



TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 05/2025 – LOTTO UNICO

DEBITORE:

Maglificio Todil s.r.l.

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi

CURATORE:

Dott.ssa Paola Giudici

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/03/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Stefano Arcari

CF:RCRSFN68L06D869X

con studio in Gallarate (VA) VIA Borgo Antico 1
Telefono: 00390331770938

email: stefano.arcari@archiworldpec.it

PEC: stefano.arcari@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO – LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 05/2025

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Capannone industriale** a LEGNANO (MI) Viale Colombes 4, della superficie commerciale di **450,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Maglificio Todil s.r.l.). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4,20m.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 197 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 4.188,00 Euro, indirizzo catastale: Via Colombes n° 4, piano T, intestato a Maglificio Todil s.r.l. Sede in Legnano, cod. fisc. 06959960961, proprietario per 1/1, derivante da variazione toponomastica del 09/10/2015 pratica n. MI0660215 in atti dal 09/10/2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 320566.1/2015)
Coerenze da nord-ovest in senso orario: area cortilizia di proprietà sub 1 (bene comune non censibile), abitazione del custode sub 3, fabbricato di altra proprietà mappale 144.

L'intero edificio sviluppa un piano. Immobile costruito nel 2013.

B **Abitazione del custode in villa** a LEGNANO (MI) Viale Colombes 4, della superficie commerciale di **232,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Maglificio Todil s.r.l.). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,70m al piano terra, variabile al piano primo (colmo 4,30m, muri lato nord-ovest 3,00m, muri lato sud-est 2,50m).

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 197 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, rendita 1.652,66 Euro, indirizzo catastale: Via Colombes n° 4, piano T-1, intestato a Maglificio Todil s.r.l. Sede in Legnano, cod. fisc. 06959960961, proprietario per 1/1, derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze da nord-ovest in senso orario: capannone industriale sub 2, area cortilizia ed area a verde di proprietà sub 1 (bene comune non censibile), fabbricato di altra proprietà mappale 144.
Coerenze del terreno (foglio 28, mappale 197) su cui edificati capannone e villa, da nord-ovest in senso orario: via Ebolowa (mappale 3 e 132), mappali 14, 107, fabbricato di altra proprietà di cui al mappale 144, mappali 193 e 79.

L'intero edificio sviluppa due piani. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	682,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	00,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 709.240,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 709.240,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 709.000,00
Data della valutazione:	29/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo il capannone industriale è adibito all'attività, mentre la casa del custode costituisce abitazione principale della sig.ra Elena Tognoni e del suo nucleo familiare.

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:

Il capannone industriale è stato edificato come “ampliamento” di una attività già in essere svolta in altri immobili, sempre a destinazione produttiva, edificati sui mappali limitrofi, così pure la villa è definita “abitazione del custode” ed è direttamente connessa all'attività, come risulta dal progetto del 2013, dove nella relazione tecnica di accompagnamento i due progettisti affermavano che: “...il progetto prevede la realizzazione di una residenza destinata al custode, addossata al lato sud-est del capannone industriale. Tale abitazione viene dimensionata da progetto tenendo conto del limite di mq 200,00 di Superficie Lorda di Pavimento (SLP) quale standard imposto dalla normativa vigente...”

Il rilascio del Permesso di Costruire per l'edificazione dell'ampliamento del capannone e della relativa abitazione del custode è stato subordinato ad **atto di asservimento** (atto unilaterale di obbligo edilizio).

Dalla nota di trascrizione della scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio dott.ssa Miriam Mezzanzanica di Legnano (MI), datata 03/05/2013, nn° 79460/13471 di repertorio, trascritta a Milano 2 ai nn° 44812/30857, in data 15/05/2013, si riporta quanto segue:

“...“che i signori Tognoni Giovanni e Di Lascio Maria sono comproprietari, in comunione indivisa ed in parti fra loro uguali, di immobili facenti parte dell'insediamento industriale posti in Comune di Legnano, via Colombes n. 4, individuati nelle mappe di catasto terreni del predetto comune al foglio 28 (ventotto) con i mappali 144 (centoquarantaquattro) di ettari 0.13.82 (are tredici e centiare ottantadue - metri quadrati milletrecentoottantadue),

107 (centosette) di ettari 0.47.65 (are quarantasette e centiare sessantacinque – metri quadrati quattromilasettecentosessantacinque), consistenti in un capannone ad uso artigianale disposto su due piani (terreno ed interrato) con annessa area nuda cortilizia pertinenziale esclusiva a parte del detto mappale 107 del foglio 28, precisandosi che il detto capannone figura censito presso il n.c.e.u. al foglio 28 (ventotto) con il mappale 144/704 (centoquarantaquattro subalterno settecentoquattro) - piani terreno e sotterraneo primo - categoria D/7 – r.d. Euro 20.793,00;

- che il solo signor Tognoni Giovanni è proprietario di aree poste in Comune di Legnano, di compendio del detto insediamento industriale ed adiacenti agli immobili sopra descritti, aree distinte nei registri di catasto terreni del predetto comune al foglio 28 (ventotto) con i mappali 111 (centoundici) di ettari 0.00.82 (centiare ottantadue - metri quadrati ottantadue) - seminativo irriguo di classe 1 – r.d. euro 0,97 – r.a. euro 0,68 -, 138 (centotrentotto) di ettari 0.02.20 (are due e centiare venti - metri quadrati duecentoventi) - seminativo di classe 1 – r.d. euro 1,42 – r.a. euro 1,36 -, 185 (centoottantacinque) di ettari 0.02.87 (are due e centiare ottantasette - metri quadrati duecentoottantasette) - seminativo di classe 1 – r.d. euro 1,85 – r.a. euro 1,78 - e 186 (centoottantasei) di ettari 0.00.40 (centiare quaranta - metri quadrati quaranta) - seminativo di classe 1 – r.d. euro 0,26 – r.a. Euro 0,25;
- che è stata presentata in data 11 febbraio 2013 (prot. 10845 – prot. prec. 6425 – P.E. n. PDC -16-2013) al Comune di Legnano domanda per rilascio di permesso di costruire in ampliamento del capannone sopra descritto, permesso di costruire che prevede altresì la realizzazione della casa del custode;
- che tutte le aree interessate dall'intervento edilizio ricadono in zona "B3";
- che il capannone da realizzare in ampliamento (avrà una s.l.p. complessivi mq. 380 (trecentootanta) e la casa del custode da realizzare avrà una s.l.p. complessiva pari a mq. 199,52 (centonovantanove virgola cinquantadue), il tutto per una s.l.p. complessiva pari a mq. 579,52 (cinquecentosettantanove virgola cinquantadue), a fronte di una s.l.p. già esistente pari a complessivi mq. 1.076,57 (millesettantasei virgola cinquantasette) che, unitamente alla detta s.l.p. complessiva in ampliamento in progetto (pari a mq. 579,52) comporterà una s.l.p. complessiva pari a mq. 1.656,09 (milleseicentocinquantasei virgola zero nove), a fronte di una s.l.p. complessiva consentita pari a mq. 3.749,68 (tremilasettecentoquarantanove virgola sessantotto);
- che il Comune di Legnano, a corredo della detta domanda per il rilascio di permesso di costruire (prot. 10845 – prot. prec. 6425 - P.E. n. PDC -16-2013) ha richiesto, tra l'altro, la sottoscrizione di un atto, registrato e trascritto: a) ai sensi dell'art. 5 del piano delle regole – P.G.T.del Comune di Legnano, da cui risulti l'asservimento delle aree sopra descritte (ai detti mappali 144, 107 parte, 111, 138, 185 e 186 del foglio 28) al fabbricato (in ampliamento) oggetto del suindicato permesso di costruire, nonché - ai sensi dell'art. 4.4 - GF2 – attività produttive - e dell'art. 16.2 del vigente piano delle regole – P.G.T. - del Comune di Legnano - da cui risulti vincolo di destinazione pertinenziale all'attività produttiva del realizzando alloggio del custode, precisandosi che la porzione di capannone in ampliamento e la casa del custode, da realizzare, figurano bordati rispettivamente in color giallo e color marrone sul tipo planimetrico che, visto ed approvato dal sottoscritto, qui si allega sotto la lettera "B" a farne parte integrante e sostanziale."

Nel trascrivendo atto le parti hanno inoltre convenuto quanto segue: "i signori Tognoni Giovanni e Di Lascio Maria, in ossequio a quanto disposto dall'art. 5 del piano delle regole – P.G.T. - del Comune di Legnano - nonché dall'art. 4.4 -

GF2 – attività produttive - e dell'art. 16.2 del vigente piano delle regole - P.G.T. - del Comune di Legnano -, dichiara - obbligando, così come in effetti con il presente atto in tal senso obbliga i signori Tognoni Giovanni e Di Lascio Maria (ciascuno per quanto di spettanza) dal medesimo rappresentati, anche per successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo, nei confronti del Comune di Legnano (codice fiscale - 00807960158) - di asservire ai sensi dall'art. 5 del piano delle regole - P.G.T. - del Comune di Legnano, le dette aree poste in Comune di Legnano, distinte a catasto al foglio 28 con i detti mappali 144, 107 parte, 111, 138, 185 e 186, meglio descritte in premessa, per le superfici in progetto pure citate in premessa, al fabbricato oggetto del suindicato permesso di costruire in ampliamento (prot. 10845 – prot. prec. 6425 – P.E. n. PDC-16-2013), nonché di asservire, sensi dall'art. 4.4 - GF2 - attività produttive - e dell'art. 16.2 del vigente piano delle regole - P.G.T. - del Comune di Legnano -, quale bene pertinenziale all'attività produttiva, la futura unità abitativa (abitazione del custode) che verrà realizzata a parte del ripetuto mappale 107 del foglio 28, e che farà parte dell'insediamento industriale posto in Comune di Legnano via Colombes n. 4. coerenze in linea di contorno, partendo da nord-est e procedendo in senso orario: delle aree ai detti mappali 144, 107 parte, 111, 138, 185 e 186 del foglio 28, prese in un sol corpo: mappali 132, 14, 107 residua parte, via Colombes, mappali 193, 3 ed ancora 132, tutti i detti mappali del foglio 28; della realizzanda unità abitativa del custode (a parte del mappale 107 del foglio 28): per tutti i lati mappale 107 parte del foglio 28.

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** attiva, stipulata il 23/12/2013 a firma del notaio dott.ssa Miriam Mezzanzanica di Legnano (MI) con atto ai nn. 80215/13862 di repertorio, iscritta il 30/12/2013 a Milano 2 ai nn. 119547/20948, a favore di Intesa San Paolo s.p.a. sede Torino, codice fiscale 00799960158, sede Piazza San Carlo n° 156 Torino contro Maglificio Todil s.r.l. Sede in Legnano, cod. fisc. 06959960961, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo capitale: 650.000,00€, interessi 650.000,00€; importo totale: 1.300.000,00€; durata 10 anni, tasso interesse annuo 4,329%.

Formalità gravante sul sub 1 (bene comune non censibile), sub2 (capannone industriale) e sub 3 (villa)

Risulta da ispezione ipotecaria ancora iscritta formalità sul sub2 (capannone industriale) e sub 3 (villa): ipoteca **concessione amministrativa/riscossione**, emessa il 28/02/2023 a firma Agenzia delle Entrate con sede in Roma, codice fiscale 13756881002, ai nn. 19064/6823 di repertorio, iscritta il 01/03/2023 a Milano 2 ai nn. 27485/4300, a favore dell'Agenzia delle Entrate, contro Maglificio Todil s.r.l. Sede in Legnano, cod. fisc. 06959960961, derivante da avviso di addebito esecutivo. Importo capitale: 248.527,04€; importo totale: 497.054,08€, di cui l'Annotazione n. 4875 del 08/03/2023 riporta la cancellazione totale.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, emesso il 12/02/2025 a firma dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale

di Busto Arsizio (VA) al n. 9 di repertorio, trascritta il 24/03/2025 a Milano 2 ai nn. 38459/26662, a favore di Massa dei creditori della apertura della liquidazione giudiziale Maglificio Todil s.r.l., contro Maglificio Todil s.r.l., Formalità gravante sul sub2 (capannone industriale) e sub 3 (villa).

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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
Millesimi condominiali:	00,00

ANNOTAZIONE IMPORTANTE:

Si rende necessario precisare, con la massima chiarezza tecnica, le caratteristiche strutturali e funzionali degli immobili oggetto della procedura in corso, al fine di garantire una corretta comprensione delle valutazioni effettuate.

Il fabbricato industriale (sub 2), come già precedentemente indicato, è stato realizzato quale ampliamento funzionale di una preesistente attività industriale, configurandosi come un'estensione logistico-operativa della stessa.

Parallelamente, l'abitazione annessa (sub 3), pur qualitativamente e spazialmente definibile come tipologia abitativa "villa", è stata edificata con la specifica destinazione d'uso di "abitazione del custode", funzionalmente connessa alla "sorveglianza" e alla "gestione quotidiana del complesso industriale". Tale contesto ha determinato una sostanziale interdipendenza infrastrutturale e gestionale tra le diverse unità immobiliari, con particolare riferimento alla condivisione di impianti tecnologici (quali quelli elettrici, idrici e di riscaldamento), nonché alla presenza di percorsi pedonali e viabilistici comuni, utilizzati sia per le attività industriali che per l'accesso all'abitazione.

Questa condizione di promiscuità funzionale e spaziale rende oggettivamente complessa ed onerosa una netta separazione fisica tra le costruzioni più recenti (l'ampliamento industriale e l'abitazione) e il complesso originario. La compenetrazione degli spazi, unitamente alla mancanza di una delimitazione autonoma dei rispettivi volumi, costituisce un vincolo rilevante ai fini della valutazione economica.

Nel processo di stima, pertanto, è stato applicato un coefficiente di decurtazione particolarmente significativo, volto a riflettere le criticità legate alla mancata autonomia degli immobili. Tale riduzione del valore tiene conto, in primis, degli oneri necessari per rendere le due unità indipendenti sotto il profilo impiantistico (ad esempio, attraverso la realizzazione di allacciamenti separati) e logistico (istituzione di servitù di impianti e di passo), nonché delle spese legali e tecniche per definire confini certi tra le proprietà. L'obiettivo è garantire, ove tecnicamente possibile, una separazione giuridicamente valida e funzionalmente efficace tra le costruzioni coinvolte nella procedura e quelle esterne al perimetro giudiziale.

La valutazione, dunque ha tenuto in considerazione, con un coefficiente di decurtazione, le spese necessarie di adeguamento a superare gli attuali vincoli di promiscuità.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

I due immobili sono stati edificati sui terreni identificati con il foglio 28, mappali 138, 185, 186, 195 e 196 (ora soppressi), a seguito di acquisto da parte del Maglificio Todil s.r.l. Sede in Legnano, cod. fisc. 06959960961, in forza di **atto di compravendita** a rogito Dott.ssa Mezzanzanica Miriam di Legnano (MI) del 17/07/2013 rep. 79726/13614, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 31/07/2013 ai nn. 74488/51045; a favore del Maglificio Todil s.r.l. Sede in Legnano, cod. fisc. 06959960961 contro Tognoni Giovanni nato a Legnano (MI) il 30/05/1930 codice fiscale TGNGNN30E30E514W e Di Lascio Maria nata a Legnano (MI) il 09/06/1934 codice fiscale TGNGNN30E30E514W per le rispettive quote di proprietà in regime di separazione dei beni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

I terreni sopra citati sono pervenuti a Tognoni Giovanni nato a Legnano (MI) il 30/05/1930 codice fiscale TGNGNN30E30E514W e Di Lascio Maria nata a Legnano (MI) il 09/06/1934 codice fiscale TGNGNN30E30E514W per acquisti ultraventennali.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

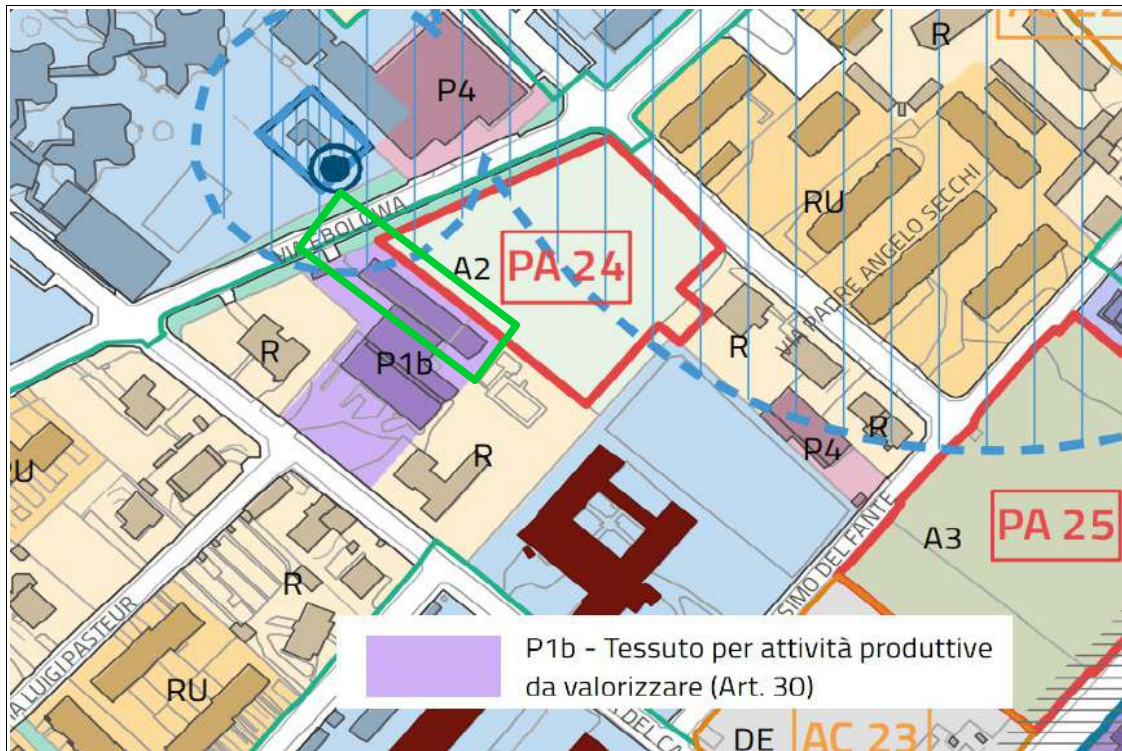
7.1. PRATICHE EDILIZIE

Permesso di Costruire N. **16/2013**, intestato a Maglificio Todil s.r.l., per ampliamento di capannone industriale e casa del custode in Via Colombes 6, presentata il 11/02/2013, rilasciata il 09/07/2014, successiva variante presentata in data 11/11/2013.

Rilasciate le agibilità parziali del capannone in data 28/02/2014, protocollo n. 9851 e dell'abitazione del custode in data 14/07/2014, protocollo 31213

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

VARIANTE GENERALE AL PGT VIGENTE, approvazione C.C. Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 12/06/2024, Norme di Attuazione: Art. 30 - P1b - Tessuto per attività produttive da valorizzare



Stralcio tavola PGT "PR1 Piano delle Regole"

(con rettangolo verde l'ampliamento del fabbricato industriale e l'abitazione del custode)

Art. 30 - P1b - Tessuto per attività produttive da valorizzare

1. Sono così denominate le parti di territorio comunale caratterizzate dalla presenza di edifici a destinazione produttivo/artigianale, oltre alle attività complementari e/o compatibili con la destinazione principale, localizzate in tessuti divenuti oramai poco compatibili con tali destinazioni, e che il presente PGT vuole valorizzare, anche mediante il cambio di destinazione d'uso, incentivando la rilocalizzazione delle funzioni insediate in altri tessuti, prioritariamente nel tessuto P1a - Tessuto per attività produttive.

2. Interventi, Indici e Parametri urbanistici ed edilizi ammessi

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, al fine di mantenere in efficienza produttiva le destinazioni insediate.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, nel rispetto degli indici e parametri esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di riferimento:

- IT: 0,65 mq/mq

- Altezza del Fronte: max 20,00 m (sono consentite altezze maggiori per impianti tecnologici non altrimenti risolvibili, purché opportunamente mitigate visivamente e percettivamente dallo spazio pubblico)
- IC max: 50%
- IPT minimo: 20%

Per l'utilizzo dei meccanismi di incentivazione e la loro applicazione si rimanda a quanto disciplinato dall'Art. 16 delle presenti Norme di Attuazione.

3. Destinazioni d'uso NON AMMESSE

- R - Residenziale (è ammessa la sola residenza del custode o del proprietario, nel limite di n° 1 unità immobiliare per area di pertinenza fondiaria, non eccedente i 100 mq di SL);
 - Ricettive e alberghiere - H3 - Attività ricettive all'aria aperta;
 - Produttive e artigianali - P4 - Depositi a cielo aperto;
 - Terziarie e direzionali - T3 - Terziario digitale;
 - Commerciali e assimilati - Tipologia M2: Medie Strutture di Livello 2;
 - Commerciali e assimilati - Tipologia M3: Medie Strutture di Livello 3;
 - Commerciali e assimilati - Tipologia G1: Grandi Strutture;
 - Agricole - A1 - Abitazione agricola;
 - Agricole - A2 - Attrezzature e infrastrutture produttive agricole;
 - Agricole - A3 - Agriturismo.
4. I lotti sui quali sono ammessi completamenti dell'edificazione esistente, adiacenti ad aree agricole, devono obbligatoriamente provvedere a realizzare idonee fasce verdi piantumate a schermatura dell'insediamento verso i territori agricoli stessi.
5. In tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria dovrà essere garantita una dotazione di alberature pari ad 1 albero/120 m² di SP, potenziando i filari sui confini interni, specialmente a confine verso le zone agricole.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

DIFFORMITÀ E CRITICITÀ SUL BENE IMMOBILE, PROCEDURE, PRATICHE EDILIZIE/CATASTALI E COSTI PER LA SANABILITÀ

Sono state riscontrate la seguente difformità nell'unità abitativa (sub 3):

- 1) al piano terra è stato parzialmente chiuso il “passaggio coperto” (così definito nella pratica edilizia) con tavolato e serramenti come da disegno e foto sotto allegata: di fatto la superficie chiusa diviene “superficie lorda” e non più una “superficie accessoria” concorrendo al volume urbanistico.
- 2) Al piano primo nella camera da letto posta sul lato sud ovest è stata creata una soletta in laterocemento a formare un'area soppalcata di circa 2,40m x 2,50m, antistante la porta di accesso del bagno dedicato.

Normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria.

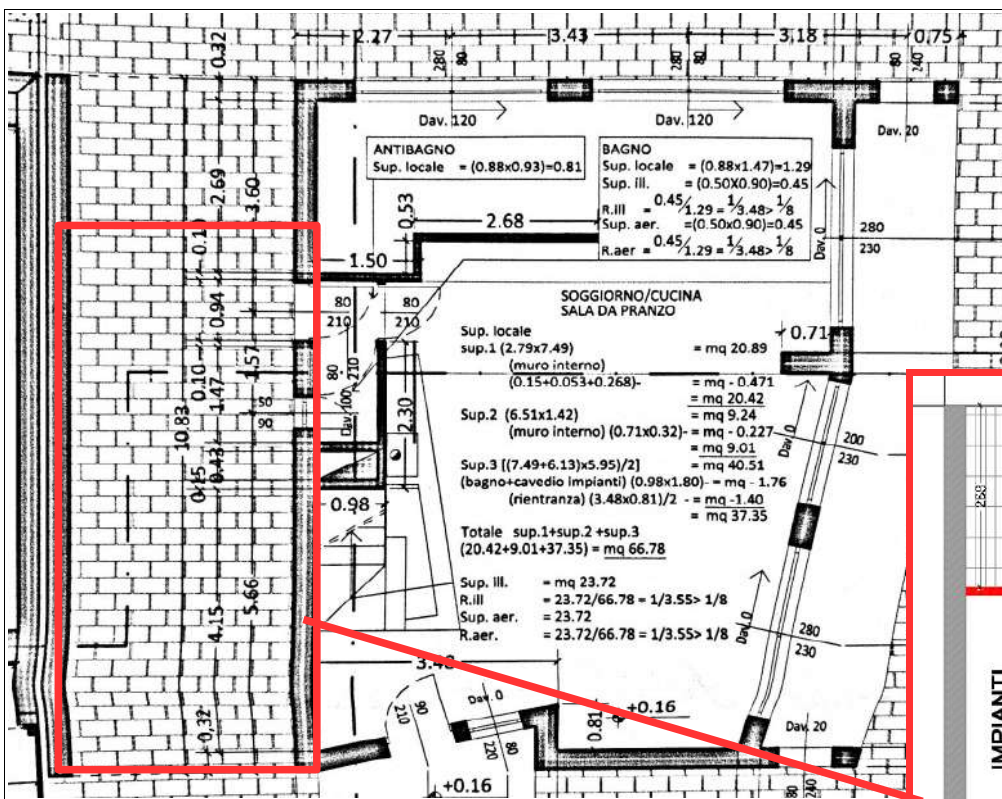
Costi di regolarizzazione:

Rimozione dei serramenti e dei tavolati per ripristinare il "passaggio coperto" (gli impianti chiusi con armature possono essere conservati): 1.500,00€

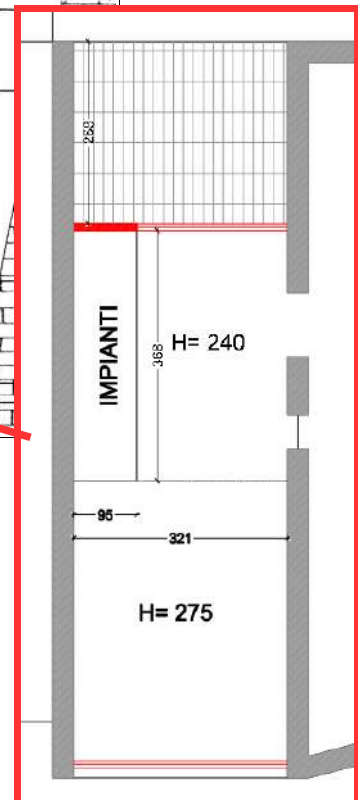
Onere di oblazione: 516,00€ (importo indicativo, determinato in via definitiva dal SUE di Legnano in fase di istruttoria)

oneri professionali: 3.000,00€ (onere tecnico rilevatore, relazione e certificato statico, aggiornamento DOCFA)

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi (60-90 giorni)



Stralcio della tavola depositata il 13/03/1968: piano terra



BENI IN LEGNANO VIA COLOMBES 4
CAPANNONE INDUSTRIALE
DI CUI AL PUNTO A

Capannone industriale a LEGNANO (MI) Viale Colombes 4, della superficie commerciale di **380,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Maglificio Todil s.r.l.). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4,20m.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 197 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 4.188,00 Euro, indirizzo catastale: Via Colombes n° 4, piano T, intestato a Maglificio Todil s.r.l. Sede in Legnano, cod. fisc. 06959960961, proprietario per 1/1, derivante da variazione toponomastica del 09/10/2015 pratica n. MI0660215 in atti dal 09/10/2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 320566.1/2015)
Coerenze da nord-ovest in senso orario: area cortilizia di proprietà sub 1 (bene comune non censibile), abitazione del custode sub 3, fabbricato di altra proprietà mappale 144.

L'intero edificio sviluppa un piano. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica in prossimità di aree generalmente di tipo residenziale, nelle immediate vicinanze della scuola elementare Pascoli e del Monastero delle Carmelitane Scalze, a poche centinaia di metri dell'ingresso dell'Autostrada dei Laghi, zona ricca di attività commerciali. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La zona è ben servita ed è di facile accesso.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di un capannone industriale di recente costruzione (anno 2013), dalla forma rettangolare di 380,00mq (37,40m x 9,40m misure al netto dei muri perimetrali), con altezza interna di circa 4,20m (sotto tegolo), che nasce come ampliamento di attività produttiva esistente. La tipologia costruttiva è il classico capannone prefabbricato, con struttura travi-pilastri in C.A.P., tegoli di copertura con interposti lucernari "shed", pannelli di tamponamento esterno con finitura in graniglia lapidea, serramenti "a nastro" in alluminio dotati di vetrocamera, portellone di accesso a libro rivestito da pannelli in alluminio verniciato, pavimentazione in cemento liscio. Il capannone è dotato di impianto elettrico con scossaline passacavi in acciaio inox che corrono sulla parte alta del capannone, che servono anche a distribuire l'impianto ad aria compressa. Sono presenti scambiatori di calore tipo "Robur" che garantiscono il riscaldamento degli spazi.

Si sottolinea che la centrale termica principale è in comune con il restante capannone (del resto il fabbricato oggetto di esame nasce come ampliamento), così pure l'impianto elettrico e quello dell'aria compressa.

Sul lato sud-est del capannone è stata realizzata una partizione interna della lunghezza di circa 19,00 metri, costituita da serramenti in alluminio con vetrate. La struttura è completata superiormente da pannellature opache in alluminio di

colore verde scuro, che creano una soluzione divisoria rispetto alla restante porzione dei locali.

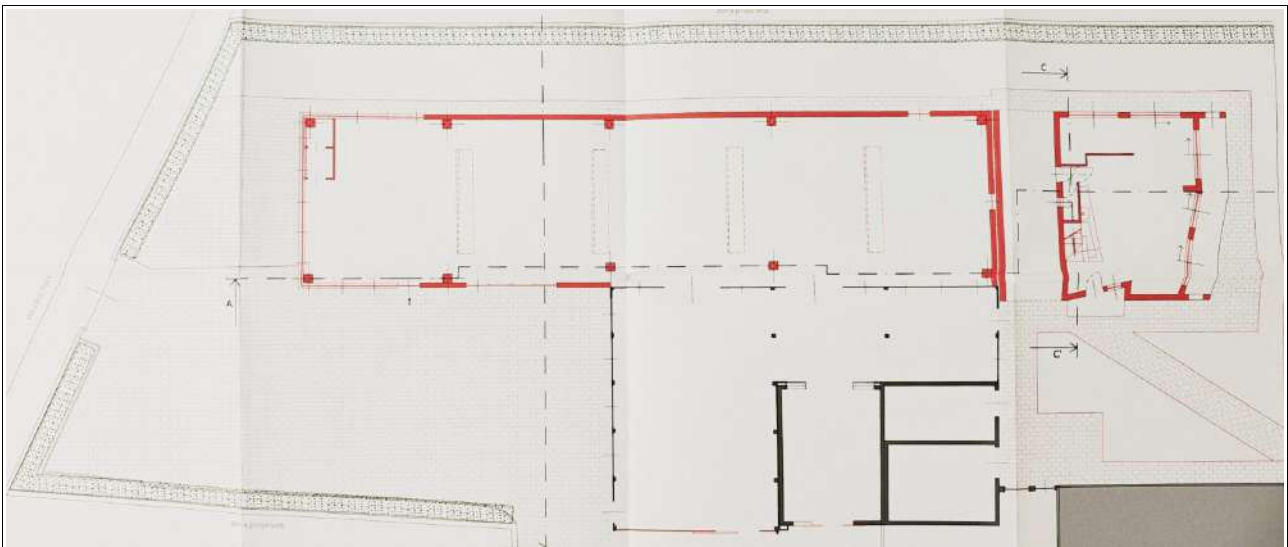
Sull'angolo nord-ovest del capannone è presente un bagno e relativo disimpegno dalle misure nette rispettivamente di 1,53m x 1,46m e 1,65m x 1,46m, munito di lavandino e tazza wc in ceramica bianca, pavimentazione e pareti rivestite in piastrelle quadrate sempre in ceramica bianca, intervallate da fasce di piastrelle di colore verde scuro.

L'esterno è costituito da piazzale rivestito con pavimentazione in blocchetti carrabili autobloccanti in cls "effetto pietra" dalla dimensione di circa 435,00mq con destinazione parcheggi e aree di manovra ed un passaggio costituito da "prato armato" in grigliato erboso, dalla larghezza di circa 5,00m e lungo circa 41,00m che conduce alla villa (area di circa 174,00mq. Le aree scoperte sono separate dalla strada pubblica e dai terreni confinanti con muretto costituito da blocchetti in cls intervallato da bacchette di ferro, a cui si affianca a correre parallelamente un'alta siepe (area di circa 92,00mq).

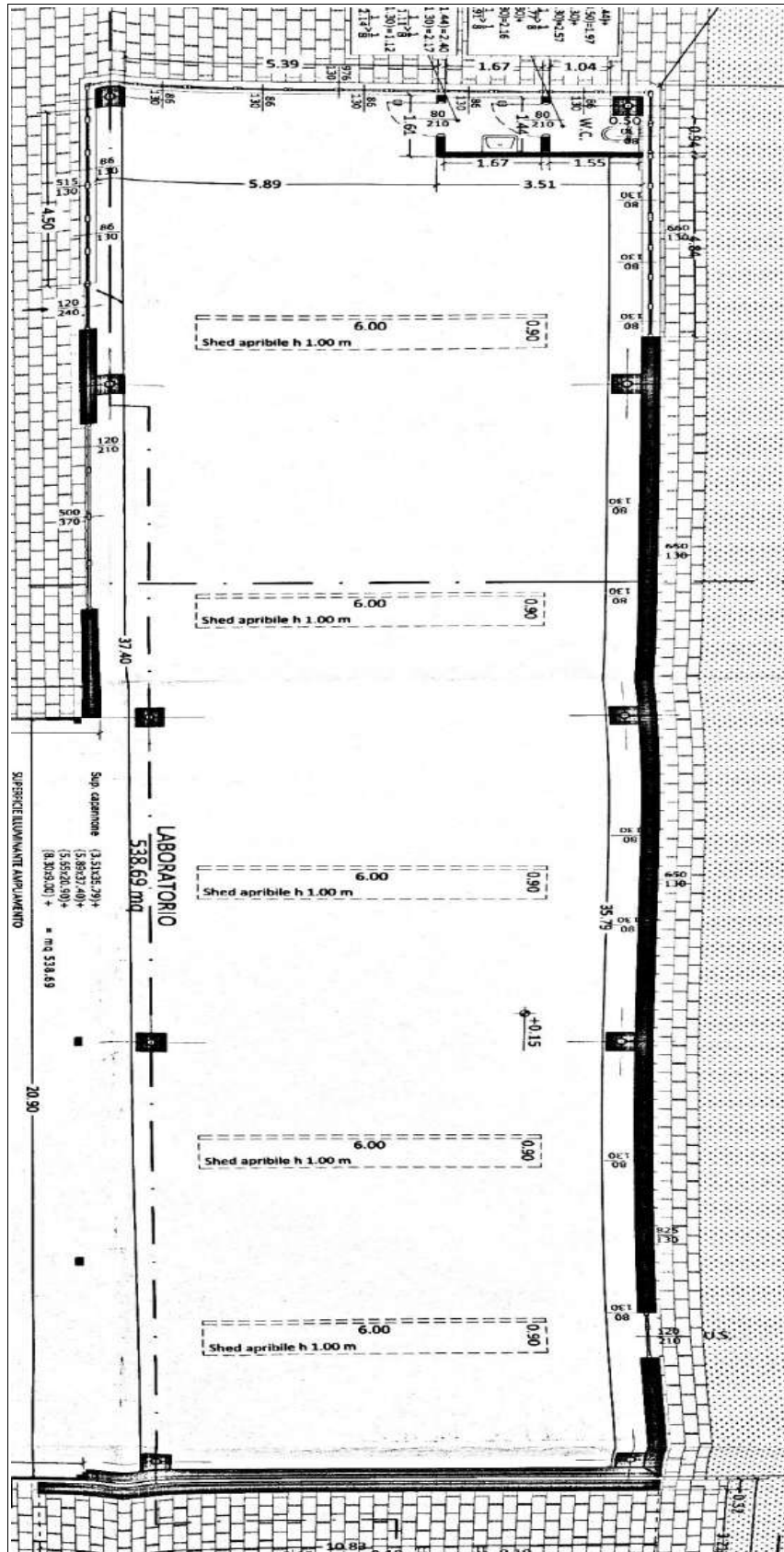
Il cancello viabilistico di accesso in bacchette e telaio tubolare in ferro, scorrevole a comando elettrico è posto sulla via Ebolowa.

Le aree a cielo aperto non sono ad utilizzo esclusivo, ma servono come passaggio alle altre porzioni di capannone edificate sui mappali 111 e 144 di altra proprietà.

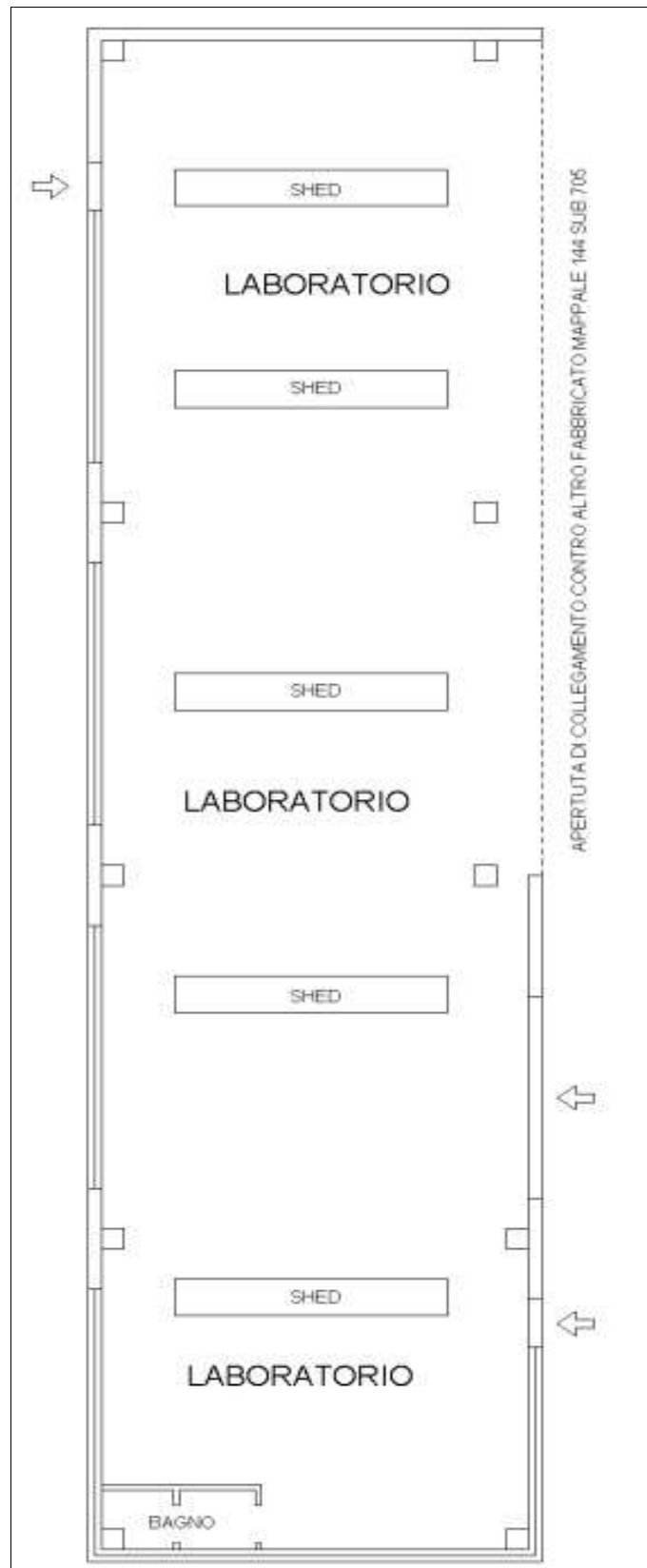
L'immobile e le sue parti esterne sono in ottimo stato di manutenzione e conservazione.



In rosso l'ampliamento del capannone e a destra il piano terra dell'immobile con destinazione abitazione del custode



Stralcio della planimetria di progetto



Stralcio della planimetria catastale



Foto aeree. Contorno rosso il lotto comprensivo dell'abitazione custode (A), del capannone industriale (B) e delle aree scoperte di proprietà (C).





*Il cancello viabilistico di
accesso dalla via Ebolowa*

*Il piazzale interno, sullo sfondo
parte del fabbricato industriale
non oggetto della presente
procedura*



*Il portellone di ingresso del
capannone/laboratorio*



*La zona del piazzale verso il
passaggio che conduce
all'abitazione*

*Il passaggio rivestito in prato
armato che conduce
all'abitazione*





L'interno del laboratorio

*I serramenti che dividono il
laboratorio dal resto del
capannone di altra proprietà*



*Il wc di servizio e relativo
disimpegno*

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 e personalizzato*

COEFFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.

- La superficie è stata calcolata al lordo dei tavolati interni di separazione: coefficiente utilizzato 1,00 (pari al 100% della effettiva superficie lorda vendibile o commerciale dell'unità immobiliare).
- La superficie dei muri perimetrali che separano il complesso dall'esterno calcolata al 100%.
- La superficie dei muri di separazione con altri corpi di fabbrica calcolata al 50%.
- Le aree scoperte di pertinenza esclusiva asfaltate, carrabili ed attrezzate: piazzali antistanti il capannone, aree di manovra, aree di passaggio e viabilità: coefficiente utilizzato 0,10 (pari al 10% della effettiva superficie lorda vendibile o commerciale dell'unità immobiliare). (da: "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio", dove viene riportato: "...La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 10%...").

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie lorda capannone	380,00 x	100% =	380,00
Aree scoperte	701,00 x	10% =	70,00
Totale:	1081,00		450,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo monoparametrico in base al prezzo medio*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE. STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare meritano in libere trattative di compravendita.

A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione simile con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene oggetto di esame.

In relazione a quanto su esposto si sono analizzati:

A) dal sito dell'Agenzia del Territorio – OMI (2° semestre 2024), dove vengono riportati, per il Comune di Legnano, fascia/zona: Periferica/Ferrovia Nord, Picasso, Beethoven, Tosi

Laboratori - stato conservativo normale: minimo 650,00€/mq – massimo 850,00€/mq

B) dal sito Borsinoimmobiliare.it, dove vengono riportati, per il Comune di Legnano, fascia/zona: Periferica/Ferrovia Nord, Picasso, Beethoven, Tosi

Laboratori: minimo 460,00€/mq – massimo 820,00€/mq

Prudentemente lo scrivente ha ritenuto di attestare i valori unitari di stima su valori medi:

punto A: $(650,00€/mq + 850,00€/mq)/2 = 750,00€/mq$

punto B: $(460,00€/mq + 820,00€/mq)/2 = 640,00€/mq$

Mediando i valori sopra esposti:

$[(750,00€/mq + 640,00€/mq)/2] = 695,00€/mq$
--

arrotondato a **700€/mq**

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di adeguare e correggere le quotazioni medie delle tabelle sopra riportate per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione.

Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Nel caso in esame i coefficienti da applicare sono stati opportunamente scelti dallo scrivente tra quelli riportati in due differenti pubblicazioni:

1- *“Stima degli immobili pubblici, privati e con particolari destinazioni d'uso” di Flavio Paglia, Edizioni Epc Libri, 2004 Roma.*

2- *“Stima degli immobili, fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare di Graziano Castello, Edizioni Dario Flaccovio, 2002 Palermo.*

3- *“Manuale dei coefficienti di differenziazione di Flavio Paglia e Patrizia Carvelli, EPC Editore, 2012 Roma”.*

COEFFICIENTI GENERALI DI ZONA - DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE AREE "GRIGIE" E "VERDI"

Centri urbani particolarmente importanti; Zona prima periferia; Destinazione d'uso: Produttivo
Legenda rilevanza: x = poco rilevante, xx = abbastanza rilevante, xxx = rilevante

Aree esterne adibite a piazzali operativi asservite ad attività produttive e/o commerciali: classificate come "discrete"
Coefficiente di differenziazione min/max: da 0,18 a 0,05; rilevanza: xxx
Coefficiente ritenuto equo e proposto: +0,05; variazione: 1,05
Aree esterne verdi asservite ad attività produttive e/o commerciali: classificate come "neutre"
Coefficiente di differenziazione min/max: da 0,10 a 0,02; rilevanza:xx
Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,00; variazione: 1,00
Coefficiente aree pertinenziali esterne: 1,05 x 1,00 = 1,05

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE POSIZIONALE DELLA ZONA

Due sono le caratteristiche da prendere in considerazione: la "centralità" e la "vicinanza". Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi "centrale" significa che l'immobile è situato vicino ad uno snodo importante di traffico, strategicamente vicino a uffici, ecc, ovvero situato nel cuore della zona terziario/produttiva della città, mentre "vicino" si intende un cespite nelle vicinanze di risorse produttive, di fonti energetiche o in un'area geografica dove la mano d'opera specializzata è abbondante.

Centralità: classificata come "neutra"
Coefficiente di differenziazione min/max: da 0,1 a 0,7; rilevanza: x
Coefficiente ritenuto equo e proposto: +0,00; variazione: 1,05
(positivo: vicinanza autostrada, facilità di accesso anche con mezzi pesanti = +0,5; negativo: lontano dalle aree industriali destinate da PGT, area PGT poco compatibile con l'attività produttiva = -0,5
Vicinanza: classificata come "neutra"
coefficiente di differenziazione min/max: da 0,25 a 0,00; rilevanza: x
Coefficiente ritenuto equo e proposto: +0,00; variazione: 1,00
Coefficiente posizionale: 1,00 x 1,00 = 1,00

DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI FUNZIONALI DELLA ZONA

Le caratteristiche funzionali di una zona urbana coincidono con l'urbanizzazione della stessa in funzione delle potenzialità d'uso dell'impianto produttivo. Lo scrivente andrà ad indicare la presenza o assenza delle medesime, attribuendo un coefficiente di differenziazione idoneo.

Presenza della fognatura
Coefficiente di differenziazione min/max: Da 0,20 a 0,00 Rilevanza: xxx
Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,00 Variazione: 1,00
Presenza adduzione idrica
Coefficiente di differenziazione min/max: Da 0,40 a 0,00 Rilevanza: xxx

Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,00 Variazione: 1,00
Presenza linea elettrica
Coefficiente di differenziazione min/max: Da 0,50 a 0,00 Rilevanza: xxx
Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,00 Variazione: 1,00
Presenza linea telefonica - reti cablate
Coefficiente di differenziazione min/max: Da 0,05 a 0,00 Rilevanza: xxx
Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,00 Variazione: 1,00
Presenza adduzione gas
Coefficiente di differenziazione min/max: Da 0,10 a 0,00 Rilevanza: xxx
Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,00 Variazione: 1,00
Assenza Uffici Pubblici
Coefficiente di differenziazione min/max: Da 0,03 a 0,00 Rilevanza: x
Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,00 Variazione: 1,00
Presenza Quartieri Residenziali
Coefficiente di differenziazione min/max: Da 0,04 a 0,00 Rilevanza: xx
Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,00 Variazione: 0,04
Coefficiente funzionale della zona : $1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,96 = \mathbf{0,96}$

NOTA: I valori "neutri" pari a "1,00" indicano la presenza delle urbanizzazioni, mentre quelli negativi indicano l'assenza di tali opere e/o strutture, nel caso specifico delle voci "uffici pubblici" e "Quartieri residenziali" la presenza indica un coefficiente negativo, in quanto gli immobili a destinazione produttiva sono siti in un intorno di zona che ha una destinazione industriale non dedicata.

DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI PECULIARI

Il criterio di valutazione di un immobile a destinazione produttiva è generalmente diviso in cinque grandi categorie a cui corrispondono altrettanti coefficienti:

1 - vetustà,
2 - conservazione,
3 - altezza,
4 - presenza o assenza impiantistica
5 - finitura strutturale

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI VETUSTA'

Il coefficiente di vetustà non è stato considerato in quanto i prezzi medi riportati dalle varie pubblicazioni tengono già conto di questo fattore.

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente oltreché dalla descrizione dell'immobile emerge che lo stato conservativo del bene risulta in una "classe di conservazione edilizia" buona, non avendo ravvisato stati di degrado o di mancata

manutenzione tali da utilizzare un coefficiente di deprezzamento.

La tabella sotto riportata propone i seguenti valori:

Classi di Conservazione / Coefficiente
Buono = 1,05
Normale = 1,00
Mediocre = 0,95
scadente = 0,90

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE "ALTEZZA"

Una maggiore altezza corrisponde un maggior valore determinato dalle potenzialità produttive flessibili che ne derivano.

La tabella sottostante riporta i seguenti coefficienti:

Classi di Altezza / Coefficiente
Sino a 3,00ml = 0,85
Da 3,01ml a 4,00ml = 0,90
Da 4,01ml a 6,00ml = 1,00
Da 6,01ml a 8,00ml = 1,10
Oltre 8,00ml = 1,28

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DEGLI IMPIANTI

Lo scrivente andrà ad indicare un "grado di giudizio" sullo stato degli impianti fondamentali cui deve essere dotato un edificio con destinazione industriale, attribuendo un coefficiente di differenziazione idoneo, tenuto conto che sono presenti gli impianti di base relativi all'attività svolta nel fabbricato (impianto elettrico, idrico, ecc...) e non si trovano in stato di abbandono ed incuria pertanto si attribuisce un coefficiente pari a 1,00

Se l'impianto non è presente si utilizza il valore minimo (scadente), pertanto:

Impianto funzionale / scadente / mediocre / normale
elettrico 0,95 / 0,98 / 1,00
telecomunicazioni 0,98 / 1,00 / 1,01
Idrico 0,90 / 0,95 / 1,00
riscaldamento 0,95 / 0,98 / 1,00
coefficiente impianti = 1,00

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE STRUTTURALE

Seguendo ciò che viene indicato nella tabella sotto riportata:

Tipologia di strutture e copertura / Coefficiente
Metallica e copertura in lamiera = 0,70
Reticolare e copertura in vetro = 1,02
Muratura portante e copertura in laterizio = 0,80

Muratura portante e copertura in lamiera = 0,75
Cls precompresso e copertura in cls = 1,00
Cls precompresso e copertura in laterizio = 0,98
Cls precompresso e copertura in lamiera = 0,95
Cls precompresso e copertura in cls 2 piani = 1,02
Cls precompresso e copertura in laterizio 2 piani = 1,00

COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE GLOBALE

La determinazione del coefficiente globale relativo al corpo di fabbrica sarà ottenuta moltiplicando i coefficienti sopra esposti, pertanto:

Coefficiente aree pertinenziali esterne: 1,05
Coefficiente posizionale della zona: 1,00
Coefficiente funzionale della zona: 0,96
Coefficiente di conservazione: 1,05
Coefficiente altezza: 1,00
Coefficiente relativo agli impianti: 1,00
Coefficiente strutturale: 1,00

COEFFICIENTE GLOBALE: $1,05 \times 1,00 \times 0,96 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1,06$

Questo coefficiente "1,06" verrà applicato ai valori unitari medi di mercato di immobili produttivi nel Comune di Legnano come riportato nelle fonti utilizzate.

VALORE AL MQ DEL BENE

Il valore unitario (€/mq) del bene è calcolato moltiplicando il valore riportato nel paragrafo: "CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE" per il coefficiente globale unico.

Capannone industriale 700,00€/mq x 1,06= 742,00€/mq; ARROTONDATO A: 740,00€/mq;
--

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie capannone:	450,00mq	x	740,00€/mq	=	€ 333.000,00
			totale		€ 333.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 333.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 333.000,00

BENI IN LEGNANO VIA COLOMBES 4
ABITAZIONE DEL CUSTODE IN VILLA
DI CUI AL PUNTO B

Abitazione del custode in villa a LEGNANO (MI) Viale Colombes 4, della superficie commerciale di **232,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Maglificio Todil s.r.l.). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,70m al piano terra, variabile al piano primo (colmo 4,30m, muri lato nord-ovest 3,00m, muri lato sud-est 2,50m).

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 197 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, rendita 1.652,66 Euro, indirizzo catastale: Via Colombes n° 4, piano T-1, intestato a Maglificio Todil s.r.l. Sede in Legnano, cod. fisc. 06959960961, proprietario per 1/1, derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Coerenze da nord-ovest in senso orario: capannone industriale sub 2, area cortilizia ed area a verde di proprietà sub 1 (bene comune non censibile), fabbricato di altra proprietà mappale 144. Coerenze del terreno (foglio 28, mappale 197) su cui edificati capannone e villa, da nord-ovest in senso orario: via Ebolowa (mappale 3 e 132), mappali 14, 107, fabbricato di altra proprietà di cui al mappale 144, mappali 193 e 79.

L'intero edificio sviluppa due piani. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica in prossimità di aree generalmente di tipo residenziale, nelle immediate vicinanze della scuola elementare Pascoli e del Monastero delle Carmelitane Scalze, a poche centinaia di metri dell'ingresso dell'Autostrada dei Laghi, zona ricca di attività commerciali. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La zona è ben servita ed è di facile accesso.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si riporta quanto indicato nella esaustiva relazione tecnica che ha accompagnato il progetto:

"...Il progetto prevede la realizzazione di una residenza destinata al custode, addossata al lato sud-est del capannone industriale. Tale abitazione viene dimensionata da progetto tenendo conto del limite di mq 200,00 di Superficie Lorda di Pavimento (SLP) quale standard imposto dalla normativa vigente.

La filosofia generale del progetto, pur nelle limitate possibilità distributive offerte dal lotto e dalla sua forma e dimensione, mantiene come primario interesse quello di massimizzare gli apporti passivi e minimizzare quelli attivi al fine di limitare il più possibile i consumi energetici, sia per gli aspetti termici che per quelli relativi all'illuminazione. Tale condizione si raggiunge tramite l'uso di una struttura in legno con altissimi valori di coibentazione termica, una scelta oculata dei serramenti, la predisposizione di un vespaio areato sotto i locali del piano terra e la gestione degli apporti solari tramite la modulazione ottenuta con le veneziane oscuranti. Tale premesse portano ad una

classificazione energetica di progetto premiante in classe A.

L'abitazione si sviluppa su due livelli fuori terra: al piano terra sono disposti gli ambienti della zona giorno, soggiorno-cucina-sala da pranzo e un ripostiglio sotto scala. Al piano primo sono collocati gli ambienti della zona notte, tre camere da letto, tre spogliatoi e tre servizi igienici. All'esterno è collocato uno spazio coperto tra il capannone industriale e la casa del custode, destinato al ricovero delle auto. Sul fronte sud-est dell'edificio è inserito uno spazio porticato, sopra il quale si trova un balcone accessibile, con sviluppo pari a m. 1,50, accessibile dai locali del piano primo. L'edificio sarà realizzato con fondazioni in calcestruzzo armato gettato in opera, strutture in elevazione realizzate tramite pannelli prefabbricati a traliccio ligneo lamellare e struttura di copertura, sempre in legno lamellare, con pendenza del 30%.

L'edificio sarà dotato dei seguenti impianti tecnologici: Elettrico, TV, riscaldamento e raffrescamento. Per la precisione si adotterà una soluzione completamente elettrica con pompe di calore. L'energia elettrica sarà fornita in parte da impianto fotovoltaico che agirà in integrazione alla rete pubblica. Tale fonte elettrica alimenterà una pompa di calore che produrrà l'energia termica necessaria al riscaldamento ed al raffrescamento degli ambienti distribuita attraverso diffusori interni ed una ulteriore pompa di calore che si occuperà della produzione di acqua calda sanitaria che sarà stoccata in accumulo. L'impianto di ventilazione meccanica controllata VMC si occuperà di distribuire, filtrare, ricambiare l'aria interna di tutti gli ambienti. Tale soluzione viene adottata al fine di provvedere ad una qualità dell'aria che possa generare un alto livello di comfort interno

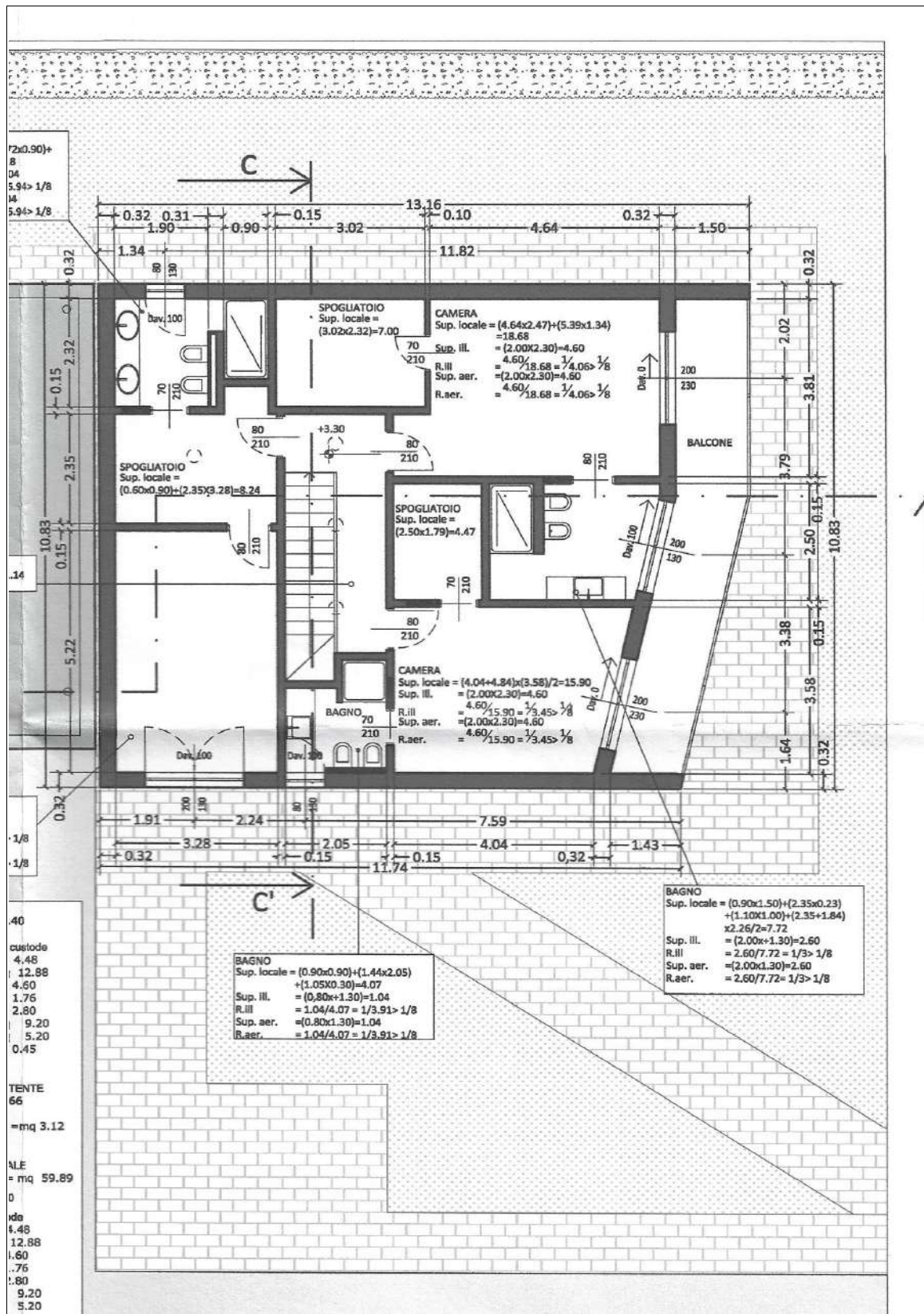
I serramenti saranno in PVC bianco con triplo vetro e sistema di oscuramento tipo "veneziana" esterna in alluminio bianco. Tale soluzione oscurante garantisce la possibilità di modulare l'intensità della luce solare all'interno degli ambienti. Il manto di copertura sarà realizzato con verghe di alluminio graffato con superficie opaca goffrata color ardesia. La lattoneria sarà in zinco-titanio colore ardesia. La facciata con finitura ad intonaco civile sarà di colore bianco, i serramenti in PVC saranno di colore bianco, gli oscuranti in alluminio saranno di colore bianco, la lattoneria sarà in zinco-titanio in colore ardesia e il manto di copertura sarà in alluminio e in colore ardesia....”.

Le aree esterne presentano superfici a prato (circa 288,00mq), intervallate da vialetti che percorrono il perimetro del fabbricato, realizzati con piastrelle rettangolari per esterni di colore grigio chiaro. A questi si aggiungono camminamenti di collegamento verso unità di altra proprietà, caratterizzati da una pavimentazione in materiale lapideo posato "opus incertum". Tale configurazione determina una commistione tra spazi di proprietà esclusiva e aree di uso comune, le quali – ricadenti sui mappali 107 e 144 – non sono oggetto della presente procedura.

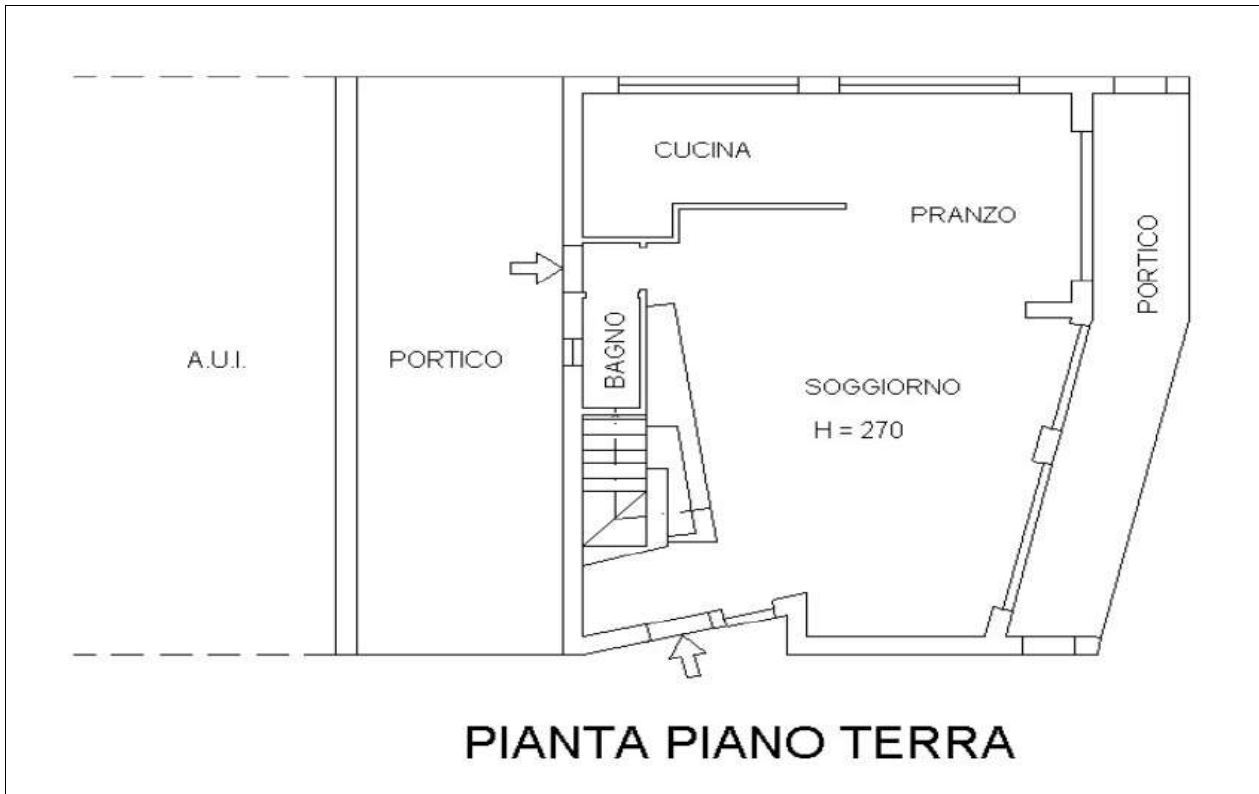
Sul terreno insistono inoltre infrastrutture tecniche condivise: parte degli impianti a servizio dell'adiacente edificio industriale (di altra proprietà) si sviluppa infatti in corrispondenza della centrale termica e del locale pompe, mentre un vano scala consente l'accesso al locale tecnico interrato che serve la piscina posta nell'area verde antistante la villa (anch'essa di pertinenza diversa), ma il proprietario della piscina potrà creare un nuovo accesso ai locali tecnici senza necessità di costituire una servitù sulla proprietà Todil.

L'abitazione del custode, infine, è raggiungibile attraverso un lungo camminamento, largo circa 5,00 metri, già descritto nelle aree libere del capannone industriale.

L'immobile e le sue parti esterne sono in ottimo stato di manutenzione e conservazione.



Stralcio della planimetria di progetto – piano primo



Stralcio della planimetria catastale – piano terra



Stralcio della planimetria catastale – piano primo

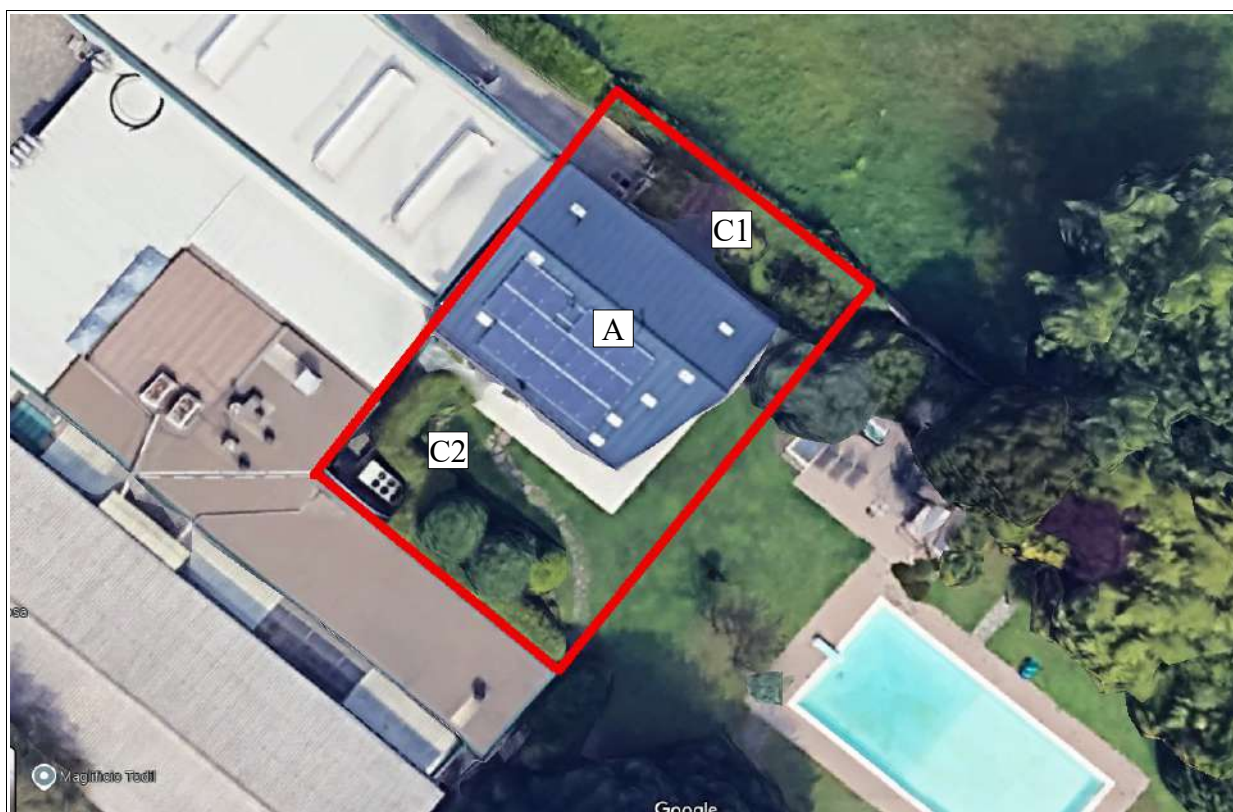


Foto aerea. Con contorno rosso la porzione del lotto relativa all'abitazione custode (A) e alle aree scoperte di proprietà (C). Nella zona denominata "C2" si possono vedere i vialetti che conducono alle zone a verde di altra proprietà, nonché le alte siepi che delimitano gli impianti posti nella zona a sud-ovest.

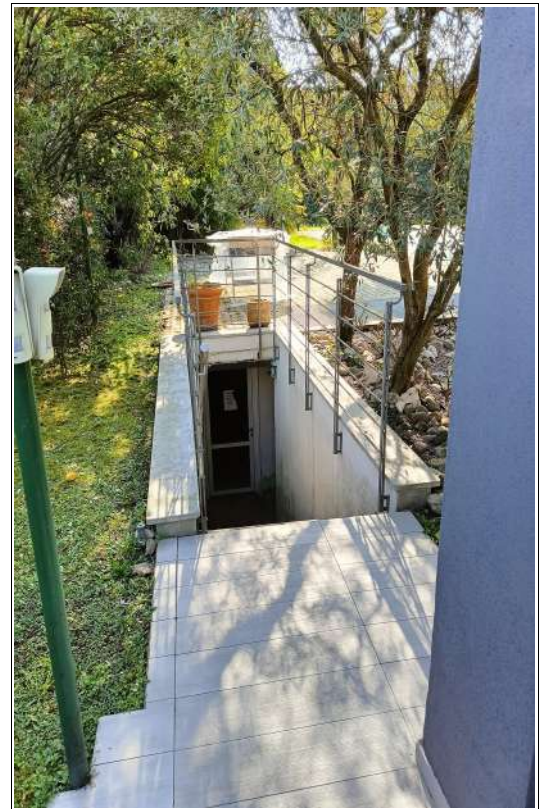


Foto della villa ripresa dal lato sud-est, si può notare (evidenziato con freccia rossa) il passaggio coperto ora delimitato da serramenti

*Prospetto sud ovest della villa e
a sinistra l'alta siepe che
nasconde gli impianti esterni a
servizio della ditta di altra
proprietà*



*Il passaggio che dal piazzale
del laboratorio conduce
all'ingresso dell'abitazione
(sulla sinistra)*



*Il collegamento (scale) al locale
tecnico interrato della piscina,
in parte edificato sull'area a
verde di pertinenza degli
immobili della presente
procedura*

*Spazio del piano terra destinato
alla cucina*



L'ampio soggiorno

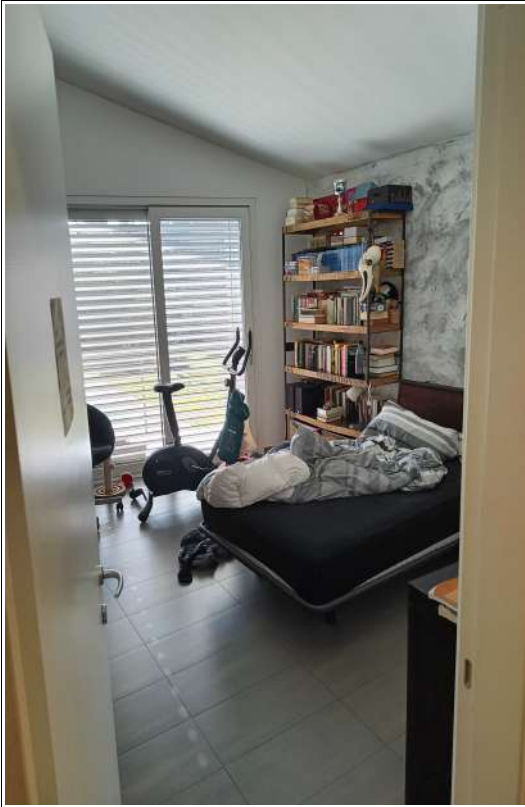
*Angolo del soggiorno
con scala di
collegamento al
piano primo*



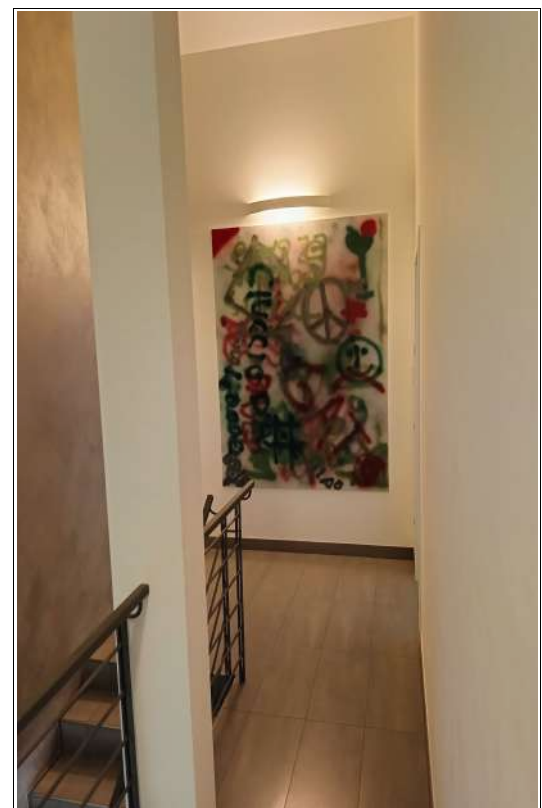


Camere da letto e relativi bagni dedicati posti al piano primo





Camere da letto e relativi bagni dedicati posti al piano primo



La scala di collegamento con il piano terra e relativo disimpegno

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 e personalizzato*

COEFFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.

- La superficie è stata calcolata al lordo dei tavolati interni di separazione: coefficiente utilizzato 1,00 (pari al 100% della effettiva superficie lorda vendibile o commerciale dell'unità immobiliare).
- La superficie dei muri perimetrali che separano il complesso dall'esterno calcolata al 100%.
- La superficie dei muri di separazione con altri corpi di fabbrica calcolata al 50%.
- Le aree scoperte di pertinenza esclusiva quali aree a verde, aree di passaggio e viabilità: coefficiente utilizzato 0,10 (pari al 10% della effettiva superficie lorda vendibile o commerciale dell'unità immobiliare). (da: "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio", dove viene riportato: "...*Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare - Superficie scoperta: la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; al 2% per superfici eccedenti detto limite...*").
- La superficie del balcone posto al piano primo: coefficiente utilizzato 0,30 (pari al 30% della effettiva superficie lorda vendibile o commerciale dell'unità immobiliare). (da: "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio", dove viene riportato: "...*Balconi, terrazzi e similari qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;....*").

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie lorda piano terra	82,29 x	100% =	82,29
Superficie lorda piano primo (escluso vano scala conteggiato solo al piano terra)	117,34 x	100% =	117,34
Aree scoperte (aree a verde, passaggi carrabili, area loggia piano terra)	242,90 x	10% =	24,29
Passaggio coperto al piano terra (assimilabile ad un portico, pertinenza esclusiva di ornamento)	34,76 x	10% =	3,48
Balcone al piano primo	14,90 x	30% =	4,47
arrotondamento	0,13 x	100% =	0,13
Totale (escluso arrotondamento):	492,19		232,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo monoparametrico in base al prezzo medio*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE. STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare meritano in libere trattative di compravendita.

A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione simile con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene oggetto di esame.

In relazione a quanto su esposto si sono analizzati:

A) dal sito dell'Agenzia del Territorio – OMI (2° semestre 2024), dove vengono riportati, per il Comune di Legnano, fascia/zona: Periferica/Ferrovia Nord, Picasso, Beethoven, Tosi
Ville e villini - stato conservativo ottimo: minimo 1.650,00€/mq – massimo 2.100,00€/mq

B) dal sito Borsinoimmobiliare.it, dove vengono riportati, per il Comune di Legnano, fascia/zona: Periferica/Ferrovia Nord, Picasso, Beethoven, Tosi
Ville e villini: minimo 1.340,00€/mq – massimo 1.670,00€/mq

Prudentemente lo scrivente ha ritenuto di attestare i valori unitari di stima su valori medi:

punto A: $(1.650,00€/mq + 2.100,00€/mq)/2 = 1.875,00€/mq$
punto B: $(1.340,00€/mq + 1.670,00€/mq)/2 = 1.505,00€/mq$

Mediando i valori sopra esposti:

$[(1.875,00€/mq + 1.505,00€/mq)/2] = \mathbf{1.690,00€/mq}$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di adeguare e correggere le quotazioni medie delle tabelle sopra riportate per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente

maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione.

Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima. Nel caso in esame i coefficienti da applicare sono stati opportunamente scelti dallo scrivente tra quelli riportati in due differenti pubblicazioni:

1- *“Stima degli immobili pubblici, privati e con particolari destinazioni d'uso” di Flavio Paglia, Edizioni Epc Libri, 2004 Roma.*

2- *“Stima degli immobili, fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare di Graziano Castello, Edizioni Dario Flaccovio, 2002 Palermo.*

3- *“Manuale dei coefficienti di differenziazione di Flavio Paglia e Patrizia Carvelli, EPC Editore, 2012 Roma”.*

Calcolo del coefficiente globale

Per determinare il coefficiente globale si procede attraverso due fasi principali:

- Caratteristiche della zona: gli stessi già valutati per il capannone industriale, essendo l'abitazione del custode direttamente dipendente all'attività produttiva.
- Caratteristiche dell'unità immobiliare: si valutano aspetti quali la tipologia dell'unità, le caratteristiche specifiche dei locali, lo stato di conservazione degli ambienti interni e simili, si analizzano le caratteristiche dell'immobile, come lo stato degli impianti, delle pareti, delle coperture, l'estetica e altri elementi legati alla struttura della villa.

Il coefficiente globale si ottiene moltiplicando tra loro i valori risultanti dalle valutazioni sopra descritte.

coefficiente posizionale della zona = 1,00;
coefficienti funzionali della zona = 0,96;
Stato conservativo dell'immobile -buono- = 1,05;
Aspetti funzionali dell'immobile (isolazione, ventilazione, dimensione ambienti, spazi di deposito dedicati, qualità cucina, qualità servizi, ecc...) -ottimo- = 1,10

COEFFICIENTE GLOBALE: $1,00 \times 0,96 \times 1,05 \times 1,10 = 1,11$

Questo coefficiente “1,11” verrà applicato ai valori unitari medi di mercato di ville nel Comune di Legnano come riportato nelle fonti utilizzate.

VALORE AL MQ DEL BENE

Il valore unitario (€/mq) del bene è calcolato moltiplicando il valore riportato nel paragrafo: “CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE” per il coefficiente globale.

$1.690,00€/mq \times 1,11 = 1.875,90€/mq$; ARROTONDATO A: **1.875,00€/mq**;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 232,00mq x 1.875,00€/mq = € 435.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 435.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 435.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	450,00	0,00	€ 333.000,00	€ 333.000,00
B	abitazione custode in villa	232,00	0,00	€ 435.000,00	€ 435.000,00
				€ 768.000,00	€ 768.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

Tenuto conto della necessità di procedere alla separazione fisica e funzionale dell'unità produttiva e dell'abitazione del custode dagli altri immobili non oggetto della presente procedura, **si è ritenuto opportuno prevedere una decurtazione forfettaria pari al 7% del valore dei beni**, al fine di considerare in via prudenziale tutte le lavorazioni necessarie per garantire l'autonomia degli immobili oggetto di valutazione.

Le operazioni tecniche indispensabili consistono anzitutto nella realizzazione di un muro divisorio in blocchetti di calcestruzzo nel laboratorio, le cui caratteristiche dimensionali e prestazionali dovranno essere definite nel rispetto delle normative antincendio e delle esigenze strutturali. Contestualmente si dovrà procedere alla rimozione dei serramenti interni esistenti, con relativo smaltimento.

Parallelamente, si renderà necessaria l'installazione di apposite recinzioni perimetrali al fine delimitare con chiarezza le aree di proprietà esclusiva. Tali opere dovranno essere integrate con eventuali sistemi di chiusura e controllo degli accessi, nel rispetto delle normative sulla sicurezza.

Un aspetto particolarmente delicato riguarda la costituzione di una servitù di passaggio per garantire l'accesso alle altre porzioni di immobili. Tale intervento richiederà non solo opere materiali, ma anche l'adeguamento della documentazione catastale e notarile, con la predisposizione degli atti giuridici necessari a regolare i rapporti tra le diverse proprietà.

Particolare attenzione dovrà essere dedicata alla separazione degli impianti tecnologici, operazione che richiederà il coinvolgimento di professionisti specializzati nei diversi settori (elettricisti, termotecnici, idraulici). Sarà necessario procedere alla verifica puntuale di tutte le reti impiantistiche esistenti, con la riprogettazione degli schemi funzionali e l'eventuale installazione di componenti autonomi, quali quadri elettrici indipendenti, valvole di intercettazione, caldaie dedicate, ecc...

La decurtazione del 7% del valore immobiliare tiene conto non solo dei costi diretti legati ai materiali e alla manodopera, ma anche degli oneri indiretti derivanti dalla temporanea inagibilità degli spazi, dagli adempimenti burocratici e dalle eventuali criticità che potrebbero emergere durante la fase esecutiva. Si tratta di una stima di massima (tanto può essere in una perizia valutativa) che potrà essere precisata solo a seguito di un sopralluogo tecnico approfondito e della redazione di preventivi dettagliati per ciascuna tipologia di intervento.

Nella valutazione peritale si ritiene comunque opportuno mantenere un approccio prudentiale, considerando la complessità delle opere da realizzare e le possibili variabili che potrebbero influenzare sia i tempi che i costi dell'intervento.

Oltre alla decurtazione forfettaria si dono considerare i costi per la sanatoria delle difformità edilizie, pertanto:

descrizione		importo
si rimanda alle considerazioni espresse al paragrafo 8.1 per le difformità edilizie	=	-€ 5.000,00 +
costo per separazione fisica e funzionale dell'unità produttiva e dell'abitazione del custode dagli altri immobili industriali e non non oggetto della presente procedura (-7%)	=	-€ 53.760,00 =
	TOTALE decurtazioni =	-€ 58.760,00

Si raccomanda vivamente, in via preliminare alla presentazione di un'offerta d'asta, di effettuare un'attenta analisi tecnica degli impianti da separare, avvalendosi della consulenza di professionisti specializzati. Tale verifica preventiva risulta essenziale per acquisire una comprensione completa ed esaustiva delle opere necessarie, consentendo una valutazione realistica degli interventi da eseguire e dei relativi costi.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€ 0,00
Valore di realizzo degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 709.240,00
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 eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€ 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
Arrotondamento:	-€ 240,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 709.000,00

data 29/03/2025

il tecnico incaricato
Arch. Stefano Arcari