



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO
Sezione esecuzioni immobiliari

Procedura Esecutiva
R.G. 106/2019

Giudice dell'esecuzione
DOTT. GIACOMO PURICELLI

Procedura promossa da
[REDACTED]
Debitore
[REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
STIMA N 2

LOTTO UNICO

N 1 Appezamento di terreno agricolo edificabile
BUSSERO (MI)



Custode giudiziario
AVV. CRISTINA REINA

Esperto Nominato
ARCH. ELISABETTA NICOLETTI
nicolettielisabetta@gmail.com

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781 / Albo del Tribunale di Milano al n. 11778
Perito Estimatore Certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012_UNI 11558:2014_n REV di Tegova: REV-/IsIVI/2019/72



INDICE

INDICE SINTETICO.....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	5
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	6
3. STATO DI POSSESSO:	6
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	7
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	8
7. VERIFICA URBANISTICA- EDILIZIA - CATASTALE	10
Descrizione Appezamento di terreno di cui al punto A	17
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	18
Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:.....	26
ELENCO ALLEGATI	27

E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse da quelle per cui è stata redatta, la presente relazione di stima



INDICE SINTETICO

Lotto **001**

COMUNE DI BUSSERO (MI)

Area tra tracciato linea metropolitana MM2, via Milano, via Torino, via Tuoldo

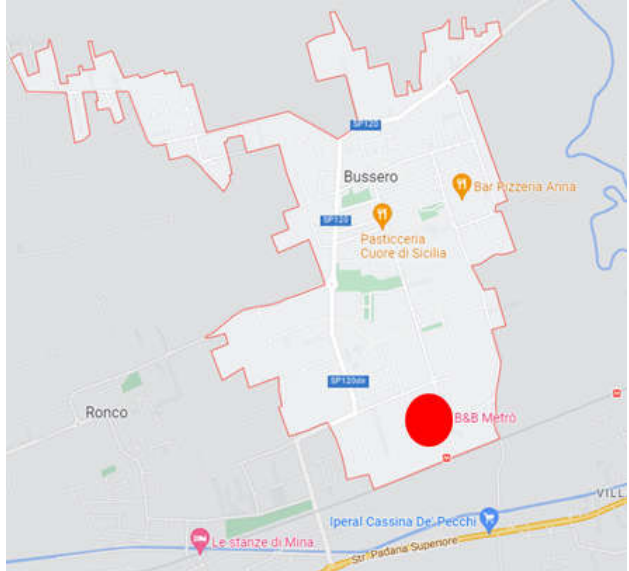
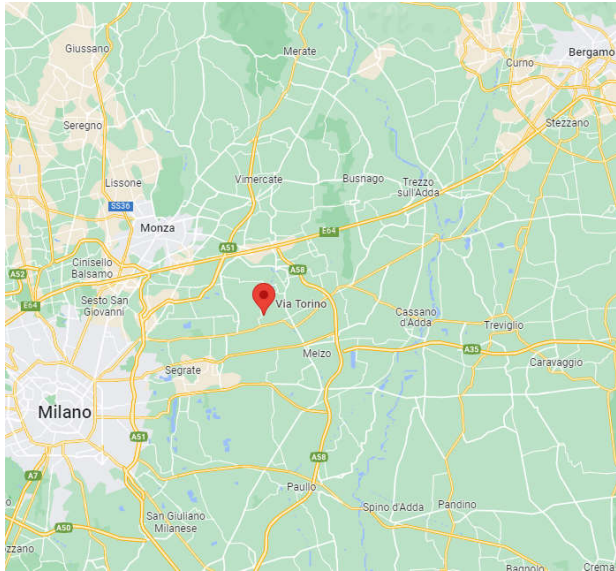
Corpo:	A	Terreno agricolo
Qualità:		seminativo irriguo
Classe		1
Dati Catastali:		foglio 6 , particella 253
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato di possesso:		nella disponibilità della procedura per la quota di 1/1
superficie commerciale lorda:		mq 5.190

superficie comm. lorda:	mq	5.190,00
valore di mercato stimato	€	697.000,00
valore di mercato per quota	€	697.000,00
Prezzo da libero:	€	662.000,00
<small>(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)</small>		
Prezzo da occupato:	€	530.000,00
<small>(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)</small>		



Beni immobili siti in comune di Bussero (MI)
Area tra tracciato linea metropolitana MM2, via Milano, via Torino, via Turoldo
LOTTO N° 001

CORPO A **Appezamento di terreno agricolo edificabile** **foglio 6** **mappale 253**



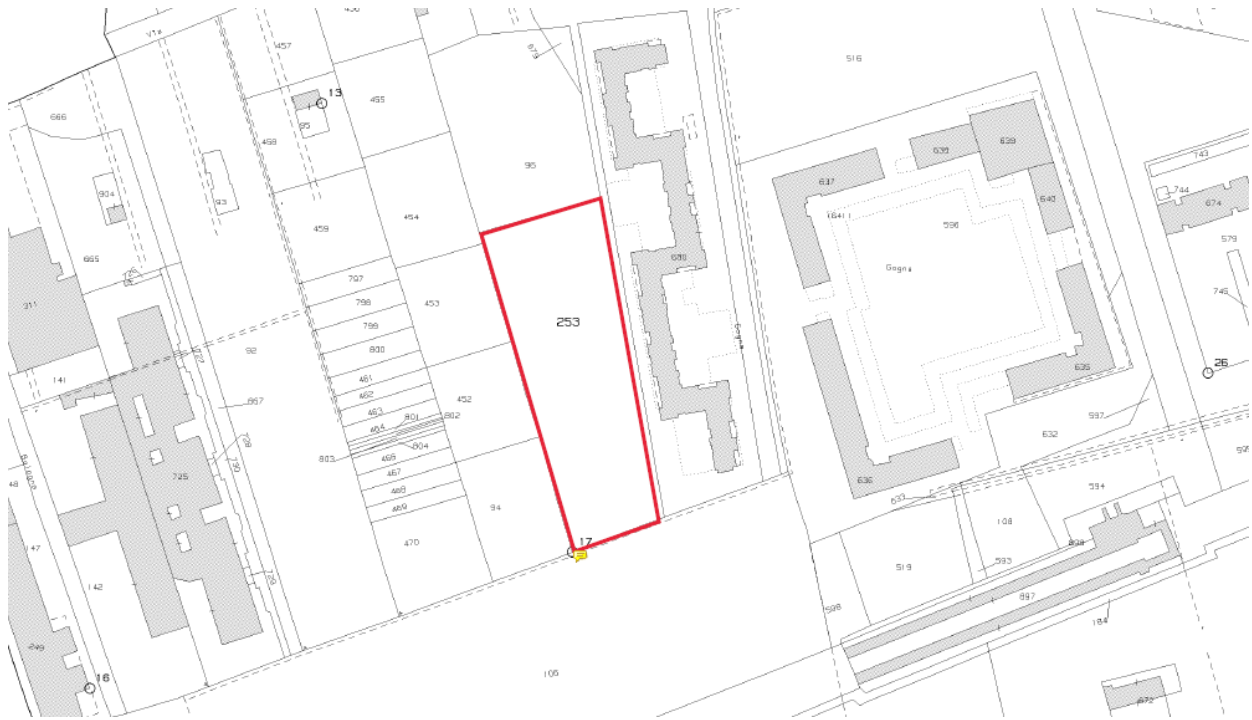


1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

CORPO A

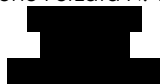
Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appezamento di terreno SEMINATIVO IRRIGUO, parzialmente edificabile**, situato in Bussero (MI), comune posto a nord-est di Milano, nell'area meridionale ricompresa tra il tracciato linea metropolitana MM2, via Milano, via Torino, via Turoldo, a 180 mt dalla stazione metropolitana.

PLANIMETRIA CATASTALE APEZZAMENTO TERRENO DI CUI AL FOGLIO 6 – MAPPALE 253



Identificato in Catasto Terreni del comune di Bussero come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Bussero (MI)
- **Intestatari**
[REDACTED]
Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. **6**; Mapp. n **253**
- **dati di classamento**
 - Qualità/classe: **seminativo irriguo, classe 1**
 - Superficie: 00 ha, 51 are, 90 ca / **5.190 mq**
 - reddito dominicale euro **50,66**
 - reddito agrario euro **49,59**
- **dati derivanti da**
 - SCRITTURA PRIVATA del 19/07/1989 in atti dal 26/01/1996 (n. 8666.1/1989)
 - FRAZIONAMENTO del 24/06/1994 in atti dal 27/06/1994 (n. 23218.4/1994)
 - FRAZIONAMENTO del 27/01/1972 in atti dal 25/09/1975 (n. 775)
 - FRAZIONAMENTO del 20/03/1963 in atti dal 13/09/1966 (n. 1665)
 - Impianto meccanografico del 01/01/1964
- **Coerenze, da nord in senso orario:**
mappale 96 a.u.i., mappale 680 a.u.i., mappale 106 a.u.i., mappale 94 a.u.i. e mappale 452 a.u.i. e mappale 453 a.u.i. e mappale 454



- **Immobili variati o soppressi che hanno originato l'attuale oggetto di stima**
 - foglio 6 particella **681**
FRAZIONAMENTO del 24/06/1994 in atti dal 27/06/1994 (n. 23218.4/1994)
 - foglio 6 particella **96**
 - foglio 6 particella **250**
 - foglio 6 particella **251**
 - foglio 6 particella **252**
FRAZIONAMENTO del 27/01/1972 in atti dal 25/09/1975 (n. 775)
 - foglio 6 particella 137
FRAZIONAMENTO del 20/03/1963 in atti dal 13/09/1966 (n. 1665)

NOTE

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella visura storica catastale ed all'estratto di mappa depositati presso il N.C.T.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Provincia: MILANO

Comune: Bussero

Fascia/zona: Centrale / intero centro urbano

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Residenziale di media/bassa densità mista a produttiva/agricola.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).

Principali collegamenti pubblici: a circa 180 mt fermate MM2 Bussero

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6 km svincolo tangenziale esterna TEEM A58 e autostrada BRE-BE-MI A35

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile oggetto di esecuzione risulta libero, nella disponibilità della procedura

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. allegati 3A-3B**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio, con richiesta di:

- a) di verificare l'esistenza di **CONTRATTI DI LOCAZIONE** registrati con i seguenti riferimenti:
 - 1) **periodo di indagine dal 25/01/2006 al 25/02/2019**
 - 2) **proprietari nel periodo di indagine**
GRASSI Paolo nato a MILANO il 24/03/1966 GRSPLA66C24F205
 - 3) **Immobile su quale limitare la ricerca:**
 - TERRENO in comune di BUSSERO (MI)**
Foglio 6
Mappale 253
 - TERRENI in comune di SEDRIANO (MI)**
Foglio 6
Mappale 271 – 272 -273 - 274
- b) di estrarre COPIA SEMPLICE dei contratti di locazione ad oggi ancora in essere e di ricevere in ogni caso riscontro scritto anche in merito a, per contratti risalenti al periodo di indagine indicato:
 - 1) contratti risolti/non rinnovati
 - 2) assenza di contratti



Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria **non risulta l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato** aventi come dante causa i soggetti ed i beni indicati

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data **20/03/2019**, con integrazione del **22/01/2020**, ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Alessandra Radaelli, notaio in Milano, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 (cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato)

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni: nessuna

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **25/02/2019** ai nn. **22848/15178**

derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - del Tribunale di Milano del 14/12/2018 rep. n. 42964/2018

a favore di

- Relativamente all'unità immobiliare in **Bussero (MI)** – catasto terreni (foglio **6**, mappale **253**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità immobiliare in **Sedriano (MI)** – catasto terreni (foglio **6**, mappali **271-272-273-274**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

- Relativamente all'unità immobiliare in **Bussero (MI)** – catasto terreni (foglio **6**, mappale **253**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità immobiliare in **Sedriano (MI)** – catasto terreni (foglio **6**, mappali **271-272-273-274**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Nota alla sezione 'D'

VISTO L'ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 28.02.2017 CON IL QUALE LA SOCIETA' [REDACTED], INTIMAVA IL PAGAMENTO DELLA SOMMA DI E 479.553,90 OLTRE INTERESSI M ORATORI, SPESE DI NOTIFICA, IMPOSTA DI REGISTRO NONCHE' LE ULTERIORI S PESE PER LA FASE ESECUTIVA, L'UFFICIALE GIUDIZIARIO HA SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO A CARICO DEL [REDACTED] L'IMMOBILE SITO IN SEDRIANO E BUSSERO (MI). INOLTRE, COME INDICATO DALLA SOCIETA' CREDITRICE PIGNORANTE, HA INGIUNTO ALLO STESSO DEBITORE DI ASTENERSI DA QUALUNQUE ATTO DIRETTO A SOTTRARRE ALLA GARANZIA DEL CREDITO PER CUI SI PROCEDE LA QUOTA DI 1/1 DI SUA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI SITI IN SEDRIANO E BUSSERO (MI). AI SENSI DELLA LEGGE 14/05/2005 N.80, L'UFFICIALE GIUDIZIARIO HA INVITATO IL DEBITORE AD EFFETTUARE PRESSO LA CANCELLERIA DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE LA DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O L'ELEZIONE DI DOMICILIO IN UNO DEI COMUNI DEL CIRCONDARIO IN CUI HA SEDE IL GIUDICE COMPETENTE PER L'ESECUZIONE CON L'AVVERTIMENTO CHE, IN MANCANZA, OVVERO IN CASO DI IRREPERIBILITA' PRESSO LA RESIDENZA DICHIARATA O IL DOMICILIO ELETTO, LE SUCCESSIVE COMUNICAZIONI A LUI DIRETTE SARANNO EFFETTUATE PRESSO LA CANCELLERIA DELLO STESSO GIUDICE. INOLTRE L'UFFICIALE GIUDIZIARIO HA AVVERTITO IL DEBITORE, SIG. PAOLO GRASSI, CHE AI SENSI DELL'AR T.495 C.P.C., PUO' CHIEDERE DI SOSTITUIRE ALLE COSE PIGNORATE UNA SOMMA DI DENARO PARI ALL'IMPORTO



DOVUTO ALLA SOCIETA' CREDITRICE, COMPRENSIVO DEL CAPITALE, DEGLI INTERESSI E DELLE SPESE, OLTRE CHE DELLE SPESE DI ESECUZIONE, CON DEPOSITO, A PENA DI INAMMISSIBILITA', IN CANCELLERIA PRIMA CHE SIA DISPOSTA LA VENDITA O L'ASSEGNAZIONE A NORMA DEGLI ARTT. 530, 522 E 569 C.P.C. DELLA RELATIVA ISTANZA UNITAMENTE AD UNA SOMMA DI DENARO NON INFERIORE AD UN QUINTO DELL'IMPORTO DEL CREDITO PER CUI E' STATO ESEGUITO IL PIGNORAMENTO E DEI CREDITI DEI CREDITORI INTERVENUTI INDICATI NEI RISPETTIVI ATTI DI INTERVENTO, DEDOTTI I VERSAMENTI EFFETTUATI DI CUI DEVE ESSERE DATA PROVA DOCUMENTALE. L'UFFICIALE GIUDIZIALE HA AVVERTITO IL DEBITORE CHE A NORMA DELL'ART. 615, SECONDO COMMA, TERZO PERIODO, C.P.C. L'OPPOSIZIONE E' INAMMISSIBILE SE E' PROPOSTA DOPO CHE E' STATA DISPOSTA LA VENDITA O L'ASSEGNAZIONE A NORMA DEGLI ARTT. 530, 522 E 569 C.P.C., SALVO CHE SIA FONDATA SU FATTI SOPRAVVENUTI OVVERO CHE L'OPPONENTE DIMOSTRI DI NON AVER POTUTO PROPORLA TEMPESTIVAMENTE PER CAUSA A LUI NON IMPUTABILE.

NOTA

L'atto di pignoramento risulta trascritto anche presso la C.RR. II. di Milano 2, competente per il solo comune di Bussero, con descrizione degli immobili afferenti sia al comune di Bussero che al comune di Sedriano con precisazione che la **formalità valida solo per gli immobili di competenza della Circoscrizione**.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di eventuali sostanze tossiche nocive/materiali inquinanti sia nelle aree che nel sottosuolo. Verifica che se dovuta, potrà essere eseguita solo da tecnici specializzati, con campionamenti e analisi da eseguirsi in laboratori abilitati.

Si precisa inoltre che, stanti le caratteristiche dell'appezzamento di terreno oggetto di stima, le consistenze sono state verificate sulla base degli estratti di mappa e delle visure catastali.

Occorre evidenziare che il bene immobile risulta attraversato da linee di **elettrodotto ad alta e media tensione** in passato oggetto di importanti **progetti di rimozione**, molto onerosi ma necessari e prodromici alla realizzazione dei piani edificatori comunque previsti per l'area nelle destinazioni d'uso prescritte da PGT (Piano di Governo del Territorio).

L'amministrazione comunale ha però recentemente approvato una **Variante al PGT** che consente lo sviluppo edificatorio dell'area eliminando l'incombenza della rimozione dell'elettrodotto attraverso un **progetto integrato che di fatto unisce diverse aree limitrofe** in un **unico ambito di trasformazione** denominato **AT-1** per il quale si prevede un potenziale edificatorio totale per tutte le aree afferenti al medesimo ambito **distribuendo 'idealmente' il profitto della trasformazione** limitando l'effettiva fabbricabilità in ambiti esterni alla fascia di rispetto dei 50 e dei 29 mt dalla linea dell'elettrodotto e dei 30 mt da quella della linea metropolitana.

Gli aspetti appena sopra descritti verranno in ogni caso meglio dettagliati al paragrafo 7 che segue

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data **20/03/2019**, con integrazione del **22/01/2020**, ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Alessandra Radaelli, notaio in Milano, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 (cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato)

6.1 Attuali proprietari:

PER LA QUOTA DI 1/2 DA

Atto amministrativo per causa di morte / certificato per denunciata **successione** - disposto da Agenzia delle Entrate Milano 4 in data 15/06/2011 rep. n. 3870/1994 trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **20/07/2011** ai nn. **83608/48583**



a favore di

[REDACTED]

Relativamente all'unità immobiliare in **Bussero (MI)** – catasto terreni (foglio **6**, mappali **253**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/2**

[REDACTED]

Relativamente all'unità immobiliare in **Bussero (MI)** – catasto terreni (oltre ad altri beni non oggetto di esecuzione) (foglio **6**, mappali **253**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/2**

contro

[REDACTED]

Relativamente all'unità immobiliare in **Bussero (MI)** – catasto terreni (oltre ad altri beni non oggetto di esecuzione)

(foglio **6**, mappali **253**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/1**

PER LA QUOTA DI 1/2 [REDACTED]

Atto amministrativo per causa di morte / certificato per denunciata **successione** - repertorio n 71/2 emesso dall'ufficio del registro di GORGONZOLA in data 13/03/2000

trascritto alla C. RR. Il di Milano 2 in data **24/06/2002** ai nn. **78194/45547**

[REDACTED]

a favore di

[REDACTED]

Relativamente all'unità immobiliare in **Bussero (MI)** – catasto terreni (oltre ad altri beni non oggetto di esecuzione)

(foglio **6**, mappali **253**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/2**

contro

[REDACTED]

Relativamente all'unità immobiliare in **Bussero (MI)** – catasto terreni (oltre ad altri beni non oggetto di esecuzione)

(foglio **6**, mappali **253**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/2**

*

Atto notarile pubblico – ATTO PER CAUSA DI MORTE / **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** - a firma del Dott. Cabizza Alessandro in data 18/11/2016 rep. n. 176378/11786 (notaio in Milano)

trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **28/11/2016** ai nn. **135719/86184**

Data di morte di [REDACTED]

a favore di

[REDACTED]

Relativamente all'unità immobiliare in **Bussero (MI)** – catasto terreni (oltre ad altri beni non oggetto di esecuzione)

(foglio **6**, mappali **253**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **2/4**

contro

[REDACTED]

Relativamente all'unità immobiliare in **Bussero (MI)** – catasto terreni (oltre ad altri beni non oggetto di esecuzione)

(foglio **6**, mappali **253**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **2/4**

Nota alla sezione 'D'

CON LA PRESENTE VENDITA DEL 18.11.2016 RE.P.N. 176378/11786 SI TRASCRIVE ACCETTAZIONE TACITA PER LA QUOTA DI 3/4 IN MORTE DEL [REDACTED] E DECEDUTO



AD ANGERA (VA) IN DATA 16 SETTEMBRE 1999 (DENUNCIA DI SUCCESSIONE REGISTRATA ALL'UFFICIO REGISTRO SUCCESSIONI DI GORGONZOLA IN DATA 10 APRILE 2000 AL N. 71 VOL. 2 E TRASCRITTA ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO DUE IN DATA 24 GIUGNO 2002 AI NN. 78194/45547).

Atto notarile pubblico – ATTO PER CAUSA DI MORTE / **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** - a firma della Dott.ssa Radaelli Alessandra in data 15/06/2011 rep. n. 3870/1994 (notaio in Milano) trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **20/01/2020** ai nn. **5755/3415**

a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in **Bussero (MI)** – catasto terreni (foglio **6**, mappali **253**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/1**

contro

Relativamente all'unità immobiliare in **Bussero (MI)** – catasto terreni (foglio **6**, mappali **253**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/1**

Nota alla sezione 'D'

SI PRECISA CHE IL CHIAMATO ALL'EREDITA' SIGNOR [REDACTED], CONIUGE DELLA DEFUNTA [REDACTED] SENZA AVER MAI ACCETTATO L'EREDITA' DELLA DE CUIUS, E PERTANTO TALE DIRITTO AI SENSI DELL'ART.479 C.C., SI E' TRASMESSO AL SUO EREDE MEGLIO IDENTIFICATO AL QUADRO C), L'EREDE SIGNOR [REDACTED]. SI PRECISA INFINE CHE LA DE [REDACTED]

[REDACTED] IN VIRTU' DI ATTO DI VENDITA A ROGITO DEL DR. ALESSANDRO CABIZZA, NOTAIO IN MILANO, IN DATA 18 NOVEMBRE 2016, REPERTORIO N. 176378/11786, REGISTRATO A MILANO 1 IL 28 NOVEMBRE 2016 AL N. 40008, SERIE 1T, E TRASCRITTO A MILANO 2 IN DATA 28 NOVEMBRE 2016 AI NN. **135720/86185**.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

[REDACTED] con atto di compravendita a firma del Dott. Domenico Acquarone in data 27/01/1972 rep. n. 9781/1586 (notaio in Milano)

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano in data **14/02/1972** ai nn. **12125/9209**

Beni acquistati in regime di comunione legale

ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

7. VERIFICA URBANISTICA- EDILIZIA - CATASTALE

A seguito dell'istanza presentata dalla scrivente in data **02/05/2022** prot. n. **7655**, in data **18/05/2022**, con protocollo n **Protocollo: AOO.c_b292.18/05/2022.0008945 - CDU FG 6 M 253**, è stato rilasciato dal responsabile del SETTORE GOVERNO E OPERE PER IL TERRITORIO del comune di Bussero il **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA – CDU** – relativo all'appezzamento di terreno oggetto dell'esecuzione ed **avente validità di 1 anno dalla data di emissione**

Si richiamano di seguito le risultanze dello stesso rimandando in ogni caso ad una attenta ed approfondita lettura di quanto riportato nel CDU e nelle previsioni di Variante al P.G.T., oltre che ad una approfondita consultazione dei documenti di pianificazione urbanistica del comune di Bussero, liberamente consultabili on-line sul sito del comune stesso.

<http://www.comune.bussero.mi.it/s/content/20060/1600328884.5558>



Fasc. 2022 6.1.0.1

Bussero, 18.05.2022

IL RESPONSABILE DEL SETTORE GOVERNO E OPERE PER IL TERRITORIO

- Vista la richiesta presentata in data 02/05/2022 prot. n. 7655 a nome Arch. NICOLETTI ELISABETTA, C.T.U.;
- visti gli atti d'ufficio;
- visto l'art. 30 del D.P.R. 380/01;
- vista la vigente Variante n. 1 al P.G.T. approvata con delibera di C.C. n. 6 del 13/03/2017 (pubblicato sul BURL n. 24 del 14/06/2017)
- visto il P.G.T. adottato con delibera di C.C. n. 33 del 21.09.2021 e approvato con delibera di C.C. n. 5 del 03.03.2022;
- considerato che non è stato ancora pubblicato l'avviso di approvazione degli atti del P.G.T. approvato con delibera di C.C. n. 5 del 03.03.2022, e pertanto di applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 13 comma 12 della L.R. 12/05 e s.m.i.;

CERTIFICA

che lo strumento urbanistico comunale vigente destina i sottonotati mappali nel seguente modo:

Foglio 6 mapp. 253

**Ambiti di Trasformazione – Documento di Piano – Ambito di Trasformazione C4 –
Insediamenti residenziali – artt. 30 e 31.2 NTA DdP**

Rete verde – art. 58 NdA PTCP

**Ambiti agricoli e naturalistici nella fascia dei 500 m dalle sponde (P.T.R.A. Navigli
Lombardi)**

In fascia di rispetto elettrodotto

Classe di fattibilità geologica, sismica e idrogeologica: 2.

che lo strumento urbanistico comunale adottato, approvato ma non ancora pubblicato destina i sottonotati mappali nel seguente modo:

Foglio 6 mapp. 253

Disciplina del Documento di Piano – Ambiti di Trasformazione – DP art. 5

Ambito di Trasformazione AT-1

In parte prevalente in fascia di rispetto elettrodotto

Il presente certificato ha validità di un anno dalla data di emissione.

C_B292 - C_B292 - 1 - 2022-05-18 - 0008945

A completamento di quanto nel documento sopra riportato si precisano di seguito i passaggi salienti che hanno definito il percorso della Variante al PGT di interesse:

- In data **16.01.2021** è stato avviato con delibera **D.G.C. n. 1** il procedimento di redazione del nuovo P.G.T.
- In data **25/06/2021**, con l'AVVISO DI DEPOSITO E MESSA A DISPOSIZIONE dell'autorità procedente, è stata pubblicata la proposta provvisoria della Variante **allo scopo di ricevere eventuali osservazioni dalla cittadinanza** entro la data del **25/07/2021**



- Con delibera di Consiglio Comunale **DCC n. 33 del 21.09.2021** è stato **adottato** con la procedura di cui all'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i. il nuovo Documento di Piano e Variante Generale al Piano delle Regole e Piano dei Servizi
- Entro il termine del **13.12.2021** sono state depositate le **OSSERVAZIONI** alla Variante di PGT con delibera di Giunta Comunale **DGC n. 33 del 07/04/2022** è stato preso atto della documentazione costituente IL NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E VARIANTE GENERALE PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI - PRESA D'ATTO
- Con delibera di Consiglio Comunale **DCC n. 5 del 03/03/2022** è stato definitivamente approvato il **NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E VARIANTE GENERALE PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI- CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**, cioè le controdeduzioni della P.A. alle osservazioni presentate sono state approvate
- La pubblicazione della delibera sopra citata si è conclusa in data **24/03/2022**
- In data **29/06/2022** è stato pubblicato col **n 26** del **BURL** l'avviso di approvazione degli atti del P.G.T. approvato con delibera di C.C. n. 5 del 03.03.2022

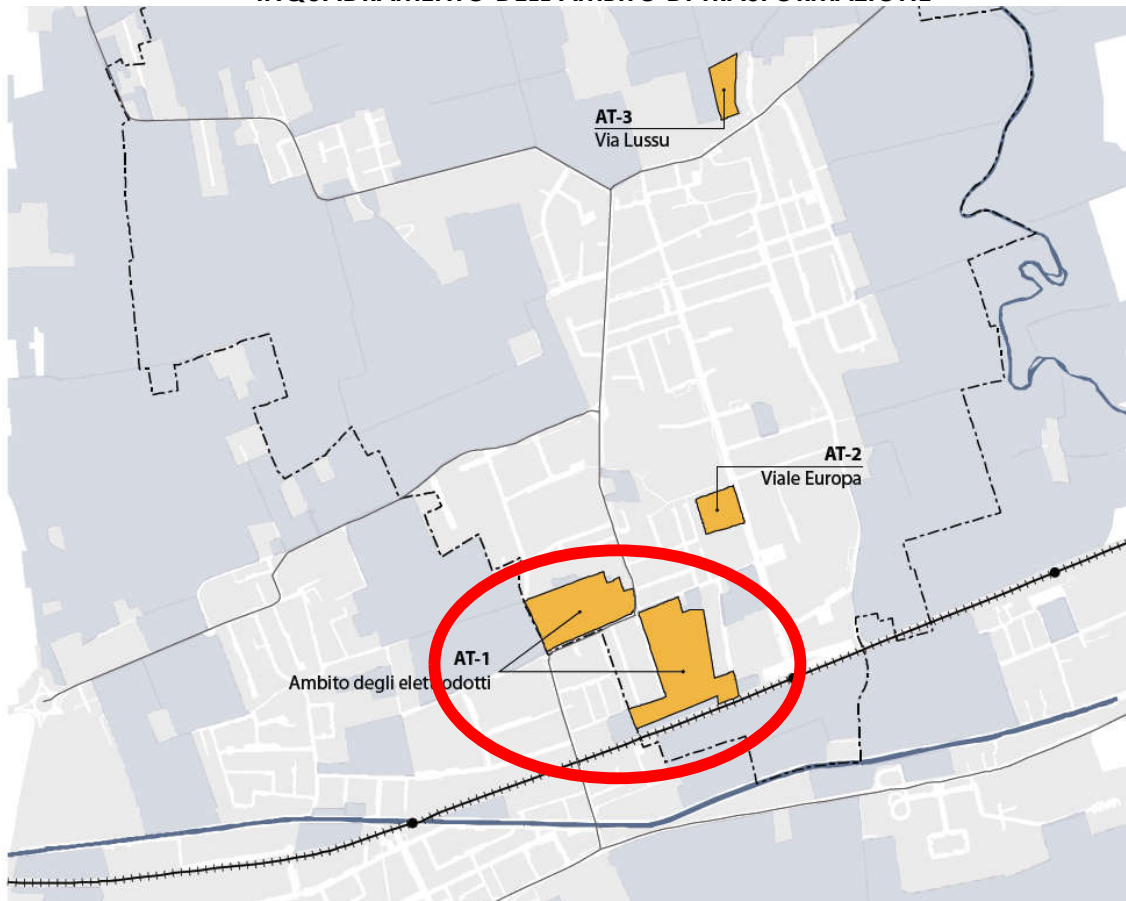
SINTESI DELLE PREVISIONI DI VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con delibera C.C. n. 33 del 21/09/2021

Approvato con delibera C.C. n. 5 del 03/03/2022

AT-1 “Ambito degli elettrodotti”

INQUADRAMENTO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE





ESTRATTO DI MAPPA



Inquadramento dell'area

L'ambito degli elettrodotti è una vasta porzione di territorio situata nel comparto sud ovest del comune, al confine con Cernusco sul Naviglio, costituita da un insieme di aree rimaste irrisolte a causa della presenza di linee di elettrodotto e della metropolitana.

Pur considerando **l'ambito di trasformazione come un unico organismo**, va evidenziato che esso è costituito di fatto da tre sub-ambiti, che presentano caratteristiche differenti.

L'area a nord di via Milano si presenta come un grande prato, inserito in un tessuto caratterizzato da un mix di residenza a medio-bassa densità e piccoli insediamenti artigianali. Ad ovest, in corrispondenza di via Fornace, l'ambito confina con un'area libera di Cernusco sul Naviglio sulla quale è ipotizzata la localizzazione di un tritatore.

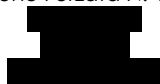
Immediatamente a sud-est si sviluppa un'area più frammentata dal punto di vista proprietario, che vede un sistema di orti a aree libere, anch'esso cinto da residenza e artigianato.

Ancora più a sud, adiacente, si estende fino al sedime della linea metropolitana una fascia coltivata a foraggio, che dialoga a ovest con il "Parco fitness" di Cernusco, e ad ovest con lo snodo di Piazza De Gasperi.

VISTA SATELLITARE CON EVIDENZIAMENTO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERESSE ALL'INTERNO DELL'AMBITO

localizzazione dei tralicci e del tracciato dell'elettrodotto sovrastante l'area di interesse





Vincoli e tutele

Sull'ambito sussistono:

- fasce di rispetto delle linee di elettrodotto ad alta tensione n. 302 (380 kV, DPA 50m) e a media tensione n° 275/276 (220 kV, 29m);
- fascia di rispetto della linea metropolitana (30m);
- reticolo idrico minore.

Parametri quantitativi e funzionali

ST	SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	91.600	
SL	SUPERFICIE LORDA	MQ	18.700	
SC	SUPERFICIE COPERTA			da definire in sede attuativa
SF	SUPERFICIE FONDIARIA			da definire in sede attuativa
Ic	INDICE DI COPERTURA	35%		da definire in sede attuativa
Ipf	INDICE DI PERMEABILITA' FONDIARIA	30%		da definire in sede attuativa
Hmax	ALTEZZA MASSIMA EDIFICI			da definire in sede attuativa
AREE ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE				
	DOTAZIONE DOVUTA	MQ	8.500	da definire in sede attuativa
	DOTAZIONE MINIMA DA LOCALIZZARE	MQ	53.350	da definire in sede attuativa
	CONSUMO DI SUOLO	MQ	51.200	da definire in sede attuativa

BONUS VOLUMETRICO SU SL

Al fine di incentivare l'insediamento di giovani e giovani coppie l'amministrazione comunale potrà valutare un "bonus volumetrico" aggiuntivo, **fino ad un massimo del 10%** del previsto, in caso di interventi di carattere sociale quali: **immobili con affitti calmierati/agevolati, immobili con alloggi a riscatto e simili.**

Tali unità immobiliari dovranno essere previste in immobili dedicati non determinano fabbisogno di servizi

Si segnala che i documenti di PGT non entrano nello specifico della quantificazione proporzionale delle superfici da destinarsi a dette funzioni se non graficamente attraverso le tavole tecniche, quindi non con una quantificazione numerica.

La determinazione precisa di alcuni parametri urbanistici quantitativi e funzionali sono rimandati dagli stessi documenti di PGT ad una fase attuativa che definirà più nello specifico l'assetto effettivo che gli ambiti di trasformazione dovranno assumere

Obiettivi

L'ambito di trasformazione è finalizzato a ridefinire questa ampia porzione di territorio, con effetti che coinvolgono indubbiamente una scala sovralocale.

Gli obiettivi per l'ambito sono:



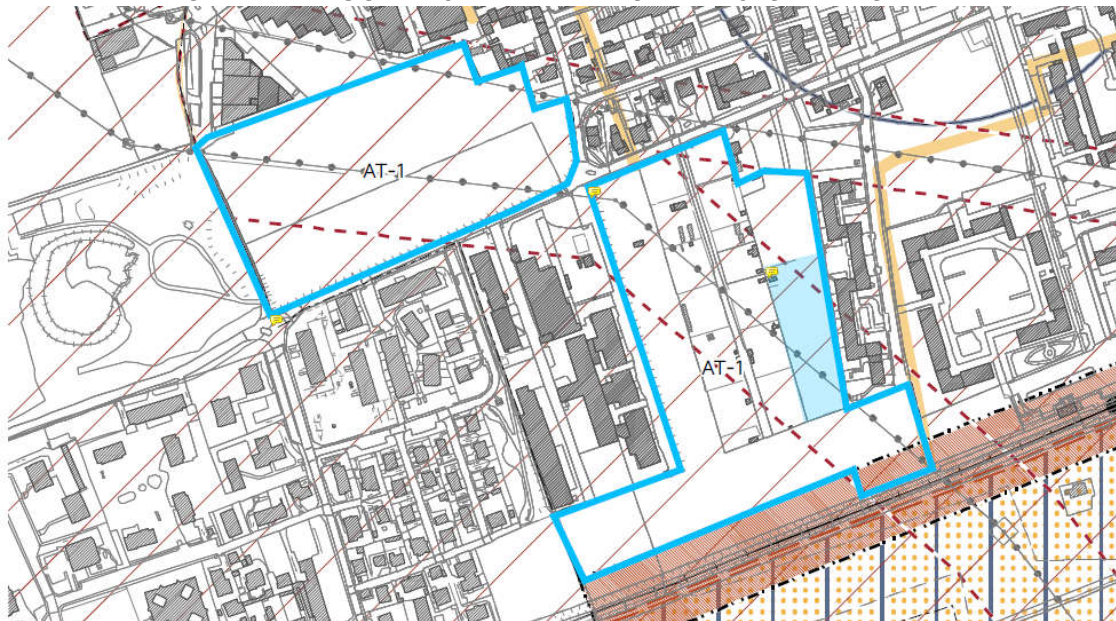
- il riconoscimento e consolidamento del corridoio ecologico, di fatto già esistente che, connette il territorio agricolo di nord-ovest con l'ambito di cascina Gogna (Porta Sud)
- la strutturazione e il rafforzamento delle connessioni territoriali fra Bussero e il territorio dell'Adda Martesana, in particolare con Cernusco sul naviglio e Cassina de' Pecchi
- la riqualificazione della frangia urbana finalizzata a conferire un maggior senso di "urbanità" all'ambito, attraverso il completamento del tessuto residenziale esistente, la creazione di percorsi ciclopeditoni e spazi pubblici, la ricomposizione della maglia viaria, l'inserimento di fasce di mitigazione ambientale, la dotazione di attrezzature di pubblica utilità;
- il rafforzamento della Porta Sud come nuova centralità urbana, attraverso la connessione con piazza De Gasperi e il sistema di viale Europa;
- attrarre popolazioni giovani attraverso nuove forme dell'abitare

Prescrizioni e indicazioni progettuali

Prescrizioni

- realizzazione di un bosco nel comparto a nord di via Milano;
- localizzazione area per rimessaggio camper, in sostituzione all'attuale sede di via Don Carugo;
- realizzazione di un nuovo tracciato viabilistico fra il fondo della via privata che si dirama da via Milano in direzione Sud-Nord e via Turoldo;
- realizzazione di un nuovo tracciato di collegamento fra la viabilità di cui sopra e via Torino;
- realizzazione di un parco attrezzato e una piazza pubblica, con contestuale completamento della rete ciclo-pedonale esistente;
- localizzazione di un'area parcheggio funzionale alla MM2;
- realizzazione di fascia di mitigazione ambientale per schermatura linea metropolitana da residenza.

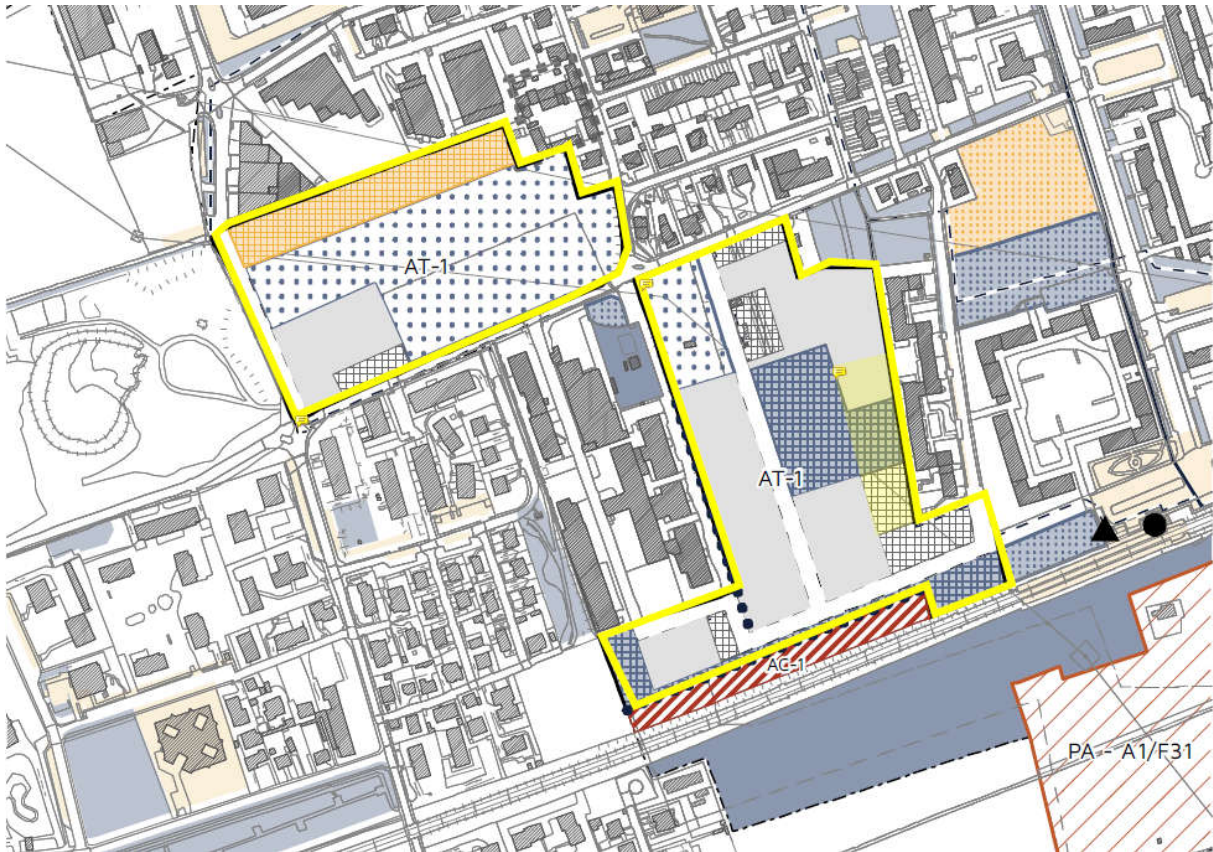
TAVOLA DEI VINCOLI E TUTELE - AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-1



Vincoli di tipo infrastrutturale

- Stazione metropolitana M2
- +—+— Linea metropolitana M2
- ▨ Fascia di rispetto della linea metropolitana
- Linea della rete elettrica

SCHEMA DI PROGETTO – AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-1



Indicazioni progettuali

- Confini comunali
- Ambiti di Trasformazione
- Indicazioni progettuali per gli Ambiti di Trasformazione**
- Superficie fondiaria
- Aree per verde pubblico
- Aree per attrezzature pubbliche
- Aree boscate
- Opere esterne
- Adeguamento fronte stradale
- Recupero degli immobili esistenti
- Viabilità di progetto
- Parcheggi pubblici
- Fascia di mitigazione ambientale
- Fronte commerciale

Sistema delle aree per servizi

- Servizi esistenti
- Aree verdi esistenti
- Aree per verde pubblico in progetto
- Aree per attrezzature pubbliche in progetto
- Ambiti di Compensazione

Rete ciclopedonale

- Dorsali cicloabili - Esistenti
- Dorsali cicloabili - Non esistenti
- Cicloabili esistenti
- Cicloabili non esistenti
- Ciclostazione

- Nucleo di antica formazione
- Ambiti agricoli
- Norma transitoria

L'area di interesse, oltre che ad essere interessata dalla **fascia di rispetto degli elettrodotti** risulta in parte destinata a **Superficie Fondiaria** (edificabile), in parte a **verde pubblico** ed in parte a **parcheggi pubblici**.

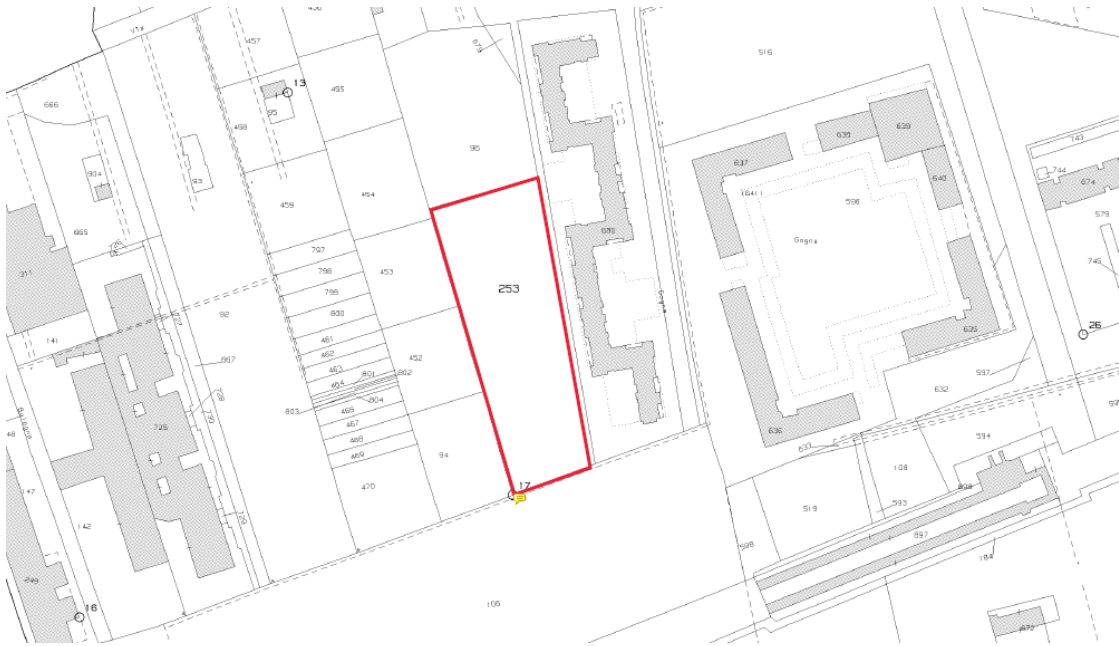


Descrizione Appezamento di terreno di cui al punto A

CORPO A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appezamento di terreno SEMINATIVO IRRIGUO, parzialmente edificabile**, situato in Bussero (MI), comune posto a nord-est di Milano, nell'area meridionale ricompresa tra il tracciato linea metropolitana MM2, via Milano, via Torino, via Turolto, a 180 mt dalla stazione metropolitana.

PLANIMETRIA CATASTALE APPEZZAMENTO TERRENO DI CUI AL FOGLIO 6 – MAPPALE 253



Identificato in Catasto Terreni del comune di Bussero come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Bussero (MI)
- **Intestatari**
[REDACTED]
Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. **6**; Mapp. n **253**
- **dati di classamento**
 - Qualità/classe: **seminativo irriguo, classe 1**
 - Superficie: 00 ha, 51 are, 90 ca / **5.190 mq**
 - reddito dominicale euro **50,66**
 - reddito agrario euro **49,59**
- **dati derivanti da**
 - SCRITTURA PRIVATA del 19/07/1989 in atti dal 26/01/1996 (n. 8666.1/1989)
 - FRAZIONAMENTO del 24/06/1994 in atti dal 27/06/1994 (n. 23218.4/1994)
 - FRAZIONAMENTO del 27/01/1972 in atti dal 25/09/1975 (n. 775)
 - FRAZIONAMENTO del 20/03/1963 in atti dal 13/09/1966 (n. 1665)
 - Impianto meccanografico del 01/01/1964
- **Coerenze, da nord in senso orario:**
mappale 96 a.u.i., mappale 680 a.u.i., mappale 106 a.u.i., mappale 94 a.u.i. e mappale 452 a.u.i. e mappale 453 a.u.i. e mappale 454
- **Immobili variati o soppressi che hanno originato l'attuale oggetto di stima**
 - foglio 6 particella **681**



- FRAZIONAMENTO del 24/06/1994 in atti dal 27/06/1994 (n. 23218.4/1994)
 - o foglio 6 particella **96**
 - o foglio 6 particella **250**
 - o foglio 6 particella **251**
 - o foglio 6 particella **252**
- FRAZIONAMENTO del 27/01/1972 in atti dal 25/09/1975 (n. 775)
 - o foglio 6 particella 137
- FRAZIONAMENTO del 20/03/1963 in atti dal 13/09/1966 (n. 1665)

NOTE

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella visura storica catastale ed all'estratto di mappa depositati presso il N.C.T.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di eventuali sostanze tossiche nocive/materiali inquinanti sia nelle aree che nel sottosuolo. Verifica che se dovuta, potrà essere eseguita solo da tecnici specializzati, con campionamenti e analisi da eseguirsi in laboratori abilitati.

Si precisa inoltre che, stanti le caratteristiche dell'appezzamento di terreno oggetto di stima, le consistenze sono state verificate sulla base degli estratti di mappa e delle visure catastali.

Occorre evidenziare che il bene immobile risulta attraversato da linee di **elettrodotto ad alta e media tensione** in passato oggetto di importanti **progetti di rimozione**, molto onerosi ma necessari e prodromici alla realizzazione dei piani edificatori comunque previsti per l'area nelle destinazioni d'uso prescritte da PGT (Piano di Governo del Territorio).

L'amministrazione comunale ha però recentemente approvato una **Variante al PGT** che consente lo sviluppo edificatorio dell'area eliminando l'incombenza della rimozione dell'elettrodotto attraverso un **progetto integrato che di fatto unisce diverse aree limitrofe** in un **unico ambito di trasformazione** denominato **AT-1** per il quale si prevede un potenziale edificatorio totale per tutte le aree afferenti al medesimo ambito **distribuendo 'idealmente' il profitto della trasformazione** limitando l'effettiva fabbricabilità in ambiti esterni alla fascia di rispetto dei 50 e dei 29 mt dalla linea dell'elettrodotto e dei 30 mt da quella della linea metropolitana.

Gli aspetti appena sopra descritti verranno in ogni caso meglio dettagliati al paragrafo 7 che segue

Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nel caso di specie ed in considerazione delle potenzialità del compendio oggetto di valutazione rispetto a quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente nel comune di Bussero, come riportato al paragrafo 7 che precede, si ritiene che la metodologia di stima da adottare debba essere riferita al **VALORE DI TRASFORMAZIONE** con ricorso all'MCA (Market Comparison Approach) per la determinazione del più probabile valore di mercato VM dell'unità residenziale "tipo"

Il valore di trasformazione trova pratica applicazione nel caso di **immobili suscettibili di trasformazione** con destinazioni d'uso ordinarie apprezzate sul mercato locale per i quali gli strumenti urbanistici rendono possibile anche una trasformazione e/o cambi di destinazioni d'uso.



L'intervento di trasformazione è ipotizzato nello stesso periodo in cui è riferita la stima, è realizzabile tecnicamente, è legalmente autorizzabile dagli Organi competenti e costituisce la scelta che con maggiore probabilità opererebbe un imprenditore ordinario.

Si può, quindi, affermare che ogni volta che ci troviamo di fronte ad un immobile che al momento della stima si trova nella condizione di poter essere trasformato (o trasferito nella destinazione), si deve ricorrere al valore di trasformazione.

Verrà quindi calcolato il valore finale della struttura i nuova edificazione e del Bonus Volumetrico previsto dall'amministrazione in sede di formulazione di Variante al PGT approvata in data 03/03/2022

Occorre precisare che la seguente stima, per giungere alla formulazione del Valore di Mercato dell'area di interesse, **tiene necessariamente conto dell'intera superficie costituente l'ambito di trasformazione AT-1**, concepito proprio per non penalizzare le aree concorrenti alla trasformazione nelle quali, per la prossimità delle stesse alla fascia degli elettrodotti o alla linea metropolitana, non possa essere considerata edificabile l'intera superficie
Quella di interesse estesa per circa 5.190 mq viene destinata in parte a superficie edificabile, in parte a verde pubblico, in parte a parcheggi pubblici di servizio alla stazione metropolitana

Vengono quindi di seguito sinteticamente definiti passaggi necessari alla formulazione del valore di mercato VA dell'area edificabile oggetto di esecuzione immobiliare

1. determinazione del **potenziale edificatorio** attraverso le prescrizioni di PGT riferito all'intero ambito di trasformazione **AT-1**
2. determinazione del **VM valore di mercato totale dell'intervento finito** riferito all'intero ambito di trasformazione **AT-1**
3. determinazione dei **CTP costi totali di produzione dell'intervento finito** riferiti all'intero ambito di trasformazione **AT-1 - COSTI DELLA TRASFORMAZIONE**
4. determinazione del **PR** profitto dell'imprenditore generato dall'intervento riferito all'ambito di trasformazione **AT-1**
5. determinazione del **periodo temporale** necessario al completamento dell'intervento: 4 anni
6. determinazione del **FCt flusso di cassa generato nel tempo** attraverso l'applicazione del **saggio di capitalizzazione R** alla differenza tra profitti e costi sviluppati negli anni necessari al compimento dell'operazione immobiliare
7. determinazione del **VA valore di trasformazione dell'intera area dell'ambito AT-1** per mq 91.600 con conseguente valorizzazione attualizzata dell'area oggetto di esecuzione corrispondente a mq 5.190

$$VA = \frac{VM - (CTP + PR)}{(1+r)^n}$$

dove:

- VA** = valore di mercato attuale o VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'AREA;
VM = valore di mercato del bene trasformato;
CTP = costo della trasformazione.
PR = profitto dell'imprenditore

$$CTP = KK + KU + ST + AL + SV + OF + SPC$$

dove:

- KK** = costo di costruzione
KU = oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione
ST = spese tecniche
AL = allacci e sistemazioni esterne
SV = spese varie ed imprevisti
OF = oneri finanziari
SPC = spese di commercializzazione



DETERMINAZIONE DEL VM VALORE DI MERCATO TOTALE DELL'INTERVENTO FINITO RIFERITO ALL'INTERO AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-1

Per definire la stima del **valore di mercato** degli immobili di interesse trasformati **VM** (cioè di nuova edificazione), si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - II SEMESTRE 2021
 - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - II SEMESTRE 2021

Dati estrapolati dagli annunci immobiliari attuali per immobili appartenenti agli stessi segmenti di mercato di quelli principali oggetto di stima

ESITO RICERCA DI MERCATO PER APPARTAMENTI USATI IN BUSSERO						
	ubicazione	COMUNE	prezzo proposto	superficie mq	prezzo medio unitario di mercato €/mq	STATO MANUTENT
1	VIA LEONARDO DA VINCI 10	BUSSERO	€ 379.000,00	125,00	€ 3.032,00	D
2	VIA SANDRO PERTINI 3	BUSSERO	€ 349.000,00	138,00	€ 2.528,99	D/S
3	VIA CASCINA GALASSA 7	BUSSERO	€ 290.000,00	150,00	€ 1.933,33	D
			€ 1.018.000,00	413,00	€ 2.464,89	a mq

ESITO RICERCA DI MERCATO PER APPARTAMENTI DI NUOVA COSTRUZIONE IN COMUNI LIMITROFI CON CARATTERISTICHE SIMILARI						
	ubicazione	COMUNE	prezzo proposto	superficie mq	prezzo medio unitario di mercato €/mq	STATO MANUTENT
1	ADIACENZE CANTRO	GORGONZOLA	€ 335.000,00	126,00	€ 2.658,73	OTTIMO
2	VIA DI VITTORIO 50	GORGONZOLA	€ 597.000,00	192,00	€ 3.109,38	OTTIMO
3	VIA DI VITTORIO 50	GORGONZOLA	€ 427.000,00	139,00	€ 3.071,94	OTTIMO
4	VIA DI VITTORIO 50	GORGONZOLA	€ 424.000,00	140,00	€ 3.028,57	OTTIMO
5	VIA DI VITTORIO 50	GORGONZOLA	€ 420.000,00	138,00	€ 3.043,48	OTTIMO
6	VIA CARLO PORTA	PESSANO CON BORNAGO	€ 457.000,00	176,00	€ 2.596,59	OTTIMO
7	VIA CARLO PORTA	PESSANO CON BORNAGO	€ 433.000,00	167,00	€ 2.592,81	OTTIMO
8	VIA CARLO PORTA	PESSANO CON BORNAGO	€ 365.000,00	138,00	€ 2.644,93	OTTIMO
9	VIA CARLO PORTA	PESSANO CON BORNAGO	€ 361.000,00	136,00	€ 2.654,41	OTTIMO
10	VIA CARLO PORTA	PESSANO CON BORNAGO	€ 349.000,00	131,00	€ 2.664,12	OTTIMO
11	VIA CARLO PORTA	PESSANO CON BORNAGO	€ 325.000,00	125,00	€ 2.600,00	OTTIMO
12	VIA CARLO PORTA	PESSANO CON BORNAGO	€ 319.000,00	116,00	€ 2.750,00	OTTIMO
13	VIA CARLO PORTA	PESSANO CON BORNAGO	€ 316.000,00	122,00	€ 2.590,16	OTTIMO
14	VIA CARLO PORTA	PESSANO CON BORNAGO	€ 294.000,00	111,00	€ 2.648,65	OTTIMO
15	VIA CARLO PORTA	PESSANO CON BORNAGO	€ 307.000,00	116,00	€ 2.646,55	OTTIMO
16	VIA OLTRONA 1	PESSANO CON BORNAGO	€ 279.000,00	111,00	€ 2.513,51	OTTIMO
17	VIA ROMA 14	PESSANO CON BORNAGO	€ 286.000,00	93,00	€ 3.075,27	OTTIMO
			€ 6.294.000,00	2.277,00	€ 2.764,16	a mq



ESITO RICERCA DI MERCATO PER TERRENI EDIFICABILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN COMUNI LIMITROFI CON CARATTERISTICHE SIMILARI						
1	terreno edificabile residenz	PESANO CON BORNAGO	€ 210.000,00	550,00	€ 381,82	
2	terreno edificabile residenz	caponago	€ 2.400.000,00	21.500,00	€ 111,63	
3	terreno edificabile residenz	melzo	€ 1.800.000,00	4.500,00	€ 400,00	
4	terreno edificabile residenz	TRUCAZZANO	€ 200.000,00	990,00	€ 202,02	
5	terreno edificabile MISTA	PIOTTELLO	€ 950.000,00	11.000,00	€ 86,36	
6	terreno edificabile residenz	VIGNATE	€ 190.000,00	312,00	€ 608,97	
			€ 5.750.000,00	38.852,00	€ 148,00	a mq

Bollettini RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - II SEMESTRE 2021



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: BUSSERO

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1550	1800	L	5,4	6,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1850	2400	L	6,5	8,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1550	1800	L	5,6	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1350	1500	L	5,2	5,5	L
Box	Normale	850	1200	L	3,3	4,9	L
Ville e Villini	Ottimo	2000	2450	L	6,9	9	L
Ville e Villini	Normale	1650	1900	L	5,8	6,7	L

Spazio disponibile per annotazioni



Bussero (MI)
Via Torino, 20041 Bussero Mi, Italia

ZONA INTERO CENTRO URBANO

Posizione Zona: Centro

Quotazioni Abitazioni & Ville

Quotazioni Uffici & Negozi

Quotazioni Box & Posti auto

Quotazioni di Vendita

Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.752	Euro 1.996	Euro 2.240

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.485	Euro 1.697	Euro 1.908

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.401	Euro 1.481	Euro 1.561



Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda**) pari a circa
2.550 €/mq per l'edilizia residenziale da svilupparsi per la definita **SL di mq 18.700**
2.350 €/mq per l'edilizia residenziale da svilupparsi per il **BONUS VOLUMETRICO per HOUSING SOCIALE** per la definita **SL di mq 1.870**

Si riportano subito di seguito le tabelle di calcolo elaborate per la determinazione del Valore attuale **VA** dell'area trasformata dell'intero **ambito AT-1** secondo la formula appena sopra esplicitata

$$VA = \frac{VM - (CTP + PR)}{(1+r)^n}$$

DETERMINAZIONE VALORI INTERO INTERVENTO - AMBITO AT-1							
DETERMINAZIONE SUPERFICI TOTALI DI INTERVENTO SUPERFICI IPOTIZZATE				DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO TOTALE VM			
IPOTESI DESTINAZIONI D'USO IN PROGETTO	LIVELLO	N UNITA'	MQ	RAPPORTO MERCANTILE %	SUPERFICI COMMERCIALI MQ - SEL (ragguagliate)	VALORE DI MERCATO MEDIO UNITARIO €/MQ	VALORE DI MERCATO €
SL - SUP RESIDENZ 24 palazzine da 3 piani con 3 unità x piano (59+100+100)	PT-1-2	216	18.700,00	100%	18.700,00	€ 2.550,00	€ 47.685.000
SUPERFICI ACCESSORIE balconi / terrazzi scoperti = 12% SL	PT-1-2	144	2.244,00	25%	561,00	€ 2.550,00	€ 1.430.550
SUPERFICI ACCESSORIE portici = 6% SL	PT	72	1.122,00	35%	392,70	€ 2.550,00	€ 1.001.385
SUPERFICI ACCESSORIE sottetti spp = 20 % SL	P3	72	3.740,00	50%	1.870,00	€ 2.550,00	€ 4.768.500
SUPERFICI ACCESSORIE cantine = 6% SL	PS1	216	1.122,00	25%	280,50	€ 2.550,00	€ 715.275
SUPERFICI ACCESSORIE giardini = 20% SL	PT	72	3.740,00	15%	561,00	€ 2.550,00	€ 1.430.550
SUPERFICI ACCESSORIE COMUNI DI SERVIZIO - 15% SL	PT-1-2		2.805,00	10%	280,50	€ 2.550,00	€ 715.275
AUTORIMESSE 18.700 mq x 3m= 56.100 mc 5.610 mq (1 mq su 10 cm)	PT/PS1	351	5.610,00	50%	2.805,00	€ 2.550,00	€ 7.152.750
SUPERFICI ACCESSORIE COMUNI DI SERVIZIO - 30 % SUPERFICIE AUTORIMESSE	PT/PS1		1.683,00	10%	168,30	€ 2.550,00	€ 429.165
BONUS VOLUMETRICO 10% PER HOUSING SOCIALE							
BONUS AGGIUNTIVO 10% SU MC 56.100 = mc 5.610 SL 1.870 mq	PT-1-2		1.870,00	100%	1.870,00	€ 2.350,00	€ 4.394.500
SUPERFICI ACCESSORIE balconi / terrazzi scoperti = 12% SL	PT-1-2		224,40	25%	56,10	€ 2.350,00	€ 131.835
SUPERFICI ACCESSORIE portici = 6% SL	PT		112,20	35%	39,27	€ 2.350,00	€ 92.285
SUPERFICI ACCESSORIE sottetti spp = 20 % SL	P3		374,00	50%	187,00	€ 2.350,00	€ 439.450
SUPERFICI ACCESSORIE cantine = 6% SL	PS1		112,20	25%	28,05	€ 2.350,00	€ 65.918
SUPERFICI ACCESSORIE giardini = 20% SL	PT		374,00	15%	56,10	€ 2.350,00	€ 131.835
SUPERFICI ACCESSORIE COMUNI DI SERVIZIO - 15% SL	PT-1-2		280,50	10%	28,05	€ 2.350,00	€ 65.918
AUTORIMESSE 1.870 mq x 3m= 561 mc 561 mq (1 mq su 10 cm)	PT/PS1		561,00	50%	280,50	€ 2.350,00	€ 659.175
SUPERFICI ACCESSORIE COMUNI DI SERVIZIO - 30 % SUPERFICIE AUTORIMESSE	PT/PS1		168,30	10%	16,83	€ 2.350,00	€ 39.551
VALORE DI MERCATO INTERVENTO						VM	€ 71.348.915



DETERMINAZIONE SUPERFICI TOTALI DI INTERVENTO SUPERFICI IPOTIZZATE				DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE			
IPOTESI DESTINAZIONI D'USO IN PROGETTO	LIVELLO	N UNITA'	MQ	RAPPORTO MERCANTILE %	SUPERFICI COMMERCIALI MQ - SEL (ragguagliate)	COSTO DI COSTRUZIONE MEDIO UNITARIO /MQ	COSTO DI COSTRUZIONE €
SLP - SUP RESIDENZ 24 palazzine da 3 piani con 3 unità x piano (59+100+100)	PT-1-2	216	18.700,00	100,0%	18.700,00	-€ 1.350,00	-€ 25.245.000
SUPERFICI ACCESSORIE balconi / terrazzi scoperti	PT-1-2	144	2.244,00	100,0%	2.244,00	-€ 250,00	-€ 561.000
SUPERFICI ACCESSORIE portici	PT	72	1.122,00	100,0%	1.122,00	-€ 250,00	-€ 280.500
SUPERFICI ACCESSORIE sottetti spp (20+50+50)	P3	72	3.740,00	100,0%	3.740,00	-€ 600,00	-€ 2.244.000
SUPERFICI ACCESSORIE cantine (5 mq)	PS1	216	935,00	100,0%	935,00	-€ 350,00	-€ 327.250
SUPERFICI ACCESSORIE giardini (30+70+70)	PT	72	3.740,00	100,0%	3.740,00	-€ 25,00	-€ 93.500
SUPERFICI ACCESSORIE COMUNI DI SERVIZIO - 15% SLP	PT-1-2		2.805,00	100,0%	2.805,00	-€ 250,00	-€ 701.250
AUTORIMESSE 18,700 mq x 3m= 56.100 mc 5.610 mq (1 mq su 10 cm)	PT/PS1	351	5.610,00	100,0%	5.610,00	-€ 400,00	-€ 2.244.000
SUPERFICI ACCESSORIE COMUNI DI SERVIZIO - 30 % SUPERFICIE AUTORIMESSE	PT/PS1		1.683,00	100,0%	1.683,00	-€ 200,00	-€ 336.600
AREE ESTERNE E SERVIZI - TOTALI ST= 91.600 mq	PT		65.000,00	100,0%	65.000,00	-€ 35,00	-€ 2.275.000
BONUS VOLUMETRICO 10% PER HOUSING SOCIALE							
BONUS AGGIUNTIVO 10% SU MC 56.100 = mc 5.610 SL 1.870 mq	PT-1-2		1.870,00	100,0%	1.870,00	-€ 1.200,00	-€ 2.244.000
SUPERFICI ACCESSORIE balconi / terrazzi scoperti 12% SL	PT-1-2		224,40	100,0%	224,40	-€ 250,00	-€ 56.100
SUPERFICI ACCESSORIE portici	PT		112,20	100,0%	112,20	-€ 250,00	-€ 28.050
SUPERFICI ACCESSORIE sottetti spp	P3		374,00	100,0%	374,00	-€ 600,00	-€ 224.400
SUPERFICI ACCESSORIE cantine	PS1		93,50	100,0%	93,50	-€ 350,00	-€ 32.725
SUPERFICI ACCESSORIE giardini	PT		374,00	100,0%	374,00	-€ 25,00	-€ 9.350
SUPERFICI ACCESSORIE COMUNI DI SERVIZIO - 15% SLP	PT-1-2		280,50	100,0%	280,50	-€ 250,00	-€ 70.125
AUTORIMESSE 1.870 mq x 3m= 5.610 mc 561 mq (1 mq su 10 cm)	PT/PS1		561,00	100,0%	561,00	-€ 400,00	-€ 224.400
SUPERFICI ACCESSORIE COMUNI DI SERVIZIO - 30 % SUPERFICIE	PT/PS1		168,30	100,0%	168,30	-€ 200,00	-€ 33.660
					COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE	KK -€	37.230.910
ONERI URBANIZZAZIONE I II €/mc (solo su SL 18.700)	KU		56.100,00			-€ 43,34	-€ 2.431.374
CONTRIBUTO CONCESSORIO SUL COSTO DI COSTRUZIONE	KU	su KK		5,0%	-37.230.910,00		-€ 1.861.546
SPESE TECNICHE (progettazione + direzione lavori+ sicurezza)	ST	su KK		4,5%	-37.230.910,00		-€ 1.675.391
ALLACCI E SISTEMAZIONI	AL	su KK		2,0%	-37.230.910,00		-€ 744.618
SPESE VARIE ED IMPREVISTI	SV	su KK		2,0%	-37.230.910,00		-€ 744.618
ONERI FINANZIARI	OF	su KK		5,0%	-37.230.910,00		-€ 1.861.546
SPESE COMMERCIALIZZAZIONE	SPC	su VM		-1,5%	71.348.915,00		-€ 1.070.234
					COSTO TOTALE DI PRODUZIONE	CTP -€	47.620.236
PROFITTO IMPRENDITORE	PR	su VM		-15,0%	71.348.915,00	PR -€	10.702.337



ATTUALIZZAZIONE DEI VALORI E STIMA DELL'INTERA AREA DI AMBITO AT-1							
		35,00%	30,00%	20,00%	15,00%	100,00%	
		1° anno	2° anno	3° anno	4° anno		
		25%	25%	40%	10%	100%	
VM	€ 71.348.915	Immobili uso residenziale e funz compatibili	€ 17.837.228,75	€ 17.837.228,75	€ 28.539.566,00	€ 7.134.891,50	€ 71.348.915
Costi							
KK	-€ 37.230.910,00	COSTO COSTRUZIONE	-€ 13.030.819	-€ 11.169.273	-€ 7.446.182	-€ 5.584.637	-€ 37.230.910
KU	-€ 4.292.919,50	ONERI URBANIZZ E CONTRIBUTO CC	-€ 2.146.460	-€ 2.146.460	€ -	€ -	-€ 4.292.920
ST	-€ 1.675.390,95	SPESE TECNICHE	-€ 586.387	-€ 502.617	-€ 335.078	-€ 251.309	-€ 1.675.391
AL	-€ 744.618,20	SISTEMAZIONI ESTERNE E ALLACCI	-€ 260.616	-€ 223.385	-€ 148.924	-€ 111.693	-€ 744.618
SV	-€ 744.618,20	SPESE VARIE ED IMPREVISTI	-€ 260.616	-€ 223.385	-€ 148.924	-€ 111.693	-€ 744.618
OF	-€ 1.861.545,50	ONERI FINANZIARI	-€ 651.541	-€ 558.464	-€ 372.309	-€ 279.232	-€ 1.861.546
SPC	-€ 1.070.233,73	SPESE COMMERCIALIZZAZIONE	-€ 267.558	-€ 267.558	-€ 428.093	-€ 107.023	-€ 1.070.234
CTP	-€ 47.620.236	Totale costi di produzione	-€ 17.203.997	-€ 15.091.143	-€ 8.879.510	-€ 6.445.586	-€ 47.620.236
PR	-€ 10.702.337	Profitto	€ -	€ -	€ -	-€ 10.702.337	-€ 10.702.337
		SALDO	€ 633.232	€ 2.746.086	€ 19.660.056	-€ 10.013.032	
Fct x $\frac{1}{(1+R)^n}$		Fct = flusso di cassa generato nel tempo	1,03000000	1,06090000	1,09272700	1,12550881	
		R = 3% annuo = tasso di attualizzazione - saggio di capitalizzazione					VA VALORE DI TRASFORMAZIONE area di mq 91.600,00
		n = 4 = numero anni intercorrenti tra stima e produttività compendio					
Fct = $1 + 0,03 = 1,03$		SALDO ATTUALIZZATO	€ 614.788	€ 2.588.449	€ 17.991.736	-€ 8.896.449	€ 12.298.524

In sintesi:

VM	=	€	71.348.915,00
KK	=	€	37.230.910,00
CTP	=	€	47.620.236
PR	=	€	10.702.337,00

Viene quindi determinato in **€ 12.298.524,00** il valore **VA attualizzato** dell'area da trasformare per l'intero ambito AT-1 pari a mq 91.600

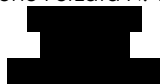
Viene di seguito terminato il **PREZZO MEDIO UNITARIO DI MERCATO** dell'area edificabile per l'intero ambito AT-1

$$\frac{€ 12.298.524,00}{mq 91.600,00} = € /mq 134,00$$

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m ²)	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m ²)
A	Terreno foglio 6 – mapp 253	5190	1,00	5190
totale		5190		5190

Considerando tutti gli elementi sopra descritti viene considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda**) pari a circa **134,00 €/mq**

VALUTAZIONE BENI				
descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota € arrotondato
N 1 Appezamento di Terreno in Bussero	5.190,00	134,00	€ 696.827,00	€ 697.000,00
Lotto 1			€ 696.827,00	€ 697.000,00



ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 697.000,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 34.850,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato ai paragrafi 4.3 e 7 che precedono	-€ 0,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi paragrafo 5):	-€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 662.150,00

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

Libero: <i>(esempio piena proprietà 1/1)</i>	€ 662.150,00
arrotondato:	€ 662.000,00
**Occupato: <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 529.600,00
arrotondato:	€ 530.000,00

**pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

La presente relazione costituisce una stima di un plausibile valore commerciale dei beni assoggettati ad esecuzione, come risultanti dalla documentazione ipotecaria e catastale redatta dal Notaio Dott.ssa Alessandra Radaelli, notaio in Milano, ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ., e tenendo conto della documentazione così come rilasciata dagli uffici pubblici interpellati a richiesta dell'Esperto e non costituisce nè potrebbe in alcun modo costituire una certificazione e/o garanzia di valore.

Giudizio di comoda divisibilità:

La divisibilità del bene non viene valutata possibile



Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore dichiara di aver redatto la presente valutazione in conformità alla norma UNI 11612:2015;
- Il valutatore dichiara di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- 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.
- Il valutatore dichiara di aver svolto personalmente l'incarico e per questo lo sottoscrive.

Rapporto di valutazione immobiliare in conformità alla norma UNI 11612:2015

Committente: Tribunale di Milano

Scopo della valutazione: Esecuzione Immobiliare

Data sopralluogo: 30/07/2019

Data valutazione: 12/08/2022

Data relazione: 15/08/2022

Ubicazione immobile: Bussero (MI)

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con Osservanza

Milano, 15/08/2022

L'Esperto Nominato
Arch. Elisabetta Nicoletti

Stampa professionale circolare dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano. Al centro della stampa sono riportati i dati: NICOLETTI ELSABETTA CAROLINA, architetto 12781. Sotto la stampa è presente la firma manoscritta di Elisabetta Nicoletti.

La sottoscritta dichiara di aver depositato telematicamente la presente valutazione a mezzo di Processo Civile Telematico e di averne inviata copia alla Parte procedente, al custode giudiziario e agli esecutati



ELENCO ALLEGATI

allegato_1_atto notaio ACQUARONE_rep. 9781 racc. 1586.pdf
allegato_2_cdu_6_2531_18-05-2022.pdf
allegato_3A_locazioni_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE.pdf
allegato_3B_esito ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE.pdf
allegato_4_delbere comunali e BURL.pdf
allegato_5_Norme_DP.pdf
allegato_6_Norme_PR.pdf
allegato_7_Norme_PS.pdf
allegato_8_Relazione_QC_DOCUMENTO DI PIANO_RELAZIONE GENERALE.pdf
allegato_A_note ipocatasatli estratte.pdf
allegato_B_documenti catastali.pdf
allegato_C_rilievo fotografico.pdf