



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO

100/2013

DEBITORE:

Immobiliare Villasanta Srl

GIUDICE:

Caliari Giulia

CURATORE:

Maurizio Oggioni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Giorgio Ponti

CF: PNTGRG48L10D286A

con studio in DESIO (MB) via Boccaccio, 3

telefono: 0

email: arch@giorgioponti.it

PEC: giorgio.ponti@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO
100/2013

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Prevalentemente produttivo e parte commerciale** a VILLASANTA Via Mattei SNC, della superficie commerciale di **127.033,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Immobiliare Villasanta Srl)

PREMESSA di base per l'INTERO LOTTO 1

È necessario premettere che per il LOTTO UNICO 1 è stato previsto un **UNICO CORPO (A)** in quanto tutte le aree di proprietà del **Concordato Preventivo (CP) Immobiliare Villasanta Srl (IVS)** rientrano in un unico Ambito Territoriale urbanistico (AT 13 del PGT vigente di Villasanta del 2019, allegato 01), soggetto a Piano Particolareggiato o Piano Attuativo (PP/PA). **Va detto, inoltre, che il 29/01/24 il Comune di Villasanta ha adottato una Variante Generale del PGT 2024, attualmente in itinere per l'approvazione e la successiva pubblicazione sul BURL (si vedano gli allegati 01 e 10)** Va, comunque, detto che **le previsioni del PGT 2024 adottato, sicuramente più favorevoli per la valorizzazione degli immobili IVS**, salvo modifiche, integrazioni, ecc, hanno un timing tecnico ed istituzionale complesso e non è detto che siano "stabili" (Delibera di approvazione consigliare, certezza di ricorsi amministrativi in relazione ad alcune previsioni urbanisticamente molto discutibili, verifiche regionali, possibilità di modifica immediata del nuovo PGT 2024, eventualmente approvato, da parte della nuova Giunta e maggioranza che emergeranno dalle imminenti elezioni comunali, convocate Sabato 8 e domenica 9 giugno 2024, unitamente alle elezioni Europee.; tuttavia se ne tiene conto nella presente perizia, anche perché parzialmente migliorative, come già detto, rispetto alla disciplina attuale. Anche nel nuovo PGT adottato, comunque, le previsioni sulle aree IVS le rendono sinergiche e fortemente connesse, giustificando così l'individuazione di un UNICO CORPO estimativo.

Lo stesso è stato poi suddiviso in **3 TIPI di aree: A1, A2 e A3**. Tale suddivisione è soprattutto funzionale alla rispettiva determinazione dei più probabili valori; in quanto si tratta di porzioni dello stesso AMBITO, aventi una diversa destinazione urbanistica e d'uso, come si evince dalle descrizioni che seguono. In particolare:

- il **TIPO A1** è costituito da **aree edificabili (con 2 fabbricati ed altri manufatti di risulta da demolire)** destinate prevalentemente all'attività produttiva / logistica, in parte commerciali e complessivamente correlabili e/o compatibili (es: terziario/uffici, ospitalità, ecc) e in cui non sono ammesse, quindi, solo le funzioni di abitare, agricoltura e grande commercio (si veda la Scheda urbanistica di Indirizzo, Art 68 NTA 2_19 PGT 2019 vigente allegato 01.2) Si veda anche il nuovo PGT in itinere, oggi adottato, analiticamente descritta nel successivo punto 7, che conferma sostanzialmente il tutto tranne la destinazione logistica e lo scorporo dell'area distributori a nord (si veda l'allegato 10);
- il **TIPO A2** è costituito da **aree non edificabili**, ma utilizzabili per "**servizi privati connessi alla MOBILITÀ**" non meglio definiti; la scheda urbanistica di indirizzo Art 68 sopra richiamata (allegata e a cui si rimanda) indica, infatti, solo una disposizione ORIENTATIVA per "la sosta regolamentata e assistita dei mezzi pesanti"; ma, a giudizio del sottoscritto PERITO, e salvo parere contrario del Comune, si potrebbero ipotizzare, allo stato attuale, anche attività diverse, come servizi ai mezzi pesanti e correlati, ecc.; forse anche attività che



consumino della SIp, sottraendola alle potenzialità delle aree di TIPO A1. Anche il nuovo PGT 2024, adottato, conferma tale destinazione, addirittura ampliandola;

- il **TIPO A3** è costituito da immobili, prevalentemente terreni - Aree a nord del nuovo comparto AR 8, previsto dalla variante PGT 2023 in itinere, che sono zonizzate nell'UT P2 - Distributori di carburante - Edificabile con procedura diretta (SCIA o PdC) L'Art. 27 del NdA del PGT in itinere prevedono per i potenziali edifici un Indice di edificabilità fondiaria (If) di 0,30 mq/mq di Sf (si veda in particolare l'allegato 10).

Si precisa, inoltre, che tutte le aree indicate de quibus **non sono frazionate in relazione alle previsioni urbanistiche (ne frazionabili al momento, vista la mancanza di un PP/PA e/o PCC e/o PE approvati)**.

Comunque la **definizione definitiva di destinazioni ed usi** potrà articolarsi solo con l'approvazione delle autorizzazioni edilizie previste dal vigente PGT 2019 e/o del nuovo PGT 2024 adottato ed in itinere, qualora approvato definitivamente. Nella presente PERIZIA si è fatto riferimento, comunque, sia alla proposta di PP/PA allegata alle varie Osservazioni di IVS (allegate) e dettagliata nel seguito, sia alle nuove previsioni in itinere della citato nuovo PGT 2024 adottato (si vedano in particolare le Tabelle estimative di cui agli allegati 13 e 14)

La presente relazione è strutturata quindi con un serie di allegati, parte integrante della relazione stessa, elencati di seguito:

- All 01_PGT e PP AT13
- All 02_Documenti sulle bonifiche
- All 03_Individuazione catastale IVS 2023
- All 04_Estratto mappa fg 18_con mappali di IVS
- All 05_Estratto mappa fg 20 con mappali IVS
- All 06_Vista aerea dell'ambito IVS con capannoni esistenti e distributore di terzi
- All 07_Estratto mappa fg 20 con evidenz mapp 38 compreso nei Lotti C e D delle bonifiche da effettuare
- All 08_Estratto catastale con le due proprieta` LP e IVS nel 2009
- All 09_Certificazione Notarile URTI 30.11.23
- All 10_Proposta IVS 2023 per PP_PA su PGT vigente 2019
- All 11_Preventivo costo di costruzione CRESME_CINEAS
- All 12_Estratto PERIZIA arch Ponti Distributore Carburanti a Villasanta Comparto AT 13 15.02.23
- All 13_Tabelle estimative arch Ponti con PGT 2019 vigente e AT13
- All 14_Tabelle estimative arch Ponti con PGT in variante 2024 ADOTTATO 29.01.24
- All 15_Ricorso pendente al TAR Lombardia contro MITE ed altri RG 664_2022 avv Grella
- All 16_Accordo FIRMATO tra LP e IVS R1 GP R1_14.02.23 RID
- All 17_Contratto di comodato e forniture su immobili del distributore di carburanti
- All 18_Decreto di ammissione ed omologa del Concordato Preventivo IVS N. 100_2013
- All 19_PEC Condominio Ecocity adesione proposta PP_PA arch Ponti
- All 20_Documentazione Condominio Ecocity, forniti dall'Amministratore

DESCRIZIONE DEL LOTTO 1

Si tratta di un insieme prevalente di terreni, e fabbricati fatiscenti da demolire oltre a 2 cabine ENEL, compresi tra la via Raffaello Sanzio (a Nord), Viale Monza (ad Est) e via Enrico Mattei (a Sud e nella parte centrale), con una superficie territoriale (St), di competenza di IVS, di circa 127.033 mq (su una St dell'intero Ambito AT 13 pari a mq 151.674 circa (si veda la Tabella A, allegato 13.1)). Nell'Ambito (AT 13) sono presenti 4 Lotti già edificati (di terzi) con una SIp di circa 20.087



mq; oltre ad un distributore di carburante funzionante (di terzi) in previsione di ristrutturazione qualitativa e prestazionale (colonnine per il gas ed elettriche, manutenzioni, rifacimenti, ecc), il tutto, appunto, di proprietà di terzi (si veda in particolare l'allegato 03 - Individuazione catastale IVS 2023, riportato anche in un'immagine che segue nella presente Relazione narrativa)

Di conseguenza la SIp ancora edificabile ex novo e di competenza di IVS è pari a mq 39.898 circa; che sommati a quelli esistenti e di cui sopra porta ad una SIp totale di mq 59.985 circa < ai 60.000 mq max previsti sia dal PGT 2019 vigente sia dal nuovo PGT 2024 in itinere (si veda sempre la Tabella A, allegato 13.1).

Il LOTTO 1 (Unico) e' inserito, quindi ed attualmente, in un Piano Attuativo di iniziativa privata (PA) o Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (PP). Nel corso degli anni la proprietà immobiliare (C.P. - Concordato Preventivo - Immobiliare Villasanta srl n. 100/2013 Tribunale di Monza (IVS)) ha sollecitato il Comune per l'esecuzione ed approvazione di un PP, così come fu concordato nel 2020 con l'AC stessa, vista anche la presenza di altre molteplici proprietà (numerose e di piccole dimensioni - circa 17) nell'Ambito de quo. Infatti l'11/05/2020 il Comune di Villasanta ha dato formalmente l'avvio alla Procedura di PP (vedi documento allegato), senza per altro poi coltivarlo concretamente; recentemente il Comune si e' reso disponibile a ridefinire con IVS gli input strutturali e di base per un PP/PA, anche in relazione una recente proposta, sempre di IVS, dirimente sulla distribuzione degli standard urbanistici del comparto e sul mantenimento del distributore di carburanti esistente. Tale proposta è contenuta anche nelle recenti Osservazioni di IVS al nuovo PGT adottato (allegato 10.1.1) In sostanza manca ancora, ad oggi, il necessario piano attuativo (PP o PA) ma sono state gettate concrete basi da parte di IVS e del Comune per la sua realizzazione, anche dopo l'approvazione del nuovo PGT 2024 di cui sopra e più volte richiamato. Di questo fatto si è, ovviamente, tenuto conto nella determinazioni, nella presente PERIZIA, dei più probabili valori immobiliari a base d'asta, come si evince dalle TABELLE ESTIMATIVE allegate (in particolare le Tab G, H, I). Si segnala che la Tab riepilogativa I rimanda alle Tabelle AR8 che stimano il valore immobiliare nel caso di approvazione definitiva e pubblicazione sul BURL del PRG 2024 adottato e in itinere.

Si sottolinea, visto che l'approvazione definitiva del nuovo PGT 2024 e la sua pubblicazione sul BURL potrebbe avvenire dopo o nel corso del deposito in PCT della presente PERIZIA e/o nel corso di svolgimento dell'Asta Pubblica di vendita dei cespiti de quibus, i partecipanti all'Asta ed il futuro Assegnatario, potranno verificare eventuali novità previsionali (anche alla luce delle allegatte Osservazioni di IVS) rispetto a quanto descritto nel presente elaborato.

Nel frattempo è stato emanato il Decreto del Ministero della Transizione Ecologica (MITE) del 4 agosto 2022 (pubblicato G.U. n. 239 del 22/10/2022) "*Piano d'azione per la riqualificazione dei siti orfani in attuazione della misura Missione 2, Componente 4, Investimento 3.4, del PNRR*" (22A05711) (Allegato - Vedi Pagg 5, 14 e 22). Il Decreto prevede uno stanziamento di 7.000.000 di € per la esecuzione delle bonifiche da parte della Regione Lombardia, sui Lotti B, C, D a suo tempo individuati nei comparti Lombarda Petroli ed Immobiliare Villasanta/IVS (si vedano tutti gli allegati 0.2 sulle BONIFICHE e la Planimetria riassuntiva che segue, riportata in PDF anche negli allegati ed in particolare 02.2). **Va detto che IVS è interessata solo agli interventi sul Lotto C e su una piccola parte del Lotto D.** Va detto anche che le bonifiche dovrebbero essere eseguite, da Regione Lombardia, entro il 2026 (salvo proroghe molto probabili); data sulla quale però incombono, infatti e a giudizio del sottoscritto PERITO, dubbi sui possibili imprevisti. I costi individuati dal MITE trovano, per altro, una conferma parametrica in uno studio di Projeco Engineering del Nov 2011, commissionato dal Fallimento Lombarda Petroli (LP), allegato 02.4. Anche di questa importante procedura, in corso, e relativi costi si è tenuto conto nella determinazione dei più probabili valori immobiliari come si evince dalle TABELLE ESTIMATIVE allegate, ed in particolare E, F, G, H.

Il costo delle bonifiche, per altro, dovrà essere rimborsato dall'assegnatario della vendita giudiziaria a Regione Lombardia / Stato sulla base delle risultanze dei lavori che saranno eseguiti e nel rispetto delle Leggi. La quota più probabile stimata per IVS è determinata nelle allegate Tab E ed F (All 13) ed è attualmente pari ad € 1.659.259 (Totale Lotti C e D in quota IVS). Con una variazione in Tab AR8.E (allegato 14 riferito al nuovo PGT adottato) di cui si è ovviamente tenuto conto nella valutazione finale.

Si segnala, come riportato nel Punto 5 della presente relazione, a cui si rimanda, che è pendente un



ricorso al TAR Lombardia promosso da Immobiliare Villasanta s.r.l. in liquidazione in concordato preventivo (IVS) – ricorrente con avv. Grella - e contro Ministero della Transizione Ecologica – MITE, Regione Lombardia, Provincia di Monza e Brianza (MB), Comune di Villasanta (MB).

Il ricorso, R.G. 664/2022 Sez. III, del 23/05/22, chiede l'ANNULLAMENTO, previa SOSPENSIONE e/o idonea MISURA CAUTELARE, con tutti gli atti preordinati, consequenziali e connessi di diversi atti, tutti indicati nel citato Punto 5 e negli allegati, a cui appunto si rimanda.

Va anche detto, infatti, che sono in corso valutazioni pubbliche per considerare la possibilità di spostare i fondi destinati al Lotto C (totalmente di proprietà IVS) sul Lotto E dell'adiacente AT 11 del Fallimento Lombarda Petroli. Non è dato sapere, al momento, quali decisioni saranno prese; ma nel caso ciò avvenisse le bonifiche a carico di IVS dovranno essere eseguite direttamente dalla proprietà pro tempore, che può anche richiedere al Comune di valutare la proposta di considerare i relativi costi a scemuto degli oneri di urbanizzazione; scemuto che, ovviamente, richiede appunto il parere positivo da parte del Comune. In ogni caso si ribadisce che, prudenzialmente, il costo de quo stimato, e di cui sopra, è stato detratto interamente dal più probabile valore immobiliare accertato con la presente Perizia (si veda la Tabella F).

Si segnala inoltre che, come si evince dai documenti citati, le bonifiche dei Lotti A1 ed A2 (attuali aree di sedime edificatorio, mobilità e standard, ad est del Lotto di bonifica C e nel contesto AT 13 già in parte edificato) sono già state da tempo completate e certificate (si vedano gli allegati ed in particolare l'allegato 02.7); salvo alcune problematiche di dettaglio e di gestione citate nei documenti richiamati ed allegati (in particolare sulla barriera idraulica e sui movimenti di terra); problematiche di cui si è tenuto conto nella riduzione prudenziale dei valori immobiliari accertati.

In ogni caso la situazione è in divenire e, si ribadisce, dovrà essere cura dei partecipanti all'asta pubblica aggiornarsi presso gli uffici comunali e presso il TAR, nonché presso il Commissario Giudiziale di IVS, sullo stato di fatto relativo al tema bonifiche in generale.

Nel seguito viene riportata la analitica identificazione catastale che si può, per comodità, così sintetizzare:

Fg 18 (catasto fabbricati e terreni), Mapp. 178, 183, 180, 144, 145, 146, 167, 172, 137, 188

Fg 20 (catasto fabbricati e terreni), Mapp. 42 (sub 2, 3, 4), 24, 26, 30, 31, 37, 43 (sub 2, 3, 4, 5), 43, 38

Il tutto per una consistenza catastale di circa 127.232 mq e come meglio descritto (con suddivisione tra fabbricati e terreni, alla allegata Tabella L

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 178 (catasto fabbricati), consistenza 6184, indirizzo catastale: Via Raffaello Sanzio snc, piano: T, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
- foglio 18 particella 178 (catasto terreni), partita 1, superficie 6184, piano: Ente Urbano, intestato a Immobiliare Villasanta
- foglio 18 particella 183 (catasto fabbricati), consistenza 80, indirizzo catastale: Via Raffaello Sanzio snc, piano: T, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
- foglio 18 particella 183 (catasto terreni), partita 1, superficie 80, piano: Ente Urbano, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
- foglio 18 particella 180 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 11.666,00 Euro, indirizzo catastale: Via Raffaello Sanzio snc, piano: T-S1, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
- foglio 18 particella 180 (catasto terreni), partita 1, superficie 12579, piano: Ente Urbano, intestato a Immobiliare Villasanta
- foglio 20 particella 42 sub. 2 (catasto fabbricati), rendita 108,00 Euro, indirizzo catastale: Via Raffaello Sanzio, piano: T, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
Cabina Enel
- foglio 20 particella 42 sub. 3 (catasto fabbricati), rendita 16,00 Euro, indirizzo catastale: Via Raffaello Sanzio snc, piano: T, intestato a Immobiliare Villasanta snc



Cabina Enel

- foglio 20 particella 42 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 16,00 Euro, indirizzo catastale: Via Raffaello Sanzio snc, piano: T, intestato a Immobiliare Villasanta Srl

Cabina Enel

- foglio 18 particella 144 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 280, reddito agrario 1,45 €, reddito dominicale 1,45 €, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
 - foglio 18 particella 145 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 125, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,65 €, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
 - foglio 18 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 3, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
 - foglio 18 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 1440, reddito agrario 5,95 €, reddito dominicale 5,95 €, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
 - foglio 18 particella 172 (catasto terreni), superficie 210, reddito agrario 0,87 €, reddito dominicale 0,87 €, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
 - foglio 20 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 95, reddito agrario 0,39 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
 - foglio 20 particella 26 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 70, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
 - foglio 20 particella 30 (catasto terreni), superficie 350, reddito agrario 1,45 €, reddito dominicale 1,45 €, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
 - foglio 20 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 120, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
 - foglio 20 particella 37 (catasto fabbricati), consistenza 52758, indirizzo catastale: Via Enrico Mattei, piano: T, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
 - foglio 20 particella 37 (catasto terreni), partita 1, superficie 52758, piano: Ente Urbano, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
 - foglio 20 particella 43 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 100,00 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Mattei Snc, piano: T, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
 - foglio 20 particella 43 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 16,00 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Mattei snc, piano: T, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
 - foglio 20 particella 43 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/1, indirizzo catastale: Via Enrico Mattei Snc, piano: T, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
 - foglio 20 particella 43 sub. 5 (catasto fabbricati), consistenza 5120, indirizzo catastale: Via Enrico Mattei Snc, piano: T, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
 - foglio 18 particella 137 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 22.374,00 Euro, indirizzo catastale: Via Raffaello Sanzio Snc, piano: T, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
 - foglio 18 particella 137 (catasto terreni), superficie 23510, piano: Ente Urbano, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
 - foglio 18 particella 188 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 108,00 Euro, indirizzo catastale: Via Raffaello Sanzio Snc, piano: T, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
- Cabina Enel
- foglio 20 particella 38 (catasto terreni), partita Speciale 2, superficie 24847, indirizzo catastale: Via Raffaello Sanzio snc, derivante da FRAZIONAMENTO del 17/05/2007 Pratica n. MI0442175 in atti dal 17/05/2007 (n. 442175.1/2007)
- Accessori comuni ad enti rurali ed urbani - Partita speciale 2. VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/04/2021 Pratica n. MI0109615 in atti dal 19/04/2021 (n. 1722.1/2021) Particella con



destinazione: CORTE Superficie: 24.847 m2 Annotazioni: COMUNE A ENTI URBANI

- foglio 20 particella 44 sub. 2 (catasto fabbricati), rendita 108,00 Euro, indirizzo catastale: Via Raffaello Sanzio snc, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
Cabina Enel

Il terreno presenta una forma Abbastanza regolare, un'orografia Pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: Assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Diffuse ,arboree: Molto ridotte ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	127.033,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.600.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.600.000,00
Data della valutazione:	07/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Si precisa che sul solo mapp 180, Fg 18 insiste un piccolo fabbricato destinato a deposito e guardiola attualmente in uso all'esistente distributore di carburanti su via Raffaello Sanzio. Il piccolo edificio, per altro fatiscente, è destinato alla demolizione oltre ad insistere su una prevista rotonda e sede stradale del PGT 2019 vigente. Il Nuovo PGT adottato il 29/01/24 non prevede più tale nuova rotonda; tuttavia, come diremo, il PGT de quo non è stato ancora approvato ne, quindi, pubblicato, potrebbe essere soggetto a ricorsi amministrativi, e non è detto che venga confermato dalla nuova Giunta che si insedierà dopo le imminenti elezioni comunali. La parte predominante del distributore funzionante, comunque, insiste sull'adiacente mapp 187, Fg 18 ed è stata acquistata all'Asta Giudiziaria del Tribunale di Monza, del 29/09/23, indetta da Fallimento Lombarda Petroli RG 247/2017 (LP) G. D. Dr.ssa Caterina Giovanetti – Curatore: BRUGNONI ELISABETTA. **La vendita è stata disposta sulla base di un accordo operativo tra LP (Comodataria degli impianti) ed IVS (Proprietaria dell'area nuda), allegato 16.**

Al 29/09/23 l'immobile risultava occupato da Brita Sas di D'Amato Davide & C con contratto di affitto, stipulato il 13/11/2020, con **scadenza il 31/01/2025 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento di Lombarda Petroli)**, con l'importo dichiarato di 0,022 €/litro di carburante.

In realtà esiste un contratto stipulato con SPOIL Spa (allegato, e non registrato), che è un contratto di fornitura di carburanti a base di prodotti petroliferi, che si somma ad un contratto di comodato in uso gratuito di apparecchiature ed attrezzature per la distribuzione di prodotti petroliferi (Registrato a Legnano il 19/11/2020 al n. 2078, Serie 3 - vedi allegato 16.1), con la stessa scadenza, stipulato con BRITA Sas di D'Amato Davide & C. **Si precisa che l'impianto è ceduto in comodato in uso gratuito a BRITA Sas al solo scopo di vendere al pubblico i carburanti forniti esclusivamente dalla Comodante e/o da Ditte da essa designate (Attualmente appunto la SPOIL Spa).** Il tutto come si evince e si dettaglia nelle copie allegare dei contratti de quibus.



Comunque in ambo i contratti **non c'è una definizione esatta dei luoghi e dei mappali**, che sembrerebbe rinviata ad un verbale non emerso dagli atti della Procedura.

Vista la natura ed i contenuti dei documenti sopra citati ed allegati si ritiene che il piccolo edificio de quo, e di cui al mapp 180 Fg 18, non possa comunque essere facilmente utilizzato autonomamente dagli impianti del distributore di carburanti recentemente alienati, sul mapp 187 Fg 18, e che, quindi il CP Immobiliare Villasanta possa procedere con la richiesta di liberazione all'attuale intestatario, qualora necessario.

In ogni caso, trattandosi di un piccolo immobile marginale da demolire e su un'area Attualmente da cedere al Comune di Villasanta, fuori dall'area di sedime edificatorio, visto che il citato contratto di comodato è stato stipulato dal Fall. Lombarda Petroli e non da IVS (Proprietaria dell'area e dello stesso edificio), sentito l'avvocato della Procedura CP IVS avv. Grella Umberto, si potrebbe considerare l'insieme dei cespiti IVS inseriti nel LOTTO 1, CORPO A, totalmente **liberi e disponibili per l'utilizzo edificatorio**, previa approvazione del necessario PP/PA o del Permesso di Costruire Convenzionato; nel caso venisse definitivamente approvato il nuovo PGT 2024 , oggi solo adottato, e la procedura fosse accettata dal Comune di Villasanta.

Tuttavia, prudenzialmente, il sottoscritto PERITO, visto il sopracitato nuovo PRG adottato ed in itinere, che prevede su parte delle aree di cui al mapp 180 Fg 18, su cui insiste il piccolo fabbricato de quo, una destinazione P2 - Distributori con procedura autorizzativa diretta, ritiene di segnalare l'esistenza del sopracitato contratto di affitto, stipulato il 13/11/2020, con **scadenza il 31/01/2025, forse opponibile alla Procedura**. Pertanto si considera quanto descritto non libero ed occupato da BRITA Sas di D'Amato Davide & C (si vedano i dati negli allegati già sopra citati)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per un'analisi e visura più dettagliata si veda la RELAZIONE NOTARILE allegata.

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:

Costituzione di servitù di cabina elettrica a favore della società Enel Distribuzione s.p.a., stipulata il 02/03/2010 a firma di notaio Mariacristina Ninci Rep ai nn. 8655/2580 di repertorio, trascritta il 23/03/2010 a Milano 2 ai nn. 35909/21898, a favore di Servitù di cabina elettrica a favore della società Enel Distribuzione s.p.a., derivante da Atto in autentica del notaio Mariacristina Ninci di Milano.

La formalità è riferita solamente a mappale 42/2 del foglio 20 e il bene ai mappali 188/2 del foglio 18 e 44/2 del foglio 20 graffiati

Servitù di cabina elettrica a favore della società Enel Distribuzione s.p.a., stipulata il 24/03/2010 a firma di notaio Mariacristina Ninci Rep ai nn. 8863/2630 di repertorio, trascritta il 08/04/2010 a Milano 2 ai nn. 43493/26332, a favore di Servitù di cabina elettrica a favore della società Enel Distribuzione s.p.a, derivante da Atto in autentica del notaio Mariacristina Ninci di Milano.

La formalità è riferita solamente a Foglio 20- mappale 43

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



PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 21/07/2007 a Milano 2 ai nn. 116587/32050, iscritta il 21/07/2007 a Milano 2 ai nn. 116587/32050, a favore di Banca Intesa San Paolo SPA e Banca Monte dei Paschi di Siena - Banca per l'Impresa Spa, contro Immobiliare Villasanta 2007 SRL, derivante da Garanzia di Finanziamento.

Importo ipoteca: 50000000.

La formalità è riferita solamente a Terreni mapp già 178, 180, 37, 137. e 144, 145, 146 dei Fg 18 e 20

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 29/01/2009 a Milano 2 ai nn. 8077/1653, a favore di Banca Intesa San Paolo Spa e Banca Monte Dei Paschi di Siena Capital service Banca per Le Imprese Spa, contro Immobiliare Villasanta Srl, derivante da Garanzia finanziamento.

Importo ipoteca: 14000000.

La formalità è riferita solamente a Mapp terreni già 178, 180, 37, 137 e 144, 145, 146 Fg 18 e 20

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

Decreto di ammissione al Concordato Preventivo, trascritto il 15/07/2014 a Milano 2 ai nn. 64469/44970, a favore di Massa dei Creditori del Concordato Preventivo della Società Immobiliare Villasanta SRL in Liquidazione, contro Immobiliare Villasanta SRL in Liquidazione, derivante da Concordato Preventivo

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 17.148,41
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 7.497,52
Millesimi condominiali:	613,4610

Ulteriori avvertenze:

Le proprietà di IVS fanno parte del **Condominio Ecocity Factory di Villasanta**, il cui Amministratore è il geom. Dellegrazie, Via Filippo Brunelleschi, 21 20092 Cinisello Balsamo, MI IT, Email info@studiodellegrazie.it , Tel 335 833.3925.

I dati sulle spese condominiali sono stati forniti in parte dall'Amministratore del Condominio e dal CP Immobiliare Villasanta Srl.

Si segnala, inoltre, che è attualmente pendente un **ricorso al TAR Lombardia promosso da Immobiliare Villasanta s.r.l. in liquidazione in concordato preventivo (IVS)** – ricorrente con avv. Grella - e contro Ministero della Transizione Ecologica – MITE, Regione Lombardia, Provincia di Monza e Brianza (MB), Comune di Villasanta (MB).

Il ricorso, R.G. 664/2022 Sez. III, del 23/05/22, chiede l'ANNULLAMENTO, previa SOSPENSIONE e/o idonea MISURA CAUTELARE, con tutti gli atti preordinati, consequenziali e connessi dei seguenti atti:

- decreto del direttore generale del MITE 222 del 22.11.2021
- decreto del direttore generale del MITE 15 del 23.02.2022
- nota della Regione Lombardia del 21.09.2021 di invio della graduatoria dei siti



orfani al MITE

d) nota del Comune di Villasanta del 22.02.2022 di convocazione incontro per discussione tematica del progetto di bonifica d'ufficio da attivarsi da parte di Regione Lombardia con i fondi del PNRR

e) programma regionale di bonifica dei siti inquinati della Regione Lombardia (PRB), allo stato non noto

IVS ritiene infatti inutile, oltre che illegittimo, l'intervento di bonifica con fondi PNRR, da rimborsarsi da parte dell'assegnatario / acquirente dell'asta giudiziaria per le aree de quibus, in quanto attività esperibile dall'assegnatario stesso senza procedure pubbliche in itinere e con costi e tempi incerti, che hanno contribuito a ritardare l'asta giudiziaria. Per una completa disamina del citato ricorso si veda la documentazione allegata con il n. 15.

I tempi di discussione del ricorso e relativa sentenza non sono ipotizzabili, vista la complessità del tema ed i diversi motivi aggiuntivi già depositati da IVS per il tramite dell'avv. Grella.

Si segnala, inoltre, che ad ulteriore sostegno delle proprie tesi IVS ha fatto svolgere un'"Indagine ambientale di caratterizzazione del sottosuolo ai sensi del D.Lgs 152/06", a cura di Projeco Engineering, Dalmine (BG), 24044, via Bosco Frati 16 (allegato 02.9.1) Dalla stessa è emerso che la situazione esistente sembra migliore di quanto indicato nella caratterizzazione precedente (tra il 2001 e il 2008) (vedi pag. 16 dell'indagine - Conclusioni). Questo significa che esiste la possibilità che i piani di bonifica vengano rivisti, con una riduzione dei relativi costi che l'Assegnatario dovrà rimborsare allo Stato; anche se a tutt'oggi non sono noti riscontri particolari da parte della PA. Per questo motivo, ai fini della presente PERIZIA, si è fatto riferimento ai più probabili costi ricavabili dalla Procedure PNRR in itinere e descritta negli allegati e nelle Tabelle estimative allegate.

Si segnala ancora che, come si evince dai documenti citati ed allegati, le bonifiche dei Lotti A1 ed A2 (aree di sedime edificatorio, mobilità e standard, ad est del Lotto di bonifica C e nel contesto AT 13 già in parte edificato) sono già state da tempo completate e certificate (si vedano gli allegati ed in particolare l'allegato 02.7); salvo alcune problematiche di dettaglio e di gestione citate nei documenti richiamati ed allegati (in particolare sulla barriera idraulica e sui movimenti di terra); problematiche di cui si è tenuto conto nella riduzione prudenziale dei valori immobiliari accertati.

In ogni caso la situazione è in divenire e dovrà essere cura dei partecipanti all'asta pubblica aggiornarsi presso gli uffici comunali e presso il TAR, nonché presso il Commissario Giudiziale di IVS, sullo stato di fatto relativo al tema bonifiche in generale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

IMMOBILIARE VILLASANTA 2007 S.R.L. con sede in Villasanta - Beni di cui alla lettera B) della Certificazione Notarile - Terreno già mappale 137 Fg 18 per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 01/03/2007), con atto stipulato il 01/03/2007 a firma di notaio Valeria Mascheroni di Monza, Rep ai nn. 502 di repertorio, trascritto il 20/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41248/22056.

Il titolo è riferito solamente a Beni di cui alla lettera B) della Certificazione Notarile .

Terreno già mappale 137 Fg 18

IMMOBILIARE VILLASANTA S.R.L. (già IMMOBILIARE VILLASANTA 2007 S.R.L. con sede in Villasanta) - Beni di cui alla lettera A) della Certificazione Notarile per la quota di 1000/1000, in forza di Rogito con atto di permuta (dal 21/07/2007), con atto stipulato il 19/01/2007 a firma di notaio Ezilda Mariconda di Monza Rep ai nn. 13298/5380 di repertorio, trascritto il 21/07/2007 a Milano 2 ai nn. 116586/61282.

Il titolo è riferito solamente a Beni di cui alla lettera A) della Certificazione Notarile



IMMOBILIARE VILLASANTA S.R.L. con sede in Nova Milanese - Beni di cui alla lettera B della Certificazione Notarile per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 13/01/2010), con atto stipulato il 07/01/2010 a firma di notaio Ezilda Mariconda di Monza, Rep ai nn. 17128/7560 di repertorio, trascritto il 13/01/2010 a Milano 2 ai nn. 2745/1482.

Il titolo è riferito solamente a Beni di cui alla lettera B della Certificazione Notarile

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

SOCIETA ' PER AZIONI LOMBARDA PETROLI con sede in Villasanta, codice fiscale 00885640151 (già proprietaria per titoli anteriori al giorno 1 gennaio 1994) - Beni di cui alla lettera A) della Certificazione Notarile per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di permuta (fino al 21/07/2007).

Il titolo è riferito solamente a Beni di cui alla lettera A) della Certificazione Notarile.

SOCIETA ' PER AZIONI LOMBARDA PETROLI con sede in Villasanta, codice fiscale 00885640151 (già proprietaria per titoli anteriori al giorno 1 gennaio 1994);

Società per azioni Lombarda Petroli, CF 00885640151, (già proprietaria per titoli anteriori al giorno 1 gennaio 1994) - Beni di cui alla lettera B) della Certificazione Notarile (fino al 20/03/2007).

Il titolo è riferito solamente a Beni di cui alla lettera B) della Certificazione Notarile.

Già proprietaria per titoli anteriori al giorno 1 gennaio 1994

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La situazione urbanistica è riportata anche nella descrizione sommaria del CORPO A e si può così riassumere:

IL LOTTO 1 (Unico), con una Superficie Territoriale (St) di circa 127.033 mq (si vedano anche le tabelle allegate) e` attualmente inserito in un Piano Attuativo di iniziativa privata (PA) o a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (PP), con una St complessiva di circa 151.674 mq ed una edificabilità potenziale max di 60.000 mq, comprensivi della SIp già esistente; così come previsto dal PGT 2019 vigente. Come riportato nella Tabella A (Allegato 13), quindi, la SIp di competenza di IVS per le edificazioni ex novo (Logistica, produttivo, commerciale a media struttura di vendita) è pari a circa 39.898 mq. Nel corso degli anni la proprietà immobiliare (C.P. - Concordato Preventivo - Immobiliare Villasanta srl n. 100/2013 Tribunale di Monza (IVS)) ha sollecitato il Comune per l'esecuzione ed approvazione di un PP, così` come fu concordato nel 2020 con l'AC stessa, vista anche la presenza di altre molteplici proprietà (numerose e di piccole dimensioni - circa 17) nell'Ambito de quo. Infatti l'11/05/2020 il Comune di Villasanta ha dato formalmente l'avvio alla Procedura di PP (vedi documento allegato 01), senza per altro poi coltivarlo concretamente; recentemente il Comune si era reso disponibile a ridefinire con IVS gli input strutturali e di base per un PP/PA, anche in relazione una recente proposta, sempre di IVS, dirimente sulla distribuzione degli standard urbanistici del comparto e sul mantenimento del distributore di carburanti esistente. Tale proposta è contenuta anche nelle più recenti Osservazioni di IVS al nuovo "PGT 2024 adottato" il 29/01/24 (allegati 01 e 10) In sostanza manca ancora, ad oggi, il necessario piano attuativo (PP o PA) ma sono state gettate concrete basi da parte di IVS e del Comune per la sua realizzazione, dopo l'approvazione del nuovo PGT 2024 adottato di cui sopra, ipotizzata dal Comune a breve, salvo imprevisti. Di questo fatto si è, ovviamente, tenuto conto nella determinazioni, nella presente PERIZIA, dei più probabili valori immobiliari a base d'asta, come si evince dalle TABELLE ESTIMATIVE allegate (in particolare le Tab G, H, I).

In dettaglio, quindi, si analizza il PGT 2024 adottato, con un ovvia particolare attenzione al comparto AT13 de quo. In sede di adozione (29/01/24) il Comune sembra aver recepito, di fatto, alcune delle più importanti osservazioni di IVS, introducendo le seguenti previsioni:

1. Eliminazione dell'Ambito Territoriale AT 13;



2. Creazione di un Ambito di Riqualificazione urbana (siglato AR 8), con disposizioni specifiche di cui all'Art. 31 delle NdA (estratto in allegato 01). Tale Ambito ha dimensioni più ridotte rispetto all' AT 13 vigente, pur mantenendo una Slp max potenziale di 60.000 mq, comprensiva dell'SLP esistente. Inoltre nell'AR 8 il Pgt si attuerebbe mediante **Piano Urbanistico Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato** (si vedano anche gli allegati 10 e 14). Anche nel nuovo PGT 2024 adottato in itinere quindi vale quanto riportato nella Tabella A: la Slp di competenza di IVS per le edificazioni ex novo (Produttivo, commerciale a media struttura di vendita) è pari a circa 39.898 mq (non è più prevista la destinazione logistica, salvo modifiche in sede di approvazione del PGT 2024); va detto, per altro, che la conformazione del comparto mal si adatta a destinazioni d'uso a logistica, che richiedono normalmente SLP molto più consistenti e senza soluzione di continuità;
3. Creazione, a nord, dell'AR 8, di un'Unità Territoriale (UT) P2 - Distributori di carburante; comprensiva anche dell'attuale distributore funzionante, allocato sul Mapp. 187 Fg 18 e di proprietà di terzi. Le UT P2 dono aree soggette solo ad attuazione edificatoria diretta (ID) e con una edificabilità fondiaria (If) di 0,30 mq/mq (si veda l'allegato 10.2.2);
4. Ampliamento consistente, all'interno di AR 8, delle aree per "servizi privati connessi alla MOBILITÀ" non meglio definiti;
5. Mantenimento dello standard a verde sul Mapp. 38 Fg 20 ad ovest, compreso nei Lotti C e D di bonifiche da effettuare;
6. Creazione di uno standard a verde a nord, di interposizione tra le aree per distributori e il sedime edificabile dell'Ambito AR 8;
7. Esclusione in AR 8 della destinazione d'uso a logistica, come già sopra riportato; previsione quest'ultima su cui IVS ha formulato ovviamente, le necessarie osservazioni negative, perché in contrasto con le previsioni vigenti e perché tecnicamente di difficile interpretazione, comprensione e possibilità di verifica. Si precisa comunque, e come già detto, che tale previsione non si è considerata particolarmente influente sui valori estimativi in quanto la conformazione delle aree poco si presta ad un intervento significativo di logistica dimensionalmente appetibile; e comunque una dissertazione sulle differenze tra logistica e produttivo appare quanto mai teorica.

Va ulteriormente sottolineato, comunque, che tali previsioni del PGT 2024 adottato, sicuramente più favorevoli per la valorizzazione degli immobili IVS, salvo modifiche, integrazioni, ecc, hanno un timing tecnico ed istituzionale complesso e non è detto che siano "stabili" (Approvazione consigliare, certezza di ricorsi amministrativi in relazione ad alcune previsioni urbanisticamente molto discutibili, verifiche regionali, possibilità di modifica immediata del nuovo PGT 2024 da parte della nuova Giunta e maggioranza che emergeranno dalle imminenti elezioni comunali, convocate Sabato 8 e domenica 9 giugno 2024, unitamente alle elezioni Europee. Tuttavia per completezza di analisi ed estimativa è stata effettuata dal sottoscritto una simulazione sulle possibili varianze dei valori immobiliari più probabili in seguito ad un'eventuale approvazione di tali previsioni di variante del PGT 2024 adottato. Le stesse sono contenute nei documenti allegati alla presente perizia ed in particolare negli allegati 10 e 14, con un riepilogo nella Tabella I (allegato 13), riportata tra gli allegati ed anche nel corpo della presente perizia sia pure in forma ridotta a causa dei limiti dell'impostazione del software del Tribunale.

Ovviamente, visto che l'approvazione definitiva del nuovo PGT 2024 e la sua pubblicazione sul BURL potrebbe avvenire dopo o nel corso del deposito in PCT della presente PERIZIA e/o nel corso di svolgimento dell'Asta Pubblica di vendita dei cespiti de quibus, i partecipanti all'Asta ed il futuro Assegnatario, potranno verificare eventuali novità previsionali (anche alla luce delle allegte Osservazioni di IVS) rispetto a quanto descritto nel presente elaborato.

Visto quanto sopra, quindi, **non si è proceduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)** in quanto inutile in presenza di una variante del PGT 2024 in itinere, e viste le



dettagliate descrizioni della situazione urbanistica in questa relazione; il CDU, tra l'altro, ha una validità di un anno ex DPR 380/2001 Art. 30, timing incompatibile con i tempi di assegnazione in una procedura giudiziaria così complessa. **È opportuna, quindi, la sua richiesta, da parte del Notaio che sarà incaricato dal Tribunale, una volta conclusa la vendita all'asta.**

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si tratta di terreni in parte edificabili ed in parte no, in cui alcuni manufatti esistenti (ex uffici fatiscenti, piccolo fabbricato fatiscente ed ex devposito del distributore, ex vasche e fondamenta di serbatoi, ecc) dovranno essere demoliti

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN VILLASANTA VIA MATTEI SNC

**PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO E PARTE
COMMERCIALE**

DI CUI AL PUNTO A

Prevalentemente produttivo e parte commerciale a VILLASANTA Via Mattei SNC, della superficie commerciale di **127.033,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Immobiliare Villasanta Srl)

PREMESSA di base per l'INTERO LOTTO 1

È necessario premettere che per il LOTTO UNICO 1 è stato previsto un **UNICO CORPO (A)** in quanto tutte le aree di proprietà del **Concordato Preventivo (CP) Immobiliare Villasanta Srl (IVS)** rientrano in un unico Ambito Territoriale urbanistico (AT 13 del PGT vigente di Villasanta del 2019, allegato 01), soggetto a Piano Particolareggiato o Piano Attuativo (PP/PA). **Va detto, inoltre, che il 29/01/24 il Comune di Villasanta ha adottato una Variante Generale del PGT 2024, attualmente in itinere per l'approvazione e la successiva pubblicazione sul BURL (si vedano gli allegati 01 e 10)** Va, comunque, detto che **le previsioni del PGT 2024 adottato, sicuramente più favorevoli per la valorizzazione degli immobili IVS**, salvo modifiche, integrazioni, ecc, hanno un timing tecnico ed istituzionale complesso e non è detto che siano "stabili" (Delibera di approvazione consigliare, certezza di ricorsi amministrativi in relazione ad alcune previsioni urbanisticamente molto discutibili, verifiche regionali, possibilità di modifica immediata del nuovo PGT 2024, eventualmente approvato,



da parte della nuova Giunta e maggioranza che emergeranno dalle imminenti elezioni comunali, convocate Sabato 8 e domenica 9 giugno 2024, unitamente alle elezioni Europee.; tuttavia se ne tiene conto nella presente perizia, anche perché parzialmente migliorative, come già detto, rispetto alla disciplina attuale. Anche nel nuovo PGT adottato, comunque, le previsioni sulle aree IVS le rendono sinergiche e fortemente connesse, giustificando così l'individuazione di un UNICO CORPO estimativo.

Lo stesso è stato poi suddiviso in **3 TIPI di aree: A1, A2 e A3**. Tale suddivisione è soprattutto funzionale alla rispettiva determinazione dei più probabili valori; in quanto si tratta di porzioni dello stesso AMBITO, aventi una diversa destinazione urbanistica e d'uso, come si evince dalle descrizioni che seguono. In particolare:

- il **TIPO A1** è costituito da **aree edificabili (con 2 fabbricati ed altri manufatti di risulta da demolire)** destinate prevalentemente all'attività produttiva / logistica, in parte commerciali e complessivamente correlabili e/o compatibili (es: terziario/uffici, ospitalità, ecc) e in cui non sono ammesse, quindi, solo le funzioni di abitare, agricoltura e grande commercio (si veda la Scheda urbanistica di Indirizzo, Art 68 NTA 2_19 PGT 2019 vigente allegato 01.2) Si veda anche il nuovo PGT in itinere, oggi adottato, analiticamente descritta nel successivo punto 7, che conferma sostanzialmente il tutto tranne la destinazione logistica e lo scorporo dell'area distributori a nord (si veda l'allegato 10);
- il **TIPO A2** è costituito da **aree non edificabili**, ma utilizzabili per "*servizi privati connessi alla MOBILITÀ*" non meglio definiti; la scheda urbanistica di indirizzo Art 68 sopra richiamata (allegata e a cui si rimanda) indica, infatti, solo una disposizione ORIENTATIVA per "la sosta regolamentata e assistita dei mezzi pesanti"; ma, a giudizio del sottoscritto PERITO, e salvo parere contrario del Comune, si potrebbero ipotizzare, allo stato attuale, anche attività diverse, come servizi ai mezzi pesanti e correlati, ecc.; forse anche attività che consumino della Slp, sottraendola alle potenzialità delle aree di TIPO A1. Anche il nuovo PGT 2024, adottato, conferma tale destinazione, addirittura ampliandola;
- il **TIPO A3** è costituito da immobili, prevalentemente terreni - Aree a nord del nuovo comparto AR 8, previsto dalla variante PGT 2023 in itinere, che sono zonizzate nell'UT P2 - Distributori di carburante - Edificabile con procedura diretta (SCIA o PdC) L'Art. 27 del NdA del PGT in itinere prevedono per i potenziali edifici un Indice di edificabilità fondiaria (If) di 0,30 mq/mq di Sf (si veda in particolare l'allegato 10).

Si precisa, inoltre, che tutte le aree indicate de quibus **non sono frazionate in relazione alle previsioni urbanistiche (ne frazionabili al momento, vista la mancanza di un PP/PA e/o PCC e/o PE approvati)**.

Comunque la **definizione definitiva di destinazioni ed usi** potrà articolarsi solo con l'approvazione delle autorizzazioni edilizie previste dal vigente PGT 2019 e/o del nuovo PGT 2024 adottato ed in itinere, qualora approvato definitivamente. Nella presente PERIZIA si è fatto riferimento, comunque, sia alla proposta di PP/PA allegata alle varie Osservazioni di IVS (allegate) e dettagliata nel seguito, sia alle nuove previsioni in itinere della citato nuovo PGT 2024 adottato (si vedano in particolare le Tabelle estimative di cui agli allegati 13 e 14)

La presente relazione è strutturata quindi con un serie di allegati, parte integrante della relazione stessa, elencati di seguito:

- All 01_PGT e PP AT13
- All 02_Documenti sulle bonifiche
- All 03_Individuazione catastale IVS 2023
- All 04_Estratto mappa fg 18_con mappali di IVS
- All 05_Estratto mappa fg 20 con mappali IVS
- All 06_Vista aerea dell'ambito IVS con capannoni esistenti e distributore di terzi



- All 07_Estratto mappa fg 20 con evidenz mapp 38 compreso nei Lotti C e D delle bonifiche da effettuare
- All 08_Estratto catastale con le due proprieta` LP e IVS nel 2009
- All 09_Certificazione Notarile URTI 30.11.23
- All 10_Proposta IVS 2023 per PP_PA su PGT vigente 2019
- All 11_Preventivo costo di costruzione CRESME_CINEAS
- All 12_Estratto PERIZIA arch Ponti Distributore Carburanti a Villasanta Comparto AT 13 15.02.23
- All 13_Tabelle estimative arch Ponti con PGT 2019 vigente e AT13
- All 14_Tabelle estimative arch Ponti con PGT in variante 2024 ADOTTATO 29.01.24
- All 15_Ricorso pendente al TAR Lombardia contro MITE ed altri RG 664_2022 avv Grella
- All 16_Accordo FIRMATO tra LP e IVS R1 GP R1_14.02.23 RID
- All 17_Contratto di comodato e forniture su immobili del distributore di carburanti
- All 18_Decreto di ammissione ed omologa del Concordato Preventivo IVS N. 100_2013
- All 19_PEC Condominio Ecocity adesione proposta PP_PA arch Ponti
- All 20_Documentazione Condominio Ecocity, forniti dall'Amministratore

DESCRIZIONE DEL LOTTO 1

Si tratta di un insieme prevalente di terreni, e fabbricati fatiscenti da demolire oltre a 2 cabine ENEL, compresi tra la via Raffaello Sanzio (a Nord), Viale Monza (ad Est) e via Enrico Mattei (a Sud e nella parte centrale), con una superficie territoriale (St), di competenza di IVS, di circa 127.033 mq (su una St dell'intero Ambito AT 13 pari a mq 151.674 circa (si veda la Tabella A, allegato 13.1)). Nell'Ambito (AT 13) sono presenti 4 Lotti già edificati (di terzi) con una SIp di circa 20.087 mq; oltre ad un distributore di carburante funzionante (di terzi) in previsione di ristrutturazione qualitativa e prestazionale (colonnine per il gas ed elettriche, manutenzioni, rifacimenti, ecc), il tutto, appunto, di proprietà di terzi (si veda in particolare l'allegato 03 - Individuazione catastale IVS 2023, riportato anche in un'immagine che segue nella presente Relazione narrativa)

Di conseguenza la SIp ancora edificabile ex novo e di competenza di IVS è pari a mq 39.898 circa; che sommati a quelli esistenti e di cui sopra porta ad una SIp totale di mq 59.985 circa < ai 60.000 mq max previsti sia dal PGT 2019 vigente sia dal nuovo PGT 2024 in itinere (si veda sempre la Tabella A, allegato 13.1).

Il LOTTO 1 (Unico) e` inserito, quindi ed attualmente, in un Piano Attuativo di iniziativa privata (PA) o Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (PP). Nel corso degli anni la proprietà immobiliare (C.P. - Concordato Preventivo - Immobiliare Villasanta srl n. 100/2013 Tribunale di Monza (IVS)) ha sollecitato il Comune per l'esecuzione ed approvazione di un PP, così` come fu concordato nel 2020 con l'AC stessa, vista anche la presenza di altre molteplici proprietà (numerose e di piccole dimensioni - circa 17) nell'Ambito de quo. Infatti l'11/05/2020 il Comune di Villasanta ha dato formalmente l'avvio alla Procedura di PP (vedi documento allegato), senza per altro poi coltivarlo concretamente; recentemente il Comune si e` reso disponibile a ridefinire con IVS gli input strutturali e di base per un PP/PA, anche in relazione una recente proposta, sempre di IVS, dirimente sulla distribuzione degli standard urbanistici del comparto e sul mantenimento del distributore di carburanti esistente. Tale proposta è contenuta anche nelle recenti Osservazioni di IVS al nuovo PGT adottato (allegato 10.1.1) In sostanza manca ancora, ad oggi, il necessario piano attuativo (PP o PA) ma sono state gettate concrete basi da parte di IVS e del Comune per la sua realizzazione, anche dopo l'approvazione del nuovo PGT 2024 di cui sopra e più volte richiamato. Di questo fatto si è, ovviamente, tenuto conto nella determinazioni, nella presente PERIZIA, dei più probabili valori immobiliari a base d'asta, come si evince dalle TABELLE ESTIMATIVE allegate (in particolare le Tab G, H, I). Si segnala che la Tab riepilogativa I rimanda alle Tabelle AR8 che stimano il valore immobiliare nel caso di approvazione definitiva e pubblicazione sul BURL del PRG 2024 adottato e in itinere.



Si sottolinea, visto che l'approvazione definitiva del nuovo PGT 2024 e la sua pubblicazione sul BURL potrebbe avvenire dopo o nel corso del deposito in PCT della presente PERIZIA e/o nel corso di svolgimento dell'Asta Pubblica di vendita dei cespiti de quibus, i partecipanti all'Asta ed il futuro Assegnatario, potranno verificare eventuali novità previsionali (anche alla luce delle allegate Osservazioni di IVS) rispetto a quanto descritto nel presente elaborato.

Nel frattempo è stato emanato il Decreto del Ministero della Transizione Ecologica (MITE) del 4 agosto 2022 (pubblicato G.U. n. 239 del 22/10/2022) "Piano d'azione per la riqualificazione dei siti orfani in attuazione della misura Missione 2, Componente 4, Investimento 3.4, del PNRR" (22A05711) (Allegato - Vedi Pagg 5, 14 e 22). Il Decreto prevede uno stanziamento di 7.000.000 di € per la esecuzione delle bonifiche da parte della Regione Lombardia, sui Lotti B, C, D a suo tempo individuati nei comparti Lombarda Petroli ed Immobiliare Villasanta/IVS (si vedano tutti gli allegati 0.2 sulle BONIFICHE e la Planimetria riassuntiva che segue, riportata in PDF anche negli allegati ed in particolare 02.2). **Va detto che IVS è interessata solo agli interventi sul Lotto C e su una piccola parte del Lotto D.** Va detto anche che le bonifiche dovrebbero essere eseguite, da Regione Lombardia, entro il 2026 (salvo proroghe molto probabili); data sulla quale però incombono, infatti e a giudizio del sottoscritto PERITO, dubbi sui possibili imprevisti. I costi individuati dal MITE trovano, per altro, una conferma parametrica in uno studio di Projeco Engineering del Nov 2011, commissionato dal Fallimento Lombarda Petroli (LP), allegato 02.4. Anche di questa importante procedura, in corso, e relativi costi si è tenuto conto nella determinazione dei più probabili valori immobiliari come si evince dalle TABELLE ESTIMATIVE allegate, ed in particolare E, F, G, H.

Il costo delle bonifiche, per altro, dovrà essere rimborsato dall'assegnatario della vendita giudiziaria a Regione Lombardia / Stato sulla base delle risultanze dei lavori che saranno eseguiti e nel rispetto delle Leggi. La quota più probabile stimata per IVS è determinata nelle allegate Tab E ed F (All 13) ed è attualmente pari ad € 1.659.259 (Totale Lotti C e D in quota IVS). Con una variazione in Tab AR8.E (allegato 14 riferito al nuovo PGT adottato) di cui si è ovviamente tenuto conto nella valutazione finale.

Si segnala, come riportato nel Punto 5 della presente relazione, a cui si rimanda, che è pendente un ricorso al TAR Lombardia promosso da Immobiliare Villasanta s.r.l. in liquidazione in concordato preventivo (IVS) – ricorrente con avv. Grella - e contro Ministero della Transizione Ecologica – MITE, Regione Lombardia, Provincia di Monza e Brianza (MB), Comune di Villasanta (MB).

Il ricorso, R.G. 664/2022 Sez. III, del 23/05/22, chiede l'ANNULLAMENTO, previa SOSPENSIONE e/o idonea MISURA CAUTELARE, con tutti gli atti preordinati, consequenziali e connessi di diversi atti, tutti indicati nel citato Punto 5 e negli allegati, a cui appunto si rimanda.

Va anche detto, infatti, che sono in corso valutazioni pubbliche per considerare la possibilità di spostare i fondi destinati al Lotto C (totalmente di proprietà IVS) sul Lotto E dell'adiacente AT 11 del Fallimento Lombarda Petroli. Non è dato sapere, al momento, quali decisioni saranno prese; ma nel caso ciò avvenisse le bonifiche a carico di IVS dovranno essere eseguite direttamente dalla proprietà pro tempore, che può anche richiedere al Comune di valutare la proposta di considerare i relativi costi a scomputo degli oneri di urbanizzazione; scomputo che, ovviamente, richiede appunto il parere positivo da parte del Comune. In ogni caso si ribadisce che, prudenzialmente, il costo de quo stimato, e di cui sopra, è stato detratto interamente dal più probabile valore immobiliare accertato con la presente Perizia (si veda la Tabella F).

Si segnala inoltre che, come si evince dai documenti citati, le bonifiche dei Lotti A1 ed A2 (attuali aree di sedime edificatorio, mobilità e standard, ad est del Lotto di bonifica C e nel contesto AT 13 già in parte edificato) sono già state da tempo completate e certificate (si vedano gli allegati ed in particolare l'allegato 02.7); salvo alcune problematiche di dettaglio e di gestione citate nei documenti richiamati ed allegati (in particolare sulla barriera idraulica e sui movimenti di terra); problematiche di cui si è tenuto conto nella riduzione prudenziale dei valori immobiliari accertati.

In ogni caso la situazione è in divenire e, si ribadisce, dovrà essere cura dei partecipanti all'asta pubblica aggiornarsi presso gli uffici comunali e presso il TAR, nonché presso il Commissario Giudiziale di IVS, sullo stato di fatto relativo al tema bonifiche in generale.

Nel seguito viene riportata la analitica identificazione catastale che si può, per comodità, così sintetizzare:



Fg 18 (catasto fabbricati e terreni), Mapp. 178, 183, 180, 144, 145, 146, 167, 172, 137, 188

Fg 20 (catasto fabbricati e terreni), Mapp. 42 (sub 2, 3, 4), 24, 26, 30, 31, 37, 43 (sub 2, 3, 4, 5), 43, 38

Il tutto per una consistenza catastale di circa 127.232 mq e come meglio descritto (con suddivisione tra fabbricati e terreni, alla allegata Tabella L

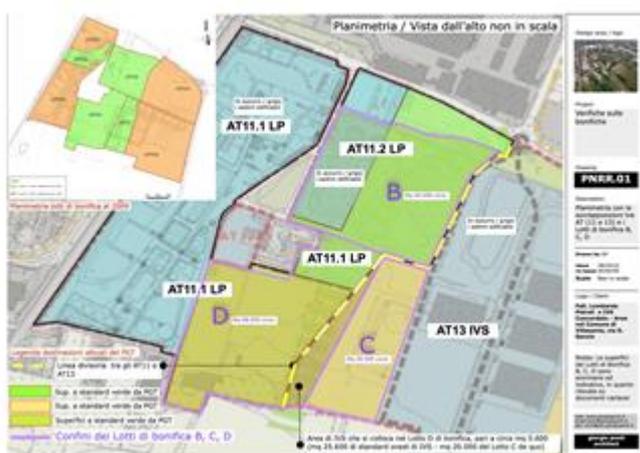
Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 178 (catasto fabbricati), consistenza 6184, indirizzo catastale: Via Raffaello Sanzio snc, piano: T, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
- foglio 18 particella 178 (catasto terreni), partita 1, superficie 6184, piano: Ente Urbano, intestato a Immobiliare Villasanta
- foglio 18 particella 183 (catasto fabbricati), consistenza 80, indirizzo catastale: Via Raffaello Sanzio snc, piano: T, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
- foglio 18 particella 183 (catasto terreni), partita 1, superficie 80, piano: Ente Urbano, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
- foglio 18 particella 180 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 11.666,00 Euro, indirizzo catastale: Via Raffaello Sanzio snc, piano: T-S1, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
- foglio 18 particella 180 (catasto terreni), partita 1, superficie 12579, piano: Ente Urbano, intestato a Immobiliare Villasanta
- foglio 20 particella 42 sub. 2 (catasto fabbricati), rendita 108,00 Euro, indirizzo catastale: Via Raffaello Sanzio, piano: T, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
Cabina Enel
- foglio 20 particella 42 sub. 3 (catasto fabbricati), rendita 16,00 Euro, indirizzo catastale: Via Raffaello Sanzio snc, piano: T, intestato a Immobiliare Villasanta snc
Cabina Enel
- foglio 20 particella 42 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 16,00 Euro, indirizzo catastale: Via Raffaello Sanzio snc, piano: T, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
Cabina Enel
- foglio 18 particella 144 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 280, reddito agrario 1,45 €, reddito dominicale 1,45 €, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
- foglio 18 particella 145 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 125, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,65 €, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
- foglio 18 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 3, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
- foglio 18 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 1440, reddito agrario 5,95 €, reddito dominicale 5,95 €, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
- foglio 18 particella 172 (catasto terreni), superficie 210, reddito agrario 0,87 €, reddito dominicale 0,87 €, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
- foglio 20 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 95, reddito agrario 0,39 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
- foglio 20 particella 26 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 70, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
- foglio 20 particella 30 (catasto terreni), superficie 350, reddito agrario 1,45 €, reddito dominicale 1,45 €, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
- foglio 20 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 120, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
- foglio 20 particella 37 (catasto fabbricati), consistenza 52758, indirizzo catastale: Via Enrico



- Mattei, piano: T, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
- foglio 20 particella 37 (catasto terreni), partita 1, superficie 52758, piano: Ente Urbano, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
 - foglio 20 particella 43 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 100,00 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Mattei Snc, piano: T, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
 - foglio 20 particella 43 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 16,00 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Mattei snc, piano: T, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
 - foglio 20 particella 43 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/1, indirizzo catastale: Via Enrico Mattei Snc, piano: T, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
 - foglio 20 particella 43 sub. 5 (catasto fabbricati), consistenza 5120, indirizzo catastale: Via Enrico Mattei Snc, piano: T, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
 - foglio 18 particella 137 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 22.374,00 Euro, indirizzo catastale: Via Raffaello Sanzio Snc, piano: T, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
 - foglio 18 particella 137 (catasto terreni), superficie 23510, piano: Ente Urbano, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
 - foglio 18 particella 188 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 108,00 Euro, indirizzo catastale: Via Raffaello Sanzio Snc, piano: T, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
Cabina Enel
 - foglio 20 particella 38 (catasto terreni), partita Speciale 2, superficie 24847, indirizzo catastale: Via Raffaello Sanzio snc, derivante da FRAZIONAMENTO del 17/05/2007 Pratica n. MI0442175 in atti dal 17/05/2007 (n. 442175.1/2007)
Accessori comuni ad enti rurali ed urbani - Partita speciale 2. VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/04/2021 Pratica n. MI0109615 in atti dal 19/04/2021 (n. 1722.1/2021) Particella con destinazione: CORTE Superficie: 24.847 m2 Annotazioni: COMUNE A ENTI URBANI
 - foglio 20 particella 44 sub. 2 (catasto fabbricati), rendita 108,00 Euro, indirizzo catastale: Via Raffaello Sanzio snc, intestato a Immobiliare Villasanta Srl
Cabina Enel

Il terreno presenta una forma Abbastanza regolare, un'orografia Pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: Assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Diffuse ,arboree: Molto ridotte ,



Lotti B, C, D di bonifiche da effettuare



Perimetro AT 13 con dati catastali ed immobili esistenti di terzi





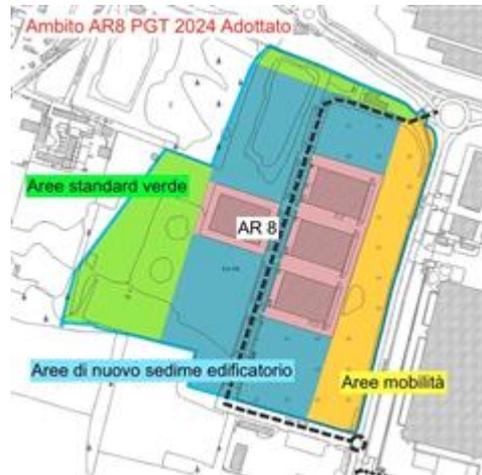
Ambito AT 13 PGT 2019 Vigente



Lotti 2009 completi delle bonifiche previste (già eseguite sui Lotti A1 ed A2 di IVS)



Estratto Tav PsR1 nuovo PGT 2024 adottato ed in itinere, con Ambito AR 8 e UT P2 per distributori a nord



Dettaglio destinazioni uso Ambito AR 8 nuovo PGT 2024 adottato ed in itinere

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Arcore, Concorrezzo, Lesmo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Ubicazione nel Comune di Villasanta



Vista aerea dell'area





Perimetrazione dell'AT 13 previsto dal PGT 2019 vigente, con indicazioni catastali e con gli immobili di terzi perimetrati in blu



Ingresso sud - est via Mattei



Interno, via Mattei, con vista dei capannoni esistenti



Interno, via Mattei, con vista dei capannoni esistenti

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 4 Km
ferrovia distante 500 MI

eccellente ★★★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nella figura che segue si è riprodotta la Tabella I di "Riepilogo e valutazione complessiva del LOTTO 1, CORPO A", utile per una sintetica verifica dei più probabili valori immobiliari accertati; rimandando alla necessaria lettura di tutte le Tabelle allegate in PDF ed in un formato adeguato per la lettura e la stampa.



Tab. I - Riepilogo e valutazione complessiva del LOTTO 1, CORPO A

TIPO area	Valori	Valore accertato €	St mq	€ mq di St	Slp mq	€ mq di Slp/V	Stato
A1	Area nuda del TIPO A1 - Area edificabile destinata prevalentemente all'attività produttiva / logistica, in parte commerciale e complessivamente con attività e/o compatibili (es. terziario/uffici, ospitalità, ecc.) e in cui non sono ammesse, quindi, solo le funzioni di abitare, agricoltura e grande commercio (si veda la Scheda urbanistica di indirizzo allegata). Compresi gli standard a verde	4.575.897	110.948	41	39.898	115	* X, * A
A2	Area nuda del TIPO A2 - Area non edificabile, ma utilizzata per "servizi privati connessi alla MOBILITÀ" (non meglio definiti); la scheda urbanistica di indirizzo sopra richiamata (allegata e a cui si rimanda) indica, infatti, solo una disposizione ORIENTATIVA per "la scelta regolamentata e assistita dei mezzi pesanti" ma, a giudizio del sottoscritto PERITO, e salvo parere contrario del Comune, si potrebbero ipotizzare, allo stato attuale, anche attività diverse, come l'empowerment dei distributori, ecc., forse anche attività che consumano della Slp, sottraendosi alle potenzialità delle aree di TIPO A1. Si precisa, inoltre, che le aree indicate per il TIPO A2 non sono frazionate (né frazionabili al momento) e parte di mappali contenuti nell'AT 13 de quo	520.605	16.085	32			* X, * B
TOTALI		5.096.502	127.033		39.898		
Al totale di cui sopra si aggiunge la quota determinata in Tabella AR8.I PGT 2024 Adottata (Allegato 14 della perizia), relativa all'incremento di valore più probabile legato alle nuove disposizioni del nuovo PGT adottato il 29/01/2024 ed in linea per l'approvazione		508.348					
TOTALE ACCERTATO		5.604.850					
TOTALE ACCERTATO ARROTONDATO		5.600.000					

NOTE

La definizione definitiva di destinazioni ed usi delle aree nude di cui sopra potrà articolarsi solo con l'approvazione dell'obbligatorio Piano Abitativo Urbanistico (PIPA) previsto dal vigente PGT. Nella presente PERIZIA si è fatto riferimento, comunque, alla proposta di PPRM di IVS trasmessa al Comune (Allegato 10) e richiamata anche nella relazione.

* X il valore accertato è ripreso dalla Tabella G
* A il valore accertato è ripreso dalla Tabella H

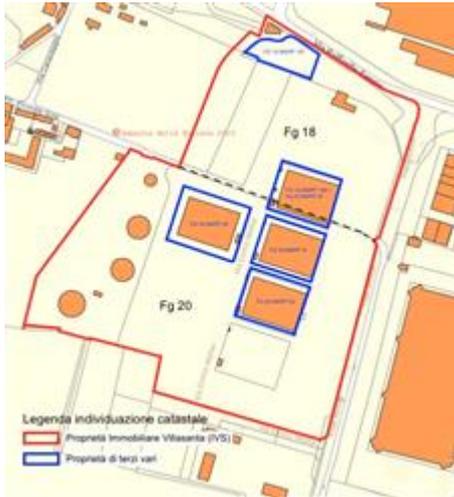
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TIPO A1) Terreno con Slp edificabile prevalentemente PRODUTTIVA / LOGISTICA con quote commerciali, terziario e varie, oltre terreni a standard, ex PGT 2019 vigente	110.948,00	x	100 %	=	110.948,00
TIPO A2) Terreni per servizi privati connessi alla MOBILITÀ, ex PGT 2019 vigente	16.085,00	x	100 %	=	16.085,00
Si segnala che i terreni TIPO A3 non sono computati in quanto previsioni del PGT 2024 e computati nelle relative Tabella AR8.I allegata e poi integrati nella valutazione finale (si veda la Tabella I di cui all'allegato 13)	0,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	127.033,00				127.033,00





Perimetro AT 13 ed individuazione catastale, con perimetro AT 13 e perimetrati in blue gli edifici esistenti di terzi



Proposta di PP/PA fatta da IVS ott 2023 - Tav PP01.R3 BIS (Allegato 10.1.1)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel presente punto si riporta il percorso valutativo utilizzato, che si può così sintetizzare:

1. **Verifica del dimensionamento urbanistico max e potenziale**, sulla base della Scheda Urbanistica del Pgt 2019 vigente (allegata) di cui all'Art 68 delle NDA (Scheda di indirizzo AT13 - viale Monza); nonché della proposta di PP/PA depositata da IVS (a firma arch. Giorgio Ponti), Tav. PP01.R3 in data 16/10/23, allegato 10.1 e visualizzata in piccolo anche in questa parte narrativa. Il tutto inoltre anche tenuto conto del PGT 2024 adottato il 29/01/24 ed in itinere per l'approvazione (si vedano le Tabelle Estimative di cui agli allegati 13 - PGT vigente - e 14 - PGT 2034 adottato). La SIp potenziale ex novo, valida sia per il PGT 2019 che 2024, pari a mq 39.898 circa è ottenuta dalla detrazione della SIp esistente di terzi dalla SIp di Progetto (< al MAX di PGT, pari a 60.000 mq circa) individuata dalla scheda di cui sopra. Per un'analisi dettagliata si veda in particolare l'allegata **Tab Estimativa A** (vedi allegato 13 con tutte le tabelle estimative) Ovviamente, visto che l'approvazione definitiva del nuovo PGT 2024 e la sua pubblicazione sul BURL potrebbe avvenire dopo o nel corso del deposito in PCT della presente PERIZIA e/o nel corso di svolgimento dell'Asta Pubblica di vendita dei cespiti de quibus, i partecipanti all'Asta ed il futuro Assegnatario, potranno verificare eventuali novità previsionali (anche alla luce delle allegate Osservazioni di IVS) rispetto a quanto descritto nel presente elaborato ;
2. **Determinazione delle consistenze virtualizzate della quota di SIp ex novo edificabile (CORPO A, TIPO A1 della presente PERIZIA)**, utilizzando come base la SIp produttiva / logistica prevista nel PP/PA proposto, con criteri di ragguglio per le ipotizzabili e minoritarie componenti / compatibilità commerciali, artigianali, terziario; ottenendo così una superficie parametrica virtualizzata / raggugliata (SlpV) a cui fare riferimento come base del procedimento estimativo adottato. Per la quota di terreni definiti come " **Aree per servizi privati connessi alla MOBILITÀ** " (CORPO A, TIPO A2) si è riportata la Superficie



- Fondiarie (Sf) di massima rilevabile graficamente sulla Proposta di PP/PA di cui sopra. Per un'analisi dettagliata si veda l'allegata **Tab Estimativa B**;
3. Dopo una **verifica dell'AUDIT immobiliare nel contesto** de quo si è preso atto della impossibilità di reperimento di comparables certi, omogenei e sufficienti per poter ipotizzare l'utilizzo di un PROCEDIMENTO estimativo MCA (Market Comparison Approach), standard IVS. Si è, quindi, attivato un PROCEDIMENTO del **Valore di Trasformazione / Residual Value (Rv)**, per altro indicato e di prassi per terreni trasformabili, nel caso specifico con destinazione prevalentemente industriale / logistica, da valorizzare. La formula algebrica di riferimento é la seguente: $Rv = V_{pf} - ((Kc + U + Op) + (Ou1 + Ou2 + Cc) + S + Cd_b + I + P + Imp)$, dettagliatamente descritta ed analizzata nell'allegata **Tabella F**. **Si sottolinea** che le superfici fondiarie (Sf), Territoriali (St) e degli edifici esistenti (Slp) sono state determinate con una misurazione grafica di massima sui documenti ed atti disponibili, e sono, quindi, da verificare in sede di PA/PP con un rilievo particolareggiato. Gli eventuali scostamenti di superfici esistenti e prevedibili, per il Lotto IVS, sono compensati dalle riduzioni effettuate nelle allegate Tabelle Estimative della PERIZIA e, quindi, nella vendita giudiziaria;
 4. **Il Valore di mercato del prodotto finito (Vpf)** da cui partire per il calcolo del Valore di Trasformazione / Residual Value (Rv) è indicato nella allegata Tab F, ed è ottenuto con un procedimenti di Market Quotation Approach (MQA), basato su rilevamenti parametrici delle fonti più autorevoli e consolidate, nonché da Asking Prices rilevati da offerte di vendita nel contesto e zone immediatamente limitrofe. Si vedano le allegate **Tabelle C e D**;
 5. Si è proceduto poi ad una verifica comparata dei **costi di bonifica** nei due AT11 (Lombarda Petroli - LP) e AT13 (Immobiliare Villasanta - IVS), così come riprodotti nelle immagini della presente perizia e negli allegati. Il tutto come già dettagliatamente relazionato e riportato più sopra e sintetizzato nella allegata **Tabella E**;
 6. A questo punto si è proceduto all'inserimento di tutti i necessari dati previsti dalla formula del **Valore di Trasformazione / Residual Value (Rv)**, di cui al precedente punto 3 di questo paragrafo; ottenendo un Valore di trasformazione non attualizzato ($(RV = V_{pf} \text{ (riga f)} - \sum C \text{ (riga q)}$) della allegata **Tabella F**). Valore che, visti i tempi non brevi per le bonifiche e gli interventi e, quindi, la commercializzazione, deve essere attualizzato con un procedimento di **Discounted Cash Flow (DCF)** applicato al RV come sopra ottenuto. Per fare ciò si ipotizzano i ricavi distribuiti, prudenzialmente, negli ultimi 3 anni ed i costi, in modo uniforme, nei 5 anni prevedibili, come media di ultimazione degli interventi. Si tratta ovviamente di una previsione dettata dall'esperienza e dalla particolarità del contesto. Il criterio prescelto per determinare il **tasso di sconto, o tasso di attualizzazione (r)**, é quello "sintetico del rendimento atteso" che é definito dalla somma di tre componenti: (Rf) il tasso di rendimento di un investimento a basso rischio; (ps) il premio per il rischio del Paese e del settore in cui si opera; (pp) il premio per il rischio specifico del progetto (Impostazione di base da "Il Metodo Reddittuale per la Valutazione delle Aziende - Luigi Guatri Ed. EGEA 1996" con approfondimenti ed integrazioni varie da letteratura specifica nel settore; Es: Beat Salzmann _ SIREA - Ihr Partner von Immobilienbewertung bis Management). Si ottiene così il **VAN, ossia il Valore Attuale Netto** di un progetto (NPV - Net Present Value) identificabile con il Market Value (MV) dell'area nuda da valorizzare, nella sua componente prevalente produttiva / logistica ex novo (**CORPO A TIPO A1** della presente stima). Si veda l'allegata **Tabella G**;
 7. Per ottenere, poi, il più probabile **valore dell'intero Lotto 1**, al VAN del **CORPO A** va aggiunto il valore delle **Aree per servizi privati connessi alla MOBILITÀ "** (**CORPO A, TIPO A2** della presente stima) così come descritte nel precedente punto 2 e nella **Tabella B**. Per farlo si è analizzata la vendita, con Asta Giudiziaria, dell'area per MOBILITÀ dell'esistente distributore per carburanti sul Mapp 187, Fg 18 catastale, anch'esso inserito



nell'AT 13; in quanto assimilabile per comparazione alle altre aree dello stesso tipo previste nel comparto AT13 (si veda la **Tabella A**). IL riferimento é l'Asta Giudiziaria del Tribunale di Monza, del 29/09/23, indetta da Fallimento Lombarda Petroli RG 247/2017 (LP) G. D. Dr.ssa Caterina Giovanetti – Curatore: BRUGNONI ELISABETTA. La vendita è stata disposta sulla base di un accordo operativo tra LP (Comodataria degli impianti) ed IVS (Proprietaria dell'area nuda) Sulla base del prezzo unitario di vendita così verificato, quindi, si operano le necessarie riduzioni per RISCHIO IMPRENDITORIALE così come indicate nella **Tabella H** (a cui si rimanda per ogni approfondimento) , ottenendo il più probabile valore delle aree de quibus (**CORPO A, TIPO A2** della presente stima);

8. Nella allegata Tabella I si è proceduto ad un riepilogo ed evidenziazione della valutazione complessiva del LOTTO 1, CORPO A. Tale Tabella tiene conto anche delle valutazioni prospettiche fatte sulla base del nuovo PGT adottato in itinere; il tutto come descritto nel successivo punto;
9. Come già riportato, il 29/01/24il Comune di Villasanta ha adottato il nuovo PGT 2024, attualmente in attesa di approvazione con Delibera del CC (si vedano gli allegati 01) Va sottolineato, comunque, che tali previsioni, sicuramente più favorevoli per la valorizzazione degli immobili IVS, salvo modifiche, integrazioni, ecc, hanno un timing tecnico ed istituzionale complesso e non è detto che siano "stabili" (Approvazione consigliare, certezza di ricorsi amministrativi in relazione ad alcune previsioni urbanisticamente molto discutibili, verifiche regionali, possibilità di modifica immediata del nuovo PGT 2024 da parte della nuova Giunta e maggioranza che emergeranno dalle imminenti elezioni comunali, convocate Sabato 8 e domenica 9 giugno 2024, unitamente alle elezioni Europee); tuttavia se ne tiene conto, prudenzialmente, nella presente PERIZIA, anche perché parzialmente migliorative rispetto alla disciplina attuale. Quanto previsto dal nuovo PGT 2024 adottato è dettagliatamente riportato nel Punto 7. Alla luce di quanto previsto sono state riprodotte le stesse tabelle estimative rapportate al PGT 2019 vigente, con una versione denominata AR 8 e quindi modificate sulla base delle indicazioni del PGT 2024 de quo. In particolare nella Tab. AR8.I si è evidenziato il valore accertato e la differenza , in più, rispetto all'accertamento relzionato con il PGT 2019 vigente (circa **505.360 €**); valore poi riportato nella Tab. I di cui nel prosieguo;
10. La Tabella I, riepilogativa del valore finale definitivo accertato, compreso il valore addizionale di cui al punti precedente, è riportata in piccolo anche nella parte iniziale della presente relazione con lo scopo di avere un abstract che evidenzi le componenti dei valori accertati. **Il valore accertato è poi stato successivamente arrotondato ad € 5.600.000 nella presente relazione narrativa, per semplicità contabile e di calcolo.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	5.600.000,00
-----------------	---------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 5.600.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 5.600.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I procedimenti di valutazione sono dettagliatamente descritti nel PUNTO 8 che precede e si possono



sinteticamente ed ulteriormente così riassumere:

- 1) **Valore di Trasformazione / Residual Value (Rv)**, con successivo **Discounted Cash Flow**, per il CORPO A, TIPO A1 (Terreni edificabili e standard);
- 2) **Monoparametrico diretto con comparazione di aree similari** vendute in loco, per il CORPO A, TIPO A2 (Terreni destinati ad aree per la mobilità);
- 3) **Monoparametrico indiretto (MQA)** e con comparazione di aree similari vendute in loco per il CORPO A, TIPO A3 (Terreni P2 - Distributori - VAS 2 Var PGT 2023).

Per ogni approfondimento e/o dettagli si rimanda, appunto, alle descrizioni del CORPO A ed alle Tabelle allegate

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Villasanta, ufficio tecnico di Villasanta, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI AE, CCIA Monza e Brianza, ed inoltre: Cresme / Cineas per i costi di costruzione, Impostazione di base da "Il Metodo Reddittuale per la Valutazione delle Aziende – Luigi Guatri Ed. EGEA 1996" con approfondimenti ed integrazioni varie da letteratura specifica nel settore; Es: Beat Salzman

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	Prevalentemente produttivo e parte commerciale	127.033,00	0,00	5.600.000,00	5.600.000,00
				5.600.000,00 €	5.600.000,00 €

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: **€ 5.600.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.600.000,00

data 07/06/2024

il tecnico incaricato
Giorgio Ponti

