



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

49/2021

DEBITORE:

Signorini srl

GIUDICE:

D'AMBRA Dott. Milton

CURATORE:

Dott. Gianluca Abrescia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/07/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch .GIUSEPPE CARLO ALBERTO MAZZITELLI

CF:MZZGPP61L08D589S

con studio in VERGIATE (VA) VIA ROMA 11

telefono: 00390331948325

email: studioassociato.int@virgilio.it

PEC: giuseppcarloalberto.mazzitelli@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE
49/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Terreno compreso nell'ambito di trasformazione n. a LEGNANO** Via Sardegna snc per la quota di 100/100 di piena proprietà (Signorini srl)

Oggetto della presente relazione è appezzamento di terreno di ampie dimensioni sito in Comune Amministrativo e censuario di Legnano, meglio individuato alla via Sardegna, in base allo stradario Comunale, ed in base alle risultanze catastali come da sezione dedicata.

Lo scrivente ha provveduto alla richiesta di CDU presso il Comune di Legnano, che si allega alla presente. Da detta certificazione risulta che, l'appezzamento di terreno è individuato, in base al PGT vigente, in ambito di trasformazione n.l., ne consegue che, l'edificabilità del terreno di nostro interesse è assoggettata ad una progettazione che prevede la lottizzazione ed urbanizzazione di tutto l'ambito così come individuato nello strumento urbanistico vigente.

Lo scrivente ha inoltrato al Comune di Legnano richiesta di ripermetrazione del lotto di nostro interesse, ripermetrazione intesa a livello urbanistico quale, stralcio funzionale della porzione di terreno al fine di poter edificare in autonomia senza soggezione alle altre parti interessate dall'ambito n.l, nel suo intero. L'amministrazione Comunale, fa presente allo scrivente di proporre variante allo strumento urbanistico. Situazione questa non percorribile, data la tempistica necessaria per, eventualmente, ottenere detta variante.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 466 sub. sezione fabbricati (catasto fabbricati), consistenza 12283 mq, indirizzo catastale: via sardegna, piano: t
Coerenze: da Nord in senso orario: strada comunale- strada comunale di previsione pgt-mappale 467- mappale 470
- foglio 36 particella 469 sub. Sezione Fabbricati (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Sardegna, piano: Terreno individuato a catasto fabbricati, intestato a Signorini srl
Coerenze: da nord in senso orario: via Sardegna-mappale 467- mappale 470-mappale 436
- foglio 36 particella 470 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 83000, indirizzo catastale: via Sardegna, intestato a Signorini srl
Coerenze: da Nord in senso orario: mappale 436- mappale 450- mappale 467

Il terreno presenta una forma regolare , una tessitura prevalente residenziale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 307.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 307.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 302.000,00
Data della valutazione:	12/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE A SEGUITO DI VARIANTE AL PGT DEL COMUNE DI LEGNANO

L'amministrazione Comunale di Legnano, con delibera di Consiglio Comunale n.183 del **5 dicembre 2023** ha adottato ed emendato Variante al PGT .

Il Comune di Legnano con Delibera di Giunta Comunale n. 81 del 15 aprile 2024 sono stati definiti i **Criteri generali per la valutazione delle osservazioni pervenute** a seguito della pubblicazione dell'Avviso di adozione della Variante generale al PGT (ossia del Nuovo Documento di Piano e delle varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del vigente PGT – Piano di Governo del Territorio) della Città di Legnano.

In Data 05/12/2023 – ADOZIONE della Variante generale al PGT e applicazione delle MISURE DI SALVAGUARDIA Con **Delibera di Consiglio Comunale n. 183 del 5 dicembre 2023**, immediatamente eseguibile, **sono stati adottati il Nuovo Documento di Piano e le varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del vigente PGT – Piano di Governo del Territorio.**

Nel periodo intercorrente **tra l'adozione e** la pubblicazione dell'avviso di **approvazione** degli atti del PGT **si applicano le misure di salvaguardia** in relazione a interventi che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi, come previsto al comma 12 dell'art.13 della LR 12/2005.

A seguito della variante adottata, la destinazione urbanistica del terreno di nostro interesse, la capacità edificatoria viene completamente azzerata. Di fatto e come da estratti della Variante al PGT allegati, si evince che, tutto il comparto, precedentemente previsto in ambito edificabile in base a titolo abilitativo previsionale e convenzionato con l'Amministrazione Comunale, in base alla variante è inserito in zona agricola con vincolo la previsione di ridefinizione dello stesso PGT, in abito PLIS del Parco Alto milanese- Detta destinazione, comprende oltre al vincolo agricolo un ulteriore vincolo imposto dal Parco Alto Milanese, con la conseguenza che potrebbe essere pregiudicata anche l'attività agricola in assenza di parere espresso da parte dell'ente preposto alla tutela del detto vincolo.

Per quanto sopra, il valore del terreno dovrà essere ridimensionato e trattato a livello di stima economica quale terreno agricolo.

Allo stato della procedura amministrativa, non è possibile depositare atti finalizzati alla edificazione del terreno di nostro interesse, in quanto, lo strumento urbanistico è in regime di salvaguardia. Ne consegue che viene applicata la norma più restrittiva ai fini edificatori.

Nulla vieta di proporre delle osservazioni propedeutiche, nel caso in cui vengano rigettate, ad un futuro ricorso al TAR Lombardia. Detta scelta dipende dalla procedura.



RELAZIONE ANTECEDENTE ALLA VARIANTE AL PGT

Trattasi di terreno che ai fini della stima viene considerato " non agricolo e non edificabile" in quanto è assoggettato a piano attuativo in base al vigente PGT del Comune di Legnano

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 24/09/2016 a firma di GAVOSO FRANCO , iscritta il 04/05/2016 a MILANO2 ai nn. 48628/8619, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP.A.R.L., contro SIGNORINI SRL, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 2.040.000,00.

Importo capitale: 1.020.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/12/2011 a firma di FUGAZZOLA MARIO ai nn. 184134/25100 di repertorio, iscritta il 29/12/2011 a MILANO 2 ai nn. 149967/31718, a favore di BANCA DI LEGNANO SPA, contro SIGNORINI SRL, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 2.100.000,00.

Importo capitale: 1.050.000,00.

Durata ipoteca: ANNI E MESI SETTE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

AGGIORNAMENTO PERIZIA

A seguito della variante al PGT, l'immobile di nostro interesse è stato trasformato da zona edificabile a zona inedificabile.

PRIMA PERIZIA

L'apezzamento di terreno oggetto della presente relazione di stima è ricompreso in ambito di trasformazione AT1, ne consegue che, non può essere inoltrata alcuna pratica edilizia senza avere preventivamente approvato lo strumento di pianificazione dell'intero comparto. In buona sostanza la totalità dei proprietari del comparto AT1 deve provvedere alla redazione della progettazione del comparto e della stipula della convenzione co il Comune di Legnano.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

SIGNORINI SRL per la quota di 6/24, in forza di ROGITO NOTARILE (dal 02/07/2007), trascritto il 02/07/2007 a MILANO 2 ai nn. 102478/53609

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

GARAVAGLIA LUIGI per la quota di 6/24, in forza di ROGITO NOTARILE (fino al 02/07/2007), con atto stipulato il 02/07/2007 a firma di FOGAZZARO ai nn. 102478/53609 di repertorio, trascritto il 02/07/2007 a FOGAZZARO ai nn. 102478/53609

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera Con Delibera di Consiglio Comunale n. 183 del 5 dicembre 2023 è stata "adottata ed emendata" la Variante generale al PGT della Città di Legnano, l'immobile ricade in zona agricola vincolta. 05/12/2023 – ADOZIONE della Variante generale al PGT e applicazione delle MISURE DI SALVAGUARDIA Con Delibera di Consiglio Comunale n. 183 del 5 dicembre 2023, immediatamente eseguibile, sono stati adottati il Nuovo Documento di Piano e le varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del vigente PGT – Piano di Governo del Territorio. Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti del PGT si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi, come previsto al comma 12 dell'art.13 della LR 12/2005.



PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC 8/03/2017,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LEGNANO VIA SARDEGNA SNC
**TERRENO COMPRESO NELL'AMBITO DI
TRASFORMAZIONE N.**
DI CUI AL PUNTO A



Terreno compreso nell'ambito di trasformazione n. a LEGNANO Via Sardegna snc per la quota di 100/100 di piena proprietà (Signorini srl)

Oggetto della presente relazione è appezzamento di terreno di ampie dimensioni sito in Comune Amministrativo e censuario di Legnano, meglio individuato alla via Sardegna, in base allo stradario Comunale, ed in base alle risultanze catastali come da sezione dedicata.

Lo scrivente ha provveduto alla richiesta di CDU presso il Comune di Legnano, che si allega alla presente. Da detta certificazione risulta che, l'appezzamento di terreno è individuato, in base al PGT vigente, in ambito di trasformazione n.1., ne consegue che, l'edificabilità del terreno di nostro interesse è assoggettata ad una progettazione che prevede la lottizzazione ed urbanizzazione di tutto l'ambito così come individuato nello strumento urbanistico vigente.

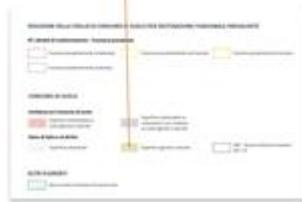
Lo scrivente ha inoltrato al Comune di Legnano richiesta di ripermutazione del lotto di nostro interesse, ripermutazione intesa a livello urbanistico quale, stralcio funzionale della porzione di terreno al fine di poter edificare in autonomia senza soggezione alle altre parti interessate dall'ambito n.1, nel suo intero. L'amministrazione Comunale, fa presente allo scrivente di proporre variante allo strumento urbanistico. Situazione questa non percorribile, data la tempistica necessaria per, eventualmente, ottenere detta variante.

Identificazione catastale:

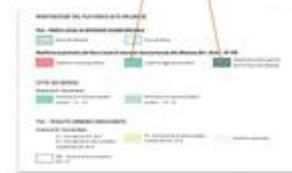
- foglio 36 particella 466 sub. sezione fabbricati (catasto fabbricati), consistenza 12283 mq, indirizzo catastale: via sardegna, piano: t
Coerenze: da Nord in senso orario: strada comunale- strada comunale di previsione pgt-mappale 467- mappale 470
- foglio 36 particella 469 sub. Sezione Fabbricati (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Sardegna, piano: Terreno individuato a catasto fabbricati, intestato a Signorini srl
Coerenze: da nord in senso orario: via Sardegna-mappale 467- mappale 470-mappale 436
- foglio 36 particella 470 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 83000, indirizzo catastale: via Sardegna, intestato a Signorini srl
Coerenze: da Nord in senso orario: mappale 436- mappale 450- mappale 467

Il terreno presenta una forma regolare , una tessitura prevalente residenziale





Estratto dopo variante

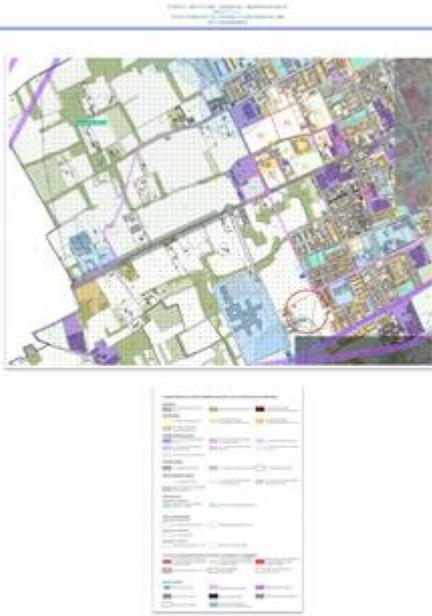


Estratto dopo variante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono NON RILEVATI). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NON RILEVATI, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: NON RILEVATI.

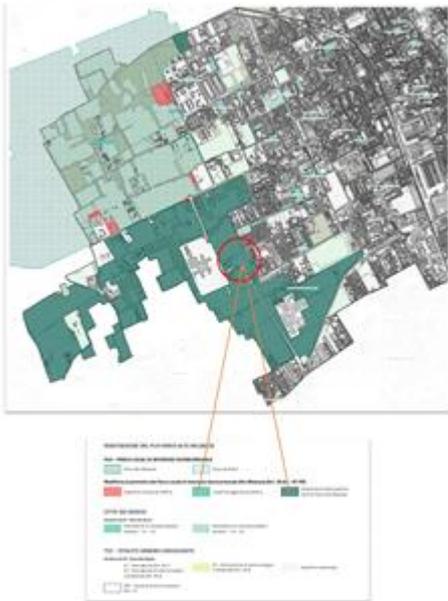




Estratto pgt dopo variante



Estratto pgt dopo variante



Estratto pgt dopo variante



Estratto pgt dopo variante

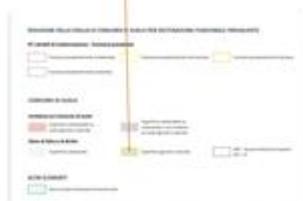
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

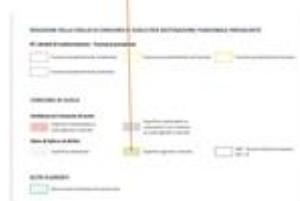
esposizione:

panoramicità:





Estratto dopo Variante



Estratto dopo Variante

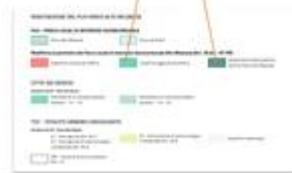
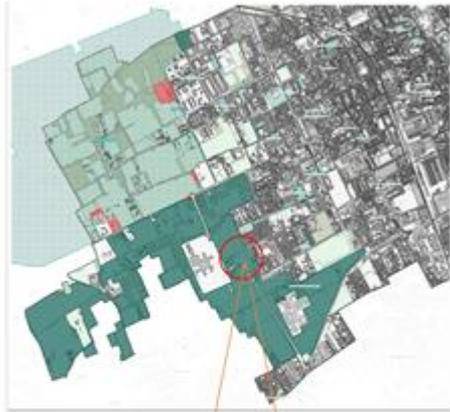
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

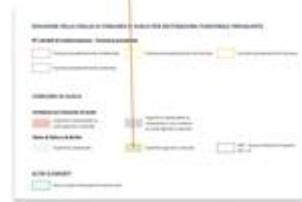
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

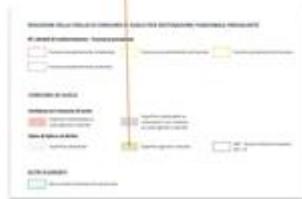




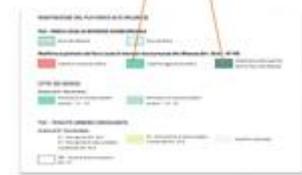
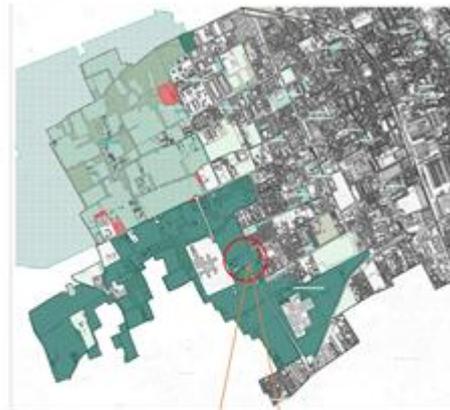
Estratto dopo variante



Estratto dopo variante



Estratto dopo variante



Estratto dopo variante

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che, in base alla media OMI, detto appezzamento di terreno ha un valore agricolo di € 25/mq, detto valore è del tutto indicativo e solo finalizzato ai parametri di stima, di fatto, ed a seguito del vincolo imposto dal Parco Alto milanese, la valutazione dovrebbe essere rivista in ribasso.

Di tutta altra evidenza è la circostanza che i proprietari confinanti propongano ricorso al Tar Lombardia. Qualora detto ricorso avrebbe esito positivo, nel senso che viene ripristinata l'edificabilità del lotto, in quel caso i valori devono essere rivisti a rialzo e considerare i valori tra l'agricolo e l'edificabile.

Faccio presente che, i termini di deposito sono scaduti il 04/03/2024.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **307.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 307.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 307.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per quanto attiene le informazioni ai fini di una corretta e congrua valutazione, lo scrivente, ha esperito indagini di mercato in loco e consultando diversi operatori professionali ed imprenditoriali.

A seguito delle indagini svolte, lo scrivente, ha determinato il valore del terreno a destinazione agricola ed il valore del terreno a destinazione edificabile previo deposito di progettazione dell'ambito di trasformazione A1, nel caso di specie è necessario evidenziare a livello urbanistico ed ai fini della edificabilità materiale dell'immobile quanto segue:

1. la totalità dei proprietari dei terreni di cui al comparto Ambito di trasformazione n 1, deve sottoscrivere tutta la documentazione necessaria al fine di proporre alla Amministrazione Comunale di Legnano quali sono gli interventi che si intendono realizzare;
2. la progettazione di cui al punto che precede è subordinata a Convenzione con il Comune di Legnano; detta convenzione disciplina tutto l'intervento ed in particolare stabilisce quali siano le opere ed oneri che devono essere riconosciuti alla Amministrazione Comunale., pertanto ne consegue che in assenza di una previsione di urbanizzazione non è possibile quantificare dettagliatamente quali siano le opere da convenzione ed il relativo costo per la realizzazione. Da tenere in considerazione che, la volumetria ammissibile è molto elevata, circa 6.177.00 mq. di costruzioni realizzabili con varie destinazioni di uso, di fatto, la zona interessata, ai fini della destinazione urbanistica dei singoli fabbricati, viene considerata quale poli- funzionale.
3. Lo scrivente ha inoltrato al Comune di Legnano richiesta di ripermimetrazione del lotto che ci occupa, per ripermimetrazione urbanistica si intende lo stralcio della porzione di terreno di nostro interesse rispetto all'Ambito di trasformazione n.1. L'amministrazione ha risposto che, " essendo in corso una variante allo strumento urbanistico, di proporre la variante con ripermimetrazione", ovviamente questa soluzione è infattibile, in quanto, la tempistica per l'approvazione della variante richiede una tempistica di circa tre anni, ed in ogni caso, a pare dello scrivente, la ripermimetrazione non verrebbe presa in considerazione, in quanto, a livello urbanistico è più corretta la progettazione dell'insieme e della totalità del comparto, questo anche al fine di dotare dei dovuti standard sia di zona che edilizi tutta la zona interessata.



In ultima analisi allo stato non viene considerato il valore del terreno quale edificabile in assenza di approvazione dell'ambito di trasformazione, né tanto meno si può considerare agricolo, anche in relazione al fatto che su detto terreno gravano le imposte Comunali quale terreno edificabile.

Dato atto che il valore del terreno agricolo è pari ad € / mq. 25,00, mentre il terreno edificabile a titolo edilizio diretto è pari ad €/mq. 110,00, considerando il valore del terreno edificabile al 50%, si ha il valore di €/mq = 55,00, sommando il valore del terreno agricolo, per intero, si ha un valore allo stato di fatto pari ad €/mq. 80,00 (55,00 + 25,00)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MERCATO IMMOBILIARE DI LEGNANO, ufficio del registro di LEGNANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di LEGNANO, agenzie: SUL TERRITORIO E CON OPERATORI DI SETTORE, osservatori del mercato immobiliare SUL LUGO, ed inoltre: INTERVISTE AD IMPRENDITORI DELLA ZONA

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreno compreso nell'ambito di trasformazione n.	0,00	0,00	307.000,00	307.000,00
				307.000,00 €	307.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 307.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 307.000,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di **€. 0,00**



eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 5.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 302.000,00

data 12/07/2024

il tecnico incaricato
Arch .GIUSEPPE CARLO ALBERTO MAZZITELLI

