

# TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

## Sezione fallimentare

R.G. n. 95/2018

## FALLIMENTO MI-RA S.R.L.

Giudice delegato: Dott. Erminia Lombardi

Curatore fallimentare: Dott. Ilaria Sacchi

**RAPPORTO DI STIMA DEL  
COMPENDIO IMMOBILIARE  
Terreni Abbiategrasso e Ozzero**

**Tecnico incaricato: Dott. Ing. Vioris Guerrini**

*Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 1167*

*Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 487*

*Studio in Pavia via San Giovannino 4/D*

Tel: 0382568457 • Fax: 0382575264 – e-mail [viorisguerrini@gmail.com](mailto:viorisguerrini@gmail.com)

[PEC: vioris.guerrini@pec.ording.pv.it](mailto:vioris.guerrini@pec.ording.pv.it)



## PREMESSA

Si premette che l'Ing. Vioris Guerrini, nato a Pavia il 30/06/1955, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 1167, con studio in Pavia, via San Giovannino 4/D, coadiuvato dall' Ing. Rosester Licursi, nata a Pavia il 28/09/1976, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233, con studio in Pavia, Corso Cavour n. 33, sono stati entrambi incaricati in data 11/01/2019 dal curatore fallimentare Dott.ssa Ilaria Sacchi di procedere alla stima del compendio immobiliare caduto nella disponibilità del Fallimento MI-RA S.r.l..

L'immobile oggetto della presente, in particolare, è costituito da tre terreni nel Comune di Abbiategrasso (MI) ed un terreno nel Comune di Ozzero.

Sono state effettuate tutte le indagini necessarie alla stima del valore di mercato dell'immobile presso l'Agenzia delle Entrate di Milano e presso il Comune di Abbiategrasso.

In data 16/12/2021 è stato effettuato un sopralluogo presso i terreni, finalizzato ad accertarne la consistenza, le caratteristiche e lo stato di conservazione.

Il valore dell'immobile è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlandone la consistenza, le caratteristiche, l'ubicazione, con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti d'informazione considerate sono: l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio, le banche dati e gli osservatori immobiliari disponibili.

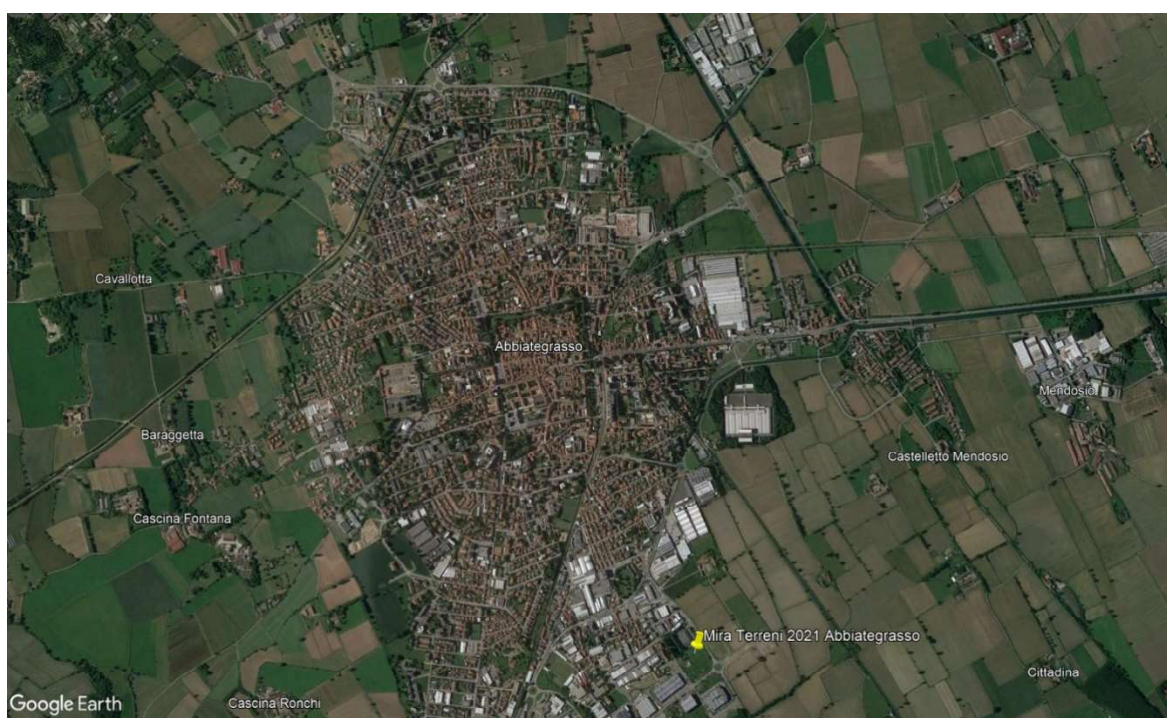
La superficie considerata per la valutazione dell'immobile è quella desunta dalla documentazione catastale vigente.

## COMUNE DI ABBIATEGRASSO

### 1 – IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEL BENE

Il presente capitolo di stima riguarda la piena proprietà di un terreno non edificato sito in un'area prevalentemente industriale del Comune.

I cespiti sono localizzati in Abbiategrasso (MI) in vicinanza a Via Ada Negri, ubicati nella zona sud-orientale dell'abitato cittadino.



Fot. 1 – Foto aerea con ubicazione del bene

## 2 – DATI CATASTALI

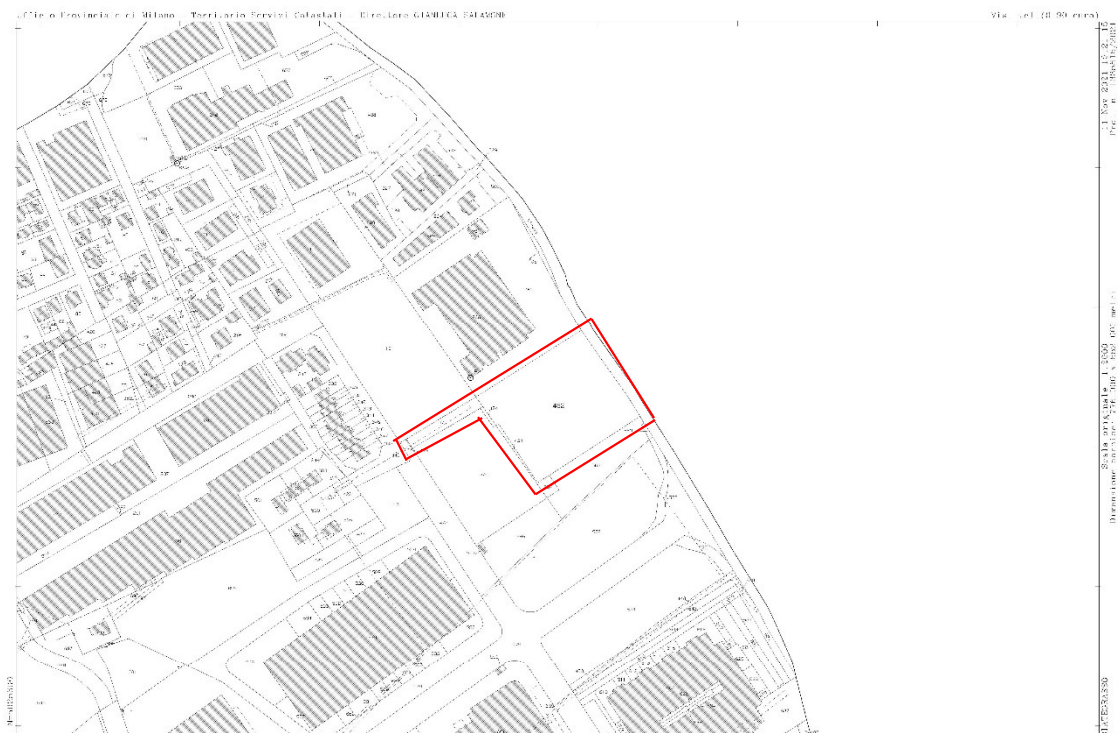
I beni oggetto della presente relazione di stima risultano attualmente censiti al N.C.E.U. del comune di Abbiategrasso (MI) come segue (**Allegato 1 – Visure catastali**):

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Sup. Cat.	Rettito dominicale	Rettito agrario
Abbategrasso	43	462	Prato Irrig	1	6.746,00	€ 49,82	€ 45,29
Abbategrasso	43	474	Semin Irrig	1	24,00	€ 0,23	€ 0,23
Abbategrasso	43	475	Semin Irrig	1	436,00	€ 4,26	€ 4,17

Intestazione catastale:

Si evidenzia che, come sarà dettagliato nei capitoli seguenti, l'attuale intestazione dovrà essere corretta in virtù delle domande giudiziali trascritte presso la conservatoria, volte all'annullamento dei passaggi di proprietà che hanno determinato tale intestazione.

Nell'**Allegato 2** si riporta un estratto di mappa del foglio 43 da cui si evince il posizionamento dei beni oggetto di stima, che si propone nel proseguo.



Fot. 6 – Estratto di mappa catastale



Per proseguire con l'analisi dei passaggi di proprietà dei beni, fin qui oggetto delle medesime formalità, occorre ora procedere analizzando i soli Mapp 474 e 475, in quanto il Mapp. 462 non ha subito ulteriori passaggi di proprietà all'interno del ventennio ipocatastale.

Con TRASCRIZIONE del 10/06/2005 - Registro Particolare 6549 Registro Generale 11249, Pubblico ufficiale SCALAMOGNA PIERLUIGI Repertorio 22789 del 24/05/2005, ATTO TRA VIVI - ATTO DI REDISTRIBUZIONE DI ARE

[REDACTED] quisiva la proprietà [REDACTED]

Con TRASCRIZIONE del 10/06/2005 - Registro Particolare 6544 Registro Generale 11244, Pubblico ufficiale SCALAMO [REDACTED]

Con TRASCRIZIONE del 06/04/2005 - Registro Particolare 3876 Registro Generale 6004, Pubblico ufficiale SCALAMOGNA PIERLUIGI Repertorio 22629/7614 del 25/03/2005, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDIT [REDACTED]

[REDACTED] quisiva quota di proprietà d [REDACTED]

Anteriormente a tali formalità, mediante FRAZIONAMENTO del 29/11/2004 protocollo n. MI0534996 in atti dal 29/11/2004 (n. 534996.1/2004) i Mapp. 462, 474, 475 sono stati costituiti dalla soppressione dei Mappali 112, 138, 144, 398, 400, 110. Si propongono di seguito le formalità riferite a tali mappali.

TRASCRIZIONE del 01/07/2002 - Registro Particolare 8675 Registro Generale 12380, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 45/290 del 27/08/2001, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. La formalità si riferisce al passaggio di quota parte del Mapp. 112

Il Mapp. 398, a propria volta, è stato costituito mediante FRAZIONAMENTO del 13/08/2001 protocollo n. 681157, in atti dal 13/08/2001 (n. 681157.1/2001), dalla soppressione del Mapp. 100 e del Mapp. 365.

TRASCRIZIONE del 26/07/2001 - Registro Particolare 7374 Registro Generale 12499, Pubblico ufficiale CESARE BIGNAMI Repertorio 81585/21219 del 11/07/2001, ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA. La formalità si riferisce al passaggio di quota parte del Mapp. 100 e 365 [REDACTED] al [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 26/07/2001 - Registro Particolare 7375 Registro Generale 12500, Pubblico ufficiale CESARE BIGNAMI Repertorio 81586/21220 del 11/07/2001, ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA. La formalità si riferisce al passaggio di quota parte del Mapp. 100 e 365 [REDACTED] [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 26/07/2001 - Registro Particolare 7376 Registro Generale 12501, Pubblico ufficiale CESARE BIGNAMI Repertorio 81587/21221 del 11/07/2001, ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA. La formalità si riferisce al passaggio di quota parte del Mapp. 100 e 365 dal [REDACTED] [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 27/07/2001 - Registro Particolare 7458 Registro Generale 12640, Pubblico ufficiale CESARE BIGNAMI Repertorio 81584/21218 del 11/07/2001, ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA. La formalità si riferisce al passaggio di quota parte del Mapp. 100 e 365 dall [REDACTED] [REDACTED]

Al momento del sopralluogo i luoghi apparivano delimitati da recinzioni temporanee di cantiere.

#### 4 – VINCOLI

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare di Pavia, risultano gravanti sull'immobile oggetto di stima i seguenti vincoli giuridici (Allegato 4):

- TRASCRIZIONE del 10/06/2005 - Registro Particolare 6545 Registro Generale 11245, Pubblico ufficiale SCALAMOGNA PIERLUIGI Repertorio 22788 del 24/05/2005, ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA. Tale nota

- TRASCRIZIONE del 20/03/2009 - Registro Particolare 3712 Registro Generale 5897, Pubblico ufficiale SCALAMOGNA PIERLUIGI Repertorio 27047/10467 del 05/03/2009, ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA.

Generale 21553, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2576/7918 del 11/12/2018, IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO, Immobili siti in ABBIATEGRASSO(MI), OZZERO(MI). Tale nota è a

- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/05/2019 - Registro Particolare 5315 Registro Generale 8124, Pubblico ufficiale PROCURA DELLA REPUBBLICA DI PAVIA Repertorio 8551 del 03/05/2019, ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO. Tale nota è a favor

In aggiunta a quanto sopra proposto si evidenzia che il Fg. 43 Mapp 475 è gravato dalla TRASCRIZIONE del 02/10/2009 - Registro Particolare 12215 Registro Generale 19904, Pubblico ufficiale SCALAMOGNA PIERLUIGI Repertorio 27697/10826 del 18/09/2009, ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO, attinente ad asservimento ad uso pubblico dei parcheggi che verranno realizzati.



## 5 - DESCRIZIONE DEI BENI

I beni in esame sono costituiti da terreni non edificati siti in adiacenza ad un'area prevalentemente industriale del Comune di Abbiategrasso.

Risultano adiacenti alle pubbliche vie, fatto che ne consente un potenziale accesso carraio.

## 6 - ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Lo scrivente ha provveduto a richiedere un Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni, che riporta quanto segue.

*“le aree censite al Catasto al fg. 43 mapp. 462 - 474 - 475, risultano classificate secondo il vigente strumento urbanistico in:*

*fg. 43 mapp. 462 - 475*

- *Parte C5 PEV - Piani esecutivi vigenti - Tessuto produttivo multifunzionale;*
- *Parte viabilità;*

*fg. 43 mapp. 474*

- *C5 PEV - Piani esecutivi vigenti - Tessuto produttivo multifunzionale;*

*Che alla data odierna le aree medesime risultano classificate dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Ticino, in base alla variante generale approvata con Delibera della Giunta Regionale della Lombardia n. 7/5983 del 02.08.2001 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia 2° supplemento straordinario al n. 40 del 05.10.2001), all'interno del perimetro di iniziativa comunale orientata (I.C.);*

*che le stesse aree sono soggette a tutela paesaggistica in base al D.Lgs. 42/04 e s.m.i.”*

Dall'analisi ipocatastale è inoltre emersa l'esistenza di convenzioni edilizie interessanti i beni (Allegato 6).

Dall'accesso agli atti è emersa la seguente documentazione:

- Convenzione del 24/05/2005, TRASCRIZIONE del 10/06/2005 - Registro Particolare 6545 Registro Generale 11245, Pubblico ufficiale SCALAMOGNA PIERLUIGI Repertorio 22788 del 24/05/2005

- Convenzione edilizia del 05/03/2009, TRASCRIZIONE del 20/03/2009 - Registro Particolare 3712 Registro Generale 5897, Pubblico ufficiale SCALAMOGNA PIERLUIGI Repertorio 27047/10467 del 05/03/2009
- Convenzione edilizia del 30/10/2012, Trascritta il 09/11/2012 Registro Particolare 11262 Registro Generale 16586

Alle convenzioni, che si riferiscono tutte alla pianificazione urbanistica del Comparto C5 del territorio comunale, sono allegati gli elaborati progettuali attinenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto. I documenti allegati prevedono inoltre i parametri urbanistici riguardanti il piano particolareggiato dell'area.

Durante l'accesso è inoltre stato mostrato allo scrivente il certificato di collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione, da cui è emersa la corretta esecuzione delle opere, eccezion fatta per la mancata esecuzione di alcune opere a verde. Tale carenza ha comportato la riduzione e non lo svincolo di parte delle polizze fideiussorie, rimanenti in essere per un importo delle opere pari a 124.317,57 €. Era inoltre previsto di completare tali opere entro e non oltre il 30/11/2016.

Con comunicazione scritta (vedi allegato) del 18/01/2022 il Comune di Abbiategrasso informava lo scrivente che non residuano opere di urbanizzazione da ultimare o completare. È inoltre allegato un prospetto riepilogativo delle polizze fidejussorie a garanzia della convenzione, tra cui emerge la polizza n. 57384872 del 24/05/2005, a garanzia per la piena ed esatta esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione. Appare possibile dedurre che, avendo l'Ente confermato l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione, tale polizza potrà essere verosimilmente chiusa. Nell'ambito della presente relazione appare pertanto possibile non tenere conto di deprezzamenti in merito, nell'ambito della valutazione del bene.

CONFORMITA' CATASTALE

Estratto di mappa: conforme

Visura catastale: conforme

## **7 - VALUTAZIONE DEI BENI**

La tabella proposta di seguito esplicita la valutazione del bene, ottenuta a seguito delle indagini di mercato effettuate, confrontando i valori unitari reperiti con la determina n. 36 del 23/02/2011 emanata dal Comune di Abbiategrasso che stabilisce i valori delle aree fabbricabili del Territorio di competenza. Tale documento costituisce l'attuale aggiornamento vigente applicato dall'Ente al proprio territorio.

Il valore così determinato rappresenterebbe il più probabile valore di mercato del bene nell'ambito di una libera contrattazione; il criterio di stima tuttavia non può trascurare che la vendita dello stesso avverrà in ambito fallimentare, dovendo necessariamente considerare i fattori che riducono il possibile valore di realizzo finale tra cui principalmente l'assenza di garanzia per vizi e difetti; si propone pertanto l'applicazione di un deprezzamento forfettario cautelativo valutato nella misura del 15% del valore di mercato, come incentivo all'acquisto all'asta e che ristora in parte altresì il futuro acquirente per gli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale.

In base alle osservazioni fatte, la scrivente attribuisce all'immobile oggetto di stima il seguente valore:

<b>Abbiategrasso Fg. 43 Mapp. 462</b>			
<b>SUPERFICI</b>			
Superficie commerciale parametrata (SCP)	6.746,00	<b>Valore complessivo (Vc)</b>	<b>€ 576.783,00</b>
<b>VALORI</b>			
Valore unitario (Vu)	€ 85,50		

<b>Adeguamenti e correzioni di stima.</b>	
<b>Costi di regolarizzazione</b>	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie	nessuna
Spese tecniche di regolazione Catastale	nessuna
<b>TOTALE</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Riduzione cautelativa</b>	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	86.517,45 €

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE (Abbiategrasso Fg. 43 Mapp. 462)

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

<b>Valore complessivo</b>	<b>€ 576.783,00</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione.</b>	<b>€ 576.783,00</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa</b>	<b>€ 490.265,55</b>

<b>Abbiategrasso Fg. 43 Mapp. 474</b>			
SUPERFICI			
Superficie commerciale parametrata (SCP)	24,00	<b>Valore complessivo (Vc)</b>	<b>€ 2.052,00</b>
VALORI			
Valore unitario (Vu)	€ 85,50		

<b>Adeguamenti e correzioni di stima.</b>	
Costi di regolarizzazione	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie	nessuna
Spese tecniche di regolazione Catastale	nessuna
<b>TOTALE</b>	<b>€ 0,00</b>
Riduzione cautelativa	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	307,80 €

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE (Abbiategrasso Fg. 43 Mapp. 474)

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

<b>Valore complessivo</b>	<b>€ 2.052,00</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione.</b>	<b>€ 2.052,00</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa</b>	<b>€ 1.744,20</b>

<b>Abbiategrasso Fg. 43 Mapp. 475</b>			
SUPERFICI			
Superficie commerciale parametrata (SCP)	436,00	<b>Valore complessivo (Vc)</b>	<b>€ 37.278,00</b>
VALORI			
Valore unitario (Vu)	€ 85,50		

<b>Adeguamenti e correzioni di stima.</b>	
Costi di regolarizzazione	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	€ 18.639,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie	nessuna
Spese tecniche di regolazione Catastale	nessuna
<b>TOTALE</b>	<b>€ 18.639,00</b>
Riduzione cautelativa	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	2.795,85 €

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE (Abbiategrasso Fg. 43 Mapp. 475)

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

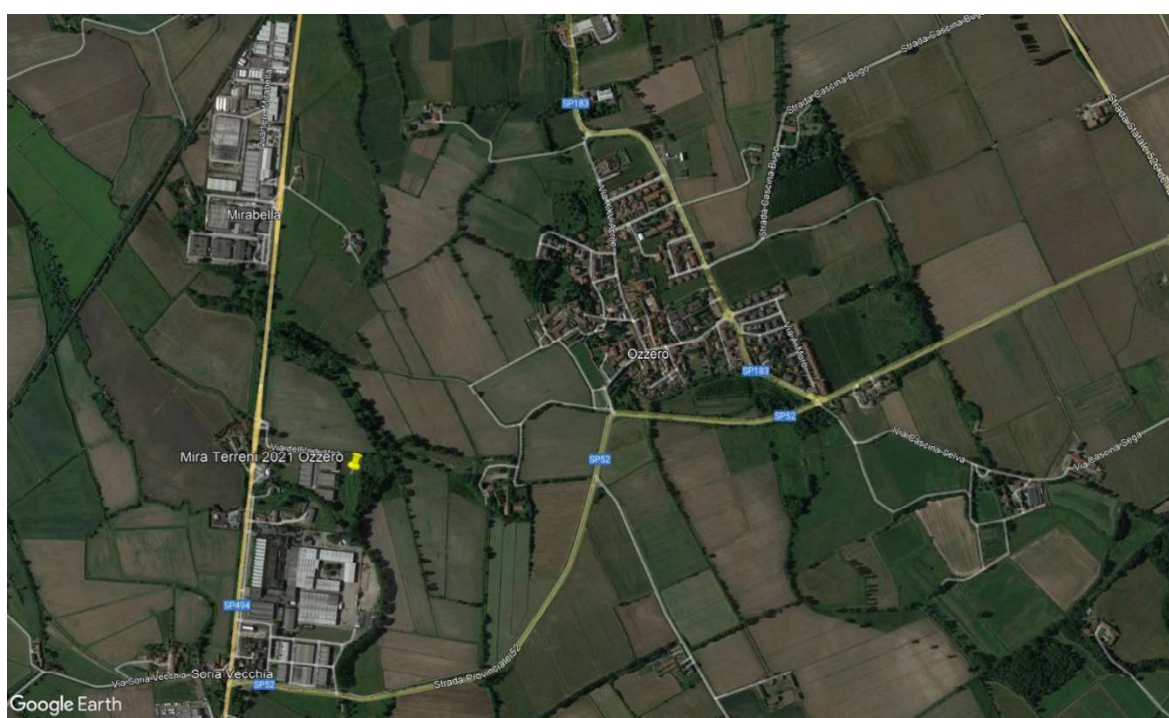
<b>Valore complessivo</b>	<b>€ 37.278,00</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione.</b>	<b>€ 18.639,00</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa</b>	<b>€ 15.843,15</b>

## COMUNE DI OZZERO

### 1 – IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEL BENE

Il presente capitolo di stima riguarda la piena proprietà di un terreno non edificato sito in un'area prevalentemente industriale del Comune.

I cespiti sono localizzati in Ozzero (MI) in vicinanza a Via dell'Industria, ubicati nella zona sud-occidentale rispetto all'abitato cittadino.



Fot. 7 – Foto aerea con ubicazione del bene



Fot. 8 – Vista esterna del bene



Fot. 9 – Vista esterna del bene





Fot. 10 – Vista esterna del bene



Fot. 11 – Vista esterna del bene

## 2 – DATI CATASTALI

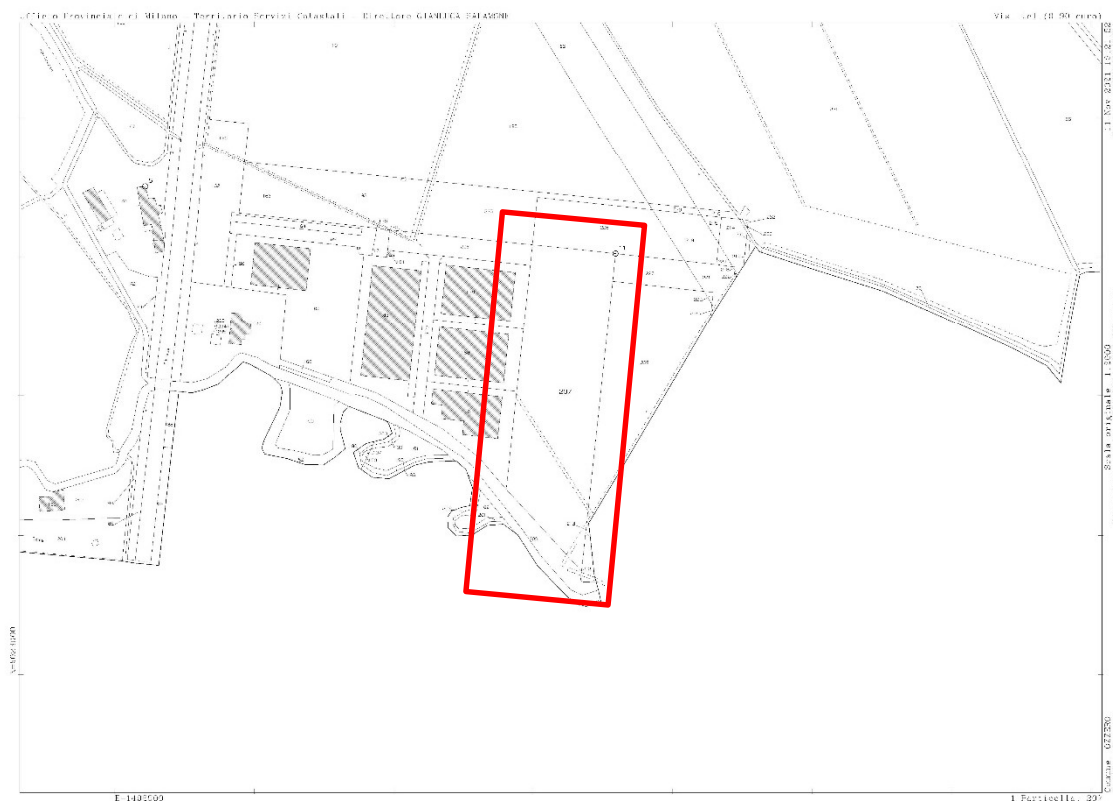
I beni oggetto della presente relazione di stima risultano attualmente censiti al N.C.E.U. del comune di Ozzero (MI) come segue (**Allegato 1** – Visure catastali):

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Sup. Cat.	Rettito dominicale	Rettito agrario
Ozzero	4	207	Incolt Prod	1	11.776,00	€ 3,65	€ 1,22

Intestazione catastale:

Si evidenzia che, come sarà dettagliato nei capitoli seguenti, l'attuale intestazione dovrà essere corretta in virtù delle domande giudiziali trascritte presso la conservatoria, volte all'annullamento dei passaggi di proprietà che hanno determinato tale intestazione.

Nell'**Allegato 2** si riporta un estratto di mappa del foglio 43 da cui si evince il posizionamento dei beni oggetto di stima, che si propone nel proseguo.



Fot. 12 – Estratto di mappa catastale

Si riportano le coerenze desunte dalla documentazione catastale disponibile.

Coerenze Fg. 4 Mapp. 207: Catasto Terreni Fg. 4 Mapp. 226, 227, 229, 213, 212, 208, 191, 180, 179, 206, 225.

### **3 – STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEL BENE**

Si evidenzia che, in virtù della TRASCRIZIONE CONTRO del 08/04/2019 - Registro Particolare 3763 Registro Generale 5801, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 2087/2019 del 03/04/2019, DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE a favore di FALLIMENTO MI-RA S.R.L. e contro [REDACTED] stata revocata la TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/03/2019 - Registro Particolare 2747 Registro Generale 4233, Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO Repertorio 141835/55575 del 13/03/2019, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA di [REDACTED] acquisiva [REDACTED] legato di Annotazione n. 1426 del 15/05/2019 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE). Inoltre, in virtù della TRASCRIZIONE CONTRO del 08/04/2019 - Registro Particolare 3762 Registro Generale 5800, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 2085/2019 del 03/04/2019, DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE, a favore di FALLIMENTO MI-RA S.R.L. e con [REDACTED] stata revocata la TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/07/2017 - Registro Particolare 7050 Registro Generale 11060, Pubblico ufficiale BOIOCCHI MARCO Repertorio 37111/14380 del 20/06/2017, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, di [REDACTED] acquisiva i beni da MI-RA S.R.L., allegato di Annotazione n. 1425 del 15/05/2019 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE) e di Annotazione n. 3124 del 02/12/2020 (INEFFICACIA PARZIALE).

Anteriormente il bene è stato oggetto di TRASCRIZIONE del 20/09/2005 - Registro Particolare 11482 Registro Generale 21115, Pubblico ufficiale COLLI GIAMPAOLO Repertorio 155061/12820 del 07/09/2005, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA con cui MI-RA S.r.l. acquisiva il bene [REDACTED]

Al momento del sopralluogo i luoghi apparivano delimitati da recinzioni temporanee.

#### 4 – VINCOLI

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare di Pavia, risultano gravanti sull'immobile oggetto di stima i seguenti vincoli giuridici (Allegato 4):

- TRASCRIZIONE del 04/08/1997 - Registro Particolare 7148 Registro Generale 10306, Pubblico ufficiale COLLI GIAMPAOLO Repertorio 102827 del 28/07/1997, ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA. Tale nota è a  
[REDACTED]
- TRASCRIZIONE del 04/08/1997 - Registro Particolare 7149 Registro Generale 10307, Pubblico ufficiale COLLI GIAMPAOLO Repertorio 102827 del 28/07/1997, ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO  
[REDACTED]
- ISCRIZIONE CONTRO del 13/12/2018 - Registro Particolare 4084 Registro Generale 21553, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2576/7918 del 11/12/2018, IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO. Immobili siti in ABBIATEGRASSO(MI)  
[REDACTED]
- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/05/2019 - Registro Particolare 5315 Registro Generale 8124, Pubblico ufficiale PROCURA DELLA REPUBBLICA DI PAVIA Repertorio 8551 del 03/05/2019, ATTO GIUDIZIARIO - DERCETO  
[REDACTED]

## **5 - DESCRIZIONE DEI BENI**

I beni in esame sono costituiti da terreni non edificati siti in adiacenza ad un'area prevalentemente industriale del Comune di Ozzero.

Risultano adiacenti alle pubbliche vie, fatto che ne consente un potenziale accesso carraio.

## **6 - ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE**

Lo scrivente ha provveduto a richiedere un Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni, che riporta quanto segue:

### **"P.G.T. VIGENTE:**

**foglio n. 4 mappale n. 207**

#### **ZONE SPECIALI:**

- Perimetri Ambiti di trasformazione
- Aree edificabili e di completamento (scheda ambito di trasformazione n. 8 P.A. produttivo)

### **FASCE DI RISPETTO E VINCOLO DI INEDIFICABILITA'**

- Parte limite fascia di rispetto fluviale

### **P.T.C. PARCO TICINO VIGENTE:**

**foglio n. 4 mappale n. 207**

- ZONE "IC" Zone di iniziativa comunale orientata"

### **STUDIO GEOLOGICO:**

**foglio n. 4 mappale n. 207**

- Classe di fattibilità geologica 2ap piana alluvionale inferiore FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

### **VINCOLI:**

- Fatto salvo le norme specifiche vigenti in materia, si rimanda agli elaborati n. DP A5a e DP A5b "TAVOLA DEI VINCOLI" del Documento di Piano del PGT Vigente.

**AMBITO RICONDUCEBILE ALLE ZONE OMOGENEE "A" O "B" DEL D.M. 02/04/1968, N. 1444 PER "BONUS FACCIATE":**

- **foglio n. 4 mappale n. 207**

Immobile NON riconducibile alle zone omogenee "A" o "B" di cui al Decreto Ministeriale 02/04/1968, n. 1444.

Dall'analisi ipocatastale è inoltre emersa l'esistenza di una convenzione edilizia (Allegato 6). In data 16/12/2021 il Comune di Ozzero informava allo scrivente, a mezzo pec, che l'area oggetto del procedimento fallimentare non è assoggettata alla convenzione edilizia n. 102827 del 28/07/1997.

Precisava inoltre che l'area è stata acquisita dalla società MI.RA come da atto di vendita acquisito dal Comune (Atto di compravendita del 07/09/2005 n. 155061/12820) e pertanto la stessa è assoggettata alla normativa urbanistico-edilizia come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 13/12/2021 prot. 7057 (rif. 10/2021).

Dall'accesso agli atti è emersa inoltre di un atto di impegno unilaterale del 8/02/2006, protocollato dal Comune il 01/03/2006, con cui MiRa S.r.l. si impegnava a rimuovere la recinzione in rete metalli plastificata a carattere provvisorio ed a ripristinare lo stato dei luoghi. Il termine per l'esecuzione di tale attività, stabilito nel limite massimo di due anni appare ampiamente scaduto. Tuttavia, appare necessario rilevare come tale impegno dovrà essere affrontato da un eventuale futuro proprietario.

#### CONFORMITA' CATASTALE

Estratto di mappa: conforme

Visura catastale: conforme

### **7 - VALUTAZIONE DEI BENI**

La tabella proposta di seguito esplicita la valutazione del bene, ottenuta a seguito delle indagini di mercato effettuate. Si evidenzia che il Comune di Ozzero, come specificato all'interno del proprio Regolamento IMU, demanda ai singoli cittadini l'onere di determinare il corretto valore di tale tipologia di beni, riservandosi il diritto di verifica con atti pubblici e privati.

In questa sede, pertanto, per procedere alla valutazione, appare possibile determinare un valore unitario medio, confrontando il territorio comunale con quello degli Enti adiacenti, con particolare riferimento al vicino Comune di Abbiategrasso.

Il terreno in esame risulta distante circa 3 chilometri rispetto Abbiategrasso, collocato in vicinanza all'arteria stradale che collega Abbiategrasso a Vigevano, altro importante Ente Territoriale, in posizione retrostante ad altri fabbricati. Risulta pertanto consono applicare il medesimo valore unitario di base utilizzato per i precedenti beni siti in Abbiategrasso, ridotto del 10% per compensare la più sfavorevole collocazione spaziale e geografica.

Il valore così determinato rappresenterebbe il più probabile valore di mercato del bene nell'ambito di una libera contrattazione; il criterio di stima tuttavia non può trascurare che la vendita dello stesso avverrà in ambito fallimentare, dovendo necessariamente considerare i fattori che riducono il possibile valore di realizzo finale tra cui principalmente l'assenza di garanzia per vizi e difetti; si propone pertanto l'applicazione di un deprezzamento forfettario cautelativo valutato nella misura del 15% del valore di mercato, come incentivo all'acquisto all'asta e che ristora altresì il futuro acquirente per gli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale.

In base alle osservazioni fatte, la scrivente attribuisce all'immobile oggetto di stima il seguente valore:

<b>Ozzero Fg. 4 Mapp. 207</b>			
<b>SUPERFICI</b>			
Superficie commerciale parametrata (SCP)	11.776,00	<b>Valore complessivo (Vc)</b>	<b>€ 906.163,20</b>
<b>VALORI</b>			
Valore unitario (Vu)	€ 76,95		

<b>Adeguaamenti e correzioni di stima.</b>	
<b>Costi di regolarizzazione</b>	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie	nessuna
Spese tecniche di regolazione Catastale	nessuna
<b>TOTALE</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Riduzione cautelativa</b>	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	135.924,48 €

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE (Ozzero Fg. 4 Mapp. 207)

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

<b>Valore complessivo</b>	<b>€ 906.163,20</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione.</b>	<b>€ 906.163,20</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa</b>	<b>€ 770.238,72</b>



## 9 - CONCLUSIONI

Si propone di seguito una tabella riepilogativa della valutazione proposta.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA	Abbiategrasso Fg. 43 Mapp. 462	Abbiategrasso Fg. 43 Mapp. 474	Abbiategrasso Fg. 43 Mapp. 475	Ozzero Fg. 4 Mapp. 207	TOTALE
	€ 576.783,00	€ 2.052,00	€ 37.278,00	€ 906.163,20	<b>€ 1.522.276,20</b>
Adeguamenti e correzioni di stima.					
Costi di regolarizzazione					
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna	<b>nessuna</b>
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna	<b>nessuna</b>
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna	nessuna	€ 18.639,00	nessuna	<b>€ 18.639,00</b>
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna	<b>nessuna</b>
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna	<b>nessuna</b>
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna	<b>nessuna</b>
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna	<b>nessuna</b>
Spese tecniche di regolazione Catastale	nessuna	nessuna	nessuna	nessuna	<b>nessuna</b>
TOTALE	€ 0,00	€ 0,00	€ 18.639,00	€ 0,00	<b>€ 18.639,00</b>
Riduzione cautelativa					
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 86.517,45	€ 307,80	€ 2.795,85	€ 135.924,48	<b>€ 225.545,58</b>
<b>Valore complessivo</b>	€ 576.783,00	€ 2.052,00	€ 37.278,00	€ 906.163,20	<b>€ 1.522.276,20</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione.</b>	€ 576.783,00	€ 2.052,00	€ 18.639,00	€ 906.163,20	<b>€ 1.503.637,20</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa</b>	€ 490.265,55	€ 1.744,20	€ 15.843,15	€ 770.238,72	<b>€ 1.278.091,62</b>

---

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 25/02/2022

Ing. Vioris Guerrini



**ELENCO ALLEGATI:**

Allegato 1: Visure catastali

Allegato 2: Estratto di mappa catastale

Allegato 3: Documentazione fotografica

Allegato 4: Ispezioni ipotecarie

Allegato 5: Certificati di Destinazione Urbanistica

Allegato 6: Accesso agli atti