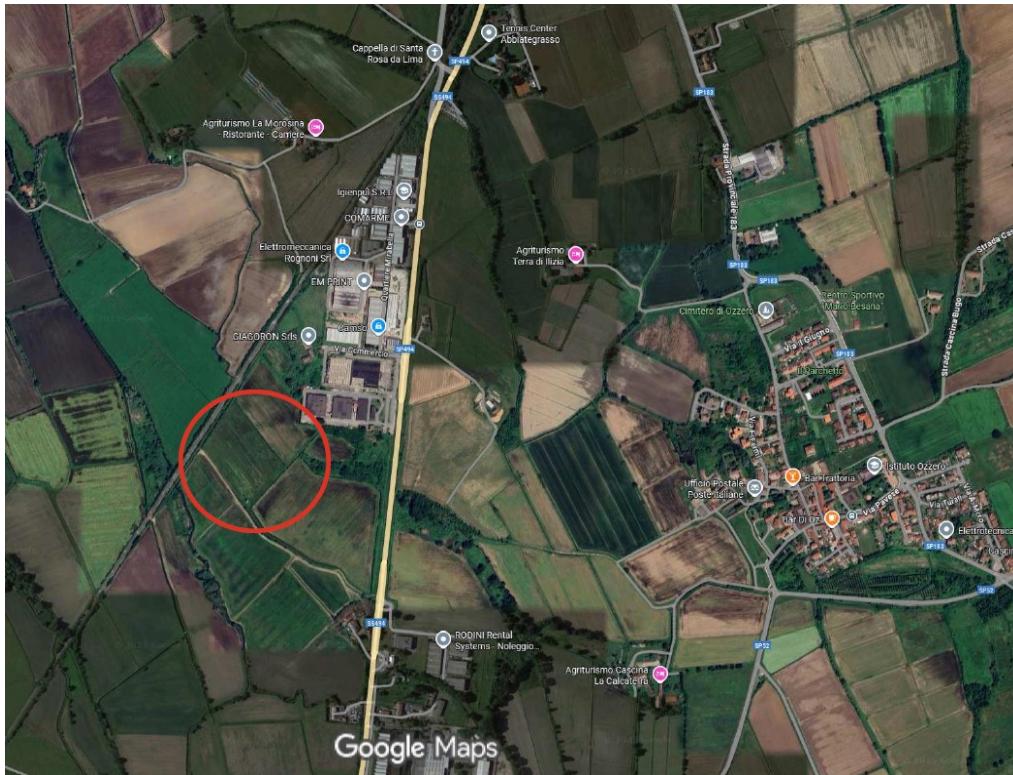


## **PERIZIA DI STIMA**

dell'appezzamento di terreno sito in comune di Ozzero, Località Mirabella, distinto al C.T. di detto comune al Fg. 4 mapp. 30-131-132-136, proprietà del Comune di Ozzero



## **Indice**

1. PREMESSA
2. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE
3. UBICAZIONE
4. DESCRIZIONE
5. PROPRIETÀ
6. INQUADRAMENTO URBANISTICO
7. DATI CATASTALI
8. CONSISTENZA
9. STATO DI MANUTENZIONE
10. SITUAZIONE LOCATIVA
11. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE
12. CONCLUSIONI

STUDIO di INGEGNERIA CIVILE

Via Beretta Zuleika, n. 20 - 27023-Cassolnovo (PV) – Italy

Tel.+fax(+39)038192652–Webmailpec:[roberto.motta@ingpec.eu](mailto:roberto.motta@ingpec.eu)–Web mail : [info@mottaing.eu](mailto:info@mottaing.eu)–Web site : [www-mottaing.eu](http://www-mottaing.eu) - Cod. FISC. MTTRRT50T19F952Y – P.IVA: 00490400181

## 1-PREMessa

Il valore venale di mercato di un'area agricola o fabbricabile è il prezzo stimato che sarebbe ragionevolmente ottenuto dalla vendita di tale terreno sul mercato aperto. Questo valore tiene conto di vari fattori, tra cui la posizione geografica, le caratteristiche intrinseche del terreno, la disponibilità di servizi pubblici e le condizioni del mercato immobiliare locale.

Il sottoscritto Dott. Ing. Motta Roberto, nato a Novara, il 19.12.1950, con studio in Cassolnovo, via Beretta Zuleika, 20, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Pavia con il n. 816, avuto incarico dalla proprietà, ha provveduto con scienza e coscienza a redigere la presente perizia ai fini della determinazione del valore di mercato dell'area e con la presente attesta quanto segue relativamente agli immobili sotto indicati.

## 2-OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La presente valutazione relativa all'immobile, denominato "TERRENO IN LOCALITA' MIRABELLA", sito in Ozzero (MI), località Mirabella di proprietà del Comune di Ozzero, ha per scopo la determinazione del più probabile valore di mercato, alla data odierna, per la futura vendita e, specificatamente, per la determinazione della base d'asta da assoggettare a pubblico incanto.

La presente stima è alla base della valutazione dell'immobile anche al fine di inserire l'immobile in esame nell'ambito del programma triennale 2025/2027 del DUP 2025.

Lo stato di fatto e la consistenza sono stati verificati attraverso la documentazione presente presso l'Ufficio tecnico.

## 3-UBICAZIONE

Ozzero è un comune della Città metropolitana di Milano confinante con i comuni di Abbiategrasso e Morimondo, con una popolazione di 1.390 abitanti al 31 dicembre 2024.

Il territorio di Ozzero è raggiungibile da una rete di strade provinciali e statali. Gli accessi principali avvengono da ovest lungo la Strada Statale 494 "Nuova Vigevanese" che collega Ozzero a Vigevano e Abbiategrasso, mentre ad est dalla Strada Statale 526 "Est Ticino" che prosegue a sud in direzione Morimondo. Ad ovest il territorio è inoltre solcato dalla linea ferroviaria "Milano-Mortara".

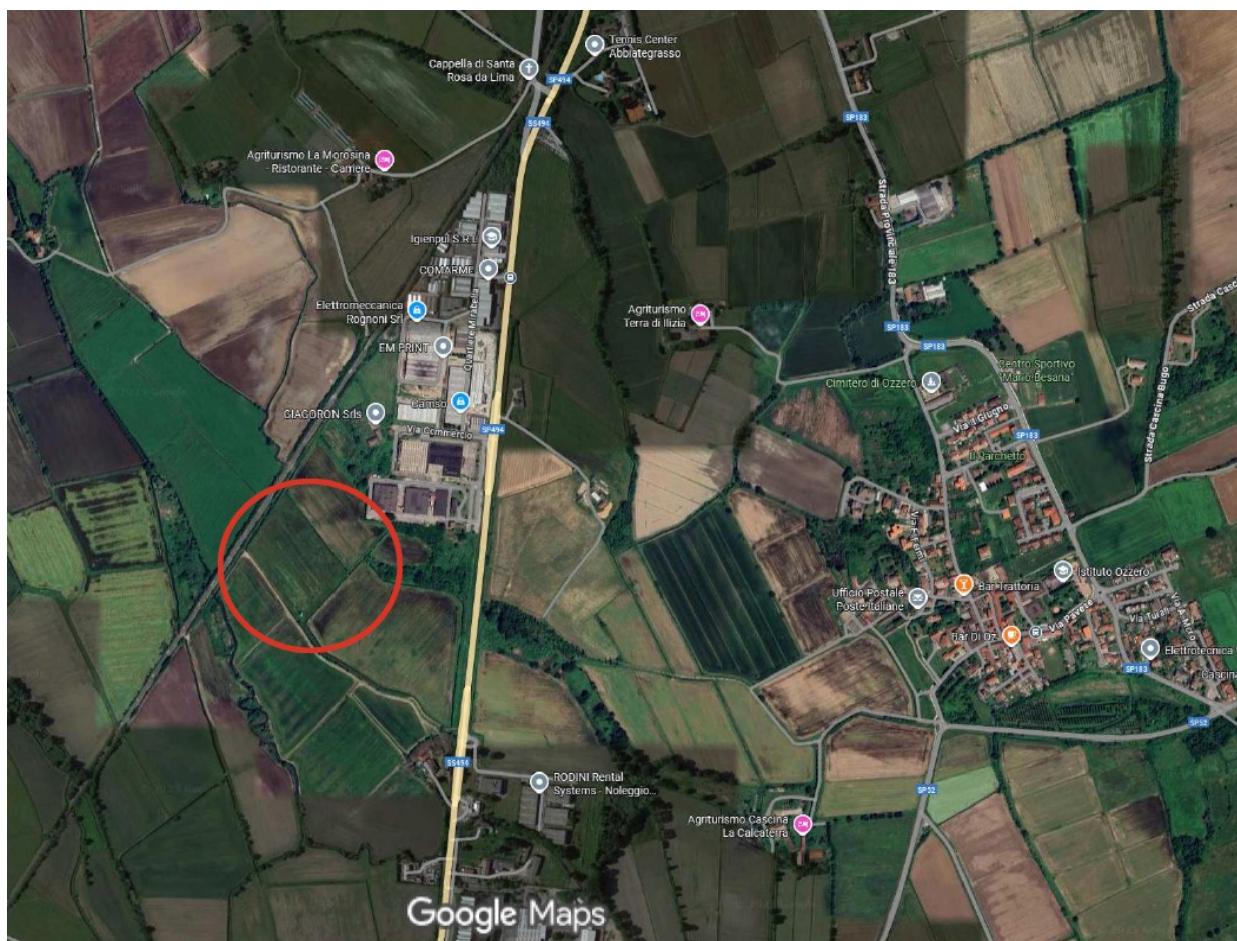
Il terreno oggetto di valutazione, si trova nel Comune di Ozzero, ubicato a Ovest del centro abitato di Ozzero, compreso tra la linea ferroviaria "Milano-Mortara" e la Strada Statale 494 "Nuova Vigevanese", in località Mirabella, a sud del quartiere denominato "Mirabella", quartiere che si estende a confine tra i comuni di Ozzero e Abbiategrasso, sorto negli anni 80 ed ospita insediamenti di attività produttive, commerciali e di servizio in parte dismesse.

STUDIO di INGEGNERIA CIVILE

Via Beretta Zuleika, n. 20 - 27023-Cassolnovo (PV) – Italy

Tel.+fax(+39)038192652–Webmailpec:[roberto.motta@ingpec.eu](mailto:roberto.motta@ingpec.eu)–Web mail : [info@mottaing.eu](mailto:info@mottaing.eu)–Web site : [www-mottaing.eu](http://www-mottaing.eu) - Cod. FISC. MTTRRT50T19F952Y – P.IVA: 00490400181

L'accesso alla proprietà oggetto di valutazione avviene attraverso la SS 494 e dopo un tratto di viabilità urbana (Via Commercio) percorrendo una strada sterrata.  
Di seguito si riporta la mappa satellitare identificativa dell'area e dell'ubicazione dell'immobile oggetto di stima:



Estratto Google Maps

## 4-DESCRIZIONE

Le aree oggetto di valutazione sono state cedute al Comune di Ozzero in forza di Convenzione di lottizzazione tra la società “Immobiliare Mirabella Srl” e Comune di Ozzero. Le aree dovevano essere destinate alle opere di urbanizzazione secondaria da destinare a verde pubblico e parcheggio.

L'inserimento dell'immobile in esame nell'ambito del programma triennale 2025/2027 del DUP 2025, ne determina la conseguente sdeemanializzazione delle aree ed entrano automaticamente a far parte del patrimonio disponibile del Comune, senza comportare variante allo strumento urbanistico generale.

La struttura porta antenne Vodafone Italia S.p.A. presente in porzione dell'area identificata catastalmente al fg 4 mapp. 131, è costituita da un palo metallico di tipo flangiato di altezza pari a 36,00m dotato di ballatoio sommitale dedicato all'ancoraggio delle antenne/parabole del gestore. Alla base del palo è presente uno "shleter" a contenimento degli apparati che permettono il funzionamento dell'impianto.

## **5-PROVENIENZA e INVENTARIAZIONE**

L'immobile è in proprietà del Comune di Ozzero dal 16/03/1978, in forza di Convenzione di lottizzazione tra la società "Immobiliare Mirabella Srl" e Comune di Ozzero -giusto atto di identificazione catastale in data 06/04/1995 Rep. n. 113.989 notaio Nicola Caputo in Milano-.

L'immobile è inventariato nei registri del Patrimonio disponibile del Comune di Ozzero quale ex bene demaniale ora parte del patrimonio disponibile del Comune a seguito di approvazione del "*Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare*" di cui alla deliberazione Consiglio comunale n. 30 del 29/10/2025.

## **6-INQUADRAMENTO URBANISTICO**

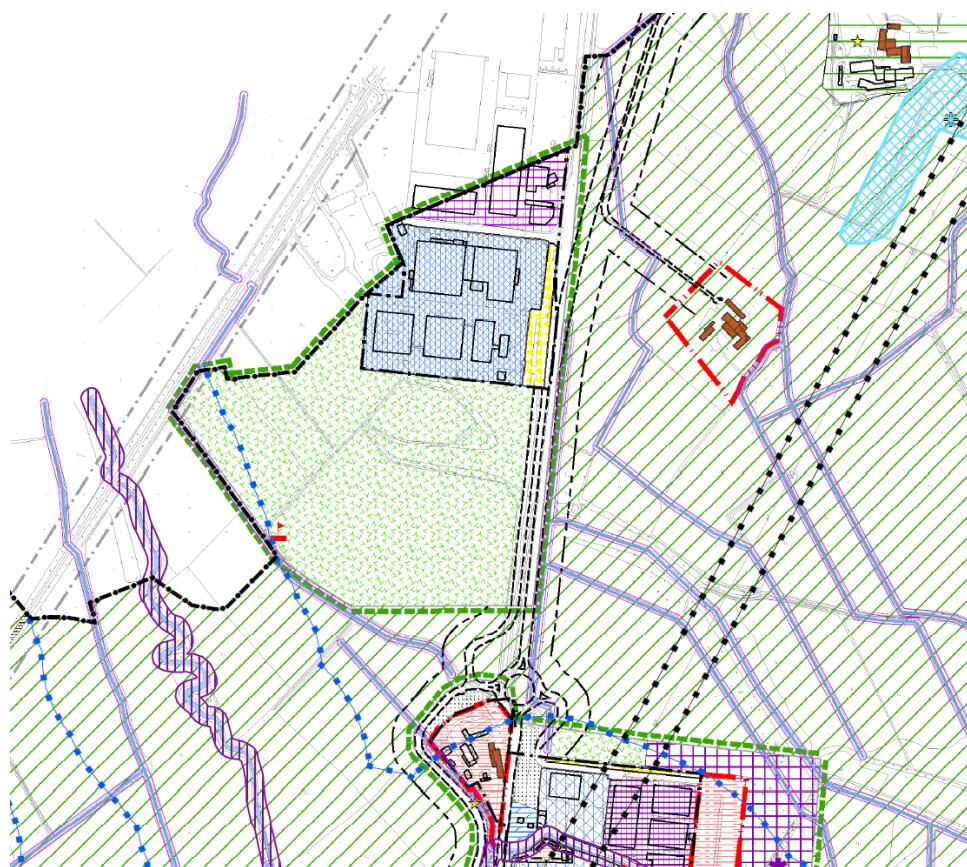
L'immobile, nell'ambito degli strumenti urbanistici vigenti, ricade nelle seguenti zone:

PGT:

- AREE EXTRAURBANE Zone EA2: Aree agricole periurbane (art. 47 NTA).
- Il mapp. 30 è parzialmente interessato da FASCE DI RISPETTO E VINCOLO DI INEDIFICABILITA': Limite di rispetto ferroviario (art. 55.3 NTA)
- Il mapp. 131 è parzialmente interessato dalla perimetrazione di infrastruttura per le telecomunicazioni (già esistente)

PTC PARCO TICINO:

- Zona IC "zona di iniziativa comunale" (art. 12 NdA)



Estratto tav. PR 9A del Piano di Governo del territorio

## AREE EXTRAURBANE

Zone EA2: Aree agricole periurbane (EA2 art.47 N.T.A.)

## FASCE DI RISPETTO E VINCOLO DI INEDIFICABILITA'

Limite di rispetto ferroviario (art.55.3 N.T.A.)

## PERIMETRAZIONI

Infrastrutture per le telecomunicazioni (art.52 N.T.A.)

## ZONE SOGGETTE ALLA NORMATIVA DEL PARCO DEL TICINO

Perimetro Zona I.C. Zona di iniziativa comunale orientata (art.12 N.d.A. P.T.C.)

## 7-IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le particelle sono attualmente identificati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Milano, Ufficio Provinciale Territoriale di Milano, al Catasto Terreni Fg 4 del Comune di Ozzero, derivante da frazionamento in atti dal 24/09/1987 (n. 586) e intestati a Comune di Ozzero come segue:

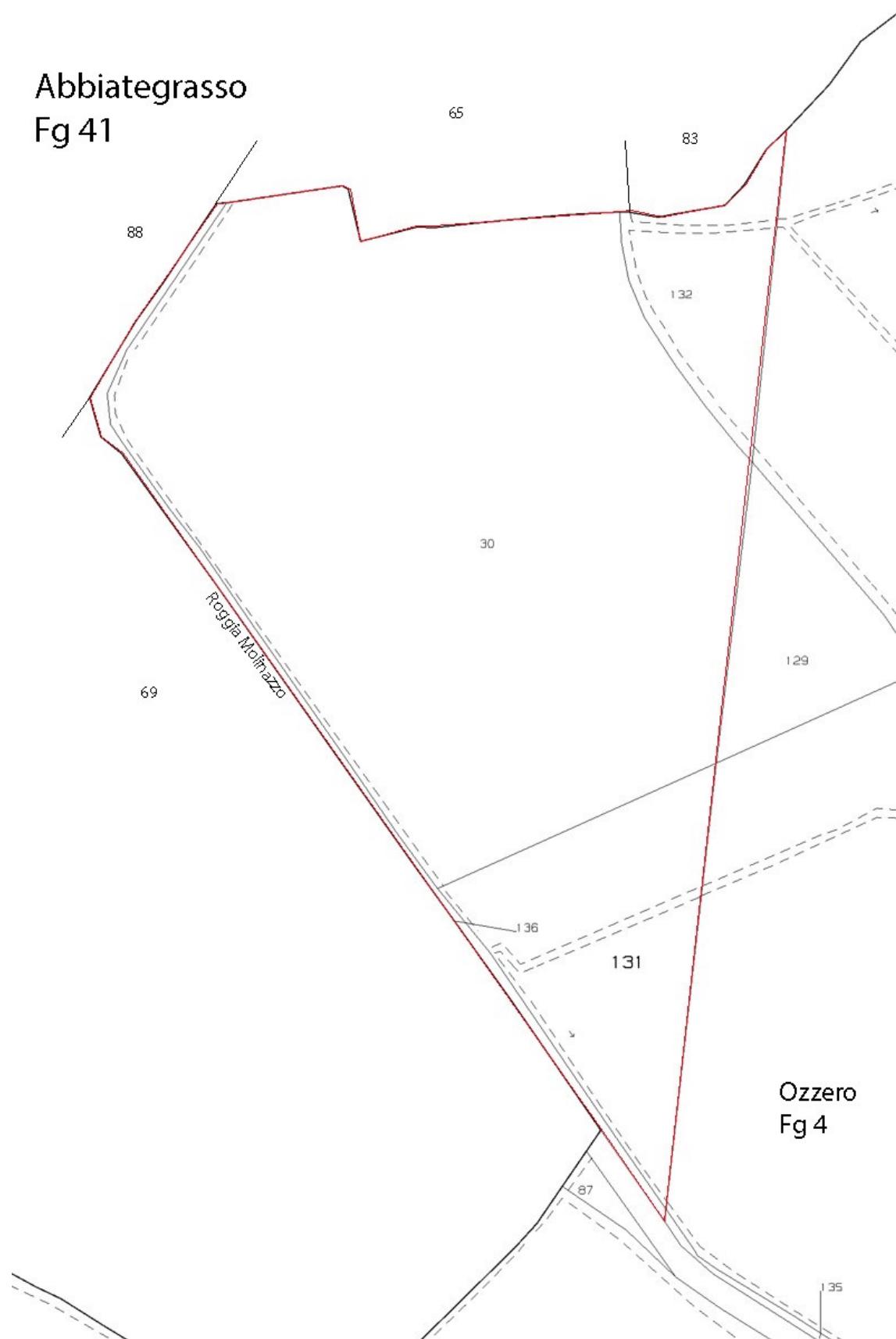
- particella 30, qualità Bosco Alto, cl. 1, sup. mq 20.360; R.D. € 52,58; R.A. € 6,31;
- particella 131, qualità Prato Marcita, cl.1, sup. mq 3930; R.D. € 32,47; R.A. € 36,53;
- particella 132, qualità Prato Marcita, cl. 1, sup. mq 1620; R.D. € 13,39; R.A. € 15,06;
- particella 136, qualità bosco misto, cl. 1, sup. mq 660; R.D. €. 1,36; R.A. € 0,20;

STUDIO di INGEGNERIA CIVILE

Via Beretta Zuleika, n. 20 - 27023-Cassolnovo (PV) – Italy

Tel.+fax(+39)038192652–Webmailpec:[roberto.motta@ingpec.eu](mailto:roberto.motta@ingpec.eu)–Web mail : [info@mottaing.eu](mailto:info@mottaing.eu)–Web site : [www-mottaing.eu](http://www-mottaing.eu) - Cod. FISC. MTTRRT50T19F952Y – P.IVA: 00490400181

Abbiategrasso  
Fg 41



Stralcio estratto di mappa catastale Comune di Ozzero Fg 4

## 8-CONSISTENZA

Le superfici lorde sono state ricavate dalle visure catastali agli atti d'ufficio.

AREA	SUPERFICIE CATASTALE (mq)
Foglio 4 particella 30	20.360
Foglio 4 particella 131	3.930
Foglio 4 particella 132	1.620
Foglio 4 particella 136	660
TOTALE	26.570

## 9-STATO DI MANUTENZIONE

Il terreno si trova in buono stato di conservazione.

## 10-SITUAZIONE LOCATIVA/DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Attualmente il bene risulta libero e non locato, quindi nella immediata disponibilità della proprietà, ad eccezione dell'infrastruttura telefonica concessa con “*Contratto di concessione area pubblica per installazione stazione radio base per comunicazione telefonica*”, sottoscritto tra il Comune di Ozzero (Concedente) e la ex società Vodafone Italia SpA (Concessionario Primario) Rep. n. 845 in data 27/07/2018.

## 11-VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Accertato il carattere non edificatorio dei beni, si ritiene di scegliere quale criterio valutativo del più probabile valore di mercato, l'applicazione dei valori agricoli medi determinati dalla competente Commissione Espropri per la Città metropolitana di Milano, applicando la coltura agricola che può essere praticata sul terreno oggetto di valutazione di stima.

Pertanto, considerato che i terreni ricadono nella Regione Agraria n. 7 della Città metropolitana di Milano, comune di Ozzero, si ritiene applicabile il valore medio di mercato dei terreni agricoli per la coltura del “Seminativo” valevole per l'anno in corso determinato in €/mq. 5,95 (cinque virgola novantacinque euro a metroquadro).

Pertanto, il valore del terreno agricolo viene determinato in:

€/mq 5,95 \* mq. 26.570 = € 158.091,50 (euro centocinquantotto mila novantuno virgola cinquanta)

In merito alla presenza dell'infrastruttura telefonica, in considerazione della futura vendita dell'area si richama l'art. 10 del "Contratto di concessione area pubblica per installazione stazione radio base per comunicazione telefonica", sottoscritto tra il Comune di Ozzero (Concedente) e la ex società Vodafone Italia SpA (Concessionario Primario) Rep. n. 845 in data 27/07/2018:

"Art. 10 - CESSIONE DELL'IMMOBILE DI CUI FA PARTE LA PORZIONE CONCESSA.

*In caso di vendita o comunque di cessione a terzi da parte del Concedente dell'immobile di cui è parte la porzione di immobile concessa, il Contratto e le modifiche ad esso operate con la presente scrittura saranno opponibili al terzo acquirente come per legge; in ogni caso, indipendentemente dalla sussistenza dei requisiti di legge per l'opponibilità del Contratto e delle modifiche di cui alla presente scrittura, il Concedente si impegna, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., in caso di cessione a qualsiasi titolo dell'immobile di cui è parte la porzione di immobile oggetto della concessione, a trasferire il Contratto al cessionario dell'immobile, facendo assumere dallo stesso tutte le relative obbligazioni e pattuizioni, ivi comprese quelle nascenti dalla presente scrittura.*

*Il Concedente si impegna a rendere edotto il cessionario dell'immobile delle pattuizioni di cui alla presente scrittura privata ed in particolare dell'avvenuto eventuale pagamento anticipato dei canoni di concessione da parte del Concessionario Primario."*

Pertanto, si ritiene di scegliere, quale criterio valutativo del più probabile valore di mercato il prezzo pari al canone annuo di concessione stabilito in contratto e come aggiornato in € 13.572,00 - (euro tredici mila cinquecentosettantadue virgola zero).

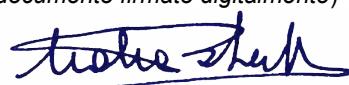
## 12 CONCLUSIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato ordinario dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, pari a € 171.663,50 e viene arrotondato ad:

**€ 172.000,00 (diconsi euro centosettantadue mila virgola zero)**

Cassolnovo Lì, 21 gennaio 2026

Il perito  
(Dott. Ing. Motta Roberto)  
(documento firmato digitalmente)



STUDIO di INGEGNERIA CIVILE

Via Beretta Zuleika, n. 20 - 27023-Cassolnovo (PV) – Italy

Tel.+fax(+39)038192652–Webmailpec:[roberto.motta@ingpec.eu](mailto:roberto.motta@ingpec.eu)–Web mail : [info@mottaing.eu](mailto:info@mottaing.eu)–Web site : [www-mottaing.eu](http://www-mottaing.eu) - Cod. FISC. MTTRRT50T19F952Y – P.IVA: 00490400181