

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**R.G.F. n. 114/2019**

**FALLIMENTO**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**Curatore: Lissi Cristina**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani**

**Procedura: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (114/2019)**

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

**REVISIONE 06-2024**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

---

## **RGF n. 114/2019**

### **“CONCLUSIONI DEFINITIVE”**

1 - DESCRIZIONE DEL BENE
--------------------------

Quota di 1/1 di Terreno edificabile produttivo in Tessuto produttivo multifunzionale di 6.135 mq di superficie catastale in area industriale Mendosio nel Comune di Abbiategrasso attestato a valle dell'attuale via F. M. Visconti.

\*\*\*

Le particelle sono identificate al N.C.T. del Comune di Abbiategrasso come segue:

Foglio 25 – mappale 52 – prato irrig. Cl. 1 – are 16 ca 70 – RD 14,06 – RA 11,21

Foglio 25 – mappale 175 – prato irrig. Cl. 1 – are 37 ca 80 – RD 31,82 – RA 25,38

Foglio 25 – mappale 251 – prato irrig. Cl. 1 – are 02 ca 20 – RD 01,85 – RA 01,48.

Le particelle sono identificate al N.C.E.U. del Comune di Abbiategrasso come segue:

Foglio 25 – mappale 333 – AREA URBANA F1

Foglio 25 – mappale 335 – AREA URBANA F1

Foglio 25 – mappale 338 – AREA URBANA F1

#### Mappali Terreni Correlati

Foglio 25 – mappale 333 – ENTE URBANO – are 04 ca 51

Foglio 25 – mappale 335 – ENTE URBANO – are 00 ca 11

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO
--

**Proprietà**

QUOTA DI 1/1 proprietà di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza  
di atto del 01/09/2005 n.ri 161258/28981 di rep. Notaio CHIODI  
DAELLI ENRICO per MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O  
RAGIONE SOCIALE trascritto il 14/10/2005 ai n.ri 24310/12574

**Stato di possesso**

Giuridicamente libero.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
---

*3.2.1 Iscrizioni:*

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** iscritta a  
Pavia il 04/10/2017 n.ri 16111/2821 a seguito di atto del 03/10/2017 n.ri  
10624/6817 di rep. AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Codice  
fiscale 137 568 81002 Sede ROMA (RM) a favore AGENZIA DELLE  
ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002  
a carico di XX  
XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1;

*3.2.2 Trascrizioni e Pignoramenti:*

*si da atto della seguente trascrizione*

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** trascritto a Pavia in

data 30/01/2020 ai n.ri 1042/773, a seguito di atto giudiziario del 24/12/2019  
n. 114/2019 di rep. Tribunale di Pavia, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4 - VALORE	
Valore di stima	430.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia,</i>	64.500,00
<b>Valore al netto delle decurtazioni</b>	<b>365.500,00</b>

**Beni in Via F. M. Visconti, Mendosio, Abbiategrasso MI**

**LOTTO UNICO**

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

**TERRENO EDIFICABILE PRODUTTIVO**

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;**

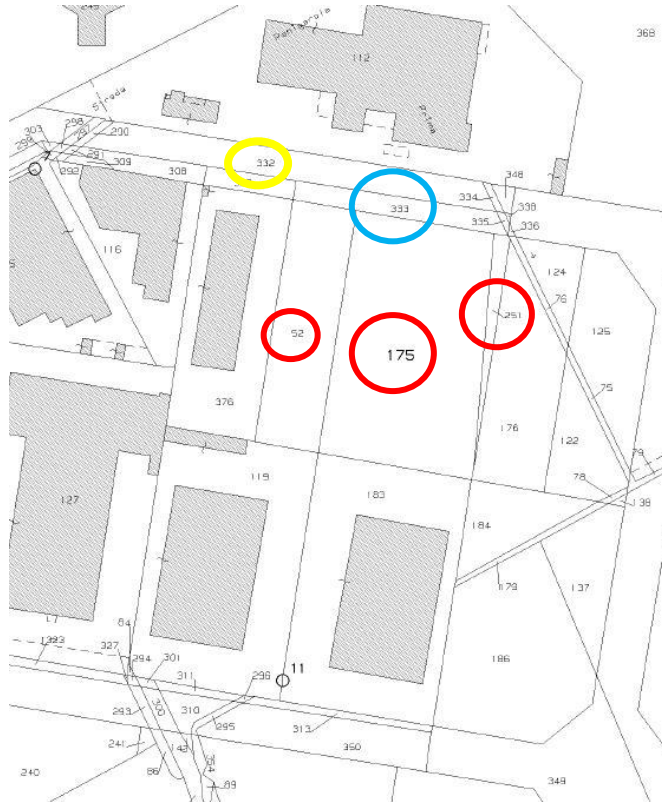
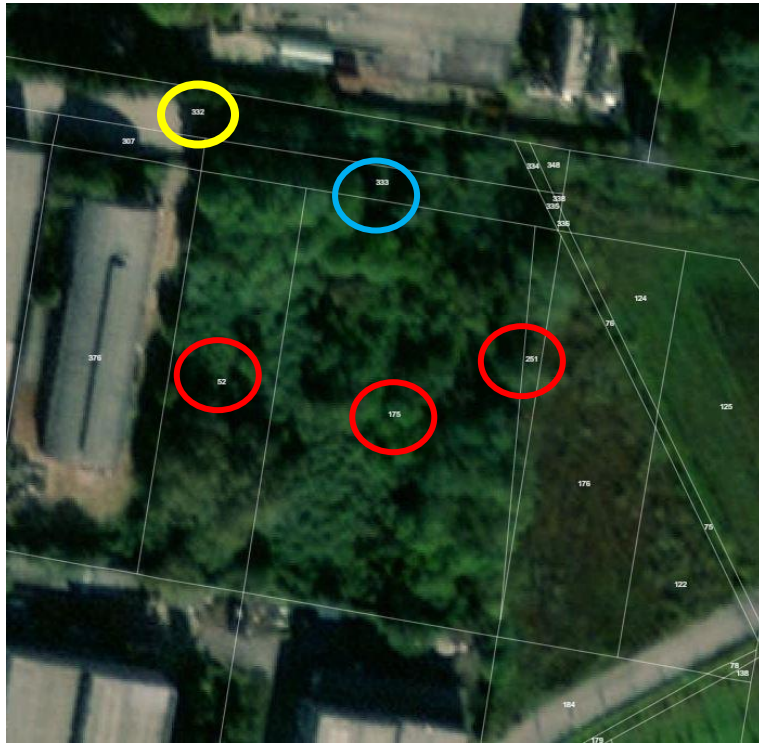
Terreno edificabile produttivo in *Tessuto produttivo multifunzionale* di 6.135 mq di superficie catastale in area industriale Mendosio nel Comune di Abbiategrasso attestato a valle dell'attuale via F. M. Visconti.

Trattasi di particelle catastali mappale 52, 175, 251 del Foglio 25 di Catasto Terreni e ulteriori particelle catastali mappale 333, 335, 338 di Catasto Fabbricati censite come ente urbano. Area libera da fabbricati attualmente ricoperta da fitta vegetazione spontanea tanto da rendere inaccessibile ispezione del soprassuolo del lotto. La zona industriale è localizzata nella periferia di Abbiategrasso compreso tra le località di Castelletto e aree agricole sino al Comune limitrofo di Vermezzo, separata fisicamente dalla Strada Statale 494 Vigevanese da Alzaia Naviglio Grande.

All'area oggetto di vendita attualmente si accede proseguendo per la via Visconti indi ai mappali posti a nord del lotto in oggetto e identificati ai n.ri di particella 333, 335, 338 (detti mappali confinano a Nord con il mappale 332 intestato a terzi a Catasto terreni e costituente il proseguimento della via F.M. Visconti mai realizzata – SI VEDANO NOTE NELLA SEZIONE URBANISTICA-). Il lotto oggetto di stima a forma pressochè rettangolare è

perimetrato per due lati da aree con capannoni in Tessuto produttivo multifunzionale, area a nord come sopra descritto, aree a est di trasformazione di tutela paesistica sovralocale a separazione dalle aree agricole. Si precisa che a nord del fondo e della via Visconti è localizzata area di *Ambiti delle dotazioni e attrezzature di interesse generale (Piano dei Servizi)* in cui è presente fabbricato ex inceneritore del Comune di Abbiategrasso identificato come sito contaminato in attesa di bonifica; trattasi di ampia area che vede attestata sul lato est verso la Roggia Cina l'Isola Ecologica del Comune di Abbiategrasso.

Sentito l'Ufficio Ecologia Ambiente del Comune non risultano agli atti d'ufficio provvedimenti riguardo potenziali contaminazioni del suolo del lotto oggetto di vendita. Non sono note allo scrivente le caratteristiche del suolo e sottosuolo e l'eventuale necessità di bonifica del sito e/o smaltimento di materiali oggi non visibili presenti sull'area. Resta pertanto a carico dell'aggiudicatario ogni onere di indagine, caratterizzazione dell'area ed eventuali azioni di bonifica e riqualificazione dell'area stessa.



\*\*\*

Le particelle sono identificate al N.C.T. del Comune di Abbiategrasso come segue:

***Foglio 25 – mappale 52 – prato irrig. Cl. 1 – are 16 ca 70 – RD 14,06 – RA 11,21***

***Foglio 25 – mappale 175 – prato irrig. Cl. 1 – are 37 ca 80 – RD 31,82 – RA 25,38***

***Foglio 25 – mappale 251 – prato irrig. Cl. 1 – are 02 ca 20 – RD 01,85 – RA 01,48***

Le particelle sono identificate al N.C.E.U. del Comune di Abbiategrasso come segue:

***Foglio 25 – mappale 333 – AREA URBANA F1***

***Foglio 25 – mappale 335 – AREA URBANA F1***

***Foglio 25 – mappale 338 – AREA URBANA F1***

Mappali Terreni Correlati

***Foglio 25 – mappale 333 – ENTE URBANO – are 04 ca 51***

***Foglio 25 – mappale 335 – ENTE URBANO – are 00 ca 11***

***Foglio 25 – mappale 338 – ENTE URBANO – are 00 ca 03***

<p><b><u>PREZZO BASE D'ASTA</u></b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: QUOTA DI 1/1 € <b>365.500,00</b></p>
--

**Coerenze in corpo unico in contorno da estratto di mappa in catasto terreni:** mappali 332, 334, 348, 347, 336, 76, 176, 183, 119, 376, 307.



Giuridicamente libero.

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 22/04/2022  
(aggiornate esclusivamente per le particelle 333, 335, 338 al 03/06/2024)

**3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna**

*3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna*

**3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno**

**3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno**

**3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.**

### 3.2.1 Iscrizioni:

[illegible]

### 3.2.2 Trascrizioni e Pignoramenti:

*si da atto della seguente trascrizione*

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** trascritto a Pavia in  
data 30/01/2020 ai n.ri 1042/773, a seguito di atto giudiziario del 24/12/2019  
n. 114/2019 di rep. Tribunale di Pavia, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XX  
XX

### 3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: SI VEDANO NOTE  
NELLA SEZIONE URBANISTICA

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: I mappali risultano inseriti in mappa di Catasto Terreni.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA  
l'attuale proprietà:

XX

#### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SI VEDANO PUNTI A SEGUIRE

## 5. PRESTAZIONE ENERGETICA

NON RICORRE

## 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

1) TITOLARE ATTUALE: le unità immobiliari risultano di **piena proprietà**

di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Variazione di sede come segue (non presente nei Registri Immobiliari di Pavia):

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**In premessa:**

F25 mappali 251, 52, 175

Atto di RETROCESSIONE del 07/05/2014 n.ri 184896/42571 di rep.

Notaio CHIODI DAELLI ENRICO trascritto a Pavia il 26/05/2014 ai n.ri 6803/4958

A favore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sezione D della nota di trascrizione:

*La trascrivenda retrocessione viene effettuata retroagendo i propri effetti alla data dell'atto di compravendita 27 ottobre 2005 n. 161.789/29.314 di rep. Notaio Enrico Chiodi Daelli di Milano, registrato a Milano 6 il 28 ottobre 2005 al n. 15636 serie 1t e trascritto Presso l'agenzia del territorio - servizio di pubblicit  immobiliare di Pavia in data 2 Novembre 2005 ai nn. 26690/13365, cosicche' la stessa "tam quam non esset", con il quale la Societa' "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" ebbe a vendere alla allora societa' XX*

XXXXXXXXXXXXX (ora "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in Milano, codice fiscale XXXXXXXXXXX), delle unita' immobiliari site in comune di Abbiategrasso di cui al quadro "b" della presente nota che non dovevano essere oggetto della perfezionata compravendita in quanto non comprese nel contratto di leasing.

\*\*\*

F25 mappali 333, 335, 338

Atto di RETROCESSIONE del 28/03/2024 n.ri 49350/14477 di rep.

Notaio Luisa Cellerino trascritto a Pavia il 09/04/2024

A favore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sezione D della nota di trascrizione

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX "banco bpm s.p.a." in Rettifica dell'atto in data 27 ottobre 2005 n. 161789/29314 di repertorio notaio Enrico Chiodi daelli, registrato a Milano in data 28 ottobre 2005 al n. 15636 e trascritto a Pavia In data 2 novembre 2005 ai numeri 26690/13365, hanno dato atto che non costituirono Oggetto della citata compravendita i terreni siti in comune di Abbiategrasso, censiti a Catasto terreni come segue: foglio 25, mappale 333, ente urbano di are 4.51; foglio 25, Mappale 335, ente urbano di are 00.11; foglio 25, mappale 338, ente urbano di are 00.03. Coerenze in corpo da nord ad ovest con riferimento alla mappa di c.t.: mappali 332, 334 e 348; mappali 347 e 336; mappali 251, 52 e 175 di proprieta' XXXXXXXXXXXXXXX

*s.r.l.; mappale 307. In conseguenza i terreni sopra citati sono retrocessi alla societa' "XXXXXXXXXXXXXXXXXX.", con ogni effetto utile ed oneroso dalla data del trascrivendo atto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, liberi da pesi, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche.*

A

XX in forza di  
atto del 01/09/2005 n.ri 161258/28981 di rep. Notaio CHIODI DAELLI  
ENRICO per MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE  
SOCIALE trascritto il 14/10/2005 ai n.ri 24310/12574

Contro

XX

A

XX in forza di atto del  
01/09/2005 n.ri 161258/28981 di rep. Notaio CHIODI DAELLI ENRICO  
per  
FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE trascritto il 14/10/2005  
ai n.ri 24309/12573

Contro

XX

**Quanto a N.C.T. foglio 25 mappale 52, 175**

In forza di titoli anteriori al ventennio

**Quanto a f 25 mapp. 251, f 25 mapp. 333, 335, 338**

A

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con atto di  
compravendita del 29/05/2003 n.ri 20597 di rep. Notaio SCALAMOGNA  
PIERLUIGI trascritto a Pavia il 06/06/2003 n.ri 13029/6788

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sezione D della nota di trascrizione:

PATTO PARTICOLARE: SUL PROLUNGAMENTO DELLA VIA F.M.  
VISCONTI ANCORA DI PROPRIETA DEL VENDITORE, E PER  
TUTTO IL FRONTE NORD DELL'AREA DISTINTA COI MAPPALI 333,  
335 E 338, E CONSENTITO L'ACCESSO E LO SCARICO. INOLTRE IL  
VENDITORE HA CONCESSO ALLA PARTE ACQUIRENTE IL  
DIRITTO DI COLLOCARE GLI IMPIANTI (FOGNATURA, ACQUA,  
GAS, E TECNOLOGICI IN GENERE) SUL SEDIME DI STRADA DI CUI  
SOPRA. LA PARTE VENDITRICE, INOLTRE, CONCEDE ALLA  
PARTE ACQUIRENTE DI RENDERE LA STRADA A NORMA.

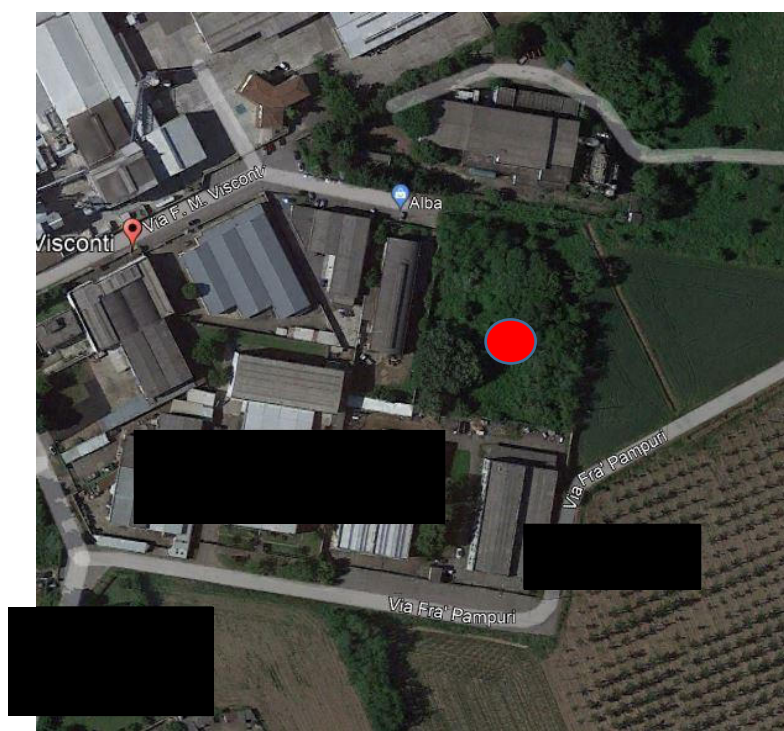
A (con maggior consistenza)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Per titoli anteriori al ventennio

## 7. INQUADRAMENTO – POSIZIONE URBANISTICA – DESCRIZIONE DEI BENI

### 7.1. Inquadramento:



7.2. Estratto di mappa catastale:





## 7.2. Posizione urbanistica:



### **PR01 - Assetto del territorio: Tessuto produttivo multifunzionale**

DESCRIZIONE Tessuto produttivo multifunzionale

ART Art. 67

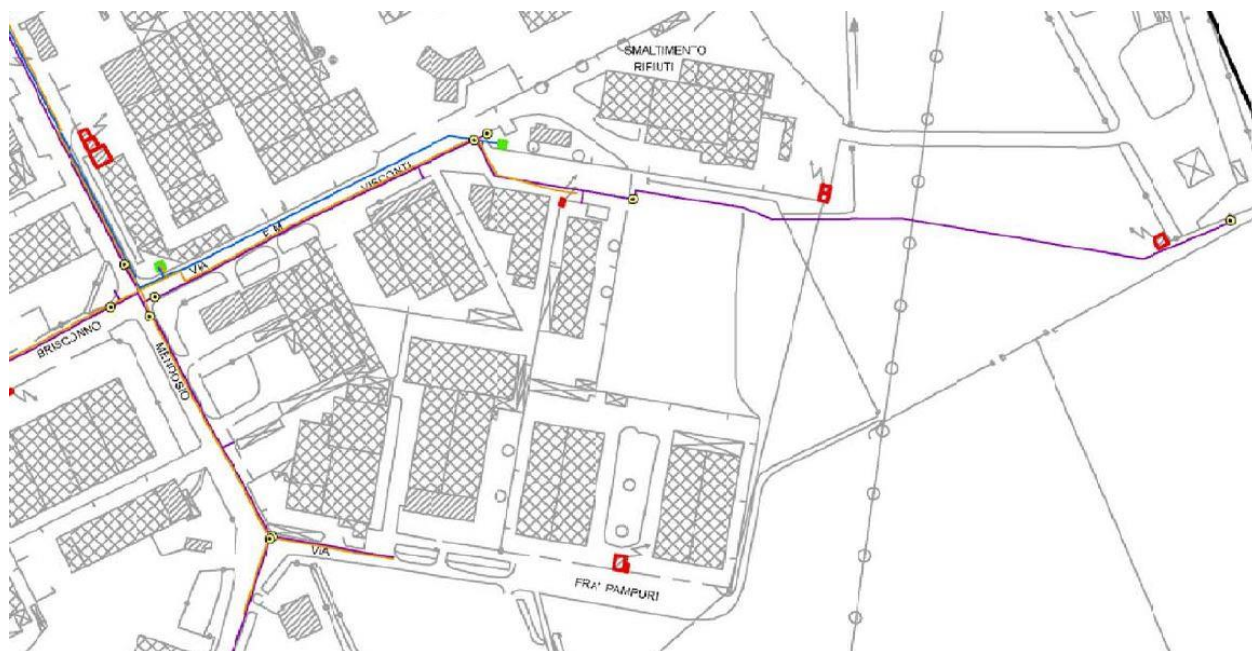
### **PR01 - Assetto del territorio: Perimetro di Iniziativa Comunale (IC)**

DESCRIZIONE Perimetro di Iniziativa Comunale (IC)

ART Art. 33

Art.33. Ambiti soggetti a tutela paesaggistica - art.142 lett.c del D.Lgs n. 42/04

## PIANO DEI SERVIZI



\*\*\*

A seguire estratto del CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Protocollo N.0013793/2022 del 31/03/2022 - Fasc. 6.1 N.1.2/2022

#### **SI CERTIFICA**

- che alla data odierna le aree censite al Catasto al fg. **25** mapp. **52 - 175 - 251 - 333 - 335 - 338**, risultano classificate secondo il vigente strumento urbanistico in:

- Tessuto produttivo multifunzionale;

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

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

#### **INFORMAZIONI UFFICIO AMBIENTE E UFFICIO URBANISTICA**

##### **Il servizio Ambiente comunica:**

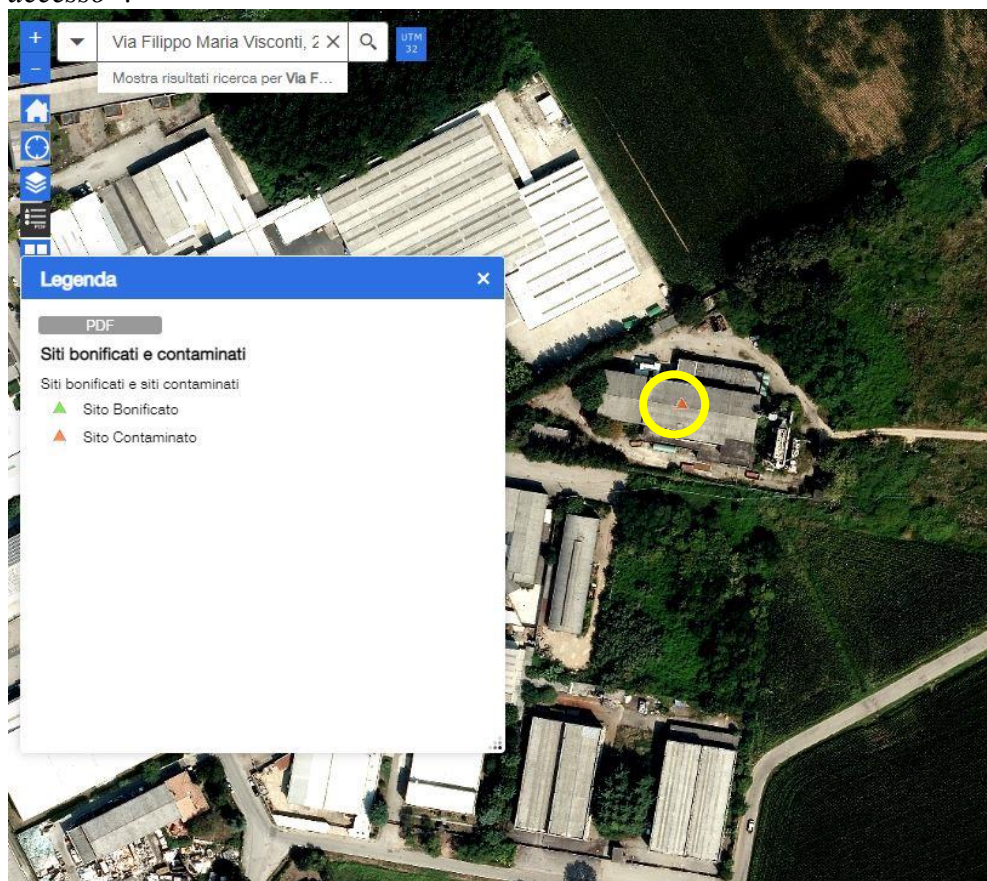
*“In riferimento alla sua richiesta pervenuta con prot. 14667 del 05/04/2022, sentiti gli uffici comunali in indirizzo per la parte di competenza, con la presente di seguito precisiamo:*

*Dal punto di vista ambientale, per le aree in oggetto, fg 25, mapp. 52, 175, 251, non risultano agli atti d'ufficio provvedimenti riguardo potenziali contaminazioni. Tuttavia in prossimità delle stesse, è ubicato l'impianto Inceneritore Comunale oggi dismesso, fg 25, mapp 112, il sito è ancora incluso nell'Elenco dei siti contaminati del PRGR di Regione Lombardia e tuttora oggetto di studio e valutazioni.*

*Richiamato quanto precisato dal Servizio Urbanistica, evidenziamo che “i mappali 52, 175 e 251 del foglio 25 sono assoggettati alla disciplina del tessuto produttivo multifunzionale (art. 67) del PGT. Il PRG assoggettava le*



aree alla disciplina delle zone I (produttive) – II. Il PGT prevede che gli interventi di nuova costruzione siano assoggettati ad intervento indiretto (piano attuativo o permesso di costruire convenzionato). Il PGT prevede la realizzazione di una strada di collegamento tra la via Visconti e la Piattaforma Ecologica lungo il margine nord di detti mappali (fg. 25, mapp. 332). Nel 2003 era stata avviata una procedura espropriativa per la realizzazione della strada, la procedura è stata interrotta a causa delle verifiche ambientali sull'area dell'inceneritore. Si ritiene che l'edificabilità del lotto oggetto di perizia sia preordinata alla realizzazione della strada di accesso”.





realizzate. Ciò premesso l'edificazione sarà subordinata a Permesso di Costruire Convenzionato per definire i parametri di costruzione e regolamentare le urbanizzazioni. Detta convenzione, stante le problematiche evidenziate, sarà proposta alla pubblica amministrazione e oggetto di studio e valutazione con gli uffici competenti.

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **9.1. Criteri di stima**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

### **9.2. Fonti d'informazione**

#### **ANALISI valori immobiliari residenziali della zona:**

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Pavia.

Ufficio Tecnico di: Abbiategrasso

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della

zona.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2**

**Provincia:** MILANO

**Comune:** ABBIATEGRASSO

**Fascia/zona:** Periferica/PERIFERIA

**Codice zona:** D1

**Microzona:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	350	650	L
Capannoni tipici	Normale	450	700	L
Laboratori	Normale	500	700	L


**FIMAA Milano, Lodi, Monza & Brianza**

Provincia di Milano - ABBIATEGRASSO Semestre: 2-2021




Capannoni nuovi o ristrutturati	Centro	€/m <sup>2</sup>	700	800
Capannoni nuovi o ristrutturati	Periferia	€/m <sup>2</sup>	700	800
Capannoni vecchi	Centro	€/m <sup>2</sup>	500	550
Capannoni vecchi	Periferia	€/m <sup>2</sup>	400	500
Terreni residenziali	Centro	€/m <sup>3</sup>	150	190
Terreni residenziali	Periferia	€/m <sup>3</sup>	130	140

## Borsino Immobiliare.it




## Magazzini

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>276</b>	Euro <b>364</b>	Euro <b>453</b>



## Laboratori


Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>354</b>	Euro <b>470</b>	Euro <b>585</b>



## Capannoni tipici

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>385</b>	Euro <b>489</b>	Euro <b>592</b>

\* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.



## Capannoni produttivi

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>345</b>	Euro <b>434</b>	Euro <b>522</b>

\* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo s



### **Comparabili di mercato – Annunci immobiliari**

Non sono disponibili comparabili derivanti da atti di compravendita di terreno e capannoni negli ultimi 24 mesi nella località foglio catastale 25.

### **ANALISI valori terreni edificabili**

Si analizza bibliografia tecnica disponibile:

Dal documento Relazione economica – Comune di Pavia:

“omissis...Il valore di mercato delle aree può essere determinato con stima analitica in relazione al prodotto edilizio ricavabile, mediante l'applicazione di una misura numerica, espressa in percentuale, che esprime il valore della area come frazione del valore del fabbricato....omissis”

L'incidenza dell'area può essere quantificata in misura variabile sia secondo la tipologia della destinazione di riferimento sia in relazione al prezzo, tenuto conto dei dati di incidenza emersi dalle analisi effettuate nel corso degli anni dall'Ufficio.

In particolare, alcuni operatori del settore interpellati, hanno indicato ( confermati allo scrivente CTU) una forcella di valori che spazia dal 15% al 20%, con una punta del 25% come plausibile nel contesto analizzato. Un autore (Turola, Manuale di estimo immobiliare, Pirola 1997, pagine 202 e ss.) indica una gamma dal 15% al 30%, con punte del 50% per i fabbricati nel centro delle grandi città. Tuttavia deve essere tenuto in debita considerazione l'incremento dei costi di costruzione dettato dal momento congiunturale in corso.

A tal fine si dà atto delle quotazioni deliberate dal Comune di Abbiategrasso

**DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE**

## COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI SENSI DELL'ART. 59

DEL D. LGSVO 447/97 - ANNO 2011 ed in corso di validità:

### DELIBERA

1) di approvare i seguenti valori venali base in comune commercio per le aree fabbricabili:

o per le aree edificabili residenziali **€/mc 166,00**;

o per le aree produttive **€/mq 90,00**;

2) di approvare i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili

indicati nella tabella sotto riportata:

P.G.T.	Parametro urbanistico	riduzione	Valore/mq
Nucleo di antica di formazione del quadrilatero storico	1,00 mq/mq = 3,30 mc/mq	5%	520,41
Nucleo di antica di formazione di evoluzione storica	0,40 mq/mq = 1,32 mc/mq	5%	208,16
Tessuto di recupero e conservazione	0,20 mq/mq = 0,66 mc/mq	5%	104,08
Tessuti delle architetture e dei giardini privati	0,45 mq/mq = 1,48 mc/mq	10%	221,85
Tessuto residenziale multifunzionale	0,45 mq/mq = 1,48 mc/mq		246,51
Tessuto residenziale multifunzionale (piano attuativo)	0,20 mq/mq = 0,66 mc/mq	5%	104,08
Tessuto residenziale prevalente	0,45 mq/mq = 1,48 mc/mq Fino alla stipula della convenzione	5%	221,85
	0,45 mq/mq = 1,46 mc/mq Dopo stipula convenzione	50%	123,25
Tessuto di rinnovo e riqualificazione	0,45 mq/mq = 1,48 mc/mq		246,51
Tessuto di rinnovo e riqualificazione (piano attuativo - PII)	0,30 mq/mq = 0,99 mc/mq	5%	156,12
Tessuto produttivo multifunzionale	0,80 mq/mq		117,00
Tessuto produttivo multifunzionale (piano attuativo)	0,50 mq/mq	5%	85,50
Programmi Integrati attivati – piani esecutivi vigenti	Indice fissato in convenzione		166,00
Aree di valenza paesaggistica perequativa	0,20 mq/mq = 0,66 mc/mq	80%	21,91
Ambiti di trasformazione strategica ATS 1 - ATS 2	0,20 mq/mq = 0,66 mc/mq	65%	38,34
Ambiti di trasformazione strategica ATS 3 - ATS 4	0,50 mq/mq	65%	31,50
Aree per servizi e programmati – aree di compensazione – Piano dei Servizi – art. 80 P.R.	0,35 mq/mq = 1,15 mc/mq	80%	38,34
Ambiti delle dotazioni e attrezzature di interesse generale	0,70 mq/mq	100%	0
A.T.P.S.	variabile	Esonero se ricorrono i casi del regolamento comunale	0
N.B. = In presenza convenzione urbanistica attuativa sottoscritta il valore viene sempre e comunque determinato moltiplicando il valore base per l'effettiva capacità edificatoria in essa prevista.			

### 9.3. Valutazione delle superfici

Valore complessivo del lotto arrotondato:

**a corpo € 430.000,00**

#### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

**Riduzione del valore del 15%**, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita.

€ 430.000,00 X 15%

€ 64.500,00

Decurtazione per lo stato di possesso: **Nessuno**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:  
**Nessuna**

Varie: sono a carico dell'aggiudicatario ogni indagine geologica e caratterizzazione delle aree ed eventuale bonifica se indicata dalle analisi.

Resta a carico dell'aggiudicatario ogni costo ed onere nonché ogni limite anche di edificabilità possa emergere sia dalle analisi dei siti che dalla situazione di accessibilità dell'area relazionata dai mappali limitrofi sia in virtù della situazione urbanistica da convenzionare i cui contenuti oggi non sono determinabili.

#### 9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

VALORE ARROTONDATO

€ 365.500,00

\*\*\*\*\*

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione per ogni chiarimento.

Vigevano, 22/04/2022 revisione del 03/06/2024 relativa ai mappali 333, 335, 338  
il C.T.U. *geom. Massimiliano Cannilla*