



TRIBUNALE DI MILANO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. 564/2023

IMMOBILIARE ORTICA SRL IN LIQUIDAZIONE

Giudice Delegato Presidente: Dr.ssa Laura De Simone

Curatore: Dr.ssa Valeria Bordino

Relazione di stima del terreno in Comune di Inzago via Monte Grappa snc

Foglio 6 particella 699



Esperto alla stima: Geom. Luca Mutti

Codice fiscale: MTTLCU66H10F205U Partita IVA: 09005730156

Studio in: Via Carlo De Angeli n. 3 - Milano

Email: lmutti@studiomutti.com Pec: luca.mutti@geopec.it

PREMESSE

Il Sottoscritto Geom. Luca Mutti con Studio in Milano, Via Carlo De Angeli, n. 3 regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. 8242 e all'Albo dei Consulenti ed all'albo dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale Di Milano al n. 7653, è stato incaricato dalla Dott.ssa Valeria Bordino, previa autorizzazione del Giudice Delegato, di procedere alla stima dell'area in Comune di Inzago identificata al foglio 6 particella 699.

Ad oggi è stato necessario procedere con una nuova perizia, che integralmente sostituisce la precedente, stante il diverso perimetro del piano attuativo per la parte che rientra nel comparto PCC 3 - Via Monte Grappa ad Inzago, che ne modifica il perimetro edificatorio.

Oggetto della presente è un terreno in parte edificabile, ubicato nel Comune di Inzago, oggetto di piano di lottizzazione insieme ad altre proprietà confinanti per la realizzazione di un intervento edilizio residenziale

Provenienza

Comune di Inzago (MI) distinto al catasto Terreni al foglio 6 particella 699 mq. 2.383,00

Atto di Compravendita stipulato in data 13/12/2007 avanti al dott. Ovidio De Napoli, Notaio in Segrate rep. nn. 71112/14272 trascritto il 21/12/2007 reg. gen. 193518/102321 di rep. con cui la società _____ ha acquistato da _____ in liquidazione con sede in Milano.

Nelle note viene specificato quanto segue.

“Espressamente le parti convengono quanto segue: - la società venditrice

- I

", quale proprietaria delle aree al foglio 6 particelle 408, 692 e 700 costituisce a carico delle stesse ed a favore dell'area oggetto del trascrivendo atto alla particella 699, per la quale accetta la parte acquirente, servitù di passo pedonale e carrale e di passo nel sottosuolo per la posa ed il mantenimento di tubature per impianti servizi; - nell'ipotesi in cui l'area oggetto del trascrivendo atto alla particella 699 e le aree di proprietà della società venditrice alle particelle 408, 692 e 700 divengano edificabili, con l'utilizzo altresì della volumetria di spettanza della società venditrice sulla particella 693: * la società venditrice e la società acquirente si impegnano a ripartire la volumetria utilizzabile ai fini edificatori nelle seguenti proporzioni: 1/3 (un terzo) alla particella 699 e 2/3 (due terzi) alla particella 700; * la società venditrice e la società acquirente si impegnano altresì a cedere al comune, qualora sia

necessario, le porzioni di aree a parte delle particelle 699 e 700 che dovranno essere mantenute su richiesta del comune medesimo a fascia di rispetto cimiteriale.”

In capo alla società

a. trascrizione del 15/12/2022 Domanda giudiziale per revoca di atti soggetti a trascrizione e successiva Annotazione di cancellazione del 28/02/2025 del Tribunale di Milano

b. Trascrizione dell'11/03/2024 Iscrizione Coattiva Esattoriale Data iscrizione: 3 marzo 2022 Notaio o Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate – Riscossione Repertorio: 17141/6822

Soggetto debitore: _____ – C.F. _____ Importo iscritto: € _____

(di cui _____ a titolo di capitale). L'atto oggetto di iscrizione costituisce una ipoteca coattiva per riscossione, ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/1973, a garanzia del pagamento di ruoli esattoriali emessi nel 2017 e 2019, divenuti esecutivi rispettivamente il 16/10/2017 e il 03/12/2018. Beni gravati da ipoteca 71 unità negoziali compreso la Particella 609 (foglio 11): già gravata da altra ipoteca volontaria. Somma Capitale: € _____

Importo totale iscritto: € _____ In data 3 aprile 2025, è stata registrata un'annotazione con tipo atto "Restrizione di beni" (R.G. 45363 – R.P. 4871), che limita la portata dell'ipoteca su una parte del patrimonio immobiliare precedentemente coinvolto. favore: .

- _____ :] _____ – C.F. _____ – Domicilio ipotecario: _____ Viale _____

1/B Contro: _____ Sede: _____ – C.F. _____

Titolare della piena proprietà (1/1) su tutti gli immobili iscritti.

c. Domanda Giudiziale di Revoca Atti Trascritti Data iscrizione: 15 dicembre 2022 Autorità giudiziaria: Tribunale di Milano Tipo atto: Atto giudiziario – Domanda giudiziale Oggetto: Revoca di atti soggetti a trascrizione Nota di trascrizione: R.G. 177641 – R.P. 120610 Data atto: 18 novembre 2022 Richiedente: Immobiliare Ortica S.r.l. in liquidazione – Via Freguglia 10, Milano. La domanda giudiziale riguarda la richiesta di revoca dell'addendum alla convenzione integrativa al piano attuativo di iniziativa privata denominato “ _____ ”, stipulato in data 30 settembre 2021 (Notaio Ovidio De Napoli – Rep. 91786, Rac. 27634). L'addendum contestato aveva per oggetto: La realizzazione di immobili da cedere a prezzi convenzionati; L'estensione di obblighi urbanistici riferiti ai terreni siti nel Comune di Inzago (MI), identificati catastalmente Foglio 11: particelle 7, 8, 9, 329, 330, 351, 356, 609, 611

Soggetti coinvolti a favore della revoca Immobiliare Ortica S.r.l. in liquidazione – C.F.

13123540158, – C.F. – nato a il

– C.F. e – C.F. e

– C.F. Successiva Annotazione di cancellazione In data 28

febbraio 2025, è stata registrata un’annotazione di cancellazione presso lo stesso Ufficio: Tipo
atto: 0705 – Cancellazione Registro generale: 25679 Registro particolare: 2983

- d. Sentenza di Liquidazione Giudiziale Data atto: 30 novembre 2023 Data trascrizione: 11 marzo
2024 Tipo atto: Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale Nota trascrizione: R.G.
30559 – R.P. 21939 Autorità emittente: Tribunale di Milano – R.G. Fall. 708/2023
Richiedente: Dott.ssa Valeria Bordino – Curatore la formalità riguarda la trascrizione della
sentenza con cui il Tribunale di Milano ha dichiarato l’apertura della liquidazione giudiziale
nei confronti della Immobiliare Ortica S.r.l. in liquidazione, su tutti i beni della società.
Annotazione In data 3 aprile 2025, è stata registrata un’annotazione con tipo atto “Restrizione
di beni”: R.G. 45365 – R.P. 4873c Tale annotazione limita l’efficacia della trascrizione su una
porzione del patrimonio immobiliare.

Identificazione catastale.

Relazione storica comune: Inzago (MI) – Cod. E317

- Foglio: 6
- Particella attuale: 699
- Qualità: Ente Urbano
- Superficie: 2.383 m²
- Categoria catastale: Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1

Evoluzione storica XX delle particelle

L’immobile attuale (Fig. 6, Part. 699) deriva da una serie di frazionamenti e variazioni catastali che hanno
interessato nel tempo diverse particelle:

- 1964 – 22/12/2003: Part. 213 (seminativo irriguo, varie superfici e redditi dominicali/agrari
modificati da variazioni e frazionamenti).
- 22/12/2003 – 20/02/2007: Part. 663 (derivante da frazionamento n. 904939/2003).
- 20/02/2007 – 04/07/2007: Part. 687 (frazionamento n. MI0116236/2007).

- 04/07/2007 – 10/12/2007: Part. 691 (frazionamento n. MI0613171/2007).
- Dal 10/12/2007: Part. 699 (frazionamento n. MI1063091/2007 – immobile attuale).

Durante questi passaggi, sono state variate o sopprese le particelle: 213, 464, 465, 466, 467, 409, 664, 665, 688, 689, 692, 693, 700, ecc.

Classamento e redditi catastali

- Fino al 2007: L'immobile aveva natura agricola (seminativo irriguo, classe 1) con rendite dominicali e agrarie variabili nel tempo, in funzione delle superfici (da circa 11.950 m² a 10.478 m²).
- Dal 2007 ad oggi: L'immobile è classificato come Ente Urbano, superficie 2.383 m², con rendite dominicale e agraria pari a 0 (tipico dei terreni trasformati in area urbana).

Intestati e passaggi di proprietà

- Dal 1964 al 1997: intestazione a _____ (diritti da verificare).
- 1997 – 2003: intestati _____ ciascuno per _____
(successione per causa di morte).
- 2004 – 2007: l'immobile (Part. 663) viene acquistato da _____ atto di _____
compravendita del 15/01/2004 – notaio De Napoli Ovidio).
- 2007 in avanti: l'intestazione prosegue con _____, a seguito dei vari frazionamenti
fino all'attuale particella 699.

Riepilogo

L'immobile attuale (Particella 699) è il risultato di una serie di frazionamenti catastali tra il 2003 e il 2007, che hanno trasformato un terreno agricolo (seminativo irriguo) in area urbana; i redditi catastali agricoli sono stati azzerati con il cambio di destinazione a ente urbano. La proprietà è passata da _____ alla società _____ tramite atto notarile di compravendita nel 2004. Attualmente la superficie complessiva è 2.383 m², registrata come area urbana senza rendite dominicali o agrarie.

Stato di occupazione

Alla data del sopralluogo avvenuto successivamente alla data di nomina, il terreno risultava accessibile direttamente dalla strada comunale e non vi è alcuna recinzione a separazione con le altre proprietà confinanti, interessate dal medesimo intervento soggetto a Piano attuativo

Situazione urbanistica

L'area in esame ricade in zona TUC Soggette a piano attuativo ed in parte in zona Vc - verde comunale

Per la parte che rientra nel comparto PCC 3 - Via Monte Grappa gli indici sono i seguenti riferiti all'intero comparto

ART. 27 – Città da Trasformare

Per gli ambiti della città da trasformare, vale quanto espresso nel Documento di Piano e quanto indicato nelle schede d'ambito che accompagnano il Documento di Piano. All'interno del piano delle regole tali ambiti risultano inedificabili fino all'approvazione del piano attuativo e/o convenzionato. Gli ambiti di trasformazione che contengono edifici potranno fino all'approvazione dello strumento attuativo effettuare solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 28 – vincoli alla scala sopra ordinata e comunale

La tavola n1_t1 contenuta all'interno del piano delle regole che individua i vincoli alla scala sopra locale e locale e prescrittiva. Vincoli preesistenti alla stesura del PGT appartenenti a tutte le scale di pianificazione anche se non esplicitamente rappresentati sono da ritenersi valide e come tali devono essere rispettati dalla pianificazione attuativa. Vincoli sopra ordinati, successivi alla formazione del PGT costituiscono variante allo stesso qualora previsto dalla normativa

Art. 29 – limiti di rispetto

Sono individuate con apposita simbologia in cartografia gli ambiti di rispetto derivanti da norme prevalenti quali i limiti di rispetto cimiteriale, stradale, dei corsi d'acqua, delle reti e degli impianti tecnologici. Per tali ambiti si rimanda alle relative norme sopra ordinate di riferimento.

Piano di Zonizzazione Acustica di Inzago

Norma Classe 2

Descrizione Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

Art. 2 - Panoramica Della Normativa Di Riferimento

2.1 Legislazione Italiana

2.1.1 REGIO DECRETO 18 GIUGNO 1931 N. 777

Il primo accenno d'interesse della normativa italiana risale al 1931 dove, all'interno del Regio Decreto n. 777 riguardante le leggi di pubblica sicurezza, l'art. 66 prevedeva la sospensione delle attività rumorose nelle ore determinate dalle ordinanze del Sindaco e dai regolamenti locali. Questa disposizione è stata in seguito abrogata dal D.lgs. 13 Luglio 1994 n. 480.

2.1.2 REGIO DECRETO 1265/34 ARTT. 216 E 217

Il decreto mira alla localizzazione delle industrie insalubri tenendo in considerazione diversi criteri tra cui anche il rumore.

2.1.3 CODICE PENALE, ART. 659

Tale articolo mira a punire mediante ammenda chiunque provochi schiamazzi o rumori oppure eserciti un'attività rumorosa che disturbi le occupazioni od il riposo delle persone. Per la sussistenza del reato non è necessaria la prova che il disturbo investa un indeterminato numero di persone, essendo sufficiente una condotta tale da poter determinare quell'effetto e che gli schiamazzi o i rumori superino i limiti della normale tollerabilità. Infine, l'articolo stabilisce che il disturbo alla quiete pubblica si realizza mediante una condotta, attiva od omissiva, che susciti o non reprima rumori idonei a provocare, secondo la media sensibilità dell'ambiente umano in cui vengono percepiti, una sensazione psichica di disagio e di intolleranza che determina un turbamento della pubblica quiete, in quanto investe una collettività di persone.

2.1.4 CODICE CIVILE, ART. 844

Il testo di questo articolo scende a compromessi tra le attività produttive e la produzione di rumore, fumi, odori molesti. Il testo dell'articolo

afferma che il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo, rumori ed odori se queste non superano la normale tollerabilità. Relativamente al rumore si è progressivamente affermato il criterio secondo cui diventa intollerabile un rumore che superi di 3 dB(A) il rumore di fondo normalmente presente nell'ambiente.

2.1.5 CODICE DELLA STRADA (D.L. 285/92 MODIFICATO DAL D.LGS. 360/93)

Il codice fissa diverse prescrizioni riguardanti le caratteristiche dei veicoli a motore e le norme comportamentali per l'uso dei veicoli in modo da limitare per quanto possibile il disturbo alla popolazione dovuto al rumore. Sono inoltre contenute prescrizioni per la costruzione delle nuove strade che dovrebbero essere progettate in modo da ridurre l'inquinamento acustico ed atmosferico e la salvaguardia degli occupanti degli edifici adiacenti alle stesse.

L'art. 36 obbliga i comuni con più di 30.000 abitanti a redigere ed aggiornare ogni due anni un piano urbano del traffico finalizzato al miglioramento delle condizioni di circolazione, della sicurezza stradale ed alla riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico. È bene ricordare che tale obbligo si estende ai comuni

con elevata affluenza turistica stagionale ed a quelli che presentano problemi di congestione della circolazione stradale.

L'art. 277 dispone inoltre l'installazione sull'intero sistema viario di dispositivi di monitoraggio per il rilevamento dei flussi veicolari e dei livelli d'inquinamento acustico ed atmosferico.

2.1.6 CIRCOLARE DEL MINISTERO DEI TRASPORTI E DELL'AVIAZIONE CIVILE N. 45/3030/II.3.27 DEL 9 GIUGNO 1973

La circolare prevede che ogni nuovo progetto di costruzione, ampliamento o significativa modifica di un aeroporto o del traffico gravante su di esso, siano accompagnati da una documentazione acustica consistente nella determinazione di indici di esposizione totale al rumore (detti WEPCNL) e nella produzione di cartografia in scala 1:10.000 della zona aeroportuale nella quale siano tracciate le curve di dislivello relative agli indici 75,78,80,85 e 88 WEPCNL.

2.1.7 D.P.R 4 LUGLIO 1985 N. 461

Attribuisce al Ministero dei Trasporti la competenza di emanare idonee disposizioni tecniche per la protezione dell'ambiente nei confronti delle emissioni sonore generate dagli aeromobili.

2.1.8 D.P.R. 26 AGOSTO 1993 N. 434

Fissa un aumento percentuale dei diritti di approdo e di partenza pari al 20% per i veicoli senza certificazione acustica, ridotti al 15% ed al 5% per casi particolari.

2.1.9 D.P.C.M. 1 MARZO 1991

Rimane tuttora il principale punto di riferimento per l'acustica territoriale. Scopo del decreto è quello di rimediare in via transitoria alla grave situazione di inquinamento acustico del territorio nazionale, fissando limiti di accettabilità validi su tutto il territorio nazionale. Introduce inoltre l'obbligo, per i Comuni, di attuare la classificazione in zone acustiche del territorio.

Il decreto non prende in considerazione i rumori generati dalle attività aeroportuali ed ammette deroghe per le attività temporanee quali cantieri edili e manifestazioni pubbliche. Tutte le componenti sonore inquinanti, comprese le infrastrutture dei trasporti come le strade e le ferrovie, vengono invece prese in considerazione.

Il D.P.C.M. 1 marzo 1991 individua 6 classi acustiche in cui il territorio dovrebbe essere zonizzato. Tali classi sono le seguenti:

- Classe I Aree particolarmente protette

Rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, etc.

- Classe II Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali.

- Classe III Aree di tipo misto

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

- Classe IV Aree di intensa attività umana

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate: da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

- Classe V Aree prevalentemente industriali

Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

- Classe VI Aree esclusivamente industriali

Rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

Ad ognuna delle classi sopra riportate il D.P.C.M. associa dei livelli di rumorosità massima tollerabile riferita sia al periodo diurno sia notturno, dove per diurno si considera la fascia oraria compresa fra le ore 06 e le 22 e per notturno quella compresa tra le ore 22 e le ore 06.

oooooooooooooooooooooooooooooooo

Per la componente soggetta a piano attuativo è previsto quanto segue:

Modalità di intervento urbanistico – Zone TUC B e PA indici S.T. mq. 5.892 - I.T. mc/mq 1,20 - Volumetria max mc. 7.070

Tipologia di interventi ammessi

Nelle zone TUC_B (tessuto consolidato prevalentemente residenziale) sono consentiti:

interventi edilizi diretti (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova costruzione);

interventi di sopraelevazione come previsti dal Titolo IV – Attività edilizie specifiche, Capo I;

interventi realizzati mediante Piani Attuativi, che ammettono anche la ristrutturazione urbanistica oltre agli interventi diretti sopra citati.

Manufatti leggeri in deroga

È consentita l'installazione, nelle aree pertinenziali delle abitazioni, di manufatti leggeri prefabbricati (per ricovero attrezzi da giardino), anche in deroga alla verifica della superficie coperta e della SL ammissibile, purché rispettino le seguenti condizioni:

- dimensioni massime in pianta: **2,50 x 2,50 m**;
- altezza complessiva: **2,50 m** (estradosso copertura);
- distanza minima dai confini di proprietà: **1,50 m**;
- ammissibile anche a confine previo assenso scritto della proprietà confinante.

Sono ammessi inoltre, sempre in deroga, manufatti prefabbricati leggeri quali gazebo, purché:

- con struttura semplicemente infissa o ancorata al terreno;
- copertura amovibile;
- dimensioni massime in pianta: **3,00 x 3,00 m**;
- altezza massima complessiva: **2,50 m**;
- distanza minima dai confini: **1,50 m**.

Attrezzature sportive e piscine

È consentita la realizzazione di piscine e attrezzature sportive di uso privato, anch'esse da collocare ad almeno 1,50 m dai confini di proprietà.

Tali interventi sono comunque soggetti a parere della **Commissione Paesaggio**.

4. Aree per dotazioni pubbliche (PA)

Per quanto riguarda i Piani Attuativi (PA), le indicazioni grafiche contenute nel PGT in merito alla collocazione delle aree destinate a dotazioni pubbliche sono prescrittive sotto l'aspetto morfologico e localizzativo.

L'esatto dimensionamento sarà invece determinato in sede attuativa sulla base dei parametri fissati da PR e PS.

Come previsto nell'atto di trasferimento risulta che per la società la Rinascenza ora Immobiliare Ortica ci sono accordi tra privati per il riparto degli indici di edificabilità che dovranno essere considerati ai fini degli aspetti di natura giuridico amministrativa. Inizio modulo

Criteri di stima dei terreni con destinazione prevalentemente residenziale

1. Oggetto e finalità

Il terreno oggetto di stima ha destinazione residenziale prevalente. La valutazione mira a determinare il valore di mercato più probabile di detta area, attraverso metodiche rigide, obiettive e in linea con il Massimo e Miglior Utilizzo ("Highest and Best Use", HBU)

2. Criteri stima fondamentali e paradigma estimativo

Secondo il Manuale operativo degli standard di stima immobiliare, i principali criteri di stima sono:

Valore di mercato (criterio primario)

Valore di costo

Valore di trasformazione

Altri: valore complementare, surrogazione, accumulo redditi futuri, La stima si basa sul paradigma dell'analogia comparativa: individuare proprietà simili, con prezzo noto, per dedurre il valore del bene oggetto

3. Metodi estimativi applicati

A. Metodo sintetico-comparativo (Market Comparison Approach – MCA)

Si analizzano prezzi di mercato di immobili edificati in contesti analoghi (zona, tipologia, standard costruttivi)

Si stima la volumetria edificabile, in base a indici urbanistici (fabbricabilità, copertura, volumetria), per definire l'immobile teorico realizzabile.

Si calcola il valore dell'immobile finito e si applica una percentuale di incidenza del terreno (ad esempio tra 10–30 %).

Caratteristiche intrinseche del terreno (superficie, forma, esposizione, geologia, accessibilità alle reti) e giuridiche (vincoli urbanistici, edilizi, paesaggistici) influiscono sulla competitività comparativa del terreno.

B. Metodo del valore di trasformazione (Transformation Value)

Si determina il valore dell'immobile edificabile teorico finito (basato su prezzi OMI o dati di mercato).

Si sottraggono i costi di trasformazione: costruzione, oneri tecnici e amministrativi, finanziari, profitto, bonifiche, demolizioni, ecc.

Il risultato è il valore residuo del terreno stimato.

C. Metodo dei costi (costo di riproduzione o ricostruzione)

Utilizzato quando manca un mercato attivo o per immobili particolari. Si calcola il costo di ricostruzione a nuovo e si applicano decurtazioni per vetustà e stato di conservazione Exeo.

4. Fondamenti normativi e standard di riferimento

Valore di mercato: definito dal Regolamento UE 575/2013 e adottato nelle Linee Guida creditizie: prezzo più probabile in condizioni di mercato libere e consapevoli

Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa – aggiornatissimo al 2025): standard nazionale di riferimento che recepisce IVS ed EVS

Ordinarietà dello scopo: il valore stimato deve riflettere le condizioni più frequenti e l'obiettivo della stima

Dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare): fonti essenziali per prezzi comparativi dell'edificio e per determinare l'incidenza del suolo

Perequazione urbanistica: nei piani di lottizzazione, si applicano tabelle e indici di valore terreno residuo residenziale/utilizzo

5. Procedura operativa sintetica

Analisi preliminare:

Verifica della zona urbanistica, indici edificatori, vincoli, accessibilità.

Rilevazione caratteristiche intrinseche ed estrinseche del sito.

Ricerca dati comparativi:

Prezzi OMI dell'edificio e dei terreni simili.

Rilevazioni di compravendite recenti.

Applicazione del metodo comparativo:

Calcolo dell'immobile ipotetico realizzabile ($\text{area} \times \text{indice} \times \text{prezzo a mq}$).

Applicazione percentuale indice incidenza terreno (es. 20 – 30 %)

Calcolo del valore di trasformazione:

Valore finito – costi = valore residuo terreno

Confronto e ponderazione dei risultati:

Media ponderata tra valore comparativo e trasformazione.

Verifica con altre stime.

Formulazione del valore finale:

Motivazione: scelta dei metodi, dati OMI, indici urbanistici, vincoli, elementi di mercato.

Conclusione

La valutazione dei terreni a destinazione residenziale in Italia si fonda su una rigorosa metodologia tecnica:

Metodi principali: comparativo (market approach) e trasformazione (residual value).

Integrazione: analisi urbanistica, caratteristiche del terreno, dati OMI, costi di trasformazione.

Protezione normativa e standard professionali: Regolamento UE, Codice Tecnoborsa, Linee Guida, principi di stima (vedi ordinarietà, HBU, valore di mercato).

Considerazioni finali

Preso atto della tipologia di destinazione in essere, che ai fini fiscali dovrebbe comunque essere assoggettata ad IVA, il sottoscritto ritiene che ai fini estimativi, solo con la presentazione del PA piano attuativo si potrà correttamente identificare la esatta capacità edificatoria dell'intero comparto e la relativa quota che compete alla Immobiliare Ortica, considerato il vincolo espresso nell'atto di compravendita, di cui alla menzionata specifica, anche con riferimento alla costituzione delle servitù e dell'incidenza delle quote di spettanza della volumetria edificabile rilasciata.

Per le ragioni di cui sopra il sottoscritto anche ai fini di un aspetto puramente prudenziale, dettato dalla finalità dell'incarico, ritiene di dover applicare un valore di mercato prossimo a quello applicato dal Comune di Inzago ai fini IMU in quanto allineato alla situazione urbanistica prevista, adeguato alle incertezze dettate dalla necessità per un investitore di coinvolgere altri proprietari i cui terreni sono allocati all'interno del piano attuativo.

Estratto valutazione Comune di Inzago terreni edificabili

Comune di Inzago (MI)					Stima dei "più probabili" valori delle aree edificabili – IMU 2024					
Ambiti consolidati	Ambito secondo nuovo PGT		Denominazione	Modalità di attuazione	rif.	Stato del Piano Attuativo	Valore per S _i (€/mq)	Valore per S _j (€/mq)	Valore per S _L (€/mq)	Valore per cubatura S _L x H 3 metri (€/mc)
	IRAP Nuclei di antica formazione		IRAP	PdRec - PdCC - PUC	Titolo 4.1	PdRec - PdCC - PUC	1	1	€ 540	€ 180
	IRAP Nuclei di antica formazione		PdRec - PdCC - PUC	PdRec - PdCC - PUC	Titolo 4.1	PdRec - PdCC - PUC	1	1	€ 540	€ 180
	IRAP Nuclei di antica formazione		PdRec - PdCC - PUC	PdRec - PdCC - PUC	Titolo 4.1	PdRec - PdCC - PUC	1	1	€ 540	€ 180
	IRAP Nuclei di antica formazione		PdRec - PdCC - PUC	PdRec - PdCC - PUC	Titolo 4.1	PdRec - PdCC - PUC	1	1	€ 540	€ 180
	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale		TUC B1	PdC	Titolo 4.2	PdC	€ 290	1	1	1
	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale		TUC B2	PdC	Titolo 4.2	PdC	€ 194	1	1	1
	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale		TUC B3	PdC	Titolo 4.2	PdC	€ 129	1	1	1
	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale		PL ex ATU 5a e 6a (inf.TUC B2)	PA	Titolo 4.2	Non adottato	1	98 €	219 €	77 €
	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale		PL ex ATU 5a e 6a (inf.TUC B2)	PA	Titolo 4.2	Adottato	1	115 €	257 €	86 €
	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale		PL ex ATU 5a e 6a (inf.TUC B2)	PA	Titolo 4.2	Approvato	1	122 €	272 €	91 €
	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente resid.		PCC n.1 – viale Turati (inf. TUC B2)	PCC	Titolo 4.2	Adottato	1	115 €	257 €	86 €
	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente resid.		PCC n.2 – via Sabini (inf. TUC B3)	PCC	Titolo 4.2	Approvato	1	122 €	272 €	91 €
	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente resid.		PCC n.3 – via Monte Grappa (inf. TUC B2)	PCC	Titolo 4.2	Non adottato	1	98 €	219 €	77 €
	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente resid.		PCC n.4 – SP802 (inf. TUC B2)	PCC	Titolo 4.2	Adottato	1	115 €	257 €	86 €
	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente resid.		PCC n.5 e n.6 – ex AT11a ed AT11b (inf. TUC B2)	PCC	Titolo 4.2	Approvato	1	122 €	272 €	91 €
	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente resid.		PCC n.7 – via Adige (inf. TUC B3)	PCC	Titolo 4.2	Non adottato	1	98 €	219 €	77 €
	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente resid.		PCC n.8 – ex AT11a (inf. TUC B2)	PCC	Titolo 4.2	Adottato	1	115 €	257 €	86 €
	TUC T - Tessuto Urbano Consolidato Terziario e Commerciale		TUC T	PA	Titolo 4.3	Non adottato	1	€ 130	1	1
	TUC T - Tessuto Urbano Consolidato Terziario e Commerciale		TUC T	PA	Titolo 4.3	Adottato	1	€ 153	1	1
	TUC T - Tessuto Urbano Consolidato Terziario e Commerciale		TUC T	PA	Titolo 4.3	Approvato	1	€ 158	1	1

Considerato che per il comparto di via Monte Grappa è stato quantificato l'importo di €/mq. 130,00 il sottoscritto ha inteso applicare una percentuale di riduzione motivata dalle tempistiche incerte di attuazione e

dagli indici edificabili complessivi ancora da definire nella misura del 30% a cui si deve inserire una ulteriore decurtazione del 20% per il vincolo espresso nell'atto di provenienza, relativo alla costituzione di servitù ed all'utilizzo della quota di 1/3 della volumetria spettante al lotto della particella al foglio 6 mapp. 699, per un valore unitario di **€/mq. 78,00** (importo arrotondato)

Determinazione del valore dell'area

foglio	6	part.	699	mq.	2.383,00	€/mq.	78,00 €	185.874,00 €
--------	---	-------	-----	-----	----------	-------	---------	---------------------

Milano, 30 settembre 2025

Geom. Luca Mutti

