

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **813/2013**

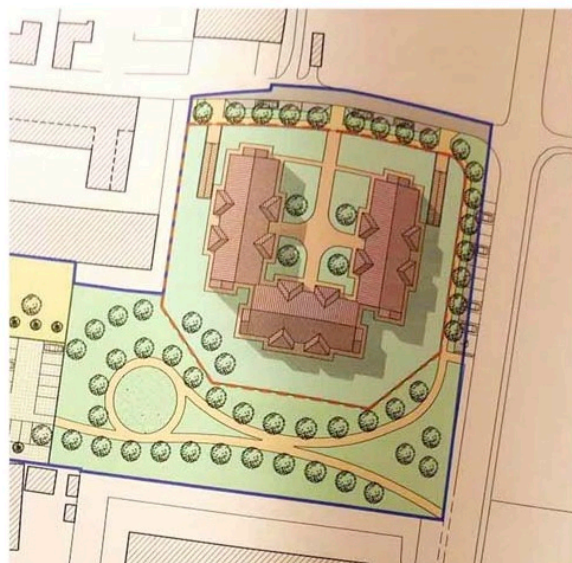
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/06/2019 h. 12,30

Giudice Esecuzioni: Dr. ssa **Simonetta SCIRPO**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico

**piena proprietà di TERRENO EDIFICABILE**  
**a Pozzo D'Adda via del Lavoro, Cascina Cavallasco**



**Esperto alla stima:** Arch. Sabrina Greco

**Studio in:** Via Chiasserini 68 - 20157 Milano

**Email:** [sabrinagreco.arch@gmail.com](mailto:sabrinagreco.arch@gmail.com)



## INDICE SINTETICO

Bene: **Via del Lavoro. Cascina Cavallasco – Pozzo d'Adda**

### 1. **Dati Catastali**

Lotto: unico

Corpo: A

Catasto Fabbricati

Categoria: Area Urbana

Dati Catastali: foglio 1, part. 450, consistenza. mq 3.585. rc

Catasto Terreni

Categoria: Ente Urbano

Dati Catastali: foglio 1, part. 450, consistenza. ha 00.35.85

### 2. **Stato di possesso**

**Libero**

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili- non ricorre il caso

### 4. **Creditori Iscritti**

Ipotecari

Banca Popolare di Lodi spa, sede Lodi

Pignoramento

Banco Popolare Società Cooperativa, sede Verona

### 5. **Comproprietari**

nessuno

### 6. **Misure Penali**

NO

### 7. **Continuità delle trascrizioni**

**SI** (ad eccezione della trascrizione di una rettifica ad atto del 1975, si veda pag. 8)

### 8. **Prezzo**

Lotto: 001 -

Valutazione: € 861.204,00

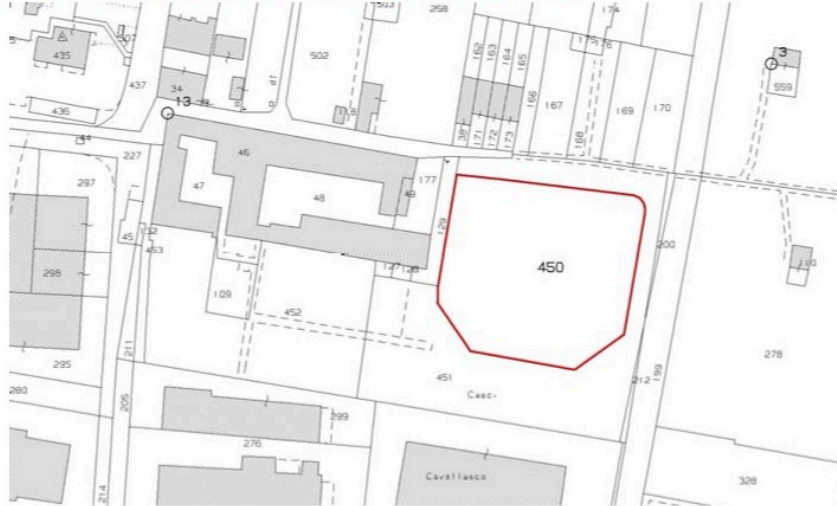
**Prezzo base d'asta da libero e al netto delle decurtazioni € 820.000,00**



**Beni in Pozzo d'Adda – Cascina Cavallasco  
via del Lavoro**

**Lotto: UNICO**

**Terreno edificabile fondiario a parte di Piano Integrato di Intervento**



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**bene sito in Via del Lavoro, località Cascina Cavallasco a Pozzo d'Adda**

**1. Quota e tipologia del diritto**

d [redacted] r 1/1

**Identificato al catasto Fabbricati di Pozzo d'Adda:**

**Intestazione:**

[redacted]

Proprietà per 1/1

<b>foglio</b>	<b>partic</b>	<b>sub.</b>	<b>Cat</b>	consistenza	clas	Superficie catastale	Rendita	partita
<b>1</b>	<b>450</b>		<b>Area urbana</b>	3585 m <sup>2</sup>				
Indirizzo: VIA DEL LAVORO n. SC						Piano: T		

Mappali terreni correlati Foglio 1 - Particella 450

**Derivante da:**

- COSTITUZIONE del 27/03/2008 protocollo n. MI0281477 in atti dal 27/03/2008 COSTITUZIONE (n. 2069.1/2008)

**Identificato al catasto Terreni di Pozzo d'Adda:**

<b>foglio</b>	<b>partic</b>	<b>sub.</b>	<b>Qualità Classe</b>	sup ha are ca	partita
<b>1</b>	<b>450</b>		<b>Ente urbano</b>	35 85	1

Mappali fabbricati correlati Foglio 1 - Particella 450

**Derivante da:**



Tipo mappale del 20/03/2008 protocollo n. MI0255583 in atti dal 20/03/2008 (n. 255583.1/2008) –

Frazionamento con cui è soppresso il foglio 1 particella 130 e variati i seguenti immobili:

foglio 1 particella 451 - foglio 1 particella 452 - foglio 1 particella 453

Foglio 1 - Particella 450 ; SEMINATIVO 2; Superficie 35 are 85 ca; Reddito dominicale Euro 18,51 Agrario Euro 18,51

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 20/03/2008 protocollo n. MI0255583 in atti dal 20/03/2008 (n. 255583.1/2008)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 1 particella 130

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

foglio 1 particella 451 - foglio 1 particella 452 - foglio 1 particella 453

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente:

Foglio 1 - Particella 130 ; SEMINATIVO 2; Superficie 1 ha, 04 are, 80 ca; Reddito dominicale Euro 54,12, Agrario Euro 54,12

Derivante da:

- Tabella di variazione del 20/03/2008 protocollo n. MI0255583 in atti dal 20/03/2008 (n. 255583.1/2008.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

foglio 1 particella 50 - foglio 1 particella 51

- DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 15/01/1982 (n. 1481

Nella variazione sono stati variati i seguenti immobili:

foglio 1 particella 211 - foglio 1 particella 212

- FRAZIONAMENTO del 22/02/1974 in atti dal 31/12/1976 (n. 5076

Nella variazione sono stati variati i seguenti immobili:

foglio 1 particella 61 - foglio 1 particella 127 - foglio 1 particella 128 - foglio 1 particella 129 - foglio 1 particella 131

Confini

Foglio 1, particella 129; Foglio 1, particella 451 su tre lati

Conformità catastale: immobile conforme

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il terreno è situato in località Cascina Cavallasco a circa 1,2 km a nord del centro di Pozzo D'Adda ed è parte del Programma Integrato di Intervento "Cascina Cavallasco". La zona e il PII prendono il nome dall'omonima cascina di cui è previsto il recupero con funzione commerciale terziaria e/o ricettiva nell'ambito dello stesso PII. L'area è delimitata a nord dalla via Cascina Cavallasco (attualmente uno sterrato), a est da via Del Lavoro, a ovest da aree a rustico della Cascina, a sud dall'area ceduta al Comune nell'ambito del PII e destinata a verde pubblico. A circa 200 m. sorge un nucleo residenziale di recente formazione con case a due o tre piani.

Il Parco d'Adda Nord dista circa 2 km mentre la stazione della M2 di Gessate dista circa 9,5 km.

L'area ha una discreta accessibilità su gomma (casello A4 Trezzo d'Adda a 1,5 km, Strada Provinciale ex Strada Statale 525 del Brembo a 2,5 km).

**Caratteristiche zona:** mista industriale commerciale, residenziale, agricola

**Caratteristiche zone limitrofe:** mista industriale commerciale, residenziale, agricola

**Importanti centri limitrofi:** Vaprio d'Adda, Crespi d'Adda, Trezzo sull'Adda, Brembate, Capriate San Gerardo

**Servizi offerti dalla zona:** principali servizi (farmacie, uffici postali, supermercati, banche,) nel centro di Pozzo d'Adda a ca 1,2 chilometri. Le scuole (primarie si trovano a ca 3 km verso Bettola lungo la Sp 525



**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Adda  
**Attrazioni storiche/artistiche:** Crespi d'Adda  
**Principali collegamenti pubblici:**--

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Libero

Note: In data 11 settembre 2018 si eseguiva regolarmente l'accesso congiuntamente al custode nominato. L'area si presentava sgombra, in parte ricoperta di bassa vegetazione spontanea. Si rilevava la presenza di una baracca realizzata con materiali di scarto e con struttura precaria, al momento del sopralluogo non abitata.

Da interrogazione in Anagrafe tributaria alla data del 24/10/2018 non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato a nome della debitrice.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

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

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- **Convenzione edilizia**

**A favore di Comune di Pozzo D'Adda**

Derivante da convenzione edilizia, dott. FABIANO GIMPIERO Repertorio 43765/ 23685 del 16/07/2008

Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 18/07/2008 - Registro Particolare 53066 Registro Generale 94501

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- **Fallimento**

**A favore di**

Derivante da sentenza di fallimento Tribunale Civile e Penale di Milano in data 07/02/1995 n. 59521,

trascritto a Milano 2, in data 02/02/1996, ai nn. Registro Particolare 6867 Registro Generale 9495

note:

- colpisce la quota di 1/5

- non pregiudizievole a seguito dell'atto autenticato nelle firme dal notaio Roberto Bossi di Milano in data 20/06/2005 rep. n. 183945/19442 (Si richiama dall'atto: "premessi che il sig.

stato nominato curatore del fallimento; che il fallito è intestatario della quota indivisa di 1/5 di immobili in Pozzo d'Adda e Pioltello e che la quota del fallito ha un valore di euro 72.938,33; che il sig.

sistenti importi ed ha chiesto l'assegnazione a suo nome della quota indivisa di 1/5 dei beni del fratello stesso contro rinuncia ad ogni pretesa")

- **Fallimento**

**A favore di Massa dei creditori del falliment**



Derivante da sentenza di fallimento del Tribunale di Milano in data 09/07/1996 n. 61223, trascritto a Milano 2, in data 18/11/1996 - Registro Particolare 57392 Registro Generale 87355

note:

- colpisce la quota di 1/5
- revocato con sentenza del Tribunale Sezione 2 Civile n. 1649/1997 in data 30/01/1997 e passata in giudicato (si riporta come da atto di compravendita del 16/07/2008, si evidenzia che la revoca non risulta dai certificati ipotecari in atti)

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria;**

A favore di [REDACTED]

Per la quota di 1/1 di proprietà

Contro [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo, dott. FABIANO GIAMPIERO Repertorio 43765/ 23685 del 16/07/2008

Importo ipoteca: € 9.800.000,00 capitale € 4.900.000,00;

Durata mutuo:

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 18/07/2008 - Registro Particolare 23668 Registro Generale 94504

Annotazione correlata del 29/06/2009 Registro particolare n.15090, registro generale n. 79190 (erogazione parziale)

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**

A favore di [REDACTED]

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Contro [REDACTED]

Derivante da: verbale di pignoramento immobili del 13/02/2013 rep. 2206/2013

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

in data 16/04/2013 - Registro Particolare 24089 Registro Generale 34976

nota: nei venti anni precedent alla data della presente trascrizione sui beni e di soggetti risultanti nella nota non sussistono pignoramenti.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamenti catastali nelle date del 29/08/2018 e 27/03/2019; aggiornamento ipotecario in data 29/08/2018

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: --

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: --

Spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi: --

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: --

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: --

Attestazione Prestazione Energetica: --

Indice di prestazione energetica: --



**Note Indice di prestazione energetica: --**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non rilevati in ambito peritale

**Avvertenze ulteriori**

Si richiama per stralci a puro titolo orientativo dalla Convenzione per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento del Comune di Pozzo d'Adda – Lotto Funzionale n. 6, alla quale si rimanda per una lettura integrale:

Art. 7) Opere private previste, destinazione d'uso, volumi e superfici lorde di pavimento previste.

“Le parti danno atto che gli interventi privati previsti nel lotto funzionale n. 6 e di cui alla presente convenzione (individuati nell'elaborato 20) sono i seguenti:

- cascina esistente destinata in parte ad attività commerciale, terziaria e/o ricettiva per complessivi mq. 1.473,29 (millequattrocentosettantatre virgola ventinove) di slp (superficie lorda di pavimento) e per la parte restante per complessivi mq. 449,87 (quattrocentoquarantanove virgola ottantasette) a residenza attualmente già esistente e come evidenziato nell'elaborato 20;
- area verde privato adiacente alla cascina per mq. 1.832,00 (milleottocentotrentadue virgola zero zero);
- area di parcheggio privato a servizio dell'area commerciale e della residenza esistente di mq. 1.636,00 (milleseicentotrentasei virgola zero zero);
- *area residenziale di nuova costruzione composta da tre fabbricati pluripiano per complessivi mc. 9.100 (novemila cento).*”

Art 11) Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e standard qualitativo “Il soggetto attuatore intende realizzare nel lotto funzionale 6 mc. 9.100 (novemila cento) di residenza di nuova costruzione, oltre alla ristrutturazione della cascina cavallasco per complessivi mq. 1.473,29 (millequattrocentosettantatre virgola ventinove) di slp a destinazione commerciale, terziario e/o ricettiva e a mq. 449,87 (quattrocentoquarantanove virgola ottantasette) di residenza esistente, cui corrispondono un totale di euro 696.150,00 (seicentonovantaseimila centocinquanta virgola zero zero) per urbanizzazione primaria, secondaria e standard qualitativo, oneri che sono maggiori di quelli tabellari previsti. Il soggetto attuatore dichiara di aver già versato al Comune di Pozzo d'Adda la predetta somma di euro 696.150,00 (seicentonovantaseimila centocinquanta virgola zero zero); il Comune di Pozzo d'Adda, in persona come sopra, a sua volta dichiara di aver ricevuto dal soggetto attuatore la predetta somma di euro 696.150,00 (seicentonovantaseimila centocinquanta virgola zero zero). Rimangono a carico del soggetto attuatore, oltre gli oneri pattuiti di cui sopra, le spese di allacciamento alla fognatura e agli altri sottoservizi, con le modalità richieste dagli enti gestori.”

Art. 13) Opere pubbliche previste “Le parti danno atto che le opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel lotto funzionale n. 6 e di cui alla presente convenzione (individuate nell'elaborato 20) sono le seguenti: - realizzazione di strada e parcheggi di cui all'elaborato 20 tavv. 10, 11 e sistemazione di area a verde pubblico sempre di cui all'elaborato 20 tav. 12.”

Art. 14) Realizzazione delle opere pubbliche “Il soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere pubbliche così come sono progettate nell'elaborato 20 (tavv. 10, 11 e 12), il cui valore è pari ad euro 47.028,52 (quarantasettemila ventotto virgola cinquantadue), entro e non oltre il 15 luglio 2009.”

Art. 21) Garanzia fideiussoria “A garanzia della completa ed esatta osservanza delle obbligazioni qui assunte, il soggetto attuatore dichiara di aver consegnato al Comune un'adeguata garanzia finanziaria con la Fideiussione (polizza n. 0005008834 –agenzia n. 0200/50) emessa in data 16 luglio 2008 da “Arfin SPA. Compagnia di assicurazioni e riassicurazioni”, con sede in Milano Viale Francesco Restelli n. 5, per euro 47.028,52 a garanzia dell'obbligo di realizzazione delle opere pubbliche di cui al presente atto.” Si evidenzia che le opere pubbliche non sono state realizzate.





aree destinate a opere di urbanizzazione la cui esecuzione è a carico della proprietà della part. 450, come riportato nell'atto di compravendita in data 16/07/2008, dette particelle risultano intestate al Comune di Pozzo d'Adda (CF fg 1 part. 451, 453 e CT fg 1 part. 451, 212, 453, 132, 211)

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali Proprietari

1/1 di proprietà  
dal 16/07/2008

In forza di COMPRAVENDITA, notaio dott. Giampiero Fabiano, in data 16/07/2008 rep. nn. 43764/23684;

trascritto a Milano 2, in data 18/07/2008, ai nn. Registro Particolare 53068 Registro Generale 94503

### 6.2 Precedenti proprietari

Titolare/Proprietario:

1/5 di diritto di piena proprietà ciascuno complessivamente per l'intero

dal 15/08/1975 al 20/06/2005 per 1/5 relativo a

dal 15/08/1975 al 11/07/2005 per i restanti 4/5

- In forza di denuncia di successione registrata a Milano il 13/02/1976 n. 829/76; trascritta a Milano 2, in data 28/03/1978, ai nn. Registro Particolare 14428 Registro Generale 16506
- Rettifica registrata in Milano in data 09/07/1991 n. 6258 (non risultante dai certificati ipotecari in atti ma è indicata nell'atto di divisione dell'11/07/2005 – rettifica a favore dei cinque figli in parti uguali)

contro deceduto a Vaprio d'Adda il





15/08/1975,

note:

- successione a favore dei figli
- relativa tra gli altri ai beni in Pozzo d'Adda, località Cascina Cavallasco, per cui causa

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]  
quota di 1/5 (già proprietario di 1/5)

dal 20/06/2005 al 11/07/2005

In forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso, notaio dott. Bossi Roberto, in data 20/06/2005, rep nn. 183945/19442

trascritta a Milano 2, in data 23/06/2005, ai nn. Registro Particolare 47561 Registro Generale 93062 contro [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]  
quota di 1/1

dal 11/07/2005 al 16/07/2008

In forza di atto di divisione, notaio dott. Bossi Roberto, in data 11/07/2005, rep n. 184138/19541

trascritto a Milano 2 in data 19/07/2005 Registro particolare n. 56282 Registro generale n. 109591, contro:

[REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

In data 26/09/2018 prot. n 09874 veniva protocollata la richiesta di accesso atti edilizi al responsabile del servizio Arch. Crsitina Del Vecchio, settore Ambiente e Territorio.

In data 15/11/2018 prot. n. 11634 il responsabile dei servizi tecnici e territoriali comunicava che "ad oggi non è possibile stabile quando sarà evasa la pratica richiesta" dal momento che l'archivio non è agibile, in seguito si appurava anche che nell'Ufficio era in corso un avvicendamento del personale e solo a fine febbraio aveva preso servizio il nuovo Responsabile dei Servizi Tecnici e Territoriali. In data 28/02/2019 era quindi possibile incontrare i responsabili dell'Ufficio ed acquisire alcuni documenti e informazioni, in data 11/04 aveva luogo un secondo incontro.

In data 03/04/2019 prot. 03379 veniva emesso il Certificato di Destinazione Urbanistica che certifica la seguente destinazione per il Foglio 1 mappale 450: *Il Mappale n. 450 ricade nel "Perimetro Piani Attuativi Vigenti (cfr art 57 e 59 elab. 15PR) – Lotto funzionale 6 "Cascina Cavallasco" vigente – Area fondiaria – come da Adozione Piano Integrato di Intervento con DCC n. 70 del 20/12/2006 e successiva approvazione DCC n. 22 del 18/06/2007*

Tipo pratica: Piano Integrato di Intervento Lotto Funzionale n. 6

Intestazione: Comune di Pozzo d'Adda

Adottato con DCC n. 70 del 20/12/2006 e successiva approvazione DCC n. 22 del 18/06/2007

Tipo pratica: Convenzione per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento del Comune di Pozzo d'Adda – Lotto Funzionale n. 6

Atto notraio dott. FABIANO GIMPIERO Repertorio 43765/ 23685 del 16/07/2008

Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 18/07/2008 - Registro Particolare 53066 Registro Generale 94501

Nota: la convenzione ha durata di 10 anni e può essere prorogata di 3

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Pratica: P.E. n. 05/2009



Intestazione

Per lavori: Lotto Funzionale n. 6 del PII - zona di trasformazione residenziale

Domanda in data: 14/02/2009

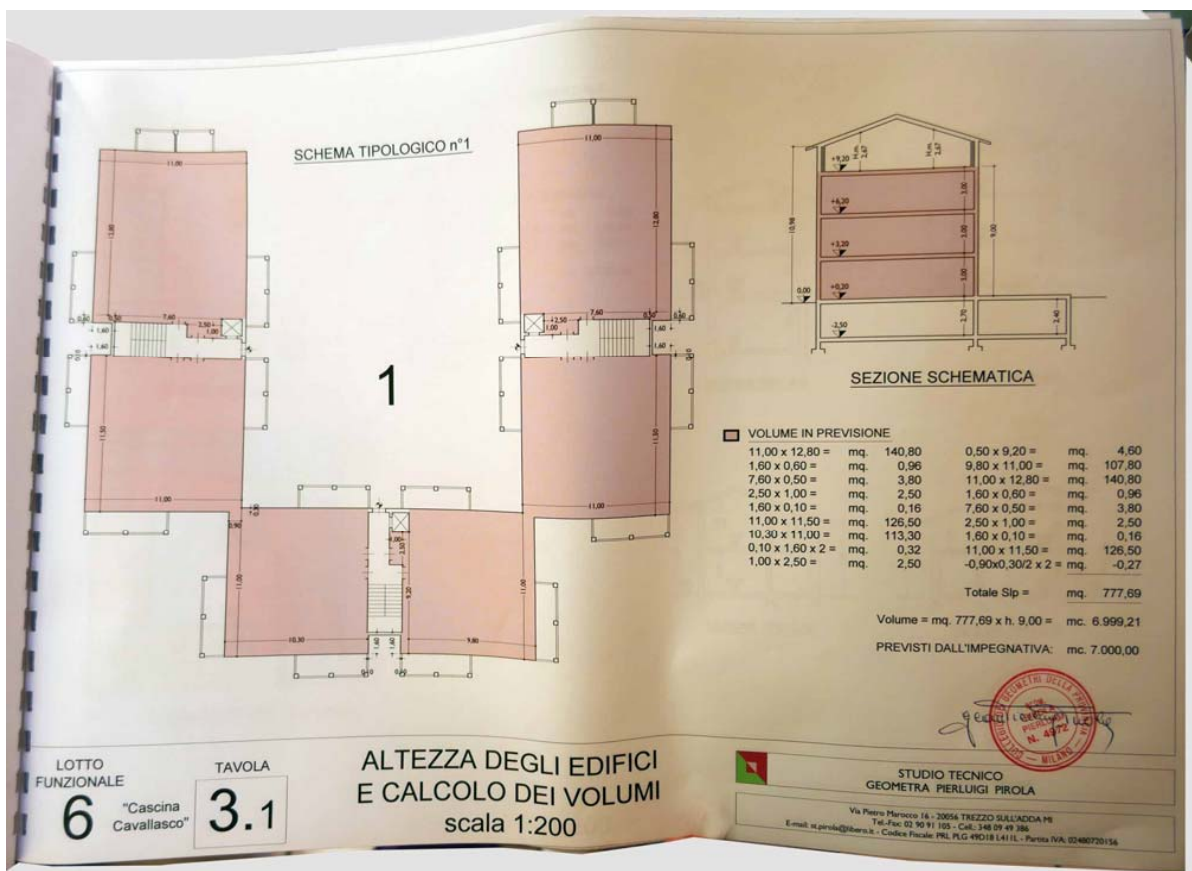
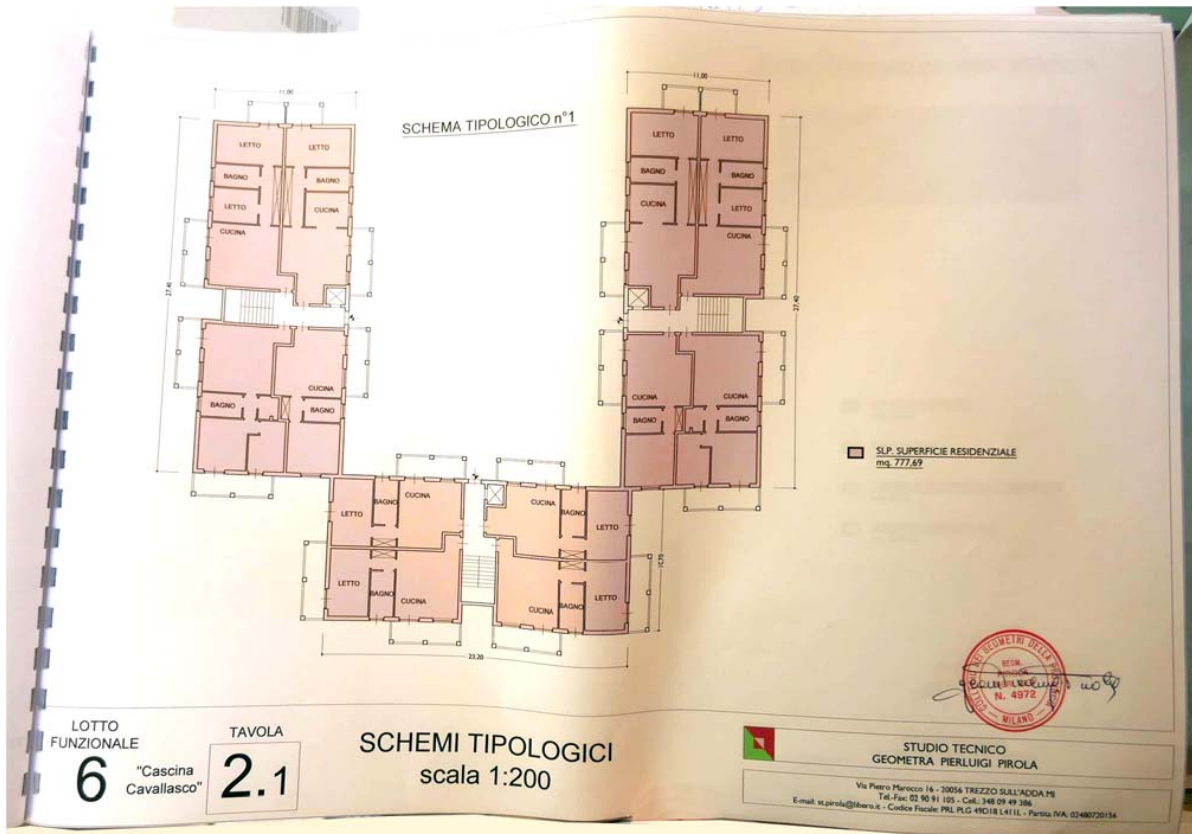
Rilascio in data: silenzio assenso, pratica interrotta. Ai sensi dell'art. 23 del dpr 380/2001 la DIA ha un'efficacia di 3 anni entro i quali i lavori devono essere conclusi, la pratica è quindi scaduta

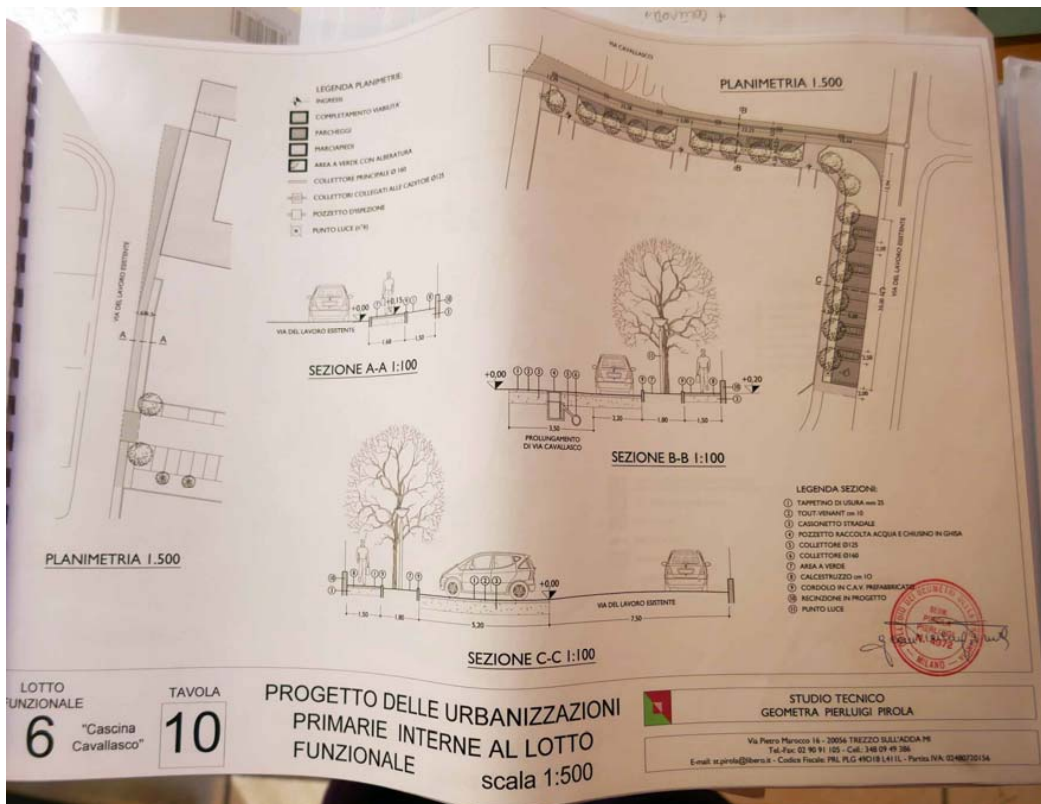
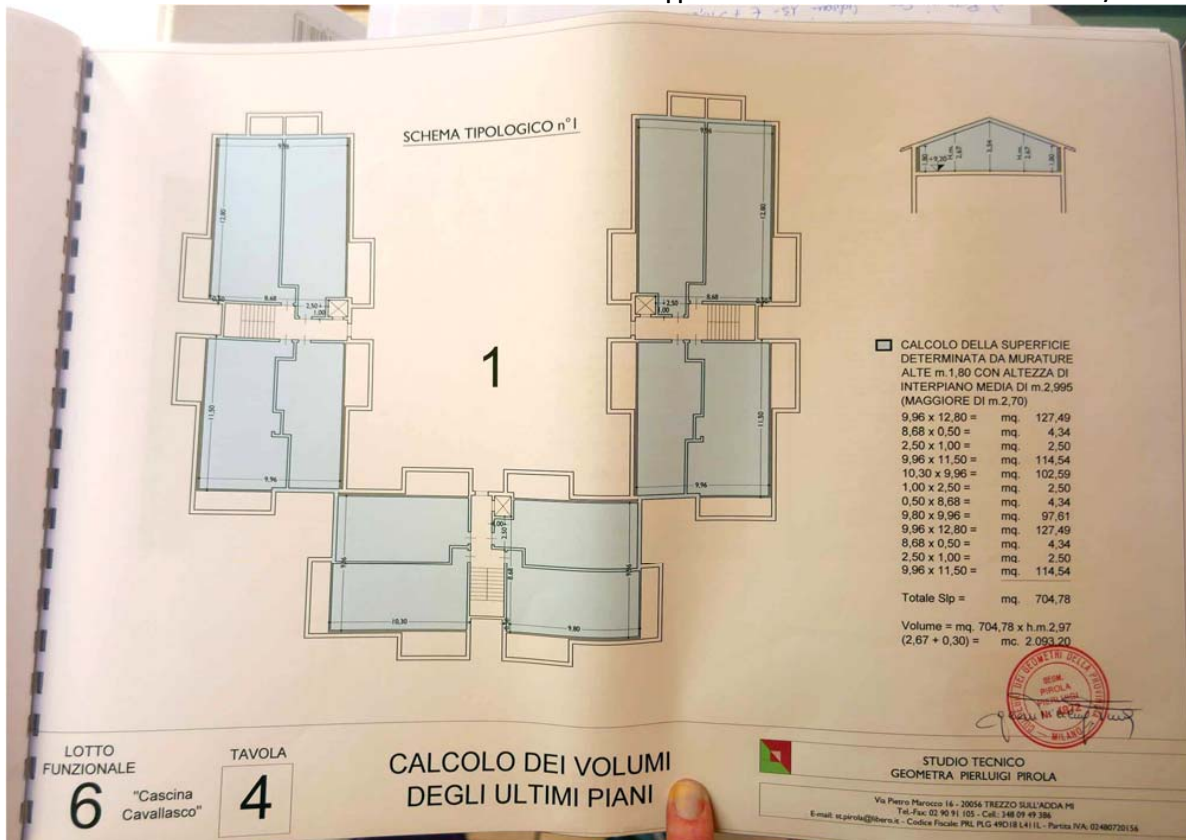
Nota: con prot. n. 2373 del 03/03/2009 il Responsabile del Settore Ambiente e Territorio rilevava la conformità alle norme vigenti della pratica presentata e allegava il conteggio degli importi dovuti per costo di costruzione in € 60.250,00 e diritti di segreteria € 516,46 mentre gli oneri della DIA sono stati ASSOLTI

**7.1 Conformità edilizia: --**

Piano Integrato di Intervento Lotto Funzionale n. 6









**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale del 16/11/2011 n. 55
Zona omogenea:	L'area è compresa nel Lotto funzionale 6 della lottizzazione Cascina Cavallasco
Norme tecniche di attuazione:	Art. 57 "Ambiti dei piani attuativi vigenti" rimanda alla convenzione esistente conservata presso l'UTC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	La convenzione - relativa all'attuazione del lotto funzionale n.6 del Programma Integrato di Intervento (PII) "Cascina Cavallasco" - stipulata definisce volumetrie ammesse e destinazioni d'uso secondo quanto previsto da: <ul style="list-style-type: none"> <li>• strumento urbanistico allora vigente (PRG approvato con DGR Lombardia n. VII/10229 del 6 agosto 2002)</li> <li>• documento di inquadramento (delibera di consiglio comunale n. 65 del 24 ottobre 2005)</li> <li>• PII in variante agli strumenti urbanistici approvato con delibera di consiglio n. 22 del 18 giugno 2007</li> </ul> L'art. 57 stabilisce che nei casi di piani non attuati è possibile modificare la localizzazione delle diverse funzioni all'interno del comparto. Si veda anche il punto seguente della presente relazione.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	no
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	si, andranno richiamati il PII e la convenzione
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	<b>SI</b>



Descrizione: di cui al corpo A)

**Area urbana****Terreno edificabile con capacità edificatoria di 9.100 mc, superficie di 3.585 mq, oneri di urbanizzazione versati, opere di urbanizzazione da realizzarsi**

Oggi il terreno si presenta come un'area nuda di forma regolare, pianeggiante e ribassata rispetto al piano stradale. L'area corrisponde all'area fondiaria a destinazione residenziale prevista dal piano attuativo approvato (si veda più avanti). Sono state iniziate le operazioni di scavo per la realizzazione dei lavori di edificazione poi interrotti, al momento del sopralluogo l'area si presentava parzialmente occupata da vegetazione spontanea di piccolo calibro. Nelle fasce di terreno lungo il perimetro (cedute al Comune) è presente una vegetazione più consistente.

Il lotto presenta una buona esposizione e non risulta limitato nel soleggiamento da costruzioni o rilievi. Verso ovest a circa 200 m. è presente un nucleo residenziale e verso sud, a ridosso dell'area del PII, un comparto produttivo. Il terreno non è urbanizzato ma la presenza dei comparti limitrofi consente di ipotizzare un collegamento agevole alle diverse infrastrutture e sottoservizi.

1) L'area oggetto di relazione ricade nel Lotto funzionale n. 6 "Cascina Cavallasco" del PII presentato in data 21/02/2006, prot. n. 1765 e approvato con DCC n. 22 del 18/06/2007.

2) In data 03/04/2019 prot. 03379 veniva emesso il Certificato di Destinazione Urbanistica che certifica la seguente destinazione per il Foglio 1 mappale 450:

Il Mappale n. 450 ricade nel "Perimetro Piani Attuativi Vigenti (cfr art 57 e 59 elab. 15PR) – Lotto funzionale 6 "Cascina Cavallasco" vigente – Area fondiaria – come da Adozione Piano Integrato di Intervento con DCC n. 70 del 20/12/2006 e successiva approvazione DCC n. 22 del 18/06/2007

3) Per il Lotto funzionale 6 "Cascina Cavallasco" il Piano Integrato di Intervento (DCC n. 70 del 20/12/2006 e successiva approvazione DCC n. 22 del 18/06/2007) prevede una distribuzione planimetrica e degli schemi tipologici che andranno osservati. Si prevedono il recupero della cascina con attività commerciali e residenziali, aree in cessione gratuita con destinazione a sede stradale e verde pubblico e sulla particella 450 la realizzazione di tre palazzine di pianta rettangolare, disposte a corte aperta verso nord, alte 3 piani fuori terra oltre a sottotetto abitato e 1 piano interrato.

Quantità previste sulla particella 450:

Tav. 3.1 schema tipologico 1 (nuova residenza). Slp mq 777,69 x h 9= 6.999,21 mc

Tav. 4 schema tipologico 1 (piano mansardato - nuova residenza). Altezza minima m. 1,80 altezza media maggiore di m. 2,70. Slp mq 704,78 x h 2,995= 2.093,20 mc e quindi complessivi 9.092,41 mc

Inoltre Tav. 1.1 Aree di cessione gratuita interne al lotto. Superficie totale 4000 mq (non insistono sulla particella 450)

Quantità previste dal Piano delle Regole Lotto funzionale 6 "Cascina Cavallasco":

volume assegnato complessivo: con destinazione principale residenziale = 9.100 mc

slp assegnata con destinazione principale terziario ricettivo = 1.473mq

residenza già esistente = 449,87 mq

Aree a standard di cessione gratuita interne al lotto funzionale = 3.535 mq

Aree stradali di cessione gratuita interne al lotto funzionale = 465

Oneri di urbanizzazione da versare = €. 696.150,00 Opere di urbanizzazioni interne al lotto funzionale da realizzare come da elaborato 20 del PII approvato il 18/06/2007 con Delibera di CC n° 22.

Quantità previste dalla convenzione: area residenziale di nuova costruzione composta da tre fabbricati pluripiano per complessivi mc. 9.100

Gli oneri di urbanizzazione indicati dal Piano delle Regole e relativi all'intero lotto sono stati assolti,

come dichiarato dal Comune nella convenzione trascritta e come confermato tramite e-mail inviata alla sottoscritta in data 29/04/2019 dall'Ufficio Servizi Tecnici e Territoriali (R 940 del

18.12.2008 relativa all'importo di € 187.197,39; R 941 del 18.12.2008 relativa all'importo di € 118.918,80; R 942 del 18.12.2008 relativa all'importo di € 390.033,81. Per un totale di €

696.150,00).

4) Come da certificato di destinazione urbanistica redatto in data 07/05/2008 prot. 5281 e allegato all'atto di compravendita, ricadono nel lotto funzionale n. 6 gli immobili individuati al catasto terreni



con foglio 1, mappali 450, 451, 452, 453, 212, 211, 132.

- il mappale 450 è compreso in zona di trasformazione residenziale
- il mappale 451 è per la maggior parte compreso in zona a destinazione verde pubblico, in parte a destinazione parcheggio pubblico e in piccola parte a destinazione sede stradale
- il mappale 453 è destinato in parte a sede stradale ed in parte a verde pubblico
- i mappali 211, 212, 132 sono destinati a sede stradale

5) Nell'atto di compravendita in data 16/07/2008 rep. 43764 dot. Giampiero Fabiano si precisa che le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione per le particelle al foglio 1 del NCEU nn 451 e 453 e del NCT nn. 451, 212, 453, 132, 211 di complessivi 4.000 mq dovranno essere eseguite a cura e spese di parte acquirente.

Tali aree sono state cedute e trasferite al Comune di Pozzo d'Adda e oggi sono identificate al NCEU e/o NCT come segue (visura in data 27/03/2019 allegata)

Intestazione:

COMUNE DI POZZO D'ADDA con sede in POZZO D'ADDA c.f. 83503590156 Proprietà per 1/1

- Foglio 1, part. 451, categoria Area urbana, consistenza 3550 mq, derivante da COSTITUZIONE del 27/03/2008 protocollo n. MIO281477 (NCEU)
- Foglio 1, part. 453, categoria Area urbana, consistenza 265 mq, derivante da COSTITUZIONE del 27/03/2008 protocollo n. MIO281477 (NCEU)
- Foglio 1, part. 212, Qualità Seminativo, classe 2, sup. are 00 ca 20, reddito dominicale euro 0,10 derivante da DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 15/01/1982 n. 1481 (NCT)
- Foglio 1, part. 132, Qualità INCOLT STER, sup. are 00 ca 15 derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/03/2017 protocollo n. MIO136289 in atti dal 14/03/2017 BONIFICA FR (n. 5641.1/2017) (NCT)
- Foglio 1, part. 211, Qualità Seminativo, classe 2, sup. are 01 ca 50, reddito dominicale euro 0,77 derivante da DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 15/01/1982 n. 1481 (NCT)

Secondo la convenzione il godimento e la manutenzione di quanto ceduto restano a carico del soggetto attuatore sino al collaudo delle opere di urbanizzazione previste.

6) In data 14/02/2009 prot. 1744 è stata presentata Denuncia di inizio Attività per il Lotto Funzionale n. 6 del PII, non è stato possibile visionare la pratica in quanto l'archivio del comune è ad oggi inaccessibile, però risulta che i lavori hanno avuto inizio con la realizzazione di una parte di scavo e successivamente sono stati interrotti e mai ripresi. Con prot. n. 2373 del 03/03/2009 il Responsabile del Settore Ambiente e Territorio rilevava la conformità della pratica presentata alle norme vigenti e allegava il conteggio degli importi dovuti per costo di costruzione in € 60.250,00 e diritti di segreteria € 516,46 mentre gli oneri della DIA sono stati ASSOLTI (come già precisato nella convenzione urbanistica trascritta). Ai sensi dell'art. 23 del dpr 380/2001 la DIA ha un'efficacia di 3 anni entro i quali i lavori devono essere conclusi, quindi la pratica oggi è scaduta.

#### Note

- Si evidenzia che la convenzione ha durata di 10 anni oltre a 3 di proroga, inoltre il Comune ha di recente attribuito l'incarico per la variante al PGT vigente
- Si osserva, per quanto possa occorrere, che le aree per le urbanizzazioni sono state cedute, gli oneri assolti, la pratica edilizia presentata e i relativi lavori sono stati iniziati nei tempi previsti dalla convenzione (per quanto non conclusi); le opere pubbliche non sono state realizzate.
- Nell'ambito della presente procedura in data 07/05/2019 il Custode di concerto con l'Esperto Stimatore ha provveduto a indirizzare al Sindaco una lettera con la quale manifesta l'interesse della procedura esecutiva affinché la variante al P.G.T. vigente preveda l'aggiornamento delle previsioni urbanistiche relative al Lotto funzionale n. 6 "Cascina Cavallasco", confermando quanto previsto dal PII e dal Piano delle Regole vigente, chiedendo inoltre che sia prevista l'articolazione in due sub-ambiti coerenti con le distinte proprietà e gli interventi edilizi previsti.



**1. Quota e tipologia del diritto**

Superficie complessiva lorda di circa mq 3.585 interamente fondiaria (superficie come da visura catastale)

**Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Criterio di misurazione consistenza:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Tipologia superficie	Superficie	Percentuale da considerare	Superficie commerciale
<b>Superficie principale</b> (come da visura catastale)	3.585,00	100%	3.585,00
<b>totale</b>	<b>3.585</b>		<b>3.585</b>

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: avviso di vendita 01/03/2019 Tribunale di Milano Sezione Fallimentare Concordato Preventivo Fasc. 15/2014, perizia estimativa stragiudiziale 2014 e valutazioni di stima riparametrate nell'aprile 2016 con la consulenza dell'agenzia immobiliare locale Gabetti

Data rilevazione: 11/04/2019

Fonte di informazione: <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>

Descrizione: Lotti edificabili. Oneri interamente pagati. A parte di Piano Integrato di Edilizia Pubblica, i lotti di cui sotto sono destinati a edilizia privata. La prima valutazione era di 160 Euro/mc in tutti i lotti e gli immobili sono rimasti invenduti. Il prezzo è stato riparametrato nel 2016 ma solo nel 2019 i beni sono stati messi nuovamente in vendita.

Lotto1 8.300 mc

Lotto2 2.400 mc

Lotto3 1.600 mc

Indirizzo: Pozzo d'Adda frazione Bettola – via D'Antona e M. Biagi

Osservazioni: lotti inseriti in un contesto più urbanizzato ma più lontani dal centro di Pozzo d'Adda

Prezzo/Prezzo richiesto:

Lotto1: 100 Euro/mc

Lotto2: 120 Euro/mc

Lotto3: 120 Euro/mc

**COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 11/04/2019

Fonte di informazione: [https://www.immobiliare.it/terreni/53049047-terreno-edificabile-Pozzo\\_D\\_Adda.html](https://www.immobiliare.it/terreni/53049047-terreno-edificabile-Pozzo_D_Adda.html)

Descrizione: Zona: via Taviani. Nel comune di Pozzo d'Adda in zona residenziale a due passi dal centro storico disponiamo di due terreni con volumetria di 2355 metri cubi. Progetto già realizzato per la costruzione di 14 appartamenti comprensivi di box e cantine. Il prezzo comprende le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il progetto architettonico e quello dei cementi armati e della relativa direzione lavori. Scavo di sbancamento già realizzato.

Indirizzo: Via Taviani

Osservazioni: area più centrale e inserita in un contesto urbanizzato, il prezzo comprende i costi professionali delle progettazioni. Ipotizzando un costo di 80.000 euro per le progettazioni, una riduzione del 15% dovuta alla zona e il 10% alla contrattazione commerciale si riparametra il prezzo di vendita a euro 436.000 equivalente a 185 €/mc. Il prezzo così riparametrato sembra comunque alto e quindi fuorviante.

Cubatura realizzabile: 2.355 mc

Prezzo/Prezzo richiesto: 650.000 euro

pari a 276,00 Euro/mc

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Tenuto conto del tipo di immobile è stata effettuata una doppia valutazione. La prima applica il criterio del valore di trasformazione, la seconda il metodo del confronto di





mercato. Il primo metodo è più articolato e dettagliato, ma applicando numerosi parametri è maggiore il rischio di incorrere nel rischio di errore. Il secondo è più semplice, ma anche più approssimativo. Verrà effettuata una media tra i valori ottenuti con i due metodi.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano territorio; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2; Uffici del registro; Comune – ufficio urbanistica e edilizia privata; Atti di provenienza; Bollettini e agenzie immobiliari di zona; documentazione agli atti.

## 8.3 Valutazione corpi:

### 8.3.1 Valore di trasformazione e Confronto di mercato

Secondo il criterio del Valore di Trasformazione il valore attuale del bene coincide con il valore del prodotto finale trasformato (ricavi totali dell'operazione di trasformazione) a cui vanno detratti i costi diretti e indiretti ipotizzati, attualizzando il tutto attraverso un tasso di capitalizzazione che tenga in considerazione i rischi dell'iniziativa (tempi di realizzazione, rischi urbanistici, rischi legati al mercato immobiliare di riferimento, rischi legati ai tempi di assorbimento, rischi di illiquidità, ...). Dal risultato di tale analisi deriva il Valore di stima dell'area ad oggi.

Nel caso specifico sono stati adottati i parametri che seguono.

L'area sviluppa una slp di 3.033,33 mq che corrisponde a 9.100 mc. E' stata quindi ipotizzata una superficie effettivamente costruita di circa 4.000 mq al fine di considerare le superfici pertinenziali e comuni o per il contenimento dei costi energetici del residenziale e per superfici accessorie. Si è poi ipotizzata una superficie equivalente commerciale di circa 3.700 mq, la realizzazione di n. 24 box (uno per ciascuna unità immobiliare ipotizzata dal PII), circa 2700 mq di superfici esterne condominiali e circa 1000 mq di interrati (che comprendono i box). I costi di costruzione sono stati computati 1000 €/mq per la superficie costruita esterna, 400 €/mq per gli interrati, 35 €/mq per le sistemazioni esterne. Sono stati inoltre acquisiti il contributo sul costo di costruzione come da calcolo fatto dal Comune nel 2009, il costo per la realizzazione delle opere pubbliche come da ammontare previsto nella Convenzione per la fideiussione e stimate le spese professionali al 9%, gli oneri amministrativi e commerciali al 2%, il profitto al 20%, ipotizzando un prezzo di vendita di 1.700 €/mq per il residenziale e di € 15.000 a corpo per i box, un tempo di realizzazione e vendita di 4 anni e un tasso di interesse del 5%.

Il prezzo di vendita è stato ipotizzato tenendo conto che

- il bollettino dell'Agenzia delle Entrate rileva nel II sem. 2018 un prezzo massimo per edilizia civile in ottimo stato conservativo di 1.850 €/mq,

- attualmente è in corso un'operazione immobiliare nel centro di Pozzo d'Adda dove le unità immobiliari sono messe in vendita direttamente dal costruttore a circa 1.800 €/mq.

Si è quindi tenuto conto della posizione più svantaggiata di Cascina Cavallasco rispetto alle operazioni immobiliari in corso, ipotizzando un prezzo in uscita di 1.700 €/mq.

Il valore dell'area calcolato è di € 812.407,00 che corrispondono a circa 89 €/mc. (812.407/9.100)

Confronto di mercato. La verifica sui prezzi applicati in zona per aree edificabili con condizioni simili all'area in oggetto indica un prezzo di 100 €/mc. che corrispondono a € 910.000,00 (100\*9.100)

Valutazione Si effettua quindi la media tra i due importi stimati calcolando l'importo di € 861.204,00 che corrisponde a circa 95 €/mc.

### A. Ente urbano

Destinazione	Superficie mq	Volume edif. mc	Slp mq
Area edificabile	3.585	9.100	3.033



**Riepilogo:**

ID	Immobile	V mc	mq di SLP	mc di SLP	Valore	Valore quota
A	Terreno edificabile	9.100	€ 284,00	€ 95,00	€ 861.204,00	€ 861.204,00

Stima del corpo	€ 861.204,00
Valore corpo	€ 861.204,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 861.204,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 861.204,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% )	€ 43.060,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non ricorre il caso	

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

<b>8.5.a</b> Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 818.144,00
Arrotondato	€ 820.000,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 820.000,00**

**Allegati**

- A. Copia atto di provenienza
- B. Documentazione ipocatastale aggiornata
- C. Fotografie
- D. Estratto di mappa
- E. Documentazione urbanistica
- F. Valutazione dei bollettino dell'Agenzia del Territorio (Geopoi)
- G. Interrogazione dell'Anagrafe Tributaria
- H. Dichiarazione di invio del rapporto di valutazione

\*\*\*\*\*

**Inoltre si dichiara che:**

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

**Deposito della relazione**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.

La presente relazione si compone di 18 pagine più allegati.

Data

12 maggio 2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. Sabrina Greco**

