



## **TRIBUNALE DI MILANO**

### **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**227/2018**

GIUDICE: DOTT.SSA IDAMARIA CHIEFFO

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LAURA SCARRONE

### **SOSTITUZIONE RELAZIONE DI STIMA PRIVACY**

**LOTTO 4:**

RHO VIA FEDERICO BORROMEO

ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it

## PREMESSA

In data 17.11.2021 in sede di udienza il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che la scrivente sostituisce la perizia di Stima relativa al Lotto 4, redatta nel 2018, in considerazione dei contenuti della variante di PGT che rispetto al passato permette la demolizione del complesso industriale.

La scrivente nella presente relazione riporta alcune descrizioni e contenuti della precedente relazione di stima, e aggiorna invece la relazione in merito ai contenuti della variante di Piano per procedere a stimare l'immobile sulla base della potenzialità edificatoria attuale.

## INDICE SINTETICO

### Corpo A

Bene in RHO località Pantanedo Via Federico Borromeo

Categoria: D/7

Dati Catastali: foglio 34, particella 87

### Corpo B

Bene in RHO località Pantanedo

Categoria: seminativo irriguo

Dati Catastali: foglio 34, particella 277

### Corpo C

Bene in RHO località Pantanedo

Categoria: incolto produttivo

Dati Catastali: foglio 34, particella 184

### Stato occupativo

libero

### Contratti di locazione in essere

no

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 827.000,00

da occupato: €

### Criticità da segnalare: no

*Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.*

## LOTTO 4

Sito in RHO FRAZ. PANTANEDO VIA FEDERICO BORROMEO

AREA INDUSTRIALE E TERRENI AGRICOLI

## 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

### Corpo A: industriale

#### 1.1. Descrizione del bene

Complesso immobiliare costituito da capannone industriale con adiacente palazzina su tre piani

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Rho

- **Dati identificativi:** foglio 34, particella 87
- **Dati di classamento:** categoria D/7, rendita €23.994,00;
- **Indirizzo e piano:** Rho (MI), Via Federico Borromeo Snc, piano S1-T-1
- **Intestati:** xxx
- piena proprietà per 1/1;
- **Dati derivanti da:**  
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/09/1985 protocollo n. MI0647831 in atti dal 12/10/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9999.1/1985)  
Impianto meccanografico del 30/06/1987
- **Mappali terreni correlati:**
- Foglio 34 particella 87 – ente urbano – superficie are 61 ca 78
- **Dati derivanti da:**  
Tipo mappale del 04/02/2005 protocollo n. MI0078859 in atti dal 04/02/2005 (n. 78859.1/2005)  
FRAZIONAMENTO del 04/02/2005 protocollo n.MI0078859 in atti dal 04/02/2005 (n. 78859.1/2005)  
DA TERRENI A URBANO in atti dal 07/02/1996 (n.192.2/1985)  
**Note: in visura non sono presenti i numeri civici di Via Federico Borromeo che risultano essere 19 e 21**

**Confini** (come da atto di provenienza allegato)

via Federico Borromeo; mappali 43-44-185-240-45-223-73; ancora mappale 7 e mappali 276 277; via Buonarroti.

### Corpo B: terreno

#### 1.4. Descrizione del bene

terreno

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà

#### 1.6. Identificati al catasto terreni del Comune di Rho

- **Dati identificativi:** foglio 34, particella 277
- **Dati di classamento:** qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie are 03 ca 23, deduzione IE104A, reddito dominicale €3,32, reddito agrario e2,67
- **Intestati:** xxx
- piena proprietà per 1/1;
- **Dati derivanti da:**  
FRAZIONAMENTO del 04/02/2005 protocollo n.MI0078859 in atti dal 04/02/2005 (n. 78859.1/2005)

**Confini** (come da atto di provenienza allegato)

via Federico Borromeo; mappale 87; mappale 278, via Buonarroti e mappali 276 277; via Buonarroti.

## Corpo C: terreno

### 1.7. Descrizione del bene

terreno

### 1.8. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà

### 1.9. Identificati al catasto terreni del Comune di Rho

- **Dati identificativi:** foglio 34, particella 184
- **Dati di classamento:** qualità incolto produttivo, classe U, superficie are 00 ca 05, reddito domenicale €0,01, reddito agrario €0,01.
- **Intestati:** xxx
- piena proprietà per 1/1;
- **Dati derivanti da:**  
 FRAZIONAMENTO del 04/01/1993 in atti dal 15/01/1993 (n. 51.1/1993)

**Confini** (come da atto di provenienza allegato)

via Federico Borromeo; mappale 43, mappale 87; ancora mappale 87

**Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** no

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

I beni sono ubicati a est del centro di Rho in zona periferica (località Pantanedo), con destinazione funzionale industriale. La zona è situata nelle vicinanze dei tracciati autostradali A50 e A52.

Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono sufficienti.

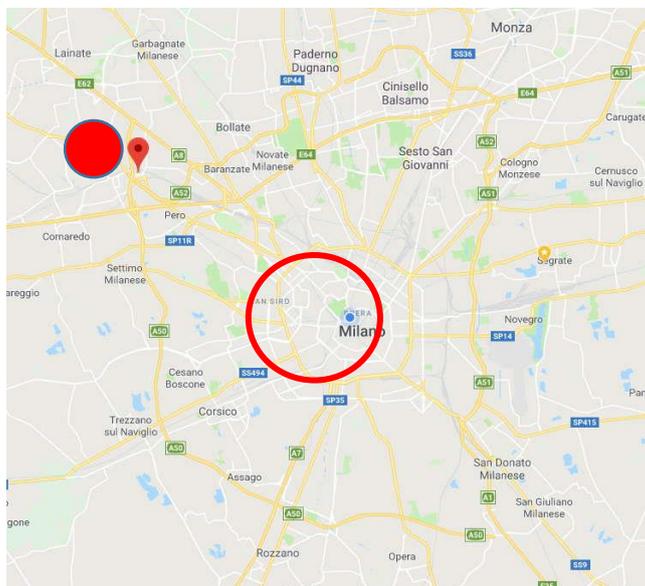
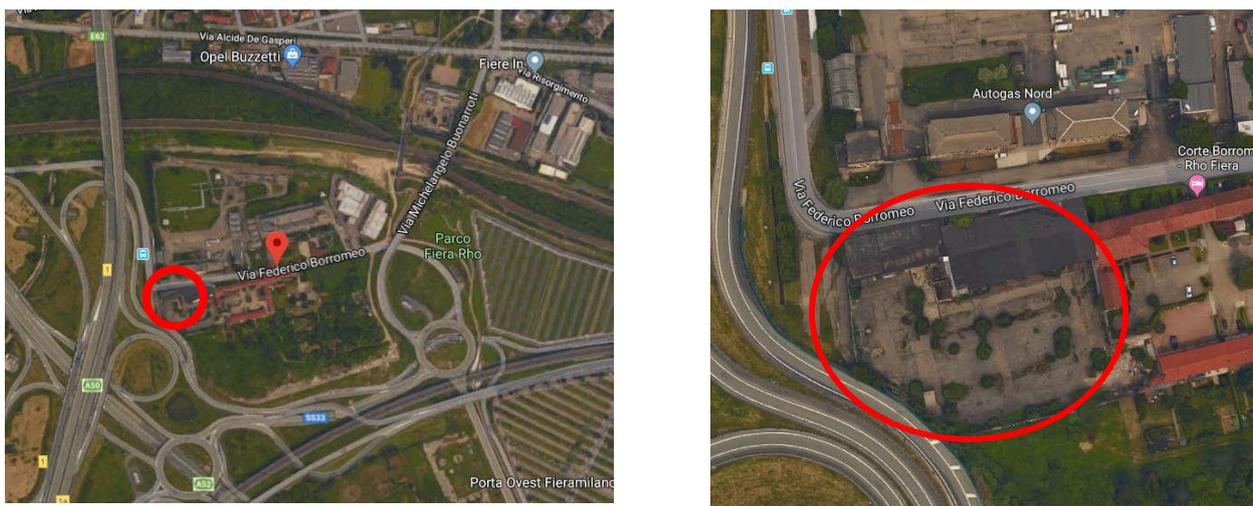


Fig. 1: Inquadramento territoriale rispetto a Milano



*Fig. 2: Inquadramento dell'edificio rispetto all'area circostante*

Il più importante centro limitrofo è Milano.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

*Servizi (nel raggio di 1 km):*

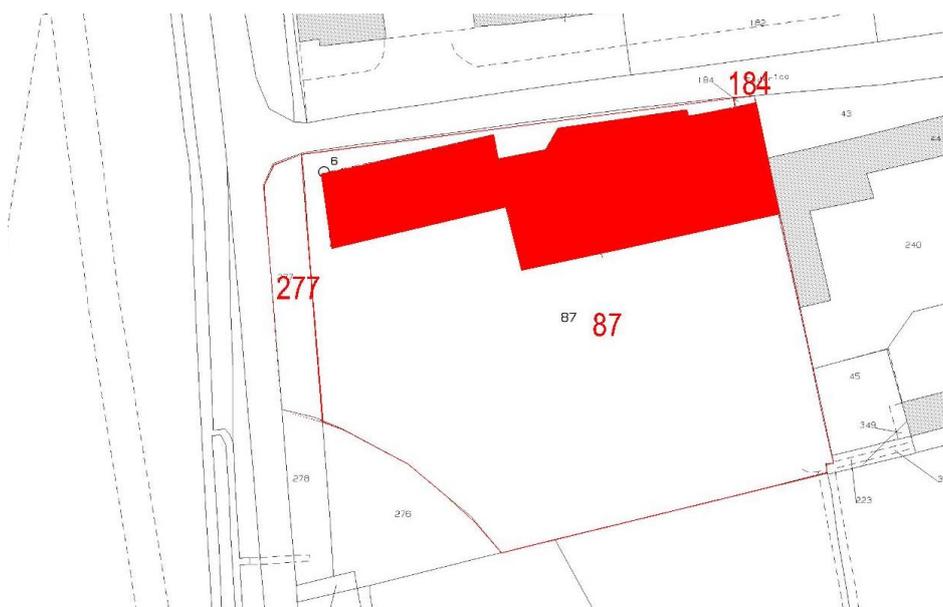
È necessaria l'auto per arrivare al centro di Rho e per raggiungere centri commerciali, scuole ecc.

*Collegamenti:*

Ingresso autostrada.

## **2.2. Individuazione ed elenco dei beni pignorati**

Qui di seguito si evidenzia la localizzazione dei beni del Lotto 4:



*Fig. 3: localizzazione delle unità immobiliari e del fabbricato*

### 2.3. Caratteristiche descrittive del fabbricato e delle aree

Complesso immobiliare costituito da capannone industriale con adiacente palazzina su tre piani (terreno, primo, seminterrato) collegati da scale interne ed esterne, composto da:

- al piano terreno: uffici con servizi ed abitazione del custode;
- al piano primo: ampio locale ad uso ufficio;
- al piano seminterrato: ampio locale ad uso laboratorio, deposito e centrale termica.

con circostanti aree di pertinenza munite di recinzione, in parte destinate a piazzale ed in parte a sgombero.

Arre esterne alla recinzione (mappali 277 e 184)

### 2.4. Caratteristiche descrittive corpo A

L'intero complesso immobiliare risulta dismesso da anni.

Gli accessi alla palazzina configua al capannone risultano murati per proteggere i luoghi da intrusioni e per tenere gli stessi in sicurezza.

Qui di seguito si descrive lo stato e la composizione dell'immobile in base ai diversi livelli di piano e destinazioni, come da quanto verificato durante l'accesso avvenuto in data 16/11/2018 in cui è stato possibile entrare e visualizzare il complesso ad eccezione di alcuni locali al piano interrato che risultano inaccessibili:

- Il capannone industriale è composto di ampio locale di grande altezza interna e di piccolo volume dotato di servizi.
- Il piano terreno (uffici con servizi ed abitazione del custode) è composto di vari locali e risulta parzialmente ultimato in quanto mancano i serramenti interni e gli allacciamenti;
- il piano primo (ad uso ufficio) è composto di ampio locale finito al rustico e mai ultimato, la scala di accesso è sprovvista di parapetti e le opere non sono state ultimate.
- il piano seminterrato: (ad uso laboratorio, deposito e centrale termica) è composto di vari locali più servizi. Quasi tutti i locali sono inaccessibili e sigillati da circa vent'anni.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato in data 16/11/2018 l'unità immobiliare risulta libera.

## 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile **(all.19-20-21)** alla data del 3.02.2022 si evince:

### 4.1 Attuali proprietari

**xxx**

(dal 29.06.2009 ad oggi)

in forza di **atto di fusione di società per incorporazione** del 29.06.2009 rep. n. 50932/16580 a firma Notaio Saija Silvana di Milano, trascritto a Milano 2 il 08.07.2009 ai nn. 84757/50996

### 4.2 Precedenti proprietari

**xxx**

(Dal 30/07/2001 al 29.06.2009)

in forza di **atto di compravendita** del 30/07/2001 rep.40112, a firma Notaio Saija Silvana di Milano, trascritto a Milano 2 il 08/08/2001 ai nn.91403/58331.

**xxx**

(dal 17/04/1986 al 30/07/2001)

In forza di **scrittura privata in autentica di atto di vendita** del 17/04/1986 rep.37108/384 a firma Notaio Ercole La Civita, trascritto a Milano 2 il 08/05/1986 ai nn. 33849/24959

## 5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile **(all.19-20-21)** alla data del 3.02.2022 si evince:

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

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

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

**Ipoteca volontaria**, stipulata il 18.12.2012 da Notaio Saija Silvana in Milano, ai nn. 53161//18140 di repertorio, iscritta il 21.12.2012 a Milano 2 ai nn.126995/21522, a favore xxx derivante da finanziamento.

**Ipoteca in rinnovazione** stipulata il 30.07.2021 da Notaio Saija Silvana in Milano, ai nn. 40113 di repertorio, iscritta il 04.08.2021 a Milano 2 ai nn.119794/22010, a favore di **xxx** derivante concessione a garanzia di apertura di credito.  
Capitale €1.084.559,49- Totale €1.626.839,23

**Pignoramento**, stipulato in data 18/01/2018 a firma Ufficiale Giudiziario rep.2492, trascritto a Milano 2 il 12/03/2018 ai nn.32035/21689, a favore di **xxx** derivante da finanziamento- a cui fanno seguito le seguenti annotazioni:

annotazione n.9908 del 20.05.20 – restrizione di beni

annotazione n.9910 del 20.05.20 – restrizione di beni

annotazione n.18742 del 04.10.21 – restrizione di beni

**Pignoramento**, stipulato in data 10.07.2018 a firma Ufficiale Giudiziario rep.26221, trascritto a Milano 2 il 7.08.2018 ai nn.109413/71939, a favore di **xxx** derivante da finanziamento.

## 6. VERIFICA EDILIZIA E CATASTALE

### 6.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano

I fabbricati sono stati edificati a seguito di:

**Nulla Osta 378/1968 prot.19002 del 30/05/1969**

**Nulla Osta 386/1968 prot. 19845 del 23/07/1969**

Conseguentemente alla domanda di sanatoria del 10/03/1986 prot.233, progr.0385092500/1-2, sono state rilasciate dal Comune di Rho – Ripartizione lavori Pubblici- Ufficio Tecnico Sez.II le relative concessioni entrambe in data 15/03/1988, notificate il 1/04/1988.

In data 25/03/1991 sono stati rilasciati dal Comune di Rho, Ripartizione Tecnica, Ufficio Edilizia Privata, i certificati di Agibilità prot.233, delle porzioni immobiliari capannone industriale ed uffici, oggetto della precedente sanatoria.

Per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria sono state rilasciate dal Comune di Rho i seguenti provvedimenti concessori:

**Concessione Edilizia n.112/1987 in data 29/07/1987**

**Concessione Edilizia n.32/1991 in data 09/08/1991 e successive varianti n.32/91/1 in data 4/01/1993 e n.32/91/2 in data 7/11/1995**

### 6.2 Conformità edilizia e catastale

Per completezza delle informazioni si ripropongono i contenuti della precedente Relazione di Stima, redatta nel 2018, riguardanti la conformità edilizia e catastale dei fabbricati esistenti in modo che l'acquirente possa comunque esserne a conoscenza. Si evidenzia che la variante del PGT ha creato l'ambito di trasformazione ATU 6.1 per l'area e che la valutazione verrà effettuata in base alla sua

potenzialità edificatoria pertanto si rimanda al capitolo successivo 7\_SITUAZIONE URBANISTICA per le informazioni relative.

DESCRIZIONE DA PRECEDENTE STIMA:

*(Per quanto visionato le unità immobiliari risultano conformi ai contenuti delle planimetrie allegate all'ultima pratica edilizia (concessione 32/1991), le opere dichiarate nella pratica non risultano completamente ultimate. Si dichiara inoltre che lo stato di fatto degli immobili non è conforme agli elaborati catastali datati 1985 che rappresentano lo stato precedente rispetto alla pratica edilizia citata.*

*Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale tramite Docfa.*

*L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile*

*Per l'adeguamento documentale sotto il profilo edilizio e catastale e per regolarizzare le modifiche apportate, comprensive di spese tecniche e di sanzioni amministrative, si quantifica cautelativamente un importo minimo di €2.500,00 fino ad un importo di € 5.000,00, pertanto si considera un importo medio pari ad € 3.500,00.Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.)*

## 7. SITUAZIONE URBANISTICA

### **AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA –ATU 6.1**

Si allega il Certificato di destinazione urbanistica relativo ai mappali 87-184-277 al foglio 34, rilasciato in data 28.12.21 a cui si rimanda per tutte le informazioni ivi contenute (allegato 18-CDU rilascio)

Si rimanda alla scheda d'ambito allegata per i grafici e le ulteriori informazioni relative ai vincoli alla proposta planivolumetrica del Politecnico.(allegato 8- Scheda Ambito di trasformazione)

L'ambito comprende la particella 87 di proprietà del debitore e le particelle 223-45-349-350 che non sono parte della presente procedura.

In base all'art.14 NTA (allegato 11) non costituiscono variante di PGT le modifiche dei piani attuativi e dei permessi di costruire convenzionati che prevedono un perimetro dell'ambito diverso da quello indicato negli elaborati del PGT, qualora la somma delle superfici variate in aggiunta o in sottrazione considerate in valore assoluto siano inferiori del 20% dell'area individuata originariamente, fermo restando la capacità edificatoria originariamente prevista; pertanto risulta possibile varoiare l'ambito escludendo le particelle citate.

L'ambito non comprende invece i mappali 184 e 227 che possono essere ceduti a standard.

Qui di seguito la scheda d'ambito con le prescrizioni:

## ATU 6.1

Via Federico Borromeo – proprietà [REDACTED]

Superficie Area	5930 m <sup>2</sup>
SL realizzabile totale	4200 m <sup>2</sup>
Destinazione d'uso in progetto	Usi prevalentemente produttivi; logistica (>5000 m <sup>2</sup> ST)

### Prescrizioni

L'intervento è subordinato alla rettifica e all'ampliamento di via Federico Borromeo da definirsi nei successivi atti autorizzativi (sezione minima 10,5 m). L'accesso al lotto dovrà essere verificato attraverso apposito studio d'impatto viabilistico garantendo una sufficiente distanza dalla curva. E' prevista la sistemazione della viabilità di accesso al lotto esistente sul lato ovest e la sistemazione dell'area, anche esterna al lotto d'intervento, interclusa fra questa e il canale posto sempre sul lato ovest del lotto. Nella fascia di rispetto della viabilità di livello autostradale non è consentita la realizzazione di nessuna edificazione. La contiguità con la viabilità di livello autostradale dovrà essere valutata anche sotto il profilo prettamente acustico.

Fig. 4: scheda ambito ATU 6.1

Si precisa che la fascia di rispetto verso strada è pari a metri 30.

L'iter autorizzativo prevede: presentazione del Piano a cui seguono adozione e approvazione e pubblicazione, Stipula della Convenzione e quindi predisposizione del Permesso di Costruire. per le altre prescrizioni urbanistiche si allega art.34 NTA e l'art.32 NTA (allegato 12)

### TABELLA ONERI URBANIZZAZIONE

ONERI - €/MQ	produttivo normale	logistica
urbanizzazione primaria	16,20	20,25
urbanizzazione secondaria	20,61	25,76
smaltimento rifiuti	6,41	8,01
Contributo Biodiversità	2,55	2,55

Per il calcolo degli oneri in base alla superficie edificabile si terrà conto degli importi evidenziati in tabella per la destinazione logistica.

### TABELLA CALCOLO ONERI

ONERI	SLP	€/mq	TOTALE
urbanizzazione primaria	4.200,00	20,25	85.050,00
urbanizzazione secondaria	4.200,00	25,76	108.192,00
smaltimento rifiuti	4.200,00	8,01	33.642,00
fondo aree verdi (sul contributo di costruzione)	4.200,00	2,55	10.710,00
<b>TOTALE</b>			<b>237.594,00</b>

## 8. STIMA

### AREE A STANDARD

Le aree che **non** possiedono potenzialità edificatoria e risultano esterne all'ambito e identificate al foglio 34 mappali 277 e 184 e verranno valutate sulla base dei listini dei terreni agricoli.

**Mappale 277** qualità seminativo irriguo = mq.323

**Mappale 184** qualità incolto produttivo = mq.5 TOTALE mq. 328

Per la stima dei terreni verranno presi in considerazione i listini qui di seguito evidenziati:

1. Osservatorio dei valori agricoli della lombardia (redatto da Iovine, Curatolo- edizioni EXEO anno 2020 ) per i terreni ubicati nel comune di RHO relativamente alle colture seminativo irriguo indica prezzi compresi tra €/mq.4,5 ed €/mq.7,2 e per colture incolto sterile indica prezzi compresi tra €/mq.0,4 ed €/mq.0,7 (allegato 13)
2. Banca dati dell'Agenzia delle Entrate che raccoglie i valori agricoli medi della provincia di Milano che risulta aggiornato solo all'anno 2009 e relativamente alla regione agraria n.5 Vittuone riferisce per le colture seminativo irriguo un valore pari a €/mq.5,85 (allegato 14)
3. I valori agricoli medi registrati annualmente dall'apposita commissione nazionale espropri per i terreni siti nella regione agraria n.4 (pianura del canale Villoresi) registrano un valore per l'anno 2021 pari a €/mq.7,71 seminativo irriguo e per incolto €/mq 2,78 (allegato 15).

In considerazione del fatto che l'area considerata non è edificabile e che i terreni saranno probabilmente ceduti come aree a standard, e che in base all'art.40 del DPR n.37 del 8.06.2001 (Testo unico Espropri) la determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un area non edificabile è determinata in base al valore agricolo, la scrivente reputa congruo considerare un valore pari ad €/mq. 7,00 per il seminativo irriguo e €/mq.2,78 per l'incolto. Valori che si raddoppiano in considerazione in primo luogo che i valori riguardano il terreno nudo e non il soprassuolo e in secondo luogo per l' indennità aggiuntiva come previsto dalle norme:

VALORE Mappale 277 = mq.323x(7,00x2)=€4.522,00

VALORE Mappale 184 = mq.5x (2,78x2)=€27,80

**VALORE TOTALE mappali 184-277=€4.550,00**

### AREE CON POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Al fine della valutazione di mercato l'area dell'ambito ATU 6.1 viene stimata in base alla sua potenzialità edificatoria tenuto conto ovviamente degli oneri che dovranno essere versati e/o spesi dall'Operatore per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, costi di demolizione e costruzione e quant'altro richiesto nel Piano e parametrato alla potenzialità edificatoria effettiva.

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato della potenzialità edificatoria risulta possibile utilizzare due metodologie differenti:

**il metodo indiretto:** orientato al valore di trasformazione (metodo del costo)

**il metodo diretto:** orientato al mercato (confronto di mercato)

Il primo procedimento utilizzato è basato sulla stima indiretta, dove il valore dell'area viene ricavato mediante il valore di trasformazione del prodotto edilizio, calcolando la differenza tra il valore di mercato del prodotto finito e i costi necessari per la sua realizzazione.

Il secondo metodo è basato su una stima diretta di tipo sintetico/comparativa, operata comparando terreni simili, compravenduti nell'ultimo periodo.

Al fine del calcolo del più probabile valore di mercato, si è scelto di utilizzare il metodo del costo.

**METODO DEL COSTO**

Questo metodo basato sulla stima indiretta, prende in considerazione due variabili importanti per calcolare il più probabile valore di mercato del prodotto finito

- Vf = Valore medio di mercato del prodotto edilizio finito;
- K = Costi necessari per realizzare il prodotto edilizio

**VALORE DEL PRODOTTO FINITO**

destinazioni d'uso	sup	valore unitario (€/mq)	Valore (€)
produttivo	4.200,00	950,00	3.990.000,00
<b>Totale ricavi Vf</b>			<b>3.990.000,00</b>

Per il valore del prodotto finito ci si basa sull'interrogazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate- anno 2021 – 1° semestre Comune di RHO Zona RHO periferia che indica per la tipologia Produttiva –capannoni tipici in stato conservativo ottimo un valore pari a €/mq. 950 (allegato 17\_ tabella Agenzia delle entrate).

**Costi necessari realizzazione prodotto edilizio (k1+K2+...int.1 + P)** Per il calcolo dei costi di costruzione ci si è basati sull'Applicazione del Consiglio Nazionale Architetti CNAPP) che permette di inserire i parametri di progetto per calcolare il costo di costruzione a nuovo di massima del prodotto. I costi per la demolizione totale non controllata degli edifici esistenti possono essere individuati tra €5,00 ed €30,00 al metro cubo e si utilizzerà un valore medio per circa 9.000 metri cubi degli edifici esistenti, inoltre si aggiunge cautelativamente una cifra di massima per il piano di caratterizzazione richiesto ed eventuali bonifiche . (allegato 17\_simulazione Costi costruzione)

**COSTO DI COSTRUZIONE DEL PRODOTTO**

costi di costruzione	sup	valore unitario (€/mq)	Valore (€)
nuova costruzione	4.200,00	450,00	1.890.000,00
Demolizioni e bonifiche			200.000,00
<b>TOTALE COSTI COSTRUZIONE</b>			<b>2.090.000,00</b>

Di seguito vengono calcolati gli altri costi inerenti il processo di costruzione. I costi tecnici vengono calcolati pari all'8% del costo di costruzione del prodotto e comprendono tutti gli apporti professionali tecnici. Vengono aggiunti i costi inerenti il contributo di costruzione formato dagli oneri sul costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Infine vengono calcolati i costi di interessi passivi sul capitale, pari al 5% della somma di tutti i costi precedenti.

**COSTI TECNICI**

costi tecnici e interessi passivi	valore (€)
costi tecnici (8%)	167.200,00
oneri comunali	237.600,00
interessi passivi (5%)	104.500,00
<b>TOTALE COSTI TECNICI</b>	<b>509.300,00</b>

Di seguito viene calcolato l' utile d'impresa pari al 10% del valore del prodotto finito

**UTILE D'IMPRESA**

Utile d'impresa	valore (€)

utile d'impresa (10%dei ricavi)	399.000,00
---------------------------------	------------

### VALORE DELL'AREA EDIFICABILE VA

Una volta individuati tutti i dati necessari dei ricavi e dei costi che vengono detratti dal valore del prodotto finito procediamo a dividere il risultato per il coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico  $(1+r)^n$ . Dove  $r$  sono gli interessi sul capitale anticipato per l'acquisto del terreno e  $n$  è il tempo di realizzazione in anni dell'opera, stimato in 2 anni. Pertanto il coefficiente di anticipazione è pari a 1,145.

$r$ = Interessi

$n$ = tempo di realizzazione in anni

$$VA \text{ valore area edificabile} = \frac{\text{valore prodotto finito} - \text{costi totali}}{(1+r)^n}$$

$$VA = \frac{3.990.000 - (2.090.000 + 509.300 + 399.000)}{1,145} = \mathbf{\text{€}866.113,00}$$

### VALORE TOTALE AREA EDIFICABILE ARROTONDATO= €866.000,00

Valore totale che diviso per la superficie del mappale 87 pari a mq.6178 equivale ad un prezzo pari a circa €/mq 140,00

### TABELLA RIASSUNTIVA VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

destinazioni d'uso	Valore (€)
Ambito ATU 6.1	€866.000,00
TERRENI Mappali 184-277	€4.550,00
<b>Totale</b>	<b>€870.550,00</b>

*Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:*

- 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.

### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

<b>VALORE DI MERCATO:</b>	<b>€870.550,00</b>
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	<b>-€43.527,00</b>

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente-già evidenziate nel nel capitolo 8 come costi tecnici

---

**Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato) €874.000,00**

---

**Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni Occupato (arrotondato) €827.000,00**

*Non ricorre il caso*

---

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

---

La scrivente dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia ai Creditori e al debitore a mezzo PEC.

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

Con ossequio.

il tecnico incaricato

Data della relazione: 3.02.2022

arch. Francesca Bavestrelli

---

## ALLEGATI INTEGRAZIONE 2022

1. Planimetria catastale 34-87
2. Foglio 34
3. Visura 34-87 ente urbano
4. Visura 34-87
5. Visura 34-184
6. Visura 34-45
7. Visura 34-277
8. Scheda ambito di trasformazione 6,.1
9. Aggiornamento oneri urbanizzazione
10. Monetizzazione standard
11. NTA approvazione RHO
12. Art.34 Pdr
13. Exeo valori agricoli
14. Valori agricoli 2009
15. Vqam 2021
16. Banca dati quotazioni immobiliari produttivo
17. Simulazione costi di costruzione
18. CDU rilascio
19. Elenco sintetico formalità aggiornato
20. Nota trascrizione pignoramento
21. Nota iscrizione ipoteca rinnovazione
22. Stima Privacy