b - 5.c), si evince quanto segue:

5.1. Attuali proprietari

- In forza di atto tra vivi, trasferimento sede sociale, atto pubblico a firma del Notaio Pietro Sormani repertorio 383371/84547 del 21/05/2012; trascritto a Milano 2 in data 19/06/2012 ai nn. 61965/42155, la società "████████████████████", proprietaria delle aree oggetto della presente procedura, trasferisce la propria sede sociale nel Comune di ██████████ (allegato 11)
- Alla società "████████████████████", gli immobili pervennero in forza di atto tra vivi, fusione di società per incorporazione, atto pubblico a firma del Notaio Mina Paola repertorio 17842/9546 del 02/04/2008; trascritto a Milano 2 in data 10/04/2008 ai nn. 46667/25595, per incorporazione con la società "████████████████████" (allegato 12)

5.2. Precedenti proprietari

- Alla società "████████████████████", gli immobili pervennero in forza di atto tra vivi, compravendita, atto pubblico a firma Notaio Marialuisa Masetti repertorio 18814 del 13/11/1986, trascritto a Milano 2 in data 11/12/1986 ai nn. 81506/58593, per acquisto dalla società "████████████████████" (allegato 13.e)

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



N.B. Si è osservato un errore, presumibilmente dovuto ad un refuso, a pag. 3 del Certificato notarile (allegato 9.5) in quanto, relativamente all'atto sopra citato, viene indicato il numero di *repertorio 17617 del 11-02-1986 Notaio Masetti*. Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 13.e), è possibile riscontrare che l'atto stesso è stato stipulato dal Notaio Marialuisa Masetti in data 13/11/1986 con indicazione del numero di Repertorio 18814.

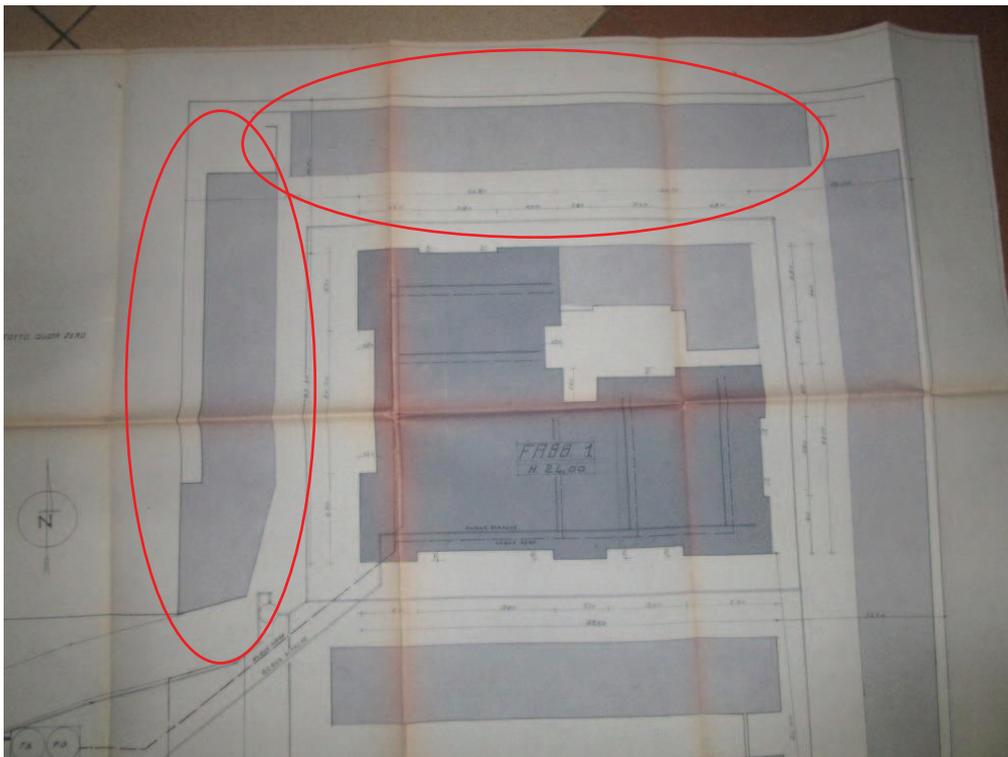
6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

6.1. Pratiche edilizie reperate presso i competenti Uffici del Comune di Melzo (allegato 8.4)

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto è stato realizzato in data successiva al 1 settembre 1967.

Dalla documentazione contenuta all'interno dei fascicoli edilizie messi a disposizione dal competente Ufficio del Comune di Melzo, il sottoscritto PE ha osservato che il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato in forza di:

- Pratica edilizia 17/a-1982: Concessione edilizia rilasciata in data 04/02/1982 per l'esecuzione di "casa di civile abitazione"
- Pratica edilizia 187/1984: Concessione edilizia rilasciata in data 24/12/1984 per l'esecuzione di "varianti"
- Pratica edilizia 128/1985: Concessione edilizia rilasciata in data 28/05/1985 (la Concessione edilizia viene citata nel certificato di agibilità e nell'atto di provenienza. Lo scrivente precisa che all'interno del fascicolo non è risultata reperibile il foglio di rilascio della concessione stessa)
- Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 02/07/1986 n. 17/82 – 187/84 – 128/85



6.2. Conformità edilizia:

Durante il sopralluogo, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e le pratiche edilizie visionate.

6.3. Conformità catastale:

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



Relativamente alla particella 316 sub 2:

data presentazione planimetria catastale 01/06/1986 (allegato 5.f)

Durante il sopralluogo non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Relativamente alla particella 316 sub 3:

data presentazione planimetria catastale 01/06/1986 (allegato 5.g)

Durante il sopralluogo non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

È necessario precisare che le aree oggetto di stima identificate come "aree urbane" risultano ad oggi recitante unicamente sul lato prospiciente la rampa box al piano interrato. Gli altri lati risultano essere direttamente collegati e accessibili dalle attigue particelle 318 e 253.

Ai fini di poter definire i confini stessi, sarà necessario procedere con verifiche più approfondite mediante rilievi di carattere topografico con l'utilizzo di apposita strumentazione.

Spese stimate per rilievo topografico per il tracciamento dei confini ed eventuale realizzazione di recinzione (a mezzo picchetti e rete): circa € 3.000 (oltre oneri e accessori)

7. DESCRIZIONE DEI BENI**7.1. Descrizione generale del quartiere e zona**

In Comune di Melzo

Fascia/zona: Nord-Est

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: a 400 mt fermata autobus linea E52, E53. A 1500 mt stazione ferroviaria "Melzo";

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5 Km accesso alla A-58 TEEM (Tangenziale Esterna Est Milano di collegamento all'autostrada A1 oltre all'autostrada A4.

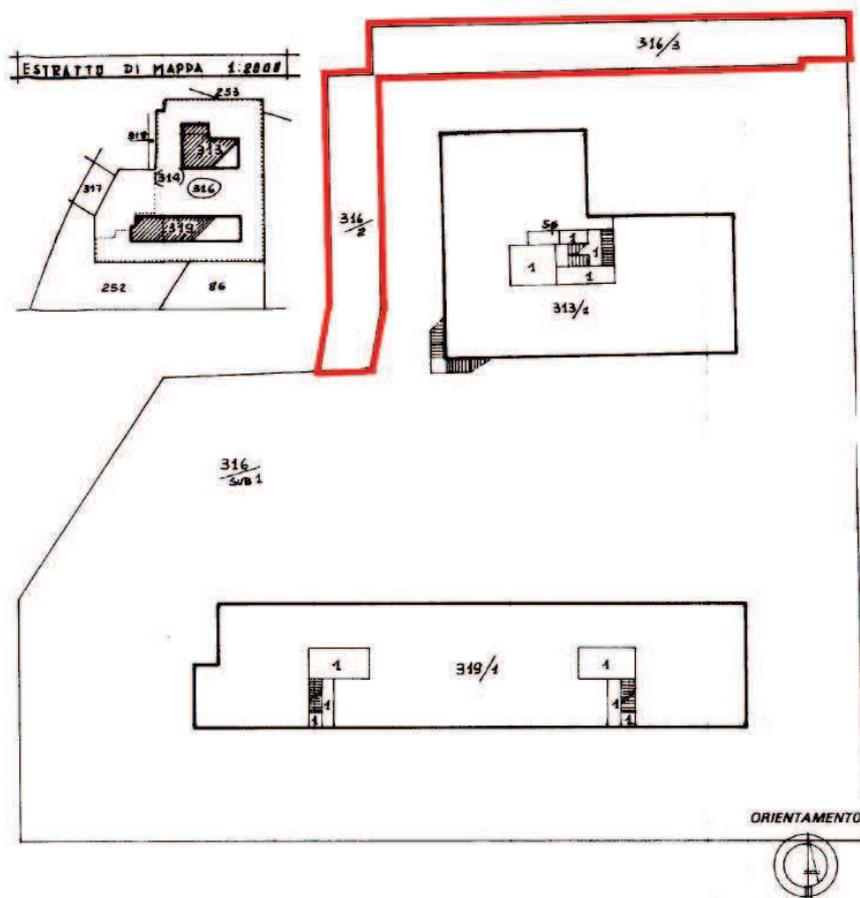
Presenti inoltre assi viabilistici di collegamento alla città di Milano (Strada Provinciale n. 103 – Cassanese) oltre che ai comuni limitrofi.

7.2. Caratteristiche dell'area oggetto di stima, consistenza

Il lotto in esame è costituito da lastrici solari destinati a giardini pensili al piano terra, posti a copertura delle autorimesse (box privati). Detti lastrici solari pur facendo parte del complesso immobiliare di via Carlo Oreglio n. 17 non "partecipano" al Condominio e alle conseguenti spese condominiali oltre a non avere diritto agli enti comuni.

L'area urbana risulta incolta con presenza di cespugli e arbusti





La superficie complessiva dell'area oggetto di stima (LOTTO 5) è costituita dalla sommatoria delle superfici dei singoli subalterni (sub 316/2 e sub 316/3).

Si precisa che la misurazione della superficie è stata calcolata attraverso l'uso del portale GIS del Comune (indicazione fornita dall'Amministrazione comunale nel corso dei colloqui intercorsi) e implementata attraverso l'uso di programmi di disegno tecnico.

Si osserva che la misurazione effettuata dovrà essere verificata mediante rilievi topografici con l'utilizzo di apposita strumentazione.

Per detto motivo, le misure indicate devono essere considerate come "indicative", con un margine di tolleranza

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Superficie [mq]
4	316	2	area urbana	183,6
4	316	3	area urbana	231,6
				415,2
				mq totali

Nello specifico caso, il sottoscritto PE, al fine di poter individuare un valore di mercato dei beni immobiliari, ha ritenuto opportuno "assimilare" il lastrico solare/giardino pensile posto a copertura delle autorimesse, come "superficie scoperta".

Ne deriva quindi, ipotizzando l'autorimessa come vano principale (con coefficiente pari 1), che la superficie del giardino pensile (in qualità di superficie scoperta) venga moltiplicato, secondo l'allegato C del DPR 138 del 23/03/1998, per un coefficiente (rapporto mercantile) pari al 10%. La superficie che verrà conteggiata ai fini del calcolo della stima sarà pari a:

Destinazione	U.M.	sup. lorda	coefficiente	Superficie [mq]
giardino pensile	mq	451,2	10%	45,1
				45,1
				mq totali

8. STIMA

8.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Per quanto già indicato al precedente paragrafo, il sottoscritto PE prenderà come valore unitario di stima (espresso in €/mq) il valore relativo alle unità immobiliari a destinazione autorimessa ubicate nella stessa zona e segmento di mercato.

Considerate le "criticità" derivanti dalla natura oltre che dalle peculiari caratteristiche del bene, il valore dello stesso come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2. Fonti d'informazione

- Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- Borsino immobiliare
- Operatori commerciali del settore presenti in zona
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano

8.3. Valutazione LOTTO 5

Valore unitario determinato dall'Esperto: considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **850,00 €/mq**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Lastrici solari	Area Urbana [F/1]	45,1	€ 850,00	€ 38 335,00
				€ 38 335,00

Il PE al termine dell'analisi sopra esposta, ritiene che il valore ottenuto può essere considerato un valore fittizio considerate le caratteristiche peculiari del bene e l'appetibilità commerciale che lo stesso può ottenere.



Infatti, è necessario evidenziare che il bene di cui trattasi (LOTTO 5) riguarda un'area scoperta, costituente un lastrico solare, all'interno di un complesso condominiale. Considerate quindi le "criticità" relative alla commerciabilità del bene, il sottoscritto CTU applica una riduzione del 60% del valore complessivo dell'area.

Descrizione	Valore complessivo	riduzione	Valore corretto
Lastrici solari	38 335,00 €	60%	€ 15 334,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 5	€ 15 334,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 766,70
• Spese per tracciamento confini e realizzazione recinzione	-€ 3 000,00
	<hr/>
Valore LOTTO 5 al netto delle decurtazioni	€ 11 567,30

8.5. Prezzo base d'asta del LOTTO 5

Melzo - giardini pensili	
Prezzo di vendita del LOTTO 5 nello stato di "libero":	€ 11 500,00
Prezzo di vendita del LOTTO 5 nello stato di "occupato":	€ 9 200,00
<hr/> Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del GE per eventuali chiarimenti.

Milano 31/05/2021

l'Esperto Nominato
Arch. Fabio Colmano

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



ALLEGATI

- Allegato 1.a: Elaborato fotografico LOTTO 1
- Allegato 1.b: Visura storica part 178
- Allegato 1.c: Visura storica part 182
- Allegato 1.d: Visura storica part 253
- Allegato 1.e: Ispezione ipotecaria part 178
- Allegato 1.f: Ispezione ipotecaria part 182
- Allegato 1.g: Ispezione ipotecaria part 253
- Allegato 2.a: Elaborato fotografico LOTTO 2
- Allegato 2.b: Visura storica part 478
- Allegato 2.c: Visura storica part 704
- Allegato 2.d: Ispezione ipotecaria part 478
- Allegato 2.e: Ispezione ipotecaria part 704
- Allegato 3.a: Elaborato fotografico LOTTO 3
- Allegato 3.b: Visura storica part 85
- Allegato 3.c: Visura storica part 270
- Allegato 3.d: Visura storica part 318
- Allegato 3.e: Ispezione ipotecaria part 85
- Allegato 3.f: Ispezione ipotecaria part 270
- Allegato 3.g: Ispezione ipotecaria part 318
- Allegato 4.a: Elaborato fotografico LOTTO 4
- Allegato 4.b: Visura storica part 189
- Allegato 4.c: Visura storica part 254
- Allegato 4.d: Ispezione ipotecaria part 189
- Allegato 4.e: Ispezione ipotecaria part 254
- Allegato 5.a: Elaborato fotografico LOTTO 5
- Allegato 5.b: Visura storica part 316 sub 2
- Allegato 5.c: Visura storica part 316 sub 3
- Allegato 5.d: Ispezione ipotecaria part 316 sub 2
- Allegato 5.e: Ispezione ipotecaria part 316 sub 3
- Allegato 5.f: Planimetria catastale part 316 sub 2
- Allegato 5.g: Planimetria catastale part 316 sub 3
- Allegato 5.h: Elaborato planimetrico
- Allegato 5.i: Risposta Amministratore condominiale
- Allegato 6: Certificato Destinazione Urbanistica (CDU)
- Allegato 7.a: Estratto di mappa 2021
- Allegato 7.b: Estratto di mappa 2018
- Allegato 7.1: Sovrapposizione ortofoto + Estratto di mappa
- Allegato 8.1: Pratiche edilizie LOTTO 1
- Allegato 8.2: Pratiche edilizie LOTTO 3
- Allegato 8.3: Pratiche edilizie LOTTO 4
- Allegato 8.4: Pratiche edilizie LOTTO 5
- Allegato 9.1: Certificato notarile part 85, 178, 182, 189 e 254
- Allegato 9.2: Certificato notarile part 253, 270 e 318
- Allegato 9.3: Certificato notarile part 704
- Allegato 9.4: Certificato notarile part 478
- Allegato 9.5: Certificato notarile part 316 sub 2 e 3
- Allegato 9.a: Nota trascrizione ipoteca in rinnovazione 2004



- Allegato 9.a.1: Annotazione restrizione beni 2006
- Allegato 9.a.2: Annotazione restrizione beni 2008
- Allegato 9.a.3: Annotazione – cancellazione parziale 2021
- Allegato 9.a.4: Risposta Notai per ipoteca in rinnovazione
- Allegato 9.b: Nota trascrizione ipoteca 2010
- Allegato 9.c: Nota trascrizione pignoramento
- Allegato 10: Comunicazione Agenzia delle Entrate
- Allegato 10.a: Contratto di locazione 4135 serie 3 registrato il 14.07.2010
- Allegato 10.b: Contratto di locazione 568 serie 3T registrato il 26.09.2012
- Allegato 11: Atto notarile del 21.05.2012 Repertorio 383371/84547
- Allegato 12: Atto notarile del 02.04.2008 Repertorio 17842/9546
- Allegato 13.a: Atto notarile del 04.11.1982 Repertorio 13708
- Allegato 13.b: Atto notarile del 11.02.1986 Repertorio 17617
- Allegato 13.c: Atto notarile del 14.04.1992 Repertorio 28790
- Allegato 13.d: Atto notarile del 31.07.2008 Repertorio 363809/18898
- Allegato 13.e: Atto notarile del 13.11.1986 Repertorio 18814

