



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

49/2021

DEBITORE:

Signorini srl

GIUDICE:

D'AMBRA Dott. Milton

CURATORE:

Dott. Gianluca Abrescia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/05/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch .GIUSEPPE CARLO ALBERTO MAZZITELLI

CF:MZZGPP61L08D589S

con studio in VERGIATE (VA) VIA ROMA 11

telefono: 00390331948325

email: studioassociato.int@virgilio.it

PEC: giuseppcarloalberto.mazzitelli@archiworldpec.it

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

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

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

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

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

Identificazione catastale:

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

Presenta una forma regolare , una tessitura prevalente residenzialeIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 982.640,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 982.640,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 977.640,00**
 Data della valutazione: **18/05/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
 Trattasi di terreno che ai fini della stima viene considerato " non agricolo e non edificabile" in quanto è assoggettato a piano attuativo in base al vigente PGT dl Comune di Legnano

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 24/09/2016 a firma di GAVOSO FRANCO , iscritta il 04/05/2016 a MILANO2 ai nn. 48628/8619, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP.A.R.L., contro SIGNORINI SRL, derivante da concessione a garanzia di mutuo.
 Importo ipoteca: 2.040.000,00.
 Importo capitale: 1.020.000,00.
 Durata ipoteca: 15 anni

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

Importo ipoteca: 2.100.000,00.
 Importo capitale: 1.050.000,00.
 Durata ipoteca: ANNI E MESI SETTE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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 insolite alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LEGNANO VIA SARDEGNA SNC

**TERRENO COMPRESO NELL'AMBITO DI
TRASFORMAZIONE N.**

DI CUI AL PUNTO A



Art. 7 - Subordinazione negli Ambiti di Trasformazione

1.1. **Subordinazione a destinazione**

Nella forma della "Trasformazione di tipo" (CPT) sono individuati con apposito contratto gli Ambiti di Trasformazione:

- a) Ambiti con destinazione in uso agricolo in relazione alla destinazione attuale del sito esistente
- b) Ambiti di sviluppo urbano
- c) Ambiti di recupero delle aree dismesse (ed. industriali e pubbliche)
- d) Ambiti con "Trasformazione di altro carattere"

Le trasformazioni e gli interventi (liberi o vincolati) sono regolati nel Allegato 1 - Situazione degli interventi negli ambiti di trasformazione.

1.2. **Caratteristiche edificatorie**

Il Comune di Legnano assegna di diritto a tutti gli Ambiti di Trasformazione un rapporto edilizio (rapporto di edificabilità) stabilito per:

- 1) **UR = 0,50** esiguo.
- 2) Per la presenza di situazioni degli interventi - usi attuali (esistenti) preesistenti la destinazione di un'opera edilizia della destinazione di applicazione di un **rapporto edilizio pari a UR = 0,50** esiguo.
- 3) Usi attuali pertinenti con l'attività di un'attività edilizia superiore a quella consentita dal regolamento dell'ordine urbanistico, fino al raggiungimento dell'ordine urbanistico pari a **UR = 0,50** esiguo.

1.3. **Stabilità di destinazione degli usi**

La stabilità di destinazione degli usi propri nel territorio sono specificate nelle schede tecniche e nei casi di trasformazione previste nell'Allegato 1.

In generale per il conseguimento degli usi sono e saranno, alla capacità edificatoria (determinata dall'aspirazione dell'indice proprio di cui è costituito il rapporto edilizio) per trasformazione entro i limiti di trasformazione (senza UR) generale della zona urbanistica del Piano del Territorio, in applicazione del principio della partecipazione di cui si è discusso all'art. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **982.640,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 982.640,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 982.640,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

1. la totalità dei proprietari dei terreni di cui al comparto Ambito di trasformazione n 1, deve sottoscrivere tutta la documentazione necessaria al fine di proporre alla Amministrazione Comunale di Legnano quali sono gli interventi che si intendono realizzare;
2. la progettazione di cui al punto che precede è subordinata a Convenzione con il Comune di

Legnano; detta convenzione disciplina tutto l'intervento ed in particolare stabilisce quali siano le opere ed oneri che devono essere riconosciuti alla Amministrazione Comunale., pertanto ne consegue che in assenza di una previsione di urbanizzazione non è possibile quantificare dettagliatamente quali siano le opere da convenzione ed il relativo costo per la realizzazione. Da tenere in considerazione che, la volumetria ammissibile è molto elevata, circa 6.177.00 mq. di costruzioni realizzabili con varie destinazioni di uso, di fatto, la zona interessata, ai fini della destinazione urbanistica dei singoli fabbricati, viene considerata quale poli- funzionale.

3. Lo scrivente ha inoltrato al Comune di Legnano richiesta di ripermutrazione del lotto che ci occupa, per ripermutrazione urbanistica si intende lo stralcio della porzione di terreno di nostro interesse rispetto all'Ambito di trasformazione n.1. L'amministrazione ha risposto che, "essendo in corso una variante allo strumento urbanistico, di proporre la variante con ripermutrazione", ovviamente questa soluzione è infattibile, in quanto, la tempistica per l'approvazione della variante richiede una tempistica di circa tre anni, ed in ogni caso, a pare dello scrivente, la ripermutrazione non verrebbe presa in considerazione, in quanto, a livello urbanistico è più corretta la progettazione dell'insieme e della totalità del comparto, questo anche al fine di dotare dei dovuti standard sia di zona che edilizi tutta la zona interessata.

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

Dato atto che il valore del terreno agricolo è pari ad €/mq. 25.00, mentre il terreno edificabile a titolo edilizio diretto è pari ad €/mq.110.00, considerando il valore del terreno edificabile al 50%, si ha il valore di €/mq = 55.00, sommando il valore del terreno agricolo, per intero, si ha un valore allo stato di fatto pari ad €/mq. 80.00 (55.00 + 25.00)

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreno compreso nell'ambito di trasformazione	0,00	0,00	982.640,00	982.640,00

n.		
	982.640,00 €	982.640,00 €

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: € 982.640,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 982.640,00

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: € 5.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 977.640,00

data 18/05/2022

il tecnico incaricato
Arch .GIUSEPPE CARLO ALBERTO MAZZITELLI