

TRIBUNALE DI MONZA
Sezione Terza Civile

Divisione RG.n. **9352/2017**

Giudice dell'Esecuzione: dott. Alessandro LONGOBARDI
Custode Giudiziario: dott.ssa Ester PALERMO

AGGIORNAMENTO URBANISTICO E DI VALUTAZIONE

del terreno in Agrate Brianza Via Fratelli Kennedy
fg.10 mapp.28 di Ha.o.44.90

Monza li 3 ottobre 2024

Premesso:

- che il sottoscritto ing. Ernesto GHELFI è stato nominato perito per la valutazione del bene in oggetto nell'ambito della Procedura Esecutiva RGE.52/2012 riunita con la RGE.411/2021 e 950/2013;
- che nell'ambito del procedimento di Civile Divisione in oggetto (RG.9352/2017) il Custode della Procedura, in previsione di una nuova asta di vendita fissata per il 12/06/2024, ha invitato il sottoscritto a richiedere un nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica dato che quello in possesso della Procedura era scaduto in data 10/05/2024;
- che il nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica veniva rilasciato dal Comune di Agrate in data 22/05/2024 ed inviato al Custode evidenziando che *“il nuovo Documento di Piano recentemente adottato (ma non ancora approvato in quanto oggetto di eventuali osservazioni da parte dei cittadini e vari Enti) lo scorso 22/4/2024 prevede un inquadramento per il terreno di interesse quale **“Area di valore agronomico”** la cui classificazione non è stata ancora definita dal Piano delle Regole e che qualora permanessero e venissero approvate le previsioni urbanistiche contenute in tale nuovo documento oggi solo adottato, l'area perderebbe realmente quella parte di edificabilità residenziale già prevista dall'**ambito di Trasformazione Tr01** del Vigente PRG”*.
- che al fine di avere conferma di quanto sopra evidenziato il sottoscritto faceva presente al Custode che si sarebbe reso necessario un confronto con i responsabili dell'ufficio Urbanistica del Comune di Agrate;
- che in considerazione del mutato scenario urbanistico di cui sopra e nell'impossibilità d'inquadrare correttamente la classificazione e destinazione d'uso del bene in vendita il Custode ha ritenuto necessario richiedere la revoca dell'asta fissata in attesa che il Comune approvasse definitivamente il nuovo PGT momentaneamente adottato e contemporaneamente acquisire da parte del sottoscritto un aggiornamento urbanistico e di eventuale rivalutazione del terreno in vendita.
- che allo scopo il sottoscritto ha provveduto a richiedere al Comune apposito appuntamento che è stato concesso per il 3/10/2024 alle ore 10:30.

Tutto quanto sopra premesso, il sottoscritto confrontatosi quindi col responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune ed acquisita la documentazione tecnica del caso espone quanto segue.

AGGIORNAMENTO URBANISTICO

Il vecchio PGT (approvato con delibera del C.C.n.61 del 6.12.2018 e n.47 del 17.7.2019) che inquadrava l'appezzamento di terreno in questione (fg.10 mapp.18) in

parte quale area edificabile in **Ambito di Trasformazione Tr01** ed in parte quale **Unità Territoriale E1 - Area di interesse ecologico e paesaggistico**, in ragione dell'adozione del nuovo PGT per delibera del C.C.n.22 del 22.4.2024, ha perso di validità in data 25/9/2024.

L'area in questione risulta di conseguenza entrata nelle previsioni del nuovo Documento di Piano adottato ovvero individuata quale **Area di valore agronomico** la cui regolamentazione (Piano delle Regole) sarà definita a PGT approvato (l'approvazione è prevista per fine anno).

Di fatto quindi parte del terreno in questione ha perso la sua edificabilità (quale quella descritta e valutata nella perizia del 5/3/2020 a cui si rimanda per brevità).

La motivazione di questo mutamento urbanistico, che ha coinvolto di fatto tutto l'Ambito di Trasformazione Tr01 con i suoi restanti proprietari, è stata dettata dall'obiettivo prioritario dell'Amministrazione Comunale di soddisfare i criteri della riduzione del consumo di suolo imposti dalla Legge Regionale 28/11/2014 n.31.

AGGIORNAMENTO VALUTAZIONE

Ai fini valutativi l'area in questione (in attesa di conoscere le modalità degli interventi urbanistici su di essa possibili una volta definito il Piano delle Regole e quindi con riserva su eventuali vincoli ambientali, paesaggistici, etc.) è venuta ad assumere in tutta la sua estensione (mq.4.490 catastali) la destinazione di terreno agricolo a tutti gli effetti.

Con riferimento alla Tabella dei Valori Agricoli Medi dei terreni della Provincia di Monza e Brianza (qui in allegato) adottata dalla Commissione Espropri (valori riferiti all'anno 2023 e valevoli per l'anno 2024) si ritiene congruo applicare per il caso in esame un **parametro unitario medio di €10** compreso tra il valore massimo di €/mq.17,1 (assegnabile nel caso di Colture Florovivaistiche) ed il valore minimo di €/mq.3,07 (assegnabile nel caso di terreno Incolto Produttivo).

Di conseguenza il sottoscritto attribuisce al bene in questione un valore di mercato prudenziale pari ad arrotondati **€ 45.000** (diconsi Euro quarantacinquemila) sulla base del seguente conteggio:

$$\text{mq.4.490} \times \text{€/mq.10} = \text{€.44.900 (arrotondabile in €.45.000)}$$

In fede
(dott. Ing. Ernesto GHELFI)

