

**Tribunale di Pavia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **211/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/12/2023 ore 10:20

Giudice Delle Esecuzioni: [REDACTED]

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO 1:** unità immobiliari in Zibido San Giacomo (MI)

**Esperto alla stima:** Beatrice Vezzosi  
**Codice fiscale:** VZZBRC80E69F205R  
**Studio in:** Via Aselli 24 - 20133 Milano  
**Email:** beatrice.vezzosi@gmail.com  
**Pec:** vezzosi.16622@oamilano.it



**INDICE SINTETICO**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

Beni in Zibido San Giacomo (MI) Via Papa Giovanni XXIII snc

- a. Distinto al Catasto Fabbricati (C.F.) come:  
Categoria: F1 [Area Urbana]  
Dati Catastali (C.F.): foglio 18, particella 508  
Consistenza: 51 mq  
*altresi*  
Distinto al Catasto Terreni (C.T.) come:  
Categoria: TERRENO  
Dati Catastali (C.F.): foglio 18, particella 508  
Qualità: Ente Urbano  
Superficie: 51 ca
- b. Distinto al Catasto Terreni (C.T.) come:  
Categoria: TERRENO  
Qualità: PRATO IRRIGUO  
Dati Catastali: foglio 18 particella 441  
Superficie: 14 are, 20 ca
- c. Distinto al Catasto Terreni (C.T.) come:  
Categoria: TERRENO  
Qualità: PRATO MARCITO  
Dati Catastali: foglio 18 particella 451  
Superficie: 77 ca
- d. Distinto al Catasto Terreni (C.T.) come:  
Categoria: TERRENO  
Qualità: RELIQUATO ACQUE ESENTI  
Dati Catastali: foglio 18 particella 457  
Superficie: 3 ca
- e. Distinto al Catasto Terreni (C.T.) come:  
Categoria: TERRENO  
Qualità: PRATO IRRIGUO  
Dati Catastali: foglio 18 particella 505  
Superficie: 17 are, 95 ca

**Stato occupativo**

LIBERO.

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno



**Comproprietari**

Nessuno

**ESECUTATO:**

[REDACTED]  
Quota intera

**Creditori Iscritti**

> [REDACTED]

**Creditori Intervenuti**

[REDACTED]

**Continuità delle trascrizioni**

SI

**Iscrizioni e Trascrizioni**

- **Ipoteca volontaria:**

Trascritta a Pavia in data 03/08/2011 ai nn. 14584/3036

A favore di [REDACTED];

Contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI.

Importo ipoteca: € 245.000,00;

Importo capitale: € 245.000,00;

A rogito [REDACTED];

Oggetto immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al foglio 18 particelle 508-505-441-451-457.

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:**

Trascritta a Pavia in data 13/10/2017 ai nn. 16775/2942

A favore [REDACTED];

Contro [REDACTED];

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI.

Importo ipoteca: € 245.000,00;

Importo capitale: € 245.000,00;

Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 10/10/2017 ai nn. 10722/6817;

Oggetto immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al foglio 18 particelle 508-505-441-451-457.

- **Pignoramento**

Trascritto a Pavia in data 09/06/2023 ai nn. 10844/7425;

A favore [REDACTED];

Contro [REDACTED]

Quota intera



Diritto proprietà

Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 22/05/2023 ai nn. 2955

Oggetto: immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al foglio 18 particelle 508-505-441-451-457.

**Criticità**

In conclusione i terreni si presentano in buono stato manutentivo con strutture amovibili e prefabbricati che necessitano rimozione e smaltimento.

I terreni sono ubicati in area produttiva e confinano con il sedime dell'autostrada pertanto con vincoli oggettivi e intrinseci che riducono l'appetibilità. Inoltre all'accesso al lotto avviene tramite mappale su cui insiste una quota di comproprietà con il mappale attiguo.

Tuttavia vanno considerate le potenzialità legate alla capacità edificatoria e al buono stato manutentivo.

**Prezzo**

<b>Lotto: 1</b>			
Valore unitario terreni edificabili	=	€	110,00
Superficie convenzionale	=	mq	3346
Prezzo complessivo da LIBERO senza decurtazioni	=	€	368.000,00
Prezzo complessivo da LIBERO con decurtazioni	=	€	311.000,00

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 311.000,00  
(trecentoundicimila /00 euro)



## LOTTO 1

Beni in Zibido San Giacomo Via Papa Giovanni XXIII snc

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Zibido San Giacomo (MI) Via Papa Giovanni XXIII in area industriale produttiva. Trattasi di area libera sulla quale insistono, in totale stato d'abbandono, alcuni prefabbricati e container oltre a mezzi di trasporto di materiali ingombranti. Urbanisticamente viene individuato come **tessuto per attività produttive facente parte degli ambiti di rigenerazione** (P.G.T. vigente - variante del 2022), secondo un programma integrato di intervento di rigenerazione urbana e territoriale descritto nella delibera n.10 del 22/07/2020 ai sensi dell'art. 8 e 8bis della LR 12/2005 e ss.mm.ii.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

1/1 di [REDACTED] – Piena proprietà

c.f. [REDACTED]

Eventuali comproprietari:  
nessuno

#### 1.3. Identificati al catasto del Comune di Zibido San Giacomo come segue: (all. B)

Intestati:

- [REDACTED] Proprietà 1/1
  - a) **Identificato al catasto fabbricati con Foglio 18, particella 508, categoria F1**, comune Zibido San Giacomo (MI), Via Papa Giovanni XXIII SNC, Piano T, Consistenza 51 mq.  
Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/11/2006 Pratica n. MI0665205 in atti dal 03/11/2006 frazionamento e fusione (n. 72230.1/2006);
  - b) **Identificato al catasto terreni con Foglio 18, particella 508, qualità ENTE URBANO**, comune Zibido San Giacomo (MI), Consistenza 51 ca.  
Dati derivanti da: Variazione del 27/10/2006 Pratica n. MI0647705 in atti dal 27/10/2006 (n. 647705.1/2006);
  - c) **Identificato al catasto terreni con Foglio 18, particella 441, qualità PRATO IRRIGUO**, classe U, comune Zibido San Giacomo (MI), Consistenza 14 are 20 ca, Deduz. F64A, Reddito Dominicale 13,13 € (L.25.418), Reddito Agrario 9,53 € (L.18.460).



Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 03/08/2001 Pratica n. 742070 in atti dal 31/08/2001 (n. 742070.1/2001);

- d) **Identificato al catasto terreni con Foglio 18, particella 451, qualità PRATO MARCITO**, classe 1, comune Zibido San Giacomo (MI), Consistenza 77 ca, Deduz. F64B, Reddito Dominicale 0,79 € (L.1.532), Reddito Agrario 0,72 € (L.1.386).

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 03/08/2001 Pratica n. 742070 in atti dal 31/08/2001 (n. 742070.1/2001);

- e) **Identificato al catasto terreni con Foglio 18, particella 457, qualità RELIQUATO ACQUE ESENTI**, comune Zibido San Giacomo (MI), Consistenza 3 ca.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/01/2002 Pratica n. 244968 in atti dal 20/03/2002 COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 1801.1/2002);

- f) **Identificato al catasto terreni con Foglio 18, particella 505, qualità PRATO IRRIGUO**, classe U, comune Zibido San Giacomo (MI), Consistenza 17 are 95 ca, Deduz. F64A, Reddito Dominicale 16,59 €, Reddito Agrario 12,05 €.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 27/10/2006 Pratica n. MI0647705 in atti dal 27/10/2006 (n. 647705.1/2006).

Conformità catastale:

- Non sono state riscontrate difformità catastali.

Oneri Totali: € 0,00

#### 1.4. Coerenze

A corpo: (da nord in senso orario) proprietà mappale 488 (di cui infra - bene comune non censibile), proprietà mappali 499, altra proprietà, proprietà mappali 369 e 454.

#### 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: NESSUNA

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Zibido San Giacomo

Fascia/zona: Periferica

Destinazione: Produttiva

Tipologia prevalente: Zone produttive e industriali con compresenza di aree agricole e residenziali limitrofe.

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

Servizi offerti dalla zona: i cespiti sono ubicati in un'area produttiva confinante con l'autostrada A7, all'interno di un complesso edilizio costituito da capannoni e viali utilizzati per lo smistamento merci. Poco più a nord confina con un'area residenziale in cui sono presenti servizi di pubblica utilità oltre a uffici comunali e collegamenti viari di superficie.



Principali collegamenti pubblici: a 250 mt fermata autobus (linea z515), stazione ferroviaria di Rozzano a 5,2 km.

Collegamento alla rete autostradale: i cespiti sono esattamente a metà strada tra la barriera autostradale di Milano Ovest e l'uscita di Binasco a circa 3,8 Km (A7).

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. D)

### TERRENI (a corpo)

Il lotto è costituito da un ampio piazzale al quale si accede attraverso un cancello scorrevole con apertura elettrica. Oltre il cancello un viale, in comunione con la proprietà adiacente, consente l'accesso al piazzale.

Il piazzale è recintato sui lati nord, est e ovest da muro di cinta basso con cancellata, mentre sul lato sud da muro di confine in moduli di contenimento prefabbricati di cemento armato.

Il piazzale è in parte sterrato e in parte in battuto di cemento con perimetrazione tratta a verde con siepi, arbusti e aree verdi poco curate.

- struttura: container ed elementi prefabbricati in lamiera.
- accesso: cancello carrabile ad anta scorrevole in metallo, apertura elettrificata;
- area cortilizia: trattata a verde e pavimentata in parte in cemento e in parte in sterrato;
- condizioni generali: sufficienti;

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. G)

### TERRENI

All'interno del piazzale, costituito dai vari terreni oggetto di esecuzione, sono presenti mezzi pesanti, rimorchi, un'autovettura e diversi container. Alcuni container ubicati sul lato nord, sono moduli prefabbricati cantieristici attualmente chiusi ai quali non è stato possibile accedere. Sul lato nord-est è inoltre presente una tensostruttura con tendoni che ospita un camion e materiali di varia natura.

Il lotto è dotato di una colonnina con quadro elettrico, prese cantieristiche da esterni e un punto acqua.

- manufatti: container e moduli prefabbricati;
- pavimenti: non accessibili;
- infissi esterni: in pvc e alluminio;
- oscuramenti: assenti;
- porta d'accesso: porte in alluminio e vetro;
- porte interne: non visionabili;
- imp. citofonico: assente;
- imp. elettrico: colonnina esterna;
- imp. idrico: punto acqua sulla colonnina;
- imp. termico: assente;
- acqua calda sanitaria: assente;
- servizi igienici: non visionabili;



- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: non visionabile;
- condizioni generali: moduli abitativi prefabbricati non accessibili.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Zibido San Giacomo è un comune italiano di 6802 abitanti della città metropolitana di Milano in Lombardia. Nel luogo in cui oggi sorge il comune di Zibido San Giacomo un tempo vi erano numerosi borghi distinti. Per questo motivo il comune ha tante frazioni e località. Il centro principale di Zibido San Giacomo è l'antico comune che porta il medesimo nome. Tale comune s'è sempre basato su 2 borgate distinte: Zibido e San Giacomo. Il primo borgo è il più antico dei due.

Il comune confina con i comuni di Assago, Basiglio, Binasco, Buccinasco, Gaggiano, Lacchiarella, Noviglio, Rozzano, Trezzano sul Naviglio e le sue frazioni sono: San Giacomo, Zibido, Moirago, San Pietro Cusico, San Novo, Badile.

I cespiti sono ubicati in un'area produttiva confinante con l'autostrada A7, esattamente a metà strada tra la barriera autostradale di Milano Ovest e l'uscita di Binasco a circa 3,8 Km (A7), all'interno di un complesso edilizio costituito da capannoni e viali utilizzati per lo smistamento merci.

Poco più a nord confina con un'area residenziale in cui sono presenti servizi di pubblica utilità oltre a uffici comunali e collegamenti viari di superficie.

La dotazione di posti auto è garantita dalla presenza di parcheggi privati e un numero sufficiente di aree pubbliche adibite a posteggio limitrofe alla zona e ai margini della carreggiata. La viabilità è limitata al traffico locale del circuito industriale/produttivo.

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

Assente

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assente

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 11/10/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla presenza del vicino, titolare della ditta ubicata nel capannone limitrofo, i beni risultavano liberi.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi l'esecutato quale dante causa. Verifica richiesta all'agenzia delle entrate Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Territoriale di Pavia in data 22/09/2023. **(all. I)**





#### 4 PROVENIENZA (all. F)

##### 4.1. Attuali proprietari

- [REDACTED] – diritto di proprietà per la quota di 1/1
- Dal 28/07/2011 ad oggi
  - In forza di atto di [REDACTED]
  - Contro [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
  - Oggetto: terreni oggetto della presente E.I..

##### Precedenti proprietari

- [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
- Dal 30/01/2002 al 28/07/2011.
  - In forza di atto di compravendita a rogito [REDACTED]
  - Contro: [REDACTED]
  - Oggetto: terreni oggetto della presente E.I..
- [REDACTED] del diritto di proprietà
- Atti ante ventennio.
  - In forza di atti di provenienza ante ventennio.
  - Contro: [REDACTED]
  - [REDACTED];
  - Oggetto: terreni oggetto della presente E.I..

**Note: risulta la continuità delle trascrizioni.**

#### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.E)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA) alla data del 12/06/2023 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. E) alla data del 30/10/2023 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
nessuna



- **Misure Penali**  
nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

**Convenzione Edilizia**

Trascritta a Pavia in data 17/12/2001 ai nn. 19159/11526

A favore di

Contro

Specie: ATTO TRA VIVI.

Pubblico Ufficiale

Oggetto terreni da cui derivano quelli oggetto di E.I. identificati catastalmente al foglio 18 particelle 440-450-444-451-457-441.

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria;**

Trascritta a Pavia in data 03/08/2011 ai nn. 14584/3036

A favore di

Contro

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI.

Importo ipoteca: € 245.000,00;

Importo capitale: € 245.000,00;

A rogito

Oggetto immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al foglio 18 particelle 508-505-441-451-457.

**Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione;**

Trascritta a Pavia in data 13/10/2017 ai nn. 16775/2942

A favore di

Contro

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI.

Importo ipoteca: € 245.000,00;

Importo capitale: € 245.000,00;

Pubblico Ufficiale

Oggetto immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al foglio 18 particelle 508-505-441-451-457.

- **Pignoramenti**



**Pignoramento**

Trascritto a Pavia in data 09/06/2023 ai nn. 10844/7425;

A favore

Contro

Quota intera

Diritto proprietà

Pubblico Ufficiale

Oggetto: immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al foglio 18 particelle 508-505-441-451-457.

- **Altre trascrizioni**  
nessuna

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

**6 CONDOMINIO**

L'immobile non è dotato di amministrazione condominiale

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Nessuna

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nella vendita è compresa una quota di comproprietà degli enti comuni ed in particolare dell'area identificata al catasto fabbricati con il foglio 18, mappale 488, identificata quale bene comune non censibile.

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

no

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Sull'area oggetto di esecuzione non sono presenti fabbricati che richiedano titoli abilitativi.

**Strumento urbanistico in vigore:** Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del consiglio comunale n°11 del 23/03/2022 – BURL serie Avvisi e Concorsi n°27 del 06/07/2022.

I terreni oggetto di E.I., risultano azzonati da vigente PGT del Comune di Zibido San Giacomo in:

**Piano delle Regole**

- **foglio 18 mapp. 441:** parte Tessuto per attività produttive (P.R. art. 26) con parte fascia di rispetto autostradale; all'interno di ambiti della rigenerazione urbana e territoriale AR (DP-art.8 e scheda AR);



- **foglio 18 mapp. 457:** sede stradale, all'interno di ambiti della rigenerazione urbana e territoriale AR (DP-art.8 e scheda AR);
- **foglio 18 mapp. 451, 505, 508:** parte Tessuto per attività produttive (P.R. art. 26) e parte sede stradale; all'interno di ambiti della rigenerazione urbana e territoriale AR (DP-art.8 e scheda AR);

**Piano dei Servizi**

- **foglio 18 mapp. 441:** parte Tessuto Urbanizzato e parte fascia di rispetto autostradale; all'interno di ambiti della rigenerazione urbana e territoriale AR (DP-art.8 e scheda AR);
- **foglio 18 mapp. 457:** sede stradale, all'interno di ambiti della rigenerazione urbana e territoriale AR (DP-art.8 e scheda AR);
- **foglio 18 mapp. 451, 505, 508:** parte Tessuto Urbanizzato e parte sede stradale; all'interno di ambiti della rigenerazione urbana e territoriale AR (DP-art.8 e scheda AR);

**Piano territoriale di coordinamento** (L.93/80 e 24/90 "Istituzione del Parco Regionale di cintura metropolitana – Parco Agricolo Sud – Milano)

- **foglio 18 mapp. 441, 451, 457, 505, 508:** Territorio esterno al Parco

**Piano Territoriale Metropolitan della Città Metropolitana di Milano** (approvato con definitiva Deliberazione del Consiglio Metropolitan n.16 del 11/05/2021, pubblicato dal BURL – Serie Avvisi e Concorsi n.40 del 06/10/2021)

- **foglio 18 mapp. 441, 451, 457, 505, 508:** Territorio esterno al Parco

**Terreni [TERRENI EDIFICABILI]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di CC n.11 in data 06/07/2022
Zona omogenea:	<b>Ambiti del tessuto urbano consolidato Tessuto per attività produttive</b>
Norme tecniche di attuazione:	<b>Art. 26 e 16</b>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	<b>CONVENZIONE EDILIZIA Trascritta a Pavia il 17/12/2001 ai nn. 19159/11526 (validità decennale)</b>
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiario:	0,7 mq/mq (da convenzione edilizia)
Rapporto di copertura:	50 % (da convenzione edilizia)
Altezza massima ammessa:	10 m con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici
Dichiarazione di conformità con il PGT:	SI

**Note: si dichiara la conformità urbanistica.**



## **26. Tessuto per attività produttive**

### **26.1 Interventi, Indici e Parametri urbanistici ed edilizi ammessi**

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione nei limiti delle volumetrie esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di riferimento:

- IT: derivato dall'applicazione dei successivi parametri urbanistici
- IPT minimo: 20%
- Altezza del Fronte: max 14,00 m

I lotti adiacenti ad aree agricole, sui quali sono ammessi completamente dell'esistente, devono obbligatoriamente attrezzare i "lati campagna" con fascia verde piantumata di mitigazione.

### **26.2 Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- P1 - Industriale e artigianale;
- P2 - Logistica primaria;
- P3 - Logistica secondaria;
- P4 - Depositi a cielo aperto;
- H1 - Ricettiva alberghiera;
- H2 - Ricettiva non alberghiera;
- T1 - Direzionale primaria;
- T2 - Direzionale secondaria;
- Commerciali e assimilati - Tipologia V\_Esercizi di Vicinato;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M1\_Medie Strutture di Livello 1;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M2\_Medie Strutture di Livello 2;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M3\_Medie Strutture di Livello 3;
- Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande - SM;
- Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale;
- R - Residenziale (nel limite di n°1 unità immobiliare, per area di pertinenza fondiaria, non eccedente i 120 mq di SL destinata a residenza del custode o del proprietario).

Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nelle Categorie Funzionali indicate all'Art.9 delle presenti norme e non menzionati tra le destinazioni ammesse di cui sopra.

### **26.3 Tessuto residenziale in ambito produttivo**

Esclusivamente per gli ambiti individuati negli elaborati cartografici di Piano con specifica retinatura di colore viola, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione nei limiti delle volumetrie e dei parametri urbanistici esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

Esclusivamente per questi ambiti:

- le destinazioni d'uso di cui al precedente punto 26.2 sono integrate dalla seguente Categoria Funzionale: "R - Residenziale";
- il cambio di destinazione d'uso comporta l'automatica applicazione dei parametri attribuiti al tessuto della nuova destinazione d'uso, per come definiti dal Titolo II delle Norme di attuazione del Piano delle Regole.

## **16. Incentivi di carattere volumetrico riferiti agli Ambiti della Rigenerazione urbana e territoriale**

**16.1** Sono concessi, per interventi di ristrutturazione urbanistica all'interno degli Ambiti di Rigenerazione urbana e territoriale così come individuati negli elaborati cartografici del PGT e nelle "Schede AR" di cui alle Disposizioni attuative del Documento di Piano, incrementi volumetrici nel limite massimo del 15% rispetto alla SL massima prevista dal PGT ("IPT" inderogabile) per interventi che dimostrino il raggiungimento di almeno n. 3 delle seguenti voci:

- a. Miglioramento dell'edificio, anche attraverso l'installazione di impianti geotermici o di altre fonti di energia rinnovabile, che consente di raggiungere una riduzione superiore al 20% dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria globale e totale (EPgl, tot) come previsto dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali.



- b. *Riduzione superiore al 20% del valore di trasmittanza termica delle strutture oggetto di intervento rispetto ai valori massimi previsti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali (es. allegato B del decreto 18546/2019 e ss.mm.ii.).*
- c. *Sistemi di raccolta delle acque pluviali da destinare a irrigazione del verde con impianti automatici a goccia e a usi non potabili di servizio igienico tramite rete duale di adduzione e distribuzione delle acque all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio (norma UNI/TS 11445 o equivalente).*
- d. *Incremento di almeno il 25% delle aree private libere destinate a verde, con estensione minima complessiva pari al 25% della superficie fondiaria e con congruo equipaggiamento arboreo (almeno 30% delle aree verdi private complessive) oppure, in ambiti produttivi, realizzazione di quinte arboree perimetrali lungo almeno due lati della superficie fondiaria affacciati su spazi pubblici. Per entrambi è d'obbligo l'utilizzo di specie autoctone della Regione Lombardia, ovvero naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, seguendo le indicazioni di cui alla D.G.R. 16 dicembre 2019 n.2658 e ss.mm.ii..*
- e. *Realizzazione di pareti verdi e/o tetti verdi in riferimento alla norma UNI 11235:2015 o equivalente.*
- f. *Flotta condominiale elettrica condivisa: min. 1 auto elettrica ogni 10 unità abitative o, per edifici non residenziali, ogni 500 mq di SL.*
- g. *Dispositivi per la ricarica elettrica di auto: n. colonnine  $\geq$  20% n° parcheggi pertinenziali (realizzati o di legge per i nuovi edifici) o, per edifici non residenziali, 1 colonnina ogni 500 mq di SL.*
- h. *Realizzazione di strutture di interscambio modale pubblico/pubblico e/o pubblico/privato, con superficie minima di 250 mq (in aggiunta alle aree per servizi pubblici dovute).*
- i. *Riqualificazione della rete infrastrutturale di mobilità e/o realizzazione di rete ciclabile con estensione di tratto minimo pari a 50 metri (in aggiunta a quanto già dovuto da specifiche disposizioni di attuazione d'ambito).*
- j. *Demolizione selettiva (riferimento a norma UNI/PdR 75:2020 "Decostruzione selettiva - Metodologia per la decostruzione Selettiva e il recupero dei rifiuti in un'ottica di economia circolare" e s.m.i): almeno il 70% in peso dei rifiuti non pericolosi generati durante la demolizione e rimozione di edifici, parti di edifici, manufatti di qualsiasi genere presenti in cantiere, ad esclusione degli scavi, deve essere avviato a impianti che fanno recupero di materia.*
- k. *Utilizzo inerti derivanti da recupero e di sottoprodotti (Parte IV del D.Lgs. 152/06): rapporto % tra il volume di inerti provenienti da processi di recupero, riciclaggio e di sottoprodotti e il volume totale degli inerti necessari alla realizzazione dell'intervento, pari almeno al 15%.*
- l. *Utilizzo materiali, diversi dagli inerti, derivanti da recupero (in riferimento al paragrafo 2.4.2 dell'allegato al Piano d'azione nazionale sul Green Public Procurement -PANGPP- al DM 11.10.2017 - CAM): utilizzo materiali da costruzione derivati da riciclo, recupero o riuso di rifiuti per almeno il 20% in peso sul totale dell'edificio, escluse le strutture portanti, i rinterrati e i rilevati;*
- m. *Chiusura di vani aperti (porticati, pilotis e vani scala) con strutture edilizie trasparenti o opache; le strutture opache utilizzate per la chiusura verso l'ambiente esterno dovranno avere trasmittanza termica inferiore ai minimi regionali vigenti;*
- n. *Installazione di impianto domotico in grado di svolgere tutte le seguenti funzioni: Automazione accessi (cancelli, porte); Allarme antintrusione; Videosorveglianza locali unità abitativa; Termoregolazione locali unità abitativa; Rilevazione incendi; Sistema antiallagamento; Sistema rilevazione fughe di gas; Allarme tecnico e successiva funzione di telesoccorso; Controllo motori, anche con controllo tramite telecomando; Gestione e controllo dell'illuminazione (on/off, regolazione intensità luminosa in tutti gli ambienti, anche con controllo tramite telecomando; Controllo del sistema citofonico/videocitofono);*

*Sono concessi, in alternativa a quanto sopra individuato, incrementi volumetrici nel limite massimo del 15% rispetto alla SL massima prevista dal PGT ("IPT" inderogabile) per interventi che dimostrino il raggiungimento della soglia di consumo energetico tendente allo zero (edifici NZEB) ai sensi del Decreto 18546 del 18 Dicembre 2019 pubblicato sul BURL del 4 Gennaio 2020 della Regione Lombardia.*

*In caso di applicazione delle premialità del presente articolo non è richiesta la riquantificazione delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche in base alla volumetria/SL aggiuntiva.*

*La consistenza volumetrica degli 'Ambiti di Rigenerazione urbana e territoriale' ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano dovrà essere verificata dall'Ente gestore del Parco nell'ambito del parere di conformità al PTC del Parco sul relativo intervento di ristrutturazione urbanistica, che dovrà essere corredato da appositi studi storico-iconeografici attraverso i quali garantire la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici e stilistici dell'insediamento.*



**D.P.R. 495/1992 Fasce di rispetto stradale fuori dai centri abitati: art. 26**

2. Fuori dai centri abitati, comè delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a) 60 m per le strade di tipo A (autostrade).

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. D):**

- Concessione Edilizia 19/1988 prot. 2838 del 23/03/1988 per realizzazione di due capannoni industriali (area non interessata dai terreni della presente procedura).
- Convenzione Edilizia ufficializzata da ██████████ in data 29/11/2001 rep.n. 189234 racc. n.18165, registrata a Milano 4 il 17/12/2001 n. 35939 Serie 1 Trascritta a Pavia il 17/12/2001 ai nn. 19159/11526.
- Denuncia di Inizio Attività del 24/10/2005 prot.19334 per realizzazione edifici industriali.
- Denuncia di Inizio Attività n.78/2006 del 07/12/2006 prot.24364 Variante alla D.I.A. del 24/10/2005 prot. 19334 per modifiche ai soppalchi e alle aperture del fabbricato A; modifiche ai soppalchi del fabbricato B.

**7.2. Conformità edilizia:**

A seguito di accesso agli atti e interrogazioni all'ufficio tecnico del comune di Zibido San Giacomo si è appurato quanto segue:

- I fabbricati edificati con pratica 19/1988 prot. 2838 riguardano il sedime sull'altro lato della strada, non interessato dalla presente procedura;
- non è stato possibile visionare la D.I.A. del 24/10/2005 prot.19334 perché non reperita negli archivi comunali ma da quanto accertato con la verifica della variante si è appurato che il fabbricato B non è mai stato realizzato e il fabbricato A ad oggi è ubicato in terreno non oggetto di procedura.
- Il piano di lottizzazione rep. n.189234 denominato P.L. 4, stipulato il 29/11/2001, prevedeva un intervento su un lotto di 4532,40 mq ed era riferito ai mappali individuati nel foglio 18 ai numeri 440,450,444,451,457,441 successivamente frazionati fino all'attuale identificazione.
- Le aree oggetto di esecuzione individuate nei mappali 508, 457, 505, sono edificabili, le aree individuate nei mappali 441, 451 sono dentro la fascia di rispetto autostradale e sono edificabili. La saturazione del lotto di P.L. si rileva dal confronto degli indici e dei parametri che hanno avuto realizzazione. Il piano non è stato saturato e la verifica degli indici e dei parametri dev'esser fatta confrontando il piano e le Concessioni/D.I.A. rilasciate e attuate. La superficie ancora edificabile e desumibile dalla superficie del capannone realizzato considerando il soppalco che ricopre di  $\frac{1}{4}$  della superficie, saturando quasi la superficie edificabile totale del piano.

La superficie realizzata corrisponde a 4.451,65 mq dei 4.605,82 mq ammessi dal P.L., non essendo stato edificato il secondo immobile, la cui superficie corrispondeva a 3.312,50 mq, si considera una potenzialità edificatoria residua pari a 1.293,32 mq se si considerano i parametri e gli indici del piano di lottizzazione del 2001 (con Ut di 0,7 mq/mq). Tuttavia il piano di lottizzazione risulta scaduto e non sono state richieste proroghe.



- Il PGT in vigore riporta i seguenti indici come da art. 26 delle NTA e con un incremento di volumetria fino al 15% se si tiene in considerazione l'art. 16 riferito agli Ambiti della Rigenerazione urbana e territoriale.
  - IT: derivato dall'applicazione dei successivi parametri urbanistici
  - IPT = minimo 20%
  - Incremento di volumetria da art. 16 = fino a 15%
- Gli oneri risultano pagati con le modalità previste dalla convenzione agli articoli 3, 4, per il 70% alla stipula e il restante 30% in seguito alla emanazione delle concessioni edilizie o dei titoli equipollenti. Il giorno 28/05/2002 risultano quietanziati gli oneri residuali (30%) con quietanze n. 516 e n. 517 dalla allora Tesoreria del Comune di Zibido San Giacomo, ovvero dalla Banca Agricola Mantovana.
- Ai sensi dell'art.3 della Convenzione le opere di urbanizzazione risultano interamente monetizzate;
- Al sopralluogo i moduli prefabbricati e container presenti all'interno dell'area oggetto di esecuzione risultavano non accessibili.
- Non sono presenti difformità di tipo edilizio in quanto l'area risulta sgombra da fabbricati. Allo stato attuale i terreni necessitano lo sgombero di tutti i mezzi pesanti, container e materiali di varia natura per poter liberare l'area.

**Opere: Demolizione totale o parziale di container o baracca, prefabbricati di qualsiasi tipo e materiale (esclusi i prefabbricati pesanti in calcestruzzo), carico con mezzi meccanici e/o manuale e trasporto alle discariche autorizzate. È compresa la demolizione della eventuale base di appoggio e smaltimento rifiuti presso discarica autorizzata. Si considera un prezzo forfettario pari a € 2.000,00.**

**Oneri Totali: € 2.000,00**

### **7.3. Conformità catastale**

A seguito di apposito sopralluogo in data 11/10/2023, si specifica che la sottoscritta ha potuto accedere ai terreni oggetto di esecuzione ma i moduli prefabbricati ubicati all'interno risultavano chiusi e non accessibili tuttavia trattasi di strutture rimovibili.

Non si riscontrano difformità catastali.

Costi stimati: **nessuno**

## **8 CONSISTENZA**

### **8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità, è stata calcolata sulla base dei dati catastali e le opportune verifiche in loco, in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:





Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
terreno mapp. 508	mq.	51,0	100%	51,0
		<b>51,0</b>		<b>51,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
terreno mapp. 441	mq.	1.420,0	100%	1.420,0
		<b>1.420,0</b>		<b>1.420,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
terreno mapp. 451	mq.	77,0	100%	77,0
		<b>77,0</b>		<b>77,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
terreno mapp. 457	mq.	3,0	100%	3,0
		<b>3,0</b>		<b>3,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
terreno mapp. 505	mq.	1.795,0	100%	1.795,0
		<b>1.795,0</b>		<b>1.795,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

Il conteggio complessivo è descritto nella seguente tabella:

foglio	mappale	porzione	qualità	superficie (mq)
18	441	-	PRATO IRR.	1420
18	451	-	PRATO MARC.	77
18	457	-	REL. ACQ. ES.	3
18	505	-	PRATO IRR.	1795
18	508	-	ENTE URBANO	51
<b>TOTALE mq</b>				<b>3346</b>



## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia del compendio, della vetustà, 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.

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.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Il cespite è stato stimato tenendo come parametro di riferimento il valore di terreni edificabili con una detrazione in funzione della presenza di strutture rimovibili e moduli prefabbricati da rimuovere e smaltire in apposite discariche autorizzate.

### 9.2. Fonti d'informazione

Consultazioni Exeo (valori immobiliari dei terreni agricoli a Zibido San Giacomo, rilevazione anno 2022) tuttavia irrilevanti ai fini della stima dei beni oggetto di E.I. in quanto trattasi di terreni puramente agricoli che non tengono in considerazione la capacità edificatoria.

Consultazioni su internet e telefoniche di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili produttivi e terreni edificabili in Zibido San Giacomo con caratteristiche analoghe:

#### TERRENI EDIFICABILI RESIDENZIALI

Valore di compravendita prezzo min. 135,00 / prezzo max. 176,00 (Euro/mq)

#### TERRENI EDIFICABILI PRODUTTIVI

Valore di compravendita prezzo min. 100,00 / prezzo max. 120,00 (Euro/mq)

La sottoscritta a seguito dei parametri economici individuati ritiene più congruo il prezzo di mercato intermedio tra quelli individuati la cui media arrotondata risulta pari a 132,00 €/mq.

In considerazione dei seguenti aspetti:

- vicinanza con l'autostrada e conseguente fascia di rispetto autostradale che obbliga a limitare l'area di edificazione del lotto;
- accesso al lotto tramite il mappale 488, escluso dal procedimento e in condivisione con il mappale attiguo, sul quale insiste una quota di proprietà.

La sottoscritta ritiene opportuno applicare una detrazione del 15% sul valore unitario del bene ottenendo pertanto un valore arrotondato di 110,00 €/mq.



### 9.3. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
CORPO A (fg. 18 mapp. 441-451-457-505-508)	TERRENI EDIFICABILI	3.346,0	€ 110,00	€ 368.060,00

€ 368.060,00

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 15% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

• VALORE LOTTO 1	€ 368.060,00
• Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 55.209,00
• Riduzione del valore del 5% per vendita di una sola quota :	€ 0,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.000,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 6 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 310.851,00
arrotondato	<b>€ 311.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 233.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

<b>Valore complessivo diritto e quota di 1/1 (arrotondato)</b>	<b>€ 368.000,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota di 1/1 comprese le decurtazioni (arrotondato)</b>	<b>€ 311.000,00</b>

#### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato.

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ



I beni pignorati nella presente procedura non sono divisibili.

#### **CRITICITA' DA SEGNALARE**

**In conclusione i terreni si presentano in buono stato manutentivo con strutture amovibili e prefabbricati che necessitano rimozione e smaltimento.**

**I terreni sono ubicati in area produttiva e confinano con il sedime dell'autostrada pertanto con vincoli oggettivi e intrinseci che riducono l'appetibilità. Inoltre all'accesso al lotto avviene tramite mappale su cui insiste una quota di comproprietà con il mappale attiguo.**

**Tuttavia vanno considerate le potenzialità legate alla capacità edificatoria e al buono stato manutentivo.**

Il sottoscritto Arch. Beatrice Vezzosi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 30/01/2024

l'Esperto Nominato

Arch. Beatrice Vezzosi

#### **ALLEGATI**

- a. Certificati anagrafici
- b. Documentazione catastale
- c. Identificazione urbanistica
- d. Documentazione edilizia
- e. Ispezioni ipotecarie
- f. Regolarità delle trascrizioni e atto di compravendita
- g. Rilievo fotografico
- h. Quotazioni
- i. Verifica locazioni
- j. Convenzione edilizia

