

La PRESENTE RELAZIONE è stata  
INVIATA AGLI PARTI (vedi COPIE degli INVIT)  
E TRASMESSA PERELEMATICAMENTE.

Tribunale civile e penale di Milano

Sezione 3° civile.

**Procedura esecutiva 720/12**

Giudice esecutore, dottoressa Simonetta Scirpo

C.t.u., architetto Alessandra Ubertazzi

promossa da:

- Il Comune di Grezzago (MI)  
rappresentata e difesa dall'avvocato Alessandra Stefania Galligani
  
- e con l'intervento di U.C.E. S.r.l.  
rappresentata e difesa dall'avvocato Nicola Sacco
- (creditore non intervenuto, Banca Nazionale del Lavoro)

contro

**Relazione tecnica di valutazione di beni immobili.**

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi, nata a Milano il 11.12.1972, con studio in Milano in via Savona 20, tel. 02.8940/423, fax 02.89403854, C.f. BRT LSN 72T51 F205Y, P. I.V.A. 12672770158, e-mail dadau@un.it, iscritta all'albo dell'Ordine degli architetti e P.P. e C. della provincia di Milano, consulente del Tribunale di Milano iscritta all'albo con il numero 11506, veniva nominato Perito estimatore in data 14 gennaio 2013.

Il giudice il giorno 17 aprile 2013 formulava al perito il seguente **quesito**:

*Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria:*

- *a esaminare i documenti depositati ex art. 567 C.p.c., segnalando prontamente al giudice quelli mancanti od inidonei, ed ad acquisire se non allegata agli atti copia del titolo di provenienza del bene al/i debitore/i;*
- *provveda, quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) al creditore procedente e ai comproprietari comunicando la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari a consentire la visita dell'immobile.*
- *Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno.*
- *A identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali;*
- *riporti gli estremi degli atti di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà,*

- superficie, usufrutto), indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
  - a riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione - se occupato /i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
  - a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare, domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, altri pesi o limitazioni d'uso es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione.
  - Provveda inoltre a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
  - Provveda a verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.
  - Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94 e sui relativi costi.
  - Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della 47/85 ed all'art. 46 del D.lgs 3/8/ 01: indichi, in particolare, gli estremi della Concessione / Licenza ad edificare o del Permesso di costruire o della eventuale Concessione/ Permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967.
  - Provveda a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno della Certificazione energetica di cui alla legge 10/91 e successivi D.lgs 192/05 e 11/06 cui ha fatto seguito il D.m., Ministero dell'economia e delle finanze del 19/02/2007 (G.U. 47 del 26.2.07) come modificato dal Decreto del 26 ottobre 2007 coordinato con Decreto del 7 aprile;
  - provveda a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.m., Ministero dello sviluppo economico del 22/1/2008 37;
  - ad indicare il valore dell'immobile sia libero sia occupato. Nel caso di si tratti di quota indivisa, fornisca anche la valutazione della sola quota.
  - Inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati: dati catastali dell'immobile, se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa, se l'immobile debba ritenersi libero o occupato; il valore dell'immobile libero ed occupato, ogni altro impedimento possa costituire un impedimento alla vendita.
  - Alleghi inoltre alla relazione l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato, fotografie esterne ed interne del/i beni con relativa planimetria.

- *Provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare oltre all'elaborato in via telematica una copia semplice non protocollata e provveda inoltre a inviargli copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti qualora non abbiano accesso a Polis e al debitore anche se non costituito, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica. Alleggi all'originale della perizia l'attestazione di aver provveduto ai suddetti invii. Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.*

*Si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari ed utili per l'espletamento dell'incarico anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati. Avverte l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari.*

Tribunale civile e penale di Milano

**Sezione 3° civile.**

**Procedura esecutiva 720/12**

Giudice esecutore, dottoressa Simonetta Scirpo  
C.t.u., architetto Alessandra Ubertazzi

*promossa da:*

- Il Comune di Grezzago (MI)  
Con sede in piazza della Repubblica 1 a Grezzago (MI)  
rappresentata e difesa dagli avvocati Alessandra Stefania Galligani e Elisa Mapelli
- e con l'intervento di  
rappresentata e difesa dall'avvocato
- (creditore non intervenuto  
*contro*

**Premesse.**

Oggetto della seguente relazione è stima del **terreno** situato nel comune di Grezzago, identificato catastalmente nel Catasto terreni del predetto comune al **foglio 1, mappale 414**, di **proprietà 100/100 di S.r.l.**, attualmente **libero**, del valore stimato libero di **Euro 135.396**, senza impedimenti alla vendita, con accesso da via Roma all'altezza del numero civico 40/F.

**Sommario.**

1. Accesso.
2. Identificazione del bene ed estremi dell'Atto di pignoramento.
3. Attuale proprietà.
4. Estremi dell'atto di provenienza.
5. Storia dell'immobile.
6. Storia ipotecaria.
7. Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri.
8. Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati, non opponibili.
9. Conformità alla scheda catastale.
10. Descrizione sintetica del bene con localizzazione nel tessuto urbano.
11. Acquisizione delle principali informazioni.
12. Inquadramento territoriale.
13. Prescrizioni urbanistiche.
14. Ipotesi di trasformazione del bene di riferimento.
15. Individuazione dell'aspetto economico e scelta del procedimento di stima.
16. Svolgimento della stima.
17. **Conclusioni.**
18. Elenco allegati.



Alessandra Ubertazzi, architetto

Alessandra Ubertazzi, architetto

**1. Accesso.**

Previo l'invio della comunicazione raccomandata alle parti interessate, in data 24.05.2013 è stato possibile l'accesso in quanto il terreno non è recintato.

**2. Identificazione del bene ed estremi dell'Atto di pignoramento.**

**Atto di pignoramento emesso** a favore del **Comune di Grezzago (MI)**, con sede a Grezzago in piazza della Repubblica 1, C.f. 83500690157, e rappresentato e difeso dagli avvocati Alessandra Stefania Galligani e Elisa Mapelli, notificato dall'ufficiale giudiziario C1, dottoressa Grazia Barile Caputi del Servizio postale in data 17.01.2012.

L'atto di pignoramento è a carico di \_\_\_\_\_ S.r.l., C.f. e P. I.v.a.

Il pignoramento è stato trascritto presso l'Ufficio del territorio di Milano, circoscrizione di Milano 2, in data 13 marzo 2012 ai numeri R.G. 25.960 e R.P. 17.463, numero di repertorio 1.007/2012 e grava sul seguente immobile (terreno):

**in comune di Grezzago (MI), terreno, identificato catastalmente nel Catasto terreni del predetto comune al foglio 1, mappale 414, classe Seminativo 1, superficie mq 1.898, reddito dominicale Euro 12,25 e reddito agrario Euro 11,76.**

Coerenze dell'immobile, tutte nel foglio 1:

Nord altra proprietà (terreno mappale 514, giardino; mappale 227);

Est, altra proprietà (giardini, mappali 491, 492).

Sud, altra proprietà (terreno mappale 416);

Ovest, strada sterrata.

**3. Attuale proprietà.**

La proprietà del suddetto bene è al 100% di \_\_\_\_\_ S.r.l.,  
C.f. e P. I.v.a.

**4. Estremi dell'atto di provenienza.**

**In forza di atto di compravendita** del 26.09.2001, repertorio 10.393 del dottor Nicola Grimaldi, notaio in Milano, trascritto alla C.r.r.ii. di Milano in data 02.10.2001 con nota n. 65.800.1/2001, numeri di repertorio 103.346/65.800, il signor \_\_\_\_\_ vendette a  
\_\_\_\_\_ S.r.l. il terreno oggetto della stima.

**5. Storia dell'immobile.**

- Dal 26.09.2001, \_\_\_\_\_ S.r.l. (1/1)

**In forza di atto di compravendita** del 26.09.2001, dottor Nicola Grimaldi, notaio in Milano, trascritto alla C.r.r.ii. di Milano in data 02.10.2001 con nota 65.800.1/2001, numeri di repertorio 103.346/65.800, il signor \_\_\_\_\_ vendette a \_\_\_\_\_ S.r.l. il terreno oggetto della stima.

- Dal 23.09.1994 al 26.09.2001, signor \_\_\_\_\_ (1/1)

**In forza di atto di compravendita** numero di repertorio 73.322/2.386 del 23.09.1994, dottor Gaetano Gentile, notaio in Milano, trascritto alla C.r.r.ii. di Milano in data 27.09.1994, numeri di repertorio 78.857/49.186, la società \_\_\_\_\_ vendette a \_\_\_\_\_ il terreno oggetto della stima.

- Dal 20.10.1990 al 23.09.1994, società \_\_\_\_\_ (1/1)

in forza di atto a **rogito** numero di repertorio 51.305, dottor Gaetano Gentile, notaio in Milano, ,  
trascritto alla C.r.r.ii. di Milano in data 20.10.1990, numeri di repertorio 79.636/56.721.

**6. Storia ipotecaria.**

**7. Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri.**

**Atto di pignoramento gravante la quota intera (1/1) emesso a favore del Comune di Grezzago (MI)**, con sede a Grezzago in piazza della Repubblica 1, C.f. 83500590157, e rappresentato e difeso dagli avvocati Alessandra Stefania Galligani e Elisa Mapelli, notificato dall'ufficiale giudiziario C1, dottoressa Grazia Barile Caputi del Servizio postale in data 17.01.2012.

**L'atto di pignoramento è a carico di** \_\_\_\_\_ S.r.l., C.f. e P. I.v.a.

**Il pignoramento è stato trascritto** presso l'Ufficio del territorio di Milano, circoscrizione di Milano 2, in data 13 marzo 2012 ai numeri R.G. 25.960 e R.P. 17.463, numero di repertorio 1.007/2012.

**8. Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati, non opponibili.**  
Nessuno.

**9. Conformità alla scheda catastale.**

Il bene è conforme alla scheda catastale allegata (*Allegato "d"*).

## 10. Descrizione sintetica dei beni con localizzazione nel tessuto urbano.

Il comune di Grezzago si trova nella zona settentrionale della provincia di Milano nella Pianura padana a quota 180 m s.l.m.; dista circa 30 km da Milano (il collegamento con la stazione metropolitana di Gessate avviene tramite servizio di autolinee) e circa 20 km da Bergamo; è attraversato in senso Est - Ovest dall'autostrada A4 Milano-Venezia; la stazione ferroviaria di Cassano d'Adda dista circa 11 km e insiste sulla linea Milano-Venezia.

Si tratta di un comune piccolo di circa 1.900 abitanti.

Sul territorio comunale si distingue un'unica area insediativa, in parte residenziale e in parte produttiva, posizionata a Sud dell'autostrada Milano-Venezia e centrata rispetto ai limiti comunali di Grezzago mentre il resto del territorio ha vocazione agricola.



1. Foto aerea.

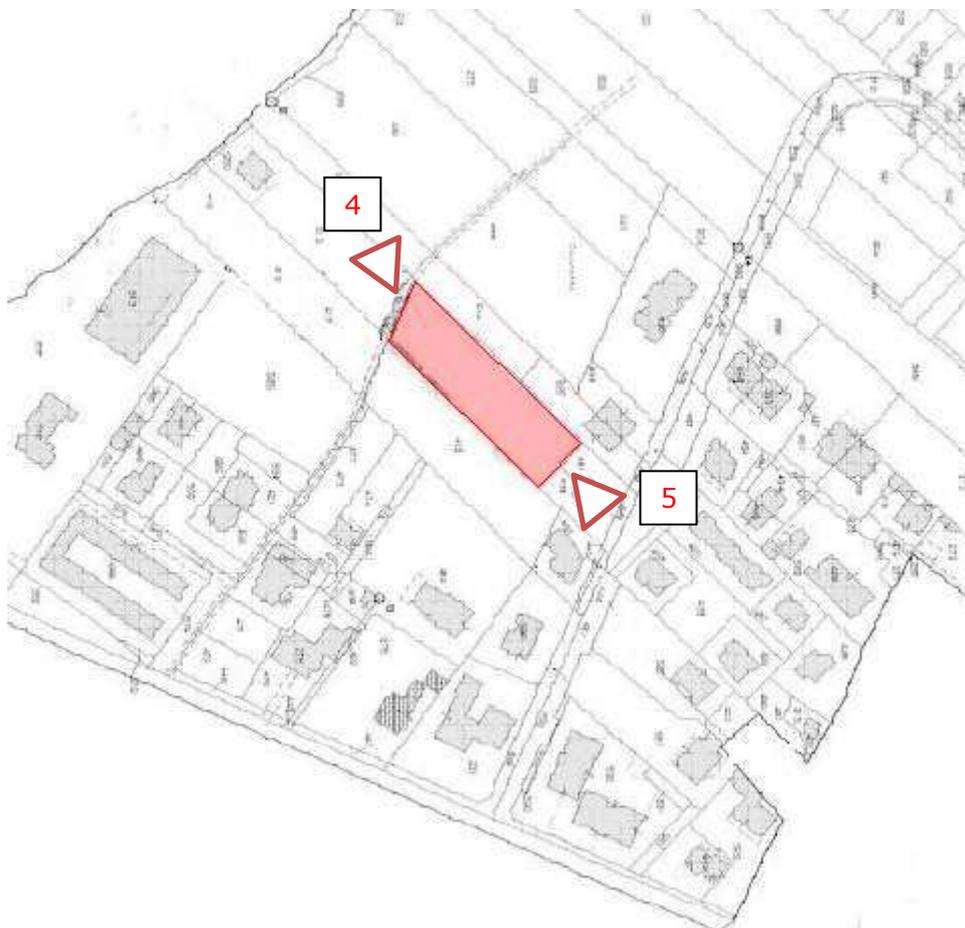
Il bene oggetto di stima è un terreno situato in zona periferica ai limiti urbani verso la campagna agricola ed è costituito da un'area della superficie complessiva di mq 1.898 (come risulta dalla documentazione catastale e come il rilievo *in loco* ha confermato).



2. Foto aerea.

L'area confina:

- a Nord con un'area nuda di altra proprietà (terreno mappale 514) e per una parte con un giardino (mappale 227).
- a Est con giardini di altre proprietà, (mappali 491, 492).
- a Sud con un'area nuda di altra proprietà;
- a Ovest con la strada sterrata che oggi consente il raggiungimento del terreno oltre la quale si trova un lotto recintato con un edificio destinato a magazzino o a laboratorio artigianale.



3. Stralcio dalla planimetria catastale con in evidenza il lotto oggetto della stima e i punti di ripresa fotografica di cui alle foto seguenti.



4. Foto dall'area oggetto della stima verso Ovest: sullo sfondo il limite del comparto residenziale.



5. Foto dall'area oggetto della stima verso Est: sullo sfondo l'arrivo della strada sterrata.

### **Caratteristiche estrinseche.**

– Localizzazione.

Il terreno si trova ai limiti del centro abitato (e dunque subito a Sud dell'autostrada A4) in una fascia interposta tra insediamenti residenziali a bassa densità e i terreni agricoli facenti parte del comune di Grezzago.

– Accessibilità.

L'area si trova in prossimità di una porta intermedia di accesso al sistema urbano, che costituisce un nodo della viabilità urbana principale e di una porta esterna di accesso al sistema urbano in corrispondenza della strada Provinciale 179, che sostanzialmente fa da circonvallazione del centro abitato. Una volta usciti dall'autostrada A4 al casello di Trezzo sull'Adda, imboccata la strada Provinciale 179, attraverso via Roma, classificata dal P.G.T. come viabilità principale urbana, ci si avvicina al terreno che risulta poi raggiungibile attraverso una strada sterrata dal lato dei terreni agricoli; questa strada sostanzialmente si interrompe proprio in corrispondenza del terreno in questione. Lungo la via Dante Alighieri, che fa parte della viabilità comunale secondaria di attraversamento interquartiere, è inoltre prevista la realizzazione di un nuovo tratto di pista ciclabile che si estende quasi fino al margine superiore dell'area oggetto di valutazione. L'accessibilità risulta, dunque, ottima in linea teorica, oggi limitata dal fatto che l'ultimo tratto di strada asfaltata.

– Il terreno non è propriamente urbanizzato ma la presenza del comparto residenziale limitrofo consente di ipotizzare un collegamento agevole alle diverse infrastrutture e sottoservizi, come è desumibile dalla tavola PS 5 del Piano dei Servizi (Piano dei sottoservizi: stato di fatto).

– Data la dimensione del comune, si presume che le urbanizzazioni secondarie intese quali servizi siano comunque presenti e raggiungibili.

### **Caratteristiche intrinseche.**

Oggi il terreno si presenta come un'area nuda ricoperta di erba e vegetazione spontanea che periodicamente viene tagliata; in caso di piogge la stessa viene parzialmente allagata.

– Caratteristiche geologiche del sottosuolo.

Dal punto di vista morfologico il territorio comunale di Grezzago si presenta in generale **pianeggiante** anche se nel dettaglio altimetrico si riconoscono due differenti aspetti: la parte orientale è leggermente più ribassata di 3-4 metri rispetto alla parte occidentale in cui il terreno in oggetto ricade.

Tutta l'area è comunque costituita da terreni sabbioso-ghiaiosi con copertura di suolo di origine agricola. Nello specifico il terreno in esame si colloca nella zona detta Fluvioglaciale Mindel, è pianeggiante e, pertanto, sono assenti i problemi legati alla stabilità dei pendii.

Il sottosuolo è costituito in prevalenza da sabbie e ghiaie, con possibile presenza però di livelli fini (limi e argille) e, quindi, con capacità di carico da verificarsi di volta in volta a seconda del tipo di intervento. La falda acquifera ha una profondità tale da non interessare opere nel sottosuolo o fondazioni. Lo strato superficiale costituito da argilla per 2/3 m ha caratteristiche geotecniche scadenti per cui è sconsigliabile applicare in questo orizzonte, carichi diretti e puntuali.

– Conformazione, giacitura, esposizione, panoramicità del lotto.

Il terreno **ha una forma regolare**, più allungata nella sua dimensione Est Ovest (circa 90 m) rispetto a quella Nord sud (che misura circa 24 m) e presenta una geometria piuttosto simile a quella dei lotti confinanti che tuttavia in generale hanno dimensioni maggiori.

Presenta una buona esposizione e non risulta limitato nel soleggiamento da costruzioni o rilievi. Essendo la zona pianeggiante, dal lotto non si hanno particolari visuali e lo stesso non risulta particolarmente visibile. Non presenta caratteristiche o aspetti di pregio o degni di nota né difetti macroscopici che ne precludano l'utilizzo in nessun senso.

- Possibilità di utilizzo del lotto.

**La possibilità di ripristino della funzione agricola è valida, preferendo l'opzione a seminativo.**

Se venissero applicate le indicazioni del P.G.T. adottato nel 2008, il terreno in questione potrebbe generare **diritti volumetrici edificabili** secondo le **due diverse potenzialità** corrispondenti alle porzioni con diversa destinazione ("porzione 1" e "porzione 2" - vedi punti 12 e 13).

- Accesso.

In caso di nuovi utilizzi agricoli il terreno non presenterebbe problemi di accessibilità: risulta infatti già accessibile anche in quanto non recintato; per utilizzi diversi (edificazione anche solo sulla parte del lotto senz'altro edificabile - (vedi punti 12 e 13 - "porzione 2"), sarebbe necessario prevedere nella parte di dimensione maggiore (l'altra parte "porzione 1"), il passaggio di una strada per consentire l'accesso alla porzione più piccola che risulta la meno facilmente accessibile.

- Nessuna servitù è attualmente presente.

- Qualità ambientale<sup>1</sup>.

Il comune di Grezzago non presenta vincoli ambientali e paesaggistici, se non la presenza al suo interno di un corridoio ecologico secondario della rete ecologica provinciale.

Lo stato di qualità dell'ambiente nel territorio d'interesse, definito attraverso la caratterizzazione dei diversi comparti ambientali, è influenzato dalla presenza di elementi associati ad attività antropiche, quali gli insediamenti di carattere industriale e le direttrici di traffico a scorrimento veloce (strade provinciali SP 179 e SP 180 e autostrada A4).

Le aree circostanti sono più o meno nella stessa condizione probabilmente anche per il fatto che manca ad oggi il *Piano attuativo* di iniziativa pubblica che consentirebbe la reale trasformazione e la reale edificabilità.

## **11. Acquisizione delle principali informazioni e definizione degli input.**

- In data **30 maggio 2013** l'arch. Alessandra Ubertazzi richiede (protocollo 3.969) al Comune di Grezzago il Certificato di Destinazione Urbanistica per il bene oggetto della stima. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (protocollo 4.075 del 4 giugno 2013) viene inviato tramite posta elettronica dal Settore Urbanistica del Comune di Grezzago in data 29 giugno 2013.
- In data **17 luglio 2013** l'arch. Alessandra Ubertazzi richiede a mezzo posta elettronica al Comune di Grezzago alcuni chiarimenti circa i documenti del P.G.T. e le strategie dell'amministrazione<sup>2</sup>.
- L'amministrazione rispondeva in data 27.07.2013

---

<sup>1</sup> Fonte, VAS del PGT di Grezzago.

<sup>2</sup> In particolare la **Tavola D.P. 44** - riguardante i criteri della perequazione in alta definizione; la previsione e la tempistica per la predisposizione del **Piano attuativo per il comparto AS1**, condizione necessaria per la definizione delle potenzialità edificatorie del terreno nella sua parte di maggior estensione, (non essendo il semplice *Documento di piano* conformativo dei suoli); se la predisposizione del **Nuovo documento di Piano** di cui sul sito del Comune, influisca sul comparto AS1 e in caso affermativo, quali sono più verosimili tempi per la sua adozione; il chiarimento per il calcolo della S.I.p. allorquando una nuova costruzione abbia diversi livelli fuori e entro terra e se l'argomento vale sia per la porzione del terreno oggetto della stima con maggiore estensione che per quella più piccola; come è previsto **l'accesso all'area**, e, infine, se le premialità sono valide per entrambe le parti di terreno.

## 12. Inquadramento territoriale.

Alla data della stima il Comune di Grezzago è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale 44 del 18/09/2007 e in vigore dal 16.01.2008. Va segnalato che con Deliberazione della Giunta Comunale n. 44 del 26/03/2013 è stato avviato il procedimento per la formazione del Nuovo Documento di Piano, per variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi e contestuale avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica. Tali varianti interessano l'area oggetto di valutazione nei seguenti termini: l'area è ricompresa nell'Ambito di Trasformazione ATR 1 a destinazione prevalentemente residenziale ed è attraversata dalla nuova viabilità che integra quella esistente di accesso all'ambito.

"In merito alle previsioni del Documento di Piano del PGT 2007 giunto alla scadenza dell'arco temporale della sua validità (5 anni così come stabilito dalla LR 12/2005 art.8 comma 4) l'Amministrazione Comunale nel decidere di procedere alla redazione di un nuovo Documento di Piano ha maturato alcune scelte urbanistiche differenti o nuove.

In particolare è venuto meno l'interesse di prevedere nell'ambito di trasformazione AS1 del PGT 2007 la realizzazione del nuovo plesso scolastico avendo optato per procedere con l'ampliamento della scuola esistente. Di conseguenza il Documento di Piano del PGT 2013 ridisegna tale area di trasformazione riducendo in modo significativo la superficie territoriale complessiva prevedendo la realizzazione di un quartiere residenziale ridimensionato con una diminuzione di circa il 43% della Superficie territoriale originaria e tutto localizzato più a ridosso del tessuto consolidato."

Per completezza si riportano qui di seguito le principali differenze in termini di volumetria edificabile relative all'Ambito di Trasformazione AS1 (PGT 2007) rispetto all'ambito ATR1 (PGT 2013), nel quale ricade gran parte dell'area oggetto di valutazione:

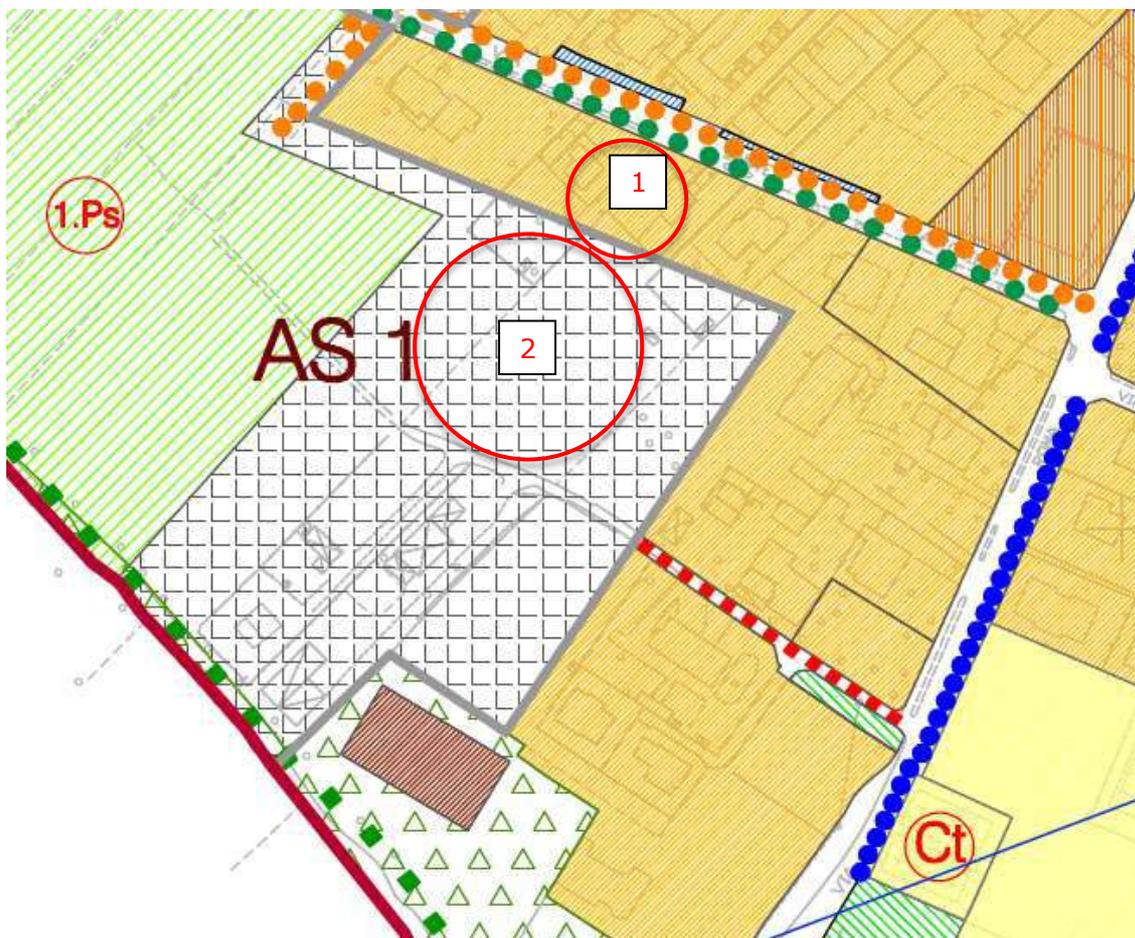
PGT 2007			PGT 2013			
	volumetrie massime ammesse aree di trasformazione	abitanti teorici		volumetrie massime ammesse aree di trasformazione	abitanti teorici	
AF	3.444,81	16	150 mc/ab calcolati sul 70% del volume	//	//	
CDXI	27.998,40	62	150 mc/ab calcolati su 1/3 del volume	ATR2	11.790,00	78
AS1	18.150,75	121		ATR1	18.150,00	121
	<b>49.593,96</b>	<b>199</b>			<b>29.940,00</b>	<b>199</b>

6. Riassetto Ambiti di Trasformazione. Fonte proposta nuovo Documento di Piano, 2013.

Come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, l'area oggetto di stima è compresa per la maggior parte in ("porzione 1") "Città da trasformare – Aree di trasformazione per la crescita del sistema dei servizi (AS1) in Ambiti di concentrazione dell'edificabilità privata", e ("porzione 2") compreso in piccolissima parte in "Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziali media densità, disciplinati dall'art. PR 41 Norme Tecniche del Piano delle Regole".

Nota bene.

Le indicazioni del P.G.T. e, in particolare del *Piano delle Regole*, sono immediatamente valide per la "porzione 1" e conformative dei suoli; invece, poiché il *Documento di Piano* (valido per la "porzione 2") non è conformativo dei suoli, la potenzialità edificatoria di questa porzione si concretizza solo nel momento in cui venisse adottato un Piano attuativo di iniziativa pubblica; poiché il terreno in questione sarà interessato dalla Variante al P.G.T. in corso di validazione la possibilità che il *Piano attuativo* venga adottato è di fatto sospesa.



7. Stralcio della tavola delle Previsioni di Piano, Piano delle Regole (PR4).

### 13. Prescrizioni urbanistiche.

Per quanto riguarda l'Ambito di trasformazione A1, il Piano delle Regole (C.f.r. Scheda d'ambito AS) prevede i seguenti indici e parametri prescrittivi **per le due porzioni** individuate sul terreno oggetto della stima.



8. Stralcio dalla planimetria catastale con in evidenza il lotto oggetto della stima in esso le due porzioni.

– Porzione 1, circa mq 142.

Densità	UF	RC	H	H interpiano	Ppr	SVpr
	mq/mq	mq/mq	m	m		
	<b>0,45</b>	0,50	8,70	3,00	1 mq/10 mc	1/3 SF

Si tratta di un ambito consolidato, caratterizzato da una presenza residuale di edificabilità e nel quale il *Piano delle regole* si attua mediante P. di C. o D.I.A.. Comprende comparti residenziali, non rientranti nel centro storico, privi di valore ambientale, che sono già da lungo tempo edificati e vanno considerati suscettibili di completamento, da destinare ad edilizia residenziale, con annesse quote di edilizia direzionale, artigianale e commerciale. Sono consentite, oltre alle abitazioni, attività di artigianato di servizio, uffici e studi professionali, attività commerciali non aventi caratteristiche di media o grande distribuzione (fino ad un massimo di 150 mq di superficie di vendita), attività ricreative, culturali, sportive (palestre sportive o terapeutiche), turistico-ricettive. Le destinazioni diverse da quella residenziale non possono superare il 25% della S.I.p. complessivamente ammessa. Sono escluse le attività insalubri di prima classe di cui all'art.216 del

TULLSS mentre le attività insalubri di seconda classe potranno essere consentite solo se sarà rimossa ogni causa di insalubrità.

Sono consentiti interventi per attrezzature pubbliche che coprono una quota degli standard urbanistici ai sensi di legge, eventualmente realizzati anche da privati sulla base di convenzione, limitatamente al verde pubblico attrezzato ed ai parcheggi pubblici.

- Porzione 2, circa 1.756 mq (senza contare eventuali strade).

Ut	Uf	RC	H	Ppr	SVpr
mq/mq	mq/mq	mq/mq	piani f.t.		
<b>0,15</b>	0,50	0,25	max 3	1 mq/10 mc	1/3 SF

Coerentemente con gli artt. PS 9 e PS 18 delle *Norme Tecniche del Piano dei Servizi, i Piani Attuativi (P.A.)* devono destinare aree per standard pubblico secondo le seguenti regole:

<b>Standard totale</b>	<b>mq 28.234,50</b>	
di cui		
minimo	mq 3025.13	parametro: 25 mq/ab
aggiuntivo	mq 21.336,00	cessione area per realizzazione plesso scolastico (1 PS), condizione vincolante per l'attuazione dell'ambito di trasformazione
qualitativo	mq 3.873,38	

Qualora tale quantità fosse inferiore alla dotazione prevista, la convenzione di attuazione dei P.A. può prevedere:

- il reperimento di tali aree all'esterno del P.A., in area del Piano dei servizi destinata ad attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico in relazione ai programmi comunali di intervento; oppure,
- la corresponsione della somma necessaria, al fine dell'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di aree a standard. Quale meccanismo di incentivazione è prevista l'attribuzione di un S.l.p. premio (al max +15% della S.l.p.) per la realizzazione di interventi volti al risparmio energetico (C.f.r. art. DP 8 delle *Norme Tecniche del Documento di Piano*).

Per entrambe le porzioni, nelle aree libere è ammessa nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti limiti:

Destinazioni d'uso non ammissibili:

Destinazioni produttive b1 - b4 - b5 - b6 - b7

Destinazioni commerciali c3 - c4 - c5

Destinazioni direzionali e2

Destinazioni agricole f1 - f2 - f3 - f4 - f5

Le distanze sono definite dall'art PR12 delle *Norme tecniche di attuazione del Piano delle regole*.

Anche in questo caso lo standard generato dalla S.l.p. residua, infine, può essere monetizzato in accordo con l'amministrazione comunale, secondo quanto disposto dal Piano dei Servizi.

Infine la S.l.p. è definita come la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entro terra. Le superfici devono essere misurate al lordo delle murature verticali interne e perimetrali.

Nei fabbricati con destinazione diversa dalla produttiva, dal computo della S.l.p. sono esclusi: le intercapedini con larghezza massima di 100 cm, le canne fumarie e di ventilazione;

le superfici a soppalco nel limite del 20% della S.I.p. della singola unità immobiliare; se superiori al 20%, le superfici a soppalco si calcolano interamente; le superfici dei sottotetti con altezza media inferiore a 85 cm indipendentemente che esso sia inaccessibile;

le superfici dei vani ascensore e occupate da impianti tecnologici (centrali termiche, autoclavi ecc.) che costituiscono parte comune a più unità immobiliari; i vani scala che costituiscono parte comune a più unità immobiliari; le superfici delle autorimesse se ricavate all'interno della sagoma utilizzata per definire la superficie coperta dell'edificio; il 10% delle S.I.p. adibite a corselli e spazi coperti per la manovra autoveicoli; i porticati e i pilotis, anche se chiusi con vetrata, purché d'uso pubblico; i balconi, terrazzi e simili per la parte non eccedente il 20% della S.I.p. della singola unità immobiliare; se superiore al 20% le superfici si calcolano interamente; le scale aperte almeno su tre lati. La definitiva determinazione della S.I.p. è data dall'applicazione delle seguenti riduzioni: del 40% per i fabbricati in cui la S.I.p. lorda medesima è distribuita su due diverse quote (e, cioè, piani distinti); del 30% per i fabbricati in cui la S.I.p. lorda è distribuita su tre diverse quote; del 20% per i fabbricati in cui la S.I.p. lorda è distribuita su quattro diverse quote; del 15% per i fabbricati in cui la S.I.p. lorda è distribuita su cinque diverse quote;

La determinazione della S.I.p., si intende applicabile alle nuove costruzioni e/o manufatti o parti di essi.

Per le costruzioni e/o manufatti esistenti alla data di adozione delle presenti norme, la S.I.p. si intende da verificarsi in relazione alla volumetria così come regolarmente autorizzata da precedenti titoli abilitativi o da essi desumibili.

La determinazione della S.I.p., si intende applicabile alle nuove costruzioni e/o manufatti o parti di essi nonché ai manufatti pre-esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

Nel caso di interventi progettati in maniera tale da conseguire maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica nel calcolo della S.L.P. non si tiene conto delle maggiorazioni di spessore della muratura perimetrale come stabilite dalla L.R. 26 del 20.4.1995.

#### **14. Ipotesi di trasformazione del bene di riferimento.**

Si fanno di seguito due ipotesi, in conseguenza del fatto che l'edificabilità dell'area è subordinata alla predisposizione e approvazione di un Piano attuativo di iniziativa pubblica.

La definizione della S.I.p. si basa sugli indici del P.G.T. in vigore alla data della stima.

Verosimilmente l'edificabilità residenziale suddetta è confermata anche nella attuale versione del *Documento d i piano*.

In tal senso il "caso 2" è da considerarsi l'ipotesi di trasformazione più probabile per procedere alla stima del valore dell'area.

### **Caso 1.**

Edificabilità (legale ed effettiva<sup>3</sup> in funzione di 2 piani) sulla "porzione 1"  
+ Seminativo, regione agraria 4<sup>4</sup> sulla "porzione 2".

- S.I.p. ammissibile sulla "porzione 1" di circa 142 mq.  
142 mq \* 0,45 = 64 mq  
  
15% per efficienza energetica  
15% di 64 mq = 9,6 mq  
  
40% con 2 piani fuori terra (vedi criteri per il calcolo della S.I.p.)  
40% di 64 mq = 25,6 mq  
  
Totale S.I.p. realizzabile su due piani (fuori e/o entro terra) = 99,2 mq  
  
Superficie commerciale = S.I.p.  
  
R.C. = 142/2= 71 mq
- Seminativo per circa 1.756 mq – 269 mq (strada) = 1.487 mq

### **Caso 2.**

Edificabilità residenziale (legale ed effettiva) sulla "porzione 1";  
edificabilità (legale ed effettiva in funzione di 2 piani) + premialità per efficienza energetica sulla  
"porzione 2".

- S.I.p. ammissibile sulla "porzione 1" di circa 142 mq.  
142 mq \* 0,45 = 64 mq  
  
15% per efficienza energetica  
15% di 64 mq = 9,6 mq  
  
40% con 2 piani fuori terra (vedi criteri per il calcolo della S.I.p.)  
40% di 64 mq = 25,6 mq  
  
Totale S.I.p. realizzabile su due piani (fuori e/o entro terra) = 99,2 mq  
  
R.C. = 142/2= 71 mq
- S.I.p. ammissibile sulla "porzione 2" di circa 1.756 mq – 269 mq (strada) = 1.487 mq  
1.487 mq \* 0,15 = 223,05 mq  
  
15% per efficienza energetica  
15% di 223,05 mq = 33,46 mq  
  
40% con 2 piani fuori terra (vedi criteri per il calcolo della S.I.p.)  
40% di 223,05 mq = 89,22 mq  
  
Totale S.I.p. realizzabile su due piani (fuori e/o entro terra) = 408,27 mq  
  
R.C. = 1.487/4= 371,75 mq

---

<sup>3</sup> Per edificabilità "legale" si intende quella consentita dagli strumenti urbanistici in vigore nel momento in cui viene sviluppata la stima; mentre per edificabilità "effettiva" si intende la concreta capacità di un prodotto edilizio di essere assorbito dal mercato.

<sup>4</sup> Dal bollettino dei *Valori agricoli medi della provincia di Milano*.

## 15. Individuazione dell'aspetto economico e scelta del procedimento di stima.

La presente relazione riguarda la stima del valore di mercato di un terreno della superficie di mq 1.898, individuato presso il comune censuario di Grezzago nel Foglio 1, Mappale 414.

Lo scopo della stima viene identificato con il Valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà il bene potrebbe essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore di un'area edificabile coincida con il massimo prezzo che un imprenditore è disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto dell'area medesima. Non essendo possibile procedere per via sintetica alla stima del Valore di mercato dell'area di riferimento in assenza di un campione sufficientemente attendibile di dati storici relativi a prezzi di compravendita di aree simili, si procederà per via analitica ricorrendo al Valore di Trasformazione come metodo e non come autonomo criterio di stima.

In termini operativi, per Valore di trasformazione di un bene economico si intende il giudizio di valore relativo allo stesso bene formulato in funzione dell'utilità da esso conseguibile attraverso la sua trasformazione. Esso consiste quindi nella differenza tra il Valore di mercato del bene trasformato e il Valore di costo della trasformazione, scontata all'attualità in relazione al tempo necessario alla trasformazione, secondo la seguente formula:

$$V_{area} = \frac{V_{mt} - (V_{kctc} + SGA + P)}{(1 + r)^n}$$

dove:

- Varea = Valore dell'area edificabile
- Vmt = Valore di mercato del bene trasformato
- Vkctc = Valore del costo tecnico di costruzione
- SGA = Spese Generali Accessorie
- r = Tasso di sconto
- n = anni necessari per portare a termine il processo di trasformazione

L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del postulato dell'ordinarietà: l'imprenditore sarà un operatore economico dotato di capacità imprenditoriali normali, progetterà e realizzerà un intervento tale da utilizzare al massimo l'area in funzione dei parametri e degli indici consentiti dallo strumento urbanistico generale, fornendo un prodotto edilizio con caratteri costruttivi, tecnologici e qualità corrispondenti a quelli più comuni nel contesto urbano di riferimento, sostenendo costi ordinari rispetto al livello di qualità desiderato con un'adeguata remunerazione del capitale impegnato in relazione al rischio dell'operazione e delle capacità organizzative necessarie per portare a termine l'intervento. Anche la formulazione del giudizio in merito al Valore al quale il prodotto edilizio potrà essere compravenduto si baserà sul medesimo concetto di ordinarietà.

## 16. Svolgimento della stima.

Il valore di mercato dell'area è stato determinato in complessivi Euro 148 nell'assunzione dei seguenti input.

- Valore di mercato unitario del bene trasformato (Vmt, Euro/mq) = 1.700 Euro /mq di S.c.:

La stima del valore di mercato è stata effettuata utilizzando come fonte le quotazioni immobiliari della Banca dati dell'Agenzia delle entrate, II semestre 2012 (vedi allegato "f"), per immobili in

stato di conservazioni "ottimo" paragonabile al nuovo e per buone condizioni estrinseche (accessibilità, dotazioni di servizi, qualità ambientale).

Per completezza sono qui di seguito riportati in sintesi i principali dati strutturali del mercato residenziale, relativi al II semestre 2012, rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della regione Lombardia con un approfondimento sulla macro-area Diretrice Est all'interno della quale si colloca il comune di Grezzago. Più precisamente, la composizione e la dinamica del mercato residenziale è analizzata attraverso i seguenti dati: il numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e relative variazioni di periodi; l'intensità del mercato immobiliare (IMI); le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004; lo stock e NTN per dimensione delle abitazioni.

Per quanto riguarda il numero di transazioni normalizzato, la macroarea Diretrice Est rispetto al 2011 presenta una contrazione pari al 33,6% con una quotazione media di 1.524 €/mq (-1,3% rispetto al I sem. 2012).

Macroaree provinciali	NTN II sem 2012	Var %NTN II sem 2012 / II sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2012 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2012 / I sem 2012	N. indice quotazioni II sem 2012 (base = I sem 2004)
Abbiatense Magentino	1.445	-27,5%	9,74%	1.488	-1,4%	124,1
Alto Milanese	1.098	-31,9%	7,40%	1.314	-0,1%	117,9
Cintura Nord	2.534	-30,7%	17,07%	1.679	-0,8%	119,0
Diretrice Est	1.721	-33,6%	11,59%	1.524	-1,3%	113,3
Milano Città	6.705	-28,0%	45,19%	3.005	-0,6%	111,4
Sud Milano	1.338	-34,1%	9,02%	1.508	-0,4%	117,4
<b>Provincia Milano</b>	<b>14.840</b>	<b>-30,0%</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.217</b>	<b>-0,7%</b>	<b>113,9</b>

9. NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali. Fonte: Agenzia delle Entrate, Nota territoriale sull'andamento del mercato immobiliare - Settore residenziale, II semestre 2012.

In riferimento alla tipologia prevalente nell'immediato intorno dell'area e del livello di qualità edilizia che più probabilmente verrà offerto sul mercato, si considera l'intervallo di valori di mercato relativi alla categoria abitazioni civili in ottimo stato di conservazione (da 1.450 €/mq a 1.700 €/mq).

Nel caso specifico dell'ipotesi di nuova edificazione, l'ordinarietà si basa sul concetto di poter costruire con un **efficienza energetica alta** (secondo l'attuale tendenza dell'offerta immobiliare sulle nuove costruzioni).

– Valore di costo di produzione (della residenza) = 1.241 Euro/mq di S.l.p.

La stima sintetica del costo di produzione è stata effettuata utilizzando il *Prezziario del Collegio degli ingegneri e architetti di Milano*, Prezzi tipologie edilizie, DEI, 2012, tipologia A2, "edilizia residenziale di tipo medio e di pregio, il cui valore (985 Euro /mq di S.l.p.) è stata incrementato del 20% nella considerazione delle spese generali accessorie (onorari professionali, oneri concessori, interessi passivi, accantonamenti per spese impreviste, imposte).

Profitto normale del promotore = E' stato considerato un profitto pari al 20% del Valore di costo di produzione.

– Tempo (n) = 2 anni

L'orizzonte temporale che intercorre dall'ipotesi di edificazione alla vendita del bene trasformato viene considerato pari a 2 anni.

– Tasso di sconto (r1) = 8%

Tasso di sconto ritenuto adeguato all'intervento di trasformazione della "porzione 1".

– Tasso di sconto (r2) = 13%

Tasso di sconto ritenuto adeguato all'intervento di trasformazione della "porzione 2", che prende in considerazione la maggior aleatorietà connessa al fatto che al momento della stima non è stato approvato alcun *Piano Attuativo*, al quale viene subordinata la concreta edificabilità dell'area di riferimento.

Si precisa infine che sulla base delle indicazioni sul metodo di calcolo della S.I.p. fornite dal P.G.T. (che comprende anche le superfici interrato) la Superficie commerciale (Sc) è stata ottenuta mediante l'applicazione di un coefficiente pari a 1,10 della S.I.p.

Sulla base delle precedenti assunzioni si è proceduto alla stima del Valore di mercato dell'area (Vm area) come qui di seguito indicato:

<b>Vm tot prodotto edilizio porzione n. 1</b>	
Vm unitario prodotto edilizio (€/mq)	1.700
Sc (slp*1,10)	108,95
<b>Vm tot prodotto edilizio 185.214</b>	

<b>Vm tot prodotto edilizio porzione n.2</b>	
Vm unitario prodotto edilizio (€/mq)	1.700
Sc (slp*1,10)	380,30
<b>Vm tot prodotto edilizio 646.510</b>	

<b>Vktrasf tot porzione n. 1</b>	
Vkc unitario (€/mq)	1.034
Slp	99,05
Vkp (1,20*Vkc)	1241,1
Vktp tot	122.925
Profitto normale promotore (20%)	24.585
<b>Vktrasf tot 147.510</b>	

<b>Vktrasf tot porzione n. 2</b>	
Vkc unitario (€/mq)	1.034
Slp	345,73
Vkp (1,20*Vkc)	1241,1
Vktp tot	429.082
Profitto normale promotore (20%)	85.816
<b>Vktrasf tot</b>	<b>514.899</b>

<b>Vm tot porzione n. 1</b>	
Vm tot prodotto edilizio (€)	185.214
Vk trasf tot (€)	147.509,70
r1	0,08
n	2
(1+r) <sup>n</sup>	1,17
<b>Vm tot porzione 1 (€)</b>	<b>32.325</b>

<b>Vm tot porzione n. 2</b>	
Vm tot prodotto edilizio (€)	646.510
Vk trasf tot (€)	514.898,88
r2	0,13
n	2
(1+r) <sup>n</sup>	1,28
<b>Vm tot porzione 2 (€)</b>	<b>103.071</b>

Il Valore di mercato dell'area è pertanto Euro 135.396.

## 17. Conclusioni.

Dopo aver effettuato il rilievo dell'area e analizzato il contesto, aver reperito la documentazione necessaria alla definizione delle potenzialità, aver analizzato gli scenari possibili validi per la stessa (casi 1 e 2) e precisato il metodo di calcolo e i relativi parametri, abbiamo proceduto alla stima nell'ipotesi della reale edificabilità a residenza dell'intero lotto (caso 2) anche in funzione delle prospettive che le varianti al Documento di Piano prevedono; se ne desume un valore dell'area di 135.396 Euro che è coerente con la valutazione fatta dall'amministrazione per le due porzioni dell'area oggetto di stima (rif. Circolare 62/2013 del comune di Grezzago).



Alessandra Ubertazzi, architetto

## 18. Allegati.

- a. *Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie.*
- b. *Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.*
- c. *Rilievo fotografico.*
- d. *Documentazione catastale.*
- e. *Richiesta e Certificato di Destinazione urbanistica.*
- f. *Stralcio dal Prezziario dell'Agenzia del territorio del Comune di Milano.*
- g. *Circolare 62/2013 del Comune di Grezzago.*
- h. *Documentazione delle raccomandate di avviso di inizio delle operazioni peritali.*
- i. *Documentazione di invio della relazione alle parti.*



Alessandra Ubertazzi, architetto



**Allegato "a".**

*Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie.*

Tribunale civile e penale di Milano

**Sezione 3° civile.**

**Procedura esecutiva 720/12**

Giudice esecutore, dottoressa Simonetta Scirpo  
C.t.u., architetto Alessandra Ubertazzi

*promossa da:*

- Il Comune di Grezzago (MI)  
Con sede in piazza della Repubblica 1 a Grezzago (MI)  
rappresentata e difesa dagli avvocati Alessandra Stefania Galligani e Elisa Mapelli

- e con l'intervento di \_\_\_\_\_  
rappresentata e difesa dall'avvocato \_\_\_\_\_

- (creditore non intervenuto \_\_\_\_\_ )

*contro*

- \_\_\_\_\_ S.r.l., con sede in \_\_\_\_\_

**Atto di pignoramento gravante la quota intera (1/1) emesso a favore del Comune di**

**Grezzago (MI)**, con sede a Grezzago in piazza della Repubblica 1, C.f. 83500690157, e

rappresentato e difeso dagli avvocati Alessandra Stefania Galligani e Elisa Mapelli, notificato

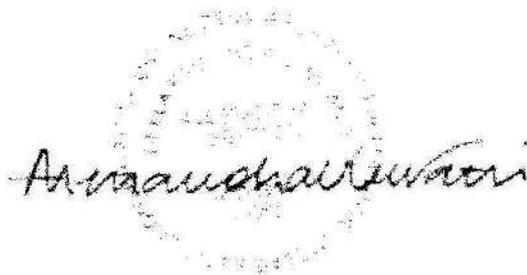
dall'ufficiale giudiziario C1, dottoressa Grazia Barile Caputi del Servizio postale in data 17.01.2012.

**L'atto di pignoramento è a carico di**

\_\_\_\_\_ S.r.l., C.f. e P. I.v.a.

**Il pignoramento è stato trascritto presso l'Ufficio del territorio di Milano, circoscrizione di Milano**

**2, in data 13 marzo 2012 ai numeri R.G. 25.960 e R.P. 17.463, numero di repertorio 1.007/2012.**



Alessandra Ubertazzi, architetto



**Allegato "b".**

*Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.*

Tribunale civile e penale di Milano

**Sezione 3° civile.**

**Procedura esecutiva 720/12**

Giudice esecutore, dottoressa Simonetta Scirpo

C.t.u., architetto Alessandra Ubertazzi

*promossa da:*

- Il Comune di Grezzago (MI)  
Con sede in piazza della Repubblica 1 a Grezzago (MI)  
rappresentata e difesa dagli avvocati Alessandra Stefania Galligani e Elisa Mapeili
- e con l'intervento d  
rappresentata e difesa dall'avvocato
- (creditore non intervenuto )

*contro*

- S.r.l., con sede in

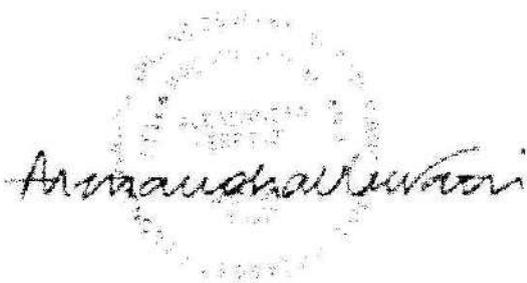
Il bene oggetto di stima è un terreno situato in zona periferica ai limiti urbani verso la campagna agricola ed è costituito da un'area della superficie complessiva di mq 1.898 (come risulta dalla documentazione catastale e come il rilievo *in loco* ha confermato). Oggi il terreno si presenta come un'area nuda ricoperta di erba e vegetazione spontanea.

L'area è così identificata nel Catasto terreni del Comune di Grezzago:

**in comune di Grezzago (MI), terreno**, identificato catastalmente nel Catasto terreni del predetto comune al **foglio 1, mappale 414, classe Seminativo 1, superficie mq 1.898, reddito dominicale Euro 12,25 e reddito agrario Euro 11,76.**

L'area confina:

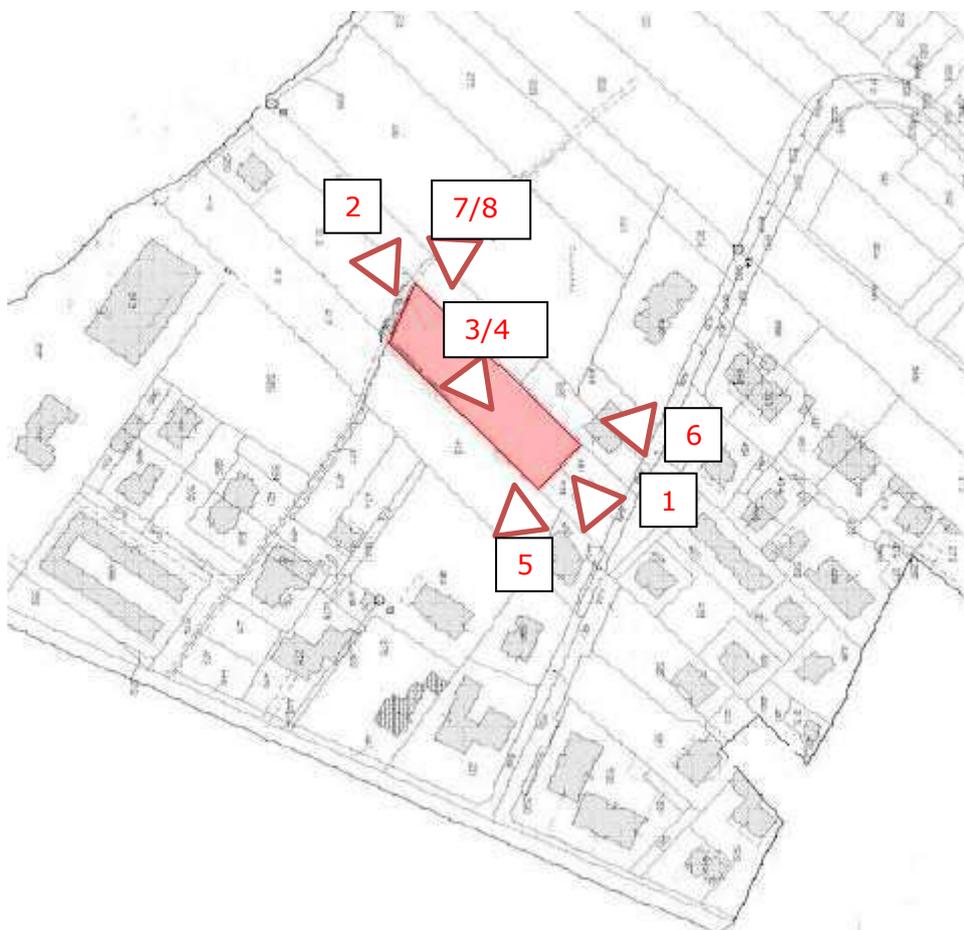
- a Nord con un'area nuda di altra proprietà (terreno mappale 514) e per una parte con un giardino (mappale 227).
- a Est con giardini di altre proprietà, (mappali 491, 492).
- a Sud con un'area nuda di altra proprietà;
- a Ovest con la strada sterrata che oggi consente il raggiungimento del terreno oltre la quale si trova un lotto recintato con un edificio destinato a magazzino o a laboratorio artigianale.



Alessandra Ubertazzi, architetto

**Allegato "c".**

*Rilievo fotografico.*



Punti di ripresa fotografica.



Foto 1. Vista verso Ovest.



Foto 2. Vista verso Sud Est.



Foto 3. Vista verso Sud.



Foto 4. Vista verso Sud.



Foto 5. Vista verso Nord Ovest.



Foto 6. Vista verso Nord Ovest.



Foto 7. Vista verso Ovest.



Foto 8. Vista verso Sud Ovest.

**Allegato "d".**

*Documentazione catastale.*

