

**Beni immobili siti in:
Dairago, Busto Garolfo, Legnano**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Comune di Dairago

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Dairago, via del Carroccio, angolo strada della Corriva.

Il terreno sviluppa una superficie di **mq 2.980,00** circa.

**Identificata in Catasto - Comune di Dairago (Mi) come segue:
intestazione:**

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

descrizione:

fg. 4; mapp. 53, bosco alto, classe U, superficie 2.980,00 mq, reddito dominicale € 7,70, reddito agrario € 0,92.

Coerenze in linea di contorno, da nord in senso orario:

strada della Corriva, via del Carroccio, mappale 320, mappale 89.

A.1 Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Dairago, via del Carroccio. Il terreno sviluppa una superficie di **mq 25.016,00** circa.

**Identificata in Catasto - Comune di Dairago (Mi) come segue:
intestazione:**

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

descrizione:

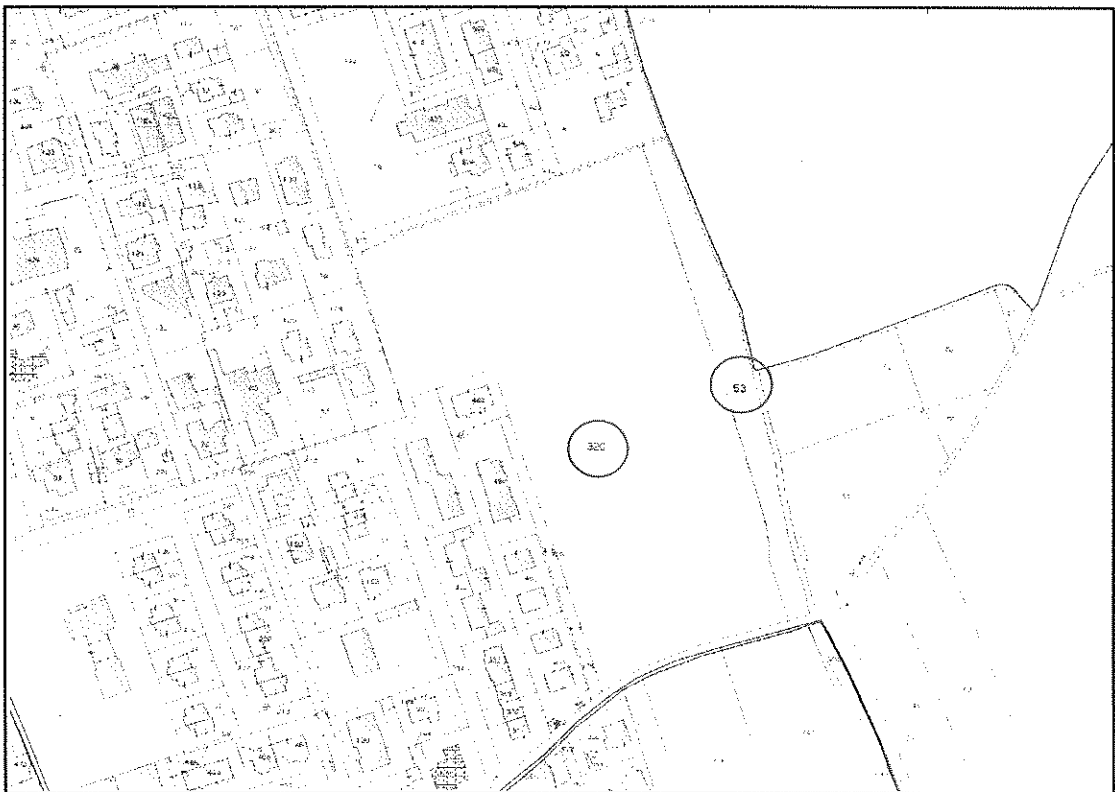
fg. 4; mapp. 320, seminativo, classe 1, superficie 25.016,00 mq, reddito dominicale € 161,50, reddito agrario € 155,04.

Coerenze in linea di contorno, da nord in senso orario: mappale 53, via del Carroccio, mappale 320, mappale 329, mappale 127, 128, 129, 385, 410, 89.

Espropriazione immobiliare post L. 80 - N. 2688/2009
BANCO POPOLARE S.C.
contro



Mappa satellite Dairago – individuazione terreni: foglio 4; mappali 320, 53



Mappa catastale Dairago – individuazione terreni: foglio 4; mappali 320, 53

Comune di Busto Garolfo

A.2 Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Busto Garolfo, SP12.

Il terreno sviluppa una superficie di **mq 4.479,00** circa.

Identificata in Catasto – Comune di Busto Garolfo (Mi) come segue:

intestazione:

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

descrizione:

fg. 10; mapp. 489, seminativo, classe 2, superficie 4.479,00 mq,
reddito dominicale € 23,13, reddito agrario € 23,13.

Coerenze in linea di contorno, da nord in senso orario: mappale 485, 103, 314, 417, 100, 415, 488.

A.3 Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Busto Garolfo, SP12.

Il terreno sviluppa una superficie di **mq 5.060,00** circa.

Identificata in Catasto – Comune di Busto Garolfo (Mi) come segue:

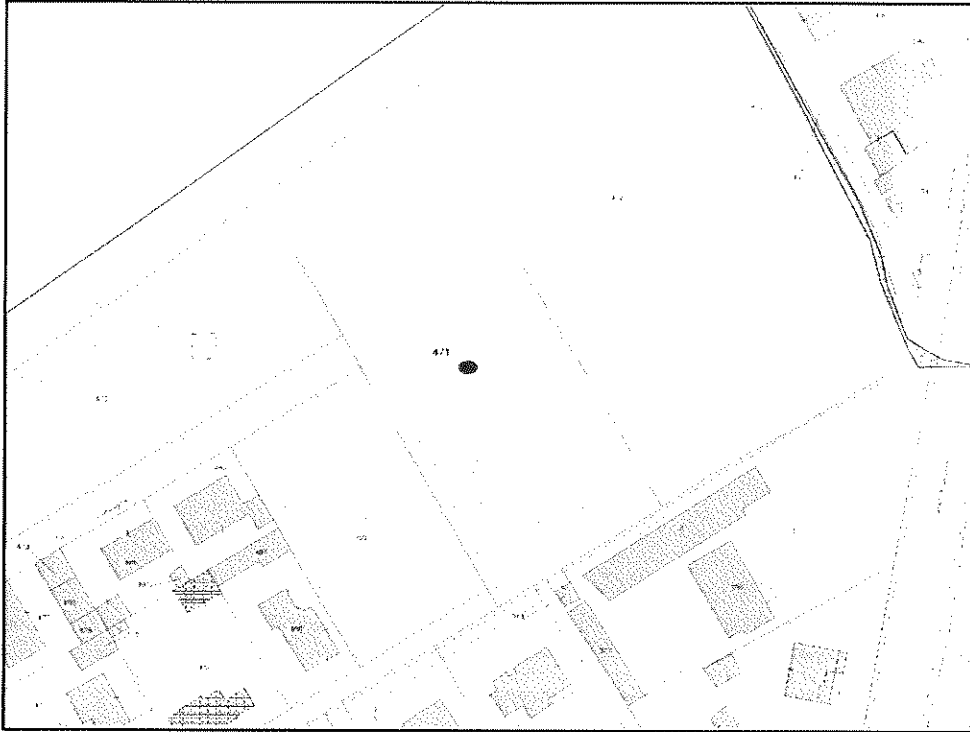
intestazione:

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

descrizione:

fg. 12; mapp. 471, seminativo, classe 2, superficie 5.060,00 mq,
reddito dominicale € 26,13, reddito agrario € 26,13.

Coerenze in linea di contorno, da nord in senso orario: mappale 472, 3, 319, 485, via
Campagna, 470.



Mappa catastale Busto Garolfo – individuazione terreni: foglio 12; mappale 471

Comune di Legnano

A.4 Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Legnano, strada vicinale Prima di Dairago.

Il terreno sviluppa una superficie di **mq 330,00** circa.

Identificata in Catasto – Comune di Legnano (Mi) come segue:
infestazione:

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

descrizione:

fg. 47; mapp. 3, porzione AA, bosco misto, classe U, superficie 300,00 mq, reddito dominicale € 0,62, reddito agrario € 0,09.

fg. 47; mapp. 3, porzione AB, bosco ceduo, classe 1, superficie 30,00 mq, reddito dominicale € 0,06, reddito agrario € 0,01.

Coerenze in linea di contorno, da nord in senso orario: mappale 4, 2, provincia Varese.

A.5 Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Legnano, strada vicinale Prima di Dairago.

Il terreno sviluppa una superficie di **mq 20.740,00** circa.

Identificata in Catasto – Comune di Legnano (Mi) come segue:

intestazione:

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

descrizione:

fg. 47; mapp. 4, seminativo, classe 2, superficie 20.740,00 mq, reddito dominicale € 107,11, reddito agrario € 107,11.

Coerenze in linea di contorno, da nord in senso orario: mappale 5, strada vicinale Prima di Dairago, mappale 2, provincia Varese.

A.6 Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Legnano, adiacenze impianto trattamento macerie via Biella/via De Gasperi.

Il terreno sviluppa una superficie di **mq 1.620,00** circa.

Identificata in Catasto – Comune di Legnano (Mi) come segue:

intestazione:

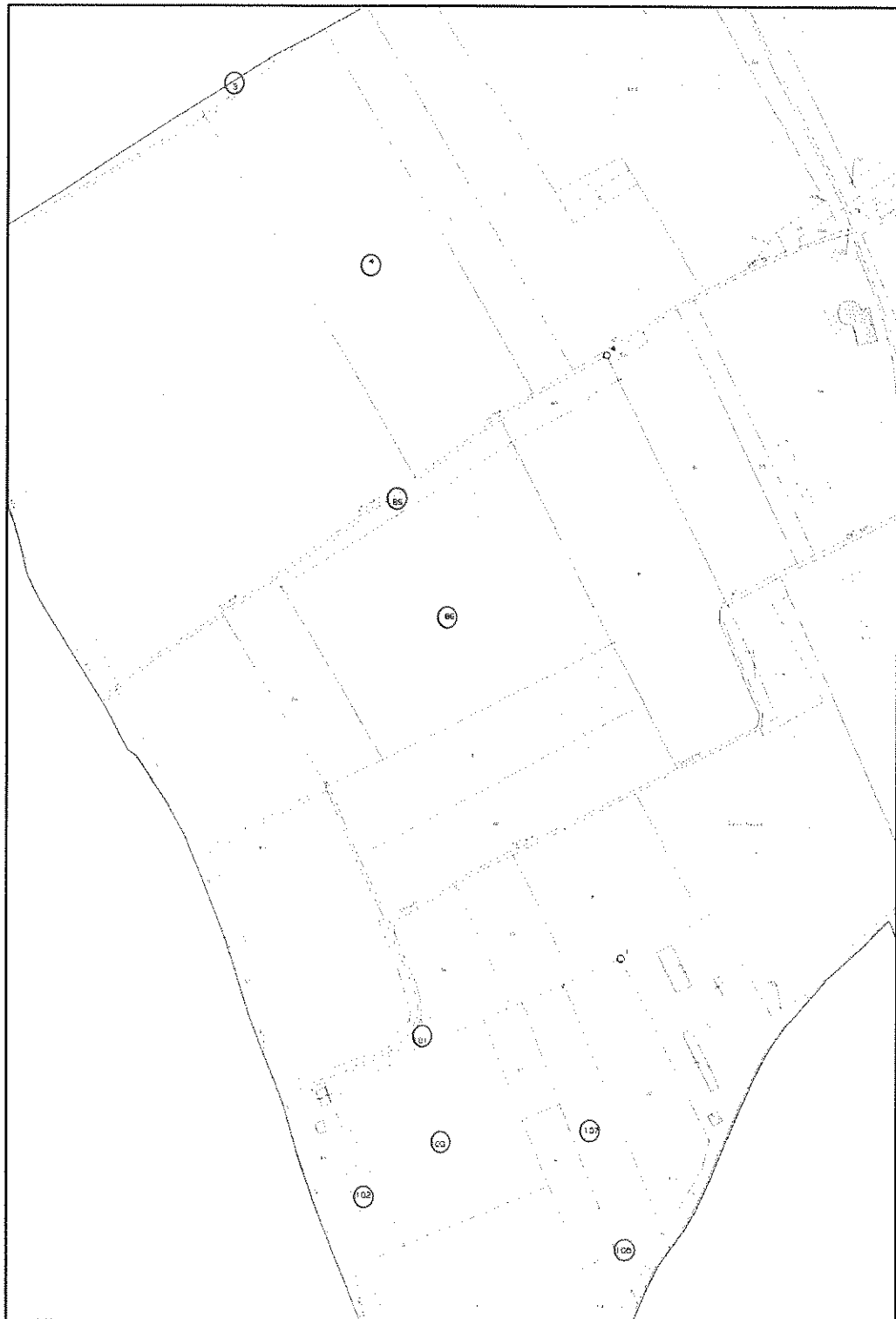
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

descrizione:

fg. 47; mapp. 85, bosco ceduo, classe 1, superficie 1.620,00 mq, reddito dominicale € 3,35, reddito agrario € 0,50.

Coerenze in linea di contorno, da nord in senso orario: strada vicinale Prima per Dairago, mappale 89, 86, 84.

Espropriazione immobiliare post L. 80 - N. 2688/2009
BANCO POPOLARE S.C.
contro



Mapa catastrale Legnano – individuazione terreni:
foglio 47; mappali 3, 4;
foglio 47; mappali 85, 86;
foglio 47; mappali 101, 102, 103;
foglio 47; mappali 107, 108;

Giudice: dott.ssa Silvia Vaghi
Custode: SIVAG S.p.A.
Perito: arch. Alessandra Cavallo



Mappa satellite Legnano – individuazione terreni:

foglio 47; mappali 3, 4;

foglio 47; mappali 85, 86;

foglio 47; mappali 101, 102, 103;

foglio 47; mappali 107, 108;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Comune di Dairago (abitanti 4.584, sup. 6 kmq)

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale, parcheggi pubblici sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola.

La zona dove sono ubicati gli immobili pignorati, è provvista delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Servizi offerti dalla zona: municipio, biblioteca comunale, negozi, cimitero.

Collegamenti pubblici (Km): da Milano, 28 km A8/E62 uscita Legnano, 27 km SP109, 30 km A4/E64 uscita Arluno.

Collegamento ferroviario da Milano Garibaldi, stazione Busto Arsizio e collegamento autobus STIE 650.

Collegamento autolinee da Milano/Molino Dorino Movibus linea Z648 – Z625.

Comune di Busto Garolfo (abitanti 13.556, sup. 13 kmq)

Caratteristiche zona: decentramento a traffico sostenuto, SP12 e via Legnano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale-mista.

La zona dove sono ubicati gli immobili pignorati, è provvista delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Servizi offerti dalla zona: accessibilità stradale SP12, velodromo R.Battaglia, parco del Roccolo, canale Villoresi.

Collegamenti pubblici (Km): da Milano, 35 km A4/E64 uscita Arluno, 32 km SP109, 36 km E62.

Collegamento ferroviario linea Milano-Malpensa stazione Sacconago e collegamento taxi.

Collegamento autolinee da Milano/Molino Dorino e Lampugnano Movibus Z648 – 649.

Comune di Legnano (abitanti 59.147, sup. 17 kmq)

Caratteristiche zona: decentramento a traffico locale, via Toscana, parco Alto Milanese, ospedale Nuovo Legnano.

Caratteristiche zone limitrofe: zone agricole.

Servizi offerti dalla zona: impianto trattamento macerie da demolizione, parco Alto Milanese.

La zona non è provvista delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

(strade vicinali sterrate, no collegamento fognatura, no illuminazione stradale)

Collegamenti pubblici (Km): da Milano, 30 km SS33 del Sempione, 28 km A8/E62 uscita Legnano.

Collegamento ferroviario linea Milano Garibaldi Trenord stazione Legnano.

Collegamento autolinee da Milano/Molino Dorino e Lampugnano Movibus e STIE Z617 – 602.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento dell'ultimo sopralluogo del 14/11/2013, i terreni oggetto di pignoramento, si presentavano tutti coltivati e occupati, secondo quanto dichiarato in sede di sopralluogo, dai proprietari esecutati.

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente nella banca dati dell'anagrafe tributaria, presso gli Uffici Territoriali di Milano 6, Magenta, Legnano e Busto Arsizio, risultano tuttavia registrati i seguenti contratti di locazione non opponibili:

- presso l'**Ufficio Territoriale di Legnano**, un contratto di affitto di fondi rustici per 10 anni, stipulato [redacted] con decorrenza dal **10/11/2009**, per i terreni pignorati ricadenti nei comuni di Busto Garolfo e Villa Cortese (cfr. contratto locazione n. 1052, serie 3, del 24/02/2010 – precedentemente allegato). Il contratto è stato registrato successivamente al pignoramento (notifica pignoramento 13/10/2009 – trascrizione del 21/10/2009) dei beni concessi in locazione:
 - Busto Garolfo – foglio 10 – mapp. 489;
 - Busto Garolfo – foglio 12 – mapp. 471.

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, diritti prelazione: **nessuno**.
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **servitù e diritti di passaggio trascritti**.

Trascrizioni:

Servitù e diritto di passaggio conduttura elettrica: trascrizione contro [REDACTED]

a favore di **ENEL S.p.A.** con sede in Roma, atto in data 20/05/1993 ai nn. 26837/38430, iscritta a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II.

Riferita a: Catasto Terreni Legnano – foglio 47, mapp. 3 e 4.

Durata: fino al mantenimento della linea.

Altro: corrispettivo per l'imposizione e l'esercizio della servitù Lire 2.500.00.

Costituzione servitù coattiva: trascrizione contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] a favore di **SNAM RETE GAS S.P.A.** con sede in San Donato Milanese (MI), servitù di metanodotto, atto in data 25/06/2015 ai nn. 4601/7274, iscritta a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 23/01/2017 repertorio n. 5694.

Riferita a:

E514 - Catasto Terreni Legnano (MI)

foglio 47, mapp. 103, 102, 101.

Ulteriori informazioni:

con il decreto che si trascrive è stato disposto a favore della società Snam Rete Gas S.p.A. l'imposizione di servitù ed occupazione temporanea con determinazione urgente delle indennità provvisorie ex artt. 22 e 52 sexies ed ex art. 52 octies D.p.r. 8.6.2001 n. 327 e s.m.i. a favore della Snam Rete Gas S.p.A., degli immobili nei comuni di Busto Garolfo, Villa Cortese, Dairago, Legnano e Busto Arsizio, necessari per lavori di estensione della rete di trasporto gas metano mediante l'esecuzione di un nuovo metanodotto "VARIANTE CREMONA" - Busto Arsizio Dn 600 (24") Dp 24 bar nei Comuni di Busto Garolfo, Villa Cortese, Dairago, Legnano nel territorio della Città' Metropolitana di Milano e Busto Arsizio in territorio della Provincia di Varese. L'opera in progetto consiste principalmente nella realizzazione di una variante Dn 600 (24") Dp 24 bar, relativa al metanodotto Cremona - Busto Arsizio Dn 400 (16") - Mop 24 bar di circa 8,500 Km, costruito negli anni 1953 da realizzarsi nei Comuni di Busto Garolfo, Villa Cortese, Dairago e Legnano, nel territorio della ex Provincia di Milano e nel comune di Busto Arsizio, nel territorio della Provincia di Varese.

L'opera si rende necessaria per dislocare la tubazione in aree più consone all'esercizio del metanodotto, evitando in tal modo, zone ad elevato grado di urbanizzazione.

La realizzazione della variante, comporterà la messa fuori esercizio di un tratto di tubazione del metanodotto esistente Cremona - Busto Arsizio, di circa 6,0 Km in cui sarà prevista la rimozione/intasamento e quindi il rifacimento/collegamento degli allacciamenti/derivazioni presenti lungo il tracciato.

L'opera consiste nella posa di una tubazione per trasporto idrocarburi gassosi interrata alla profondità di circa un metro misurata dalla generatrice superiore della condotta, nonché di cavi accessori per reti tecnologiche; saranno installati apparecchi di sfianto e cartelli segnalatori, nonché eventuali opere sussidiarie necessarie ai fini della sicurezza. L'imposizione della servitù prevede a carico dei fondi di cui al quadro b) quanto segue:

- l'obbligo di non costruire opere di qualsiasi genere, come pure fognature e canalizzazioni chiuse, a distanza inferiore di m. 8 (otto) dall'asse della tubazione, come evidenziato nel piano particellare allegato al trascrivendo decreto, nonché di mantenere la superficie asservita a terreno agrario, con la possibilità di eseguire sulla stessa le normali coltivazioni senza alterazione della profondità di posa della tubazione;

- la facoltà di Snam Rete Gas S.p.A. di occupare, anche per mezzo delle sue imprese appaltatrici e per tutto il tempo occorrente, l'area necessaria all'esecuzione dei lavori, nonché accedere liberamente in ogni tempo alle proprie opere ed ai propri impianti con il personale ed i mezzi necessari per la sorveglianza, la manutenzione, l'esercizio, le eventuali modifiche, rifacimenti, riparazioni, sostituzioni e recuperi;

- l'inamovibilità delle tubazioni, dei manufatti, delle apparecchiature e delle opere sussidiarie relative al gasdotto di cui sopra di proprietà di Snam Rete Gas S.p.A. e che pertanto avrà anche la facoltà di rimuoverle;

- l'obbligo di astenersi dal compimento di qualsiasi atto che costituisca intralcio o pericolo per i lavori da eseguirsi; l'obbligo di astenersi dal compimento di qualsiasi atto che possa costituire pericolo per l'impianto, ostacoli il libero passaggio, diminuisca o renda più scomodo l'uso e l'esercizio della servitù;

- che i danni prodotti alle cose, alle piantagioni ed ai frutti pendenti durante la realizzazione del metanodotto sono quantificati nell'indennità di occupazione temporanea determinata con il trascrivendo decreto d'imposizione di servitù mentre in occasione di eventuali riparazioni, modifiche, sostituzioni, recuperi, manutenzione, esercizio del gasdotto, saranno determinati di volta in volta a lavori ultimati e liquidati da Snam Rete Gas S.p.A. a chi di ragione;

- la permanenza a carico dei proprietari dei tributi e degli altri oneri gravanti sui fondi.

Il trascrivendo provvedimento è stato regolarmente notificato con le forme degli atti processuali civili, conseguentemente è stata eseguita l'immissione in possesso, mediante redazione dell'apposito verbale e contestuale stato di consistenza.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni

Ipoteca in rinnovazione: derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, contro [REDACTED]
[REDACTED] a favore di **BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.p.A. - Milano**, atto a firma del Notaio Dott.ssa Miriam Mezzanzanica (Notaio in Busto Arsizio) in data 14/10/1994 al rep n. 11.053/603, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 10/10/2014 ai nn. 15560/89697.

Capitale: € 2.582.284,50

Totale: € 4.131.655,20

Formalità di riferimento - Numero di registro particolare 16867 del 19/10/1994

Annotazioni:

1. annotazione ad iscrizione - restrizione di beni

atto Tribunale di Milano in data 14/04/2005 al Rep. 2385, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 05/05/2015 ai nn. 6820/40729.

Riferita limitatamente a:

Legnano (Mi), foglio 47, mappale 11 (terreno);

2. annotazione ad iscrizione - restrizione di beni

atto Tribunale di Milano in data 29/04/2015 al Rep. 2739, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 20/05/2015 ai nn. 7811/46997.

Riferita limitatamente a:

Villa Cortese (Mi), foglio 4, mappale 325 (terreno).

Ipoteca in rinnovazione: derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, [REDACTED]

[REDACTED] a favore di **BANCA POPOLARE DI NOVARA S.c.r.l. - Novara**, atto a firma del Notaio Dott.ssa Miriam Mezzanzanica (Notaio in Busto Arsizio) in data 14/10/1994 al Rep n. 11.053/603, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 14/10/2014 ai nn. 15665/90326.

Capitale: € 1.291.142,24

Totale: € 2.065.827,59

Formalità di riferimento - Numero di registro particolare 16868 del 19/10/1994

Annotazioni:

1. annotazione ad iscrizione - restrizione di beni

atto Tribunale di Milano in data 14/04/2015 al Rep. 2385, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 05/05/2015 ai nn. 6821/40730.

Riferita limitatamente a:

Legnano (Mi), foglio 47, mappale 11 (terreno);

2. annotazione ad iscrizione - restrizione di beni

atto Tribunale di Milano in data 29/04/2015 al Rep. 2739, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 20/05/2015 ai nn. 7812/46998.

Riferita limitatamente a:

Villa Cortese (Mi), foglio 4, mappale 325 (terreno).

Ipoteca in rinnovazione: derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, [REDACTED]

[REDACTED] a favore di **BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.p.A. - Milano**, atto a firma del Notaio Dott.ssa Miriam Mezzanzanica (Notaio in Busto Arsizio) in data 14/03/1995 al Rep n. 13348/1001, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 02/12/2014 ai nn. 18815/108366.

Capitale: € 516.456,90

Totale: € 826.331,04

Formalità di riferimento - Numero di registro particolare 4243 del 16/03/1995

Annotazioni:

1. annotazione ad iscrizione – restrizione di beni

atto Tribunale di Milano in data 14/04/2015 al Rep. 2385, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 05/05/2015 ai nn. 6822/40731.

Riferita limitatamente a:

Legnano (Mi), foglio 47, mappale 11 (terreno);

2. annotazione ad iscrizione – restrizione di beni

atto Tribunale di Milano in data 29/04/2015 al Rep. 2739, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 20/05/2015 ai nn. 7813/46999.

Riferita limitatamente a:

Villa Cortese (Mi), foglio 4, mappale 325 (terreno).

Ipoteca in rinnovazione: derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, [REDACTED]

[REDACTED] a favore di **BANCA POPOLARE DI NOVARA S.c.r.l. – Novara**, atto a firma del Notaio Dott.ssa Miriam Mezzanzanica (Notaio in Busto Arsizio) in data 14/03/1995 al Rep n. 13348/1001, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 05/03/2015 ai nn. 2988/19574.

Capitale: € 259.555,00

Totale: € 413.165,00

Formalità di riferimento - Numero di registro particolare 4244 del 16/03/1995

Annotazioni:

3. annotazione ad iscrizione – restrizione di beni

atto Tribunale di Milano in data 14/04/2015 al Rep. 2385, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 05/05/2015 ai nn. 6823/40732.

Riferita limitatamente a:

Legnano (Mi), foglio 47, mappale 11 (terreno);

4. annotazione ad iscrizione – restrizione di beni

atto Tribunale di Milano in data 29/04/2015 al Rep. 2739, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 20/05/2015 ai nn. 7814/47000.

Riferita limitatamente a:

Villa Cortese (Mi), foglio 4, mappale 325 (terreno).

4.2.2. Pignoramenti

Pignoramento: derivante da atto giudiziario Tribunale di Milano, [REDACTED] a favore di **BANCA POPOLARE DI VERONA – S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.p.A.**; repertorio n. 16068 del 13.10.2009; trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II., in data 21/10/2009 ai nn. 88628/140004.

- ANNOTAZIONE presentata il 07/06/2012 Servizio di P.I. di MILANO 2
Registro particolare n. 8846 Registro generale n. 57965
Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 19/07/2012 Servizio di P.I. di MILANO 2
Registro particolare n. 11127 Registro generale n. 73859
Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 21/12/2012 Servizio di P.I. di MILANO 2
Registro particolare n. 19763 Registro generale n. 126374
Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 15/02/2013 Servizio di P.I. di MILANO 2
Registro particolare n. 2498 Registro generale n. 15667
Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 19/01/2015 Servizio di P.I. di MILANO 2
Registro particolare n. 668 Registro generale n. 3748
Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 05/05/2015 Servizio di P.I. di MILANO 2
Registro particolare n. 6815 Registro generale n. 40724
Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 20/05/2015 Servizio di P.I. di MILANO 2
Registro particolare n. 7806 Registro generale n. 46992
Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di pignoramento, che non sono stati svincolati con annotamento di restrizione beni e/o che non sono stati trasferiti sono:

in Comune di **Dairago** (Mi):

- Catasto Terreni, foglio 4, mapp. 53, terreno mq 2.980;
- Catasto Terreni, foglio 4, mapp. 320, terreno mq 25.016;

in Comune di **Legnano** (Mi):

- Catasto Terreni, foglio 47, mapp. 3, terreno mq 330, porzioni AA e AB;
- Catasto Terreni, foglio 47, mapp. 4, terreno mq 20.740;
- Catasto Terreni, foglio 47, mapp. 85, terreno mq 1.620;
- Catasto Terreni, foglio 47, mapp. 86, terreno mq 19.130;
- Catasto Terreni, foglio 47, mapp. 101, terreno mq 400;
- Catasto Terreni, foglio 47, mapp. 102, terreno mq 1.310;
- Catasto Terreni, foglio 47, mapp. 103, terreno mq 9.750;
- Catasto Terreni, foglio 47, mapp. 107, terreno mq 4.790;
- Catasto Terreni, foglio 47, mapp. 108, terreno mq 210;

in Comune di **Busto Garolfo** (Mi):

- Catasto Terreni, foglio 10, mapp. 489, terreno mq 4.479;
- Catasto Terreni, foglio 12, mapp. 471, terreno mq 5.060.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO

Data: 05/10/2015 - Numero di repertorio 4746

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI MILANO - Codice fiscale: 80151430156

Sede: MILANO (MI)

Descrizione: 607 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Presentata: 12/11/2015 - Servizio di P.I. di MILANO 2

Registro particolare n. 73112 - Registro generale n. 112480

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

L928 - VILLA CORTESE (MI)

Catasto TERRENI

Foglio 4 Particella 67 Subalterno - TERRENO - Consistenza 6 are 40 centiare

Immobile n. 2

L928 - VILLA CORTESE (MI)

Catasto TERRENI

Foglio 4 Particella 68 Subalterno - TERRENO - Consistenza 85 are 70 centiare

A favore:

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

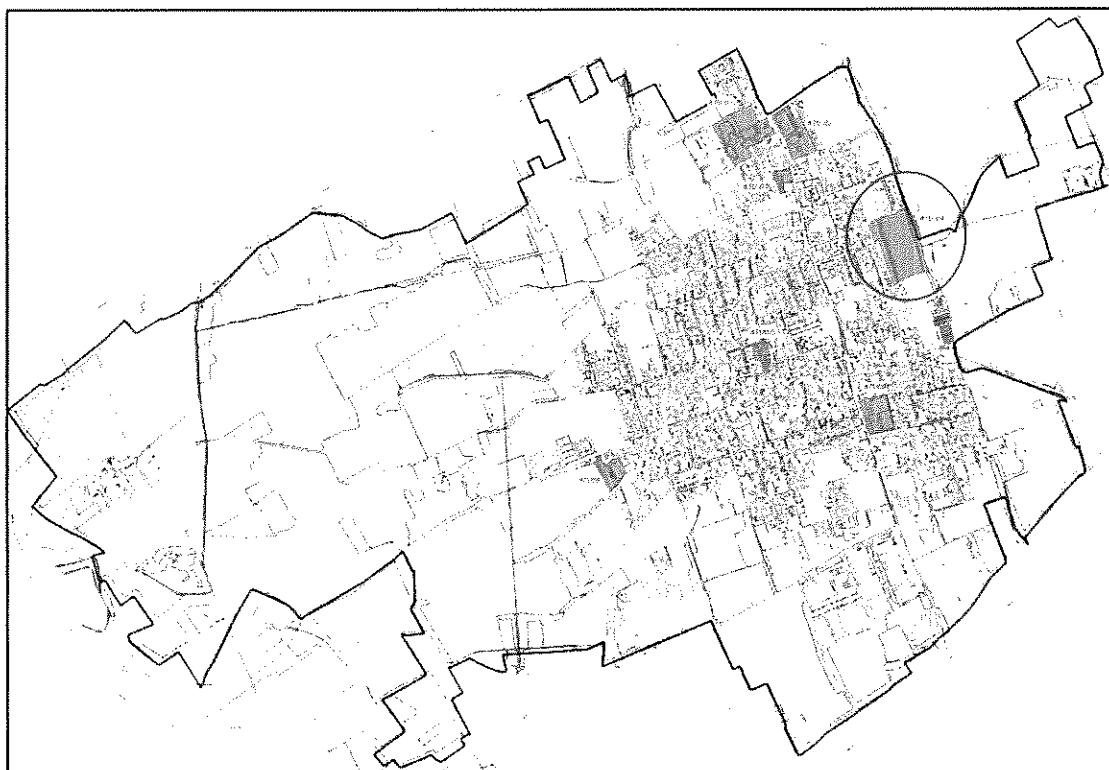
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: le ricerche esperite presso gli uffici tecnici dei comuni di Dairago, Busto Garolfo, Legnano, hanno permesso di verificare la regolarità edilizia dei fabbricati e la destinazione urbanistica dei terreni.

Comune di Dairago

Secondo quanto precisato nel **Piano di Governo del Territorio**, approvato in Dairago con deliberazione del Consiglio Comunale n° 8 del 18.03.2011, pubblicato in data 11.05.2011 sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia;



Comune di Dairago – ambiti di trasformazione urbanistica (ATU) – individuazione ATU 04

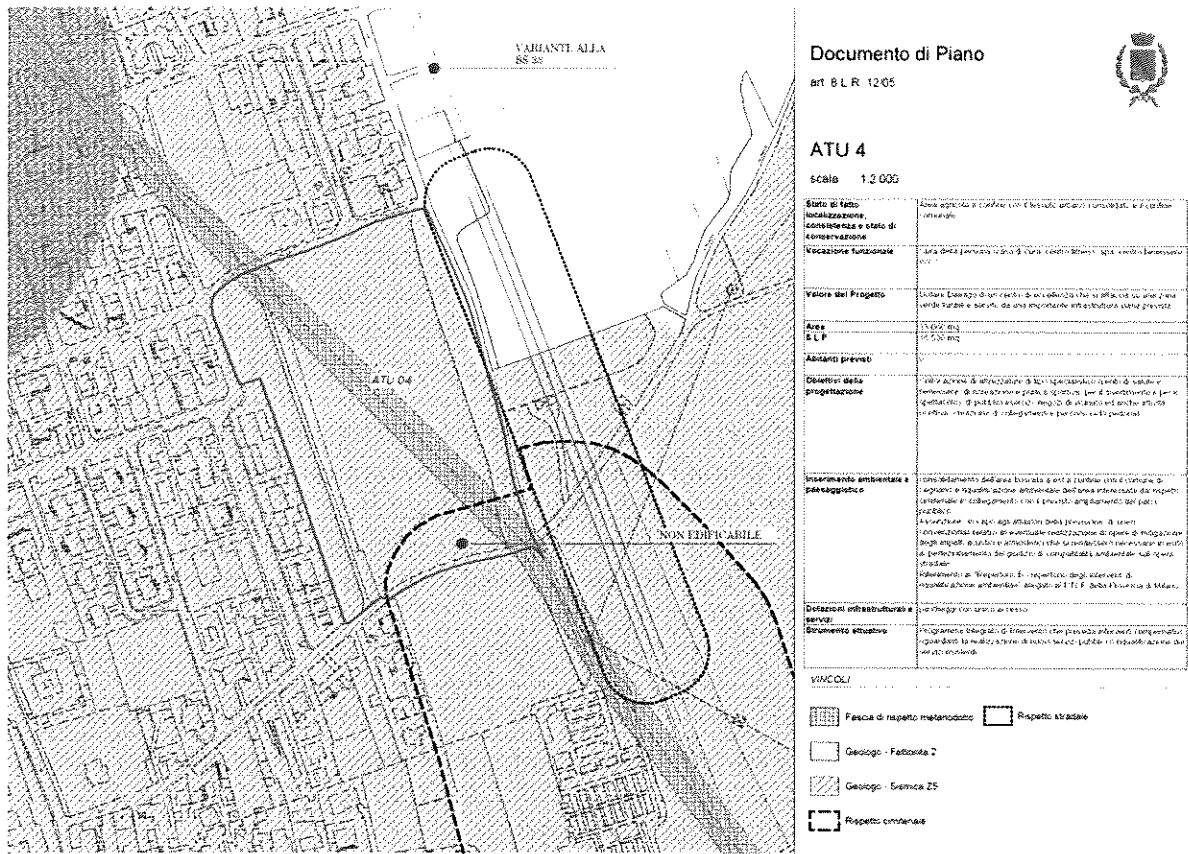
per i terreni identificati al Catasto Terreni del **Comune di Dairago**:

- foglio 4, particella 53, bosco alto, classe U, superficie mq 2.980,
- foglio 4, particella 320, seminativo, classe 1, superficie mq 25.016;

è confermata la seguente destinazione urbanistica (cfr. certificato destinazione urbanistica del 28/11/2017, prot. N. 11549 – allegato):

ambito di trasformazione urbanistica - "ATU 04", con parte dell'area soggetta a rispetto cimiteriale e fascia di rispetto stradale, area agricola a confine con il tessuto urbano consolidato e il confine comunale (Legnano).

Vocazione funzionale: cura della persona, casa di cura, centro fitness, spa, centro benessere (cfr. tav. 3.1 Piano delle Regole – fav. 3. 2 Documento di Piano).



Comune di Dairago – scheda dettaglio ATU 04

Il lotto (part. 53 e 320) è pianeggiante, ha una superficie regolare, lungo il perimetro dell'area, sono previste aree di riqualificazione ambientale, una fascia di rispetto cimiteriale e un perimetro limitato di rispetto stradale.

La linea del metanodotto Cremona, che attraversava nel sottosuolo in senso diagonale tutta l'area, imponendo una fascia di rispetto larga 20 metri, sulla quale non era possibile edificare né in sottosuolo, né in soprasuolo, è stata rimossa completamente nei mesi di ottobre/novembre 2016. Alla data della presente valutazione, non è più presente alcun vincolo connesso alle attività del metanodotto SNAM sui terreni oggetto di pignoramento.

Pertanto, dalla superficie complessiva del lotto pari a mq 27.996, si dovranno stralciare solo la fascia di rispetto cimiteriale e il rispetto stradale, arrivando a definire una superficie netta di mq 25.200.

Si ribadisce che le aree che si trovano all'interno dell'ATU 4, sono soggette a vincoli urbanistici ben precisi e gli obiettivi della trasformazione prevista dall'Amministrazione Comunale, negli ultimi sei anni non si sono minimamente concretizzati (es. variante SS33, opera osteggiata e controversa), inoltre allo stato attuale, nessun operatore pubblico o privato, si è proposto per l'attuazione del piano.

Da parte dell'Amministrazione Comunale di Dairago, è riconosciuta ma non ufficialmente formalizzata, la difficoltà di attuazione del piano ATU 04.

Allo stato attuale però, non è prevista nessuna variante dell'azzonamento vigente, e comunque l'orientamento degli amministratori, è rivolto al mantenimento degli obiettivi previsti e al contenimento del consumo del suolo urbano.

Comune di Busto Garolfo

Per quanto riguarda la **destinazione urbanistica**,

- il P.G.T. è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 10/03/2014 e successiva deliberazione di Consiglio Comunale del 07/04/2014;
- il P.G.T. è vigente dal 28/05/2014, data di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 22, Serie Avvisi e Concorsi;
- la Provincia di Milano ha espresso con delibera n. 26/2014 una valutazione di compatibilità condizionata con il P.T.C.P., ex L.R. 12/2005.

La valutazione dello strumento urbanistico comunale, è stata condotta sulla base della documentazione trasmessa, ai soli fini dell'espressione della valutazione di compatibilità con il P.T.C.P.

Il P.G.T. del Comune di Busto Garolfo prevedeva una riduzione delle aree di espansione non attuate, per una superficie pari a mq 173.567.

Tali aree risultano riportate alla destinazione agricola.

Contemporaneamente, quale nuovo consumo di suolo, prevedeva la trasformazione di aree agricole in nuova destinazione residenziale/commerciale, per una superficie pari a mq 56.103.

In particolare il P.G.T. prevedeva l'individuazione di n. 17 Ambiti di Progettazione Coordinata (APC), di cui 9 comportanti il nuovo consumo di suolo.

La Provincia di Milano, considerate le incongruenze rilevate nei calcoli relativi al consumo di suolo, chiedeva all'Amministrazione Comunale di verificare ed eventualmente rettificare, le quantità indicate, riconducendo il calcolo entro i parametri consentiti dalle norme del P.T.C.P.

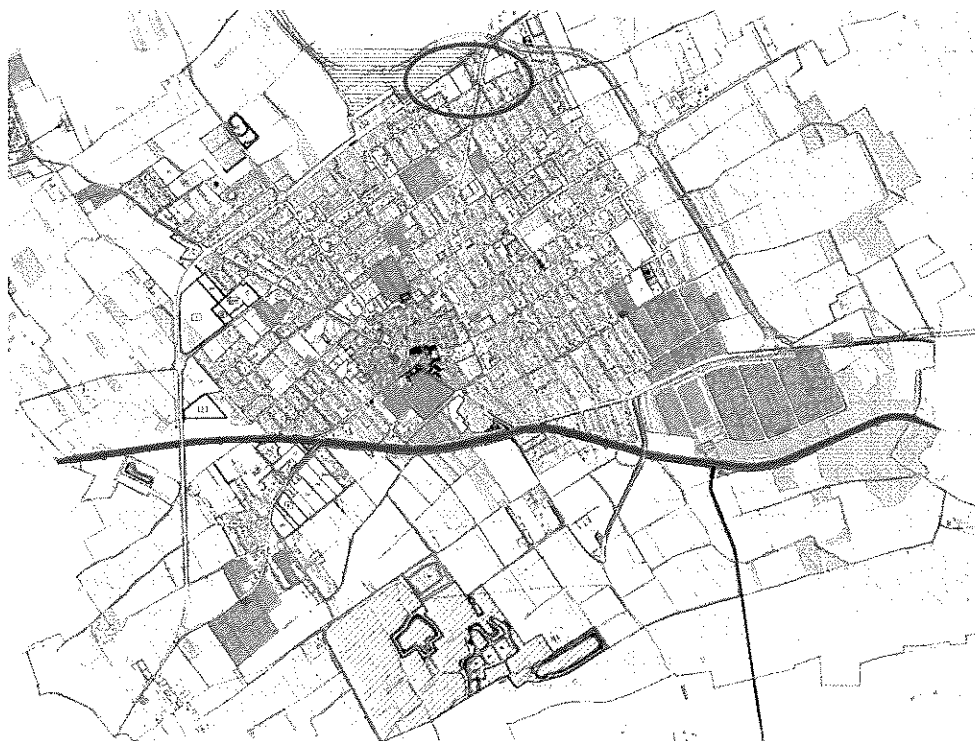
Si evidenziavano tra le tavole del P.G.T., criticità e incongruenze, in merito agli "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico" del P.T.C.P., in particolare, le previsioni degli "**Ambiti di Progettazione Coordinata (APC n.° 1 e 3)**", **risultavano in contrasto con le indicazioni del P.T.C.P.**

Pertanto, la Provincia di Milano, richiedeva di stralciarne le previsioni e ricondurre gli ambiti suddetti alla destinazione agricola.

La Provincia di Milano, ora Città Metropolitana di Milano, secondo quanto comunicato dall'Avvocatura Provinciale in data 09/07/2015, ha depositato ricorso amministrativo (ricorso del 02/09/14, R.G. 2449/2014 – Sezione II TAR Lombardia – Milano) avanti al TAR Lombardia – Milano contro il Comune di Busto Garolfo, chiedendo l'annullamento della deliberazione del Consiglio Comunale di Busto Garolfo, n.14 del 10/03/2014, avente ad oggetto "Controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione del PGT comunale".

Alla data della presente perizia, il ricorso non è stato definito, pertanto non vi è ancora alcun provvedimento a conclusione del giudizio.

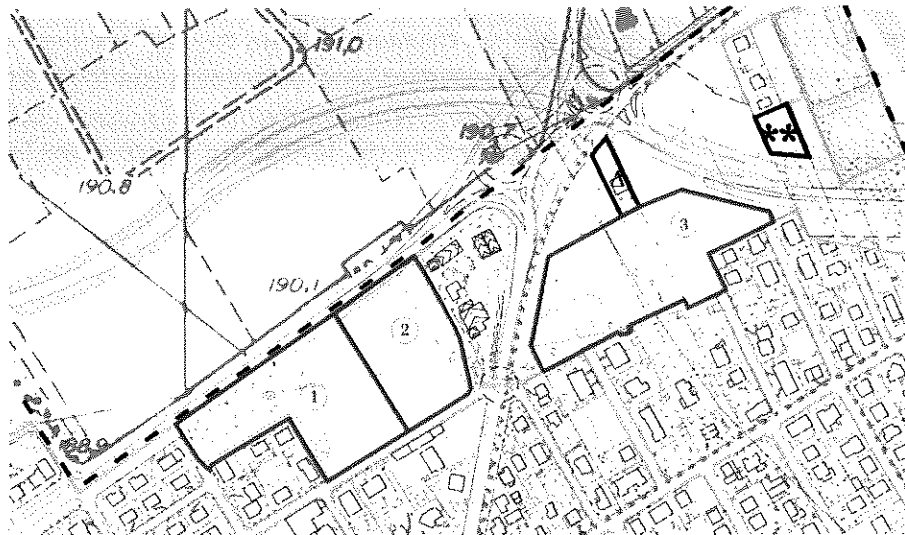
I terreni identificati al Catasto Terreni del **Comune di Busto Garolfo**, attualmente hanno la seguente destinazione (cfr. certificato destinazione urbanistica del 27/11/2017, prot. N. 24645 – allegato), secondo le indicazioni dell'azzonamento del **nuovo P.G.T.** approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 10/03/2014, in vigore dal 28/05/2014:



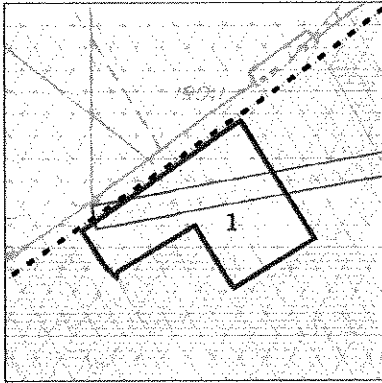
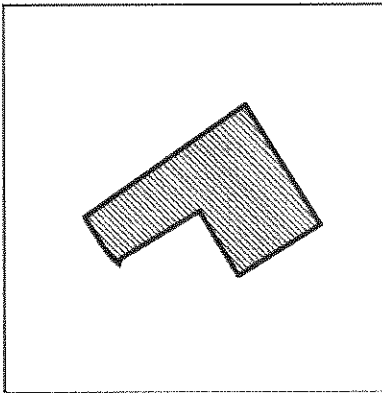
Comune di Busto Garolfo – ambiti e previsioni di piano – individuazione APC 3 e APC 1

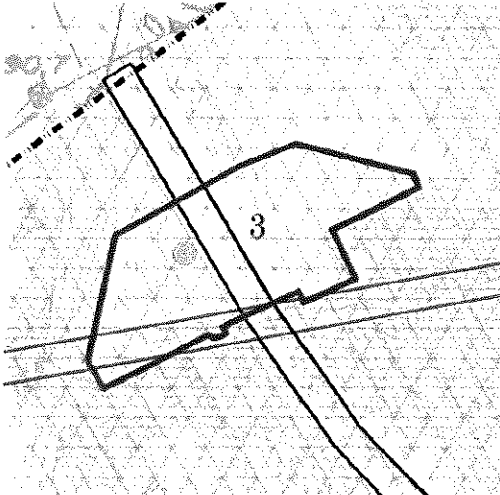
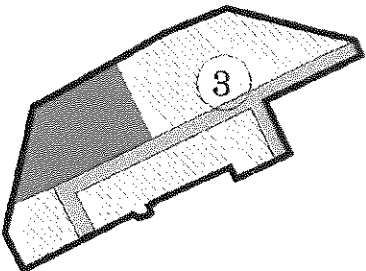
- foglio 10, particella 489, seminativo, classe 2, superficie mq 4.479,
parte Ambito di Progettazione Coordinata APC 3, parte Aree Agricole e parte del sistema degli spazi e dei percorsi pubblici e di uso pubblico;
ambito di progettazione coordinata – “APC 3”, localizzazione via per Legnano/circonvallazione, superficie 15.667 mq, SIp prevista 5000 mq, rapporto di copertura 33%, altezze 10 m, destinazioni ammesse **residenza e servizio alla residenza**, vincoli presenti area rispetto elettrodotti e gasdotto interrato, cessione gratuita per opere urbanizzazione primaria per realizzazione viabilità accesso 2.350 mq, accordi da convenire mantenimento piantagione arborea presente nella porzione nord-ovest dell'ambito (Piano delle Regole – scheda APC 3 via per Legnano/circonvallazione).
- foglio 12, particella 471, seminativo, classe 2, superficie mq 5.060,
parte Ambito di Progettazione Coordinata APC 1, parte degli spazi e dei percorsi pubblici e di uso pubblico.
ambito di progettazione coordinata – “APC 1”, localizzazione via Europa/via S.Pietro, superficie 13.151 mq, SIp prevista 4.400 mq, rapporto di copertura 50%, altezze 10 m, destinazioni ammesse solo **attività commerciali**, vincoli presenti area rispetto elettrodotti, accordi da convenire realizzazione del sistema a rotatoria tra via S. Pietro e via per Legnano e fascia a verde di mitigazione lungo i fronti prospicienti all'edificazione residenziale esistente a confine (Piano delle Regole – scheda APC 1 via Europa, via S.Pietro).

Espropriazione immobiliare post L. 80 - N. 2688/2009
 BANCO POPOLARE S.C.
 contro



Comune di Busto Garolfo – individuazione APC 3 e APC 1

SCHEDA APC 1		Superficie	13.151 mq
Localizzazione		Via Europa, via S. Pietro	
 <p>Localizzazione specifica, stato di fatto scala 1:4.000</p>		OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE	
		<p>Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi</p> <p>Slp prevista, abitanti teorici insediabili</p> <p>Rapporti di copertura</p> <p>Altezze</p> <p>Destinazioni d'uso non ammissibili</p> <p>Requisiti qualitativi degli interventi previsti</p> <p>Vincoli presenti</p>	<p>attenzione progettuale nei confronti dell'arteria di interesse sovra comunale posta a nord e accesso viario da realizzare</p> <p>4.400 mq</p> <p>50 %</p> <p>10 m</p> <p>Residenza, attività produttive e agricole</p> <p>Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere almeno la classe energetica B</p> <p>Area di rispetto degli elettrodotti. In presenza di relativi vincoli attivare le richieste di autorizzazione paesaggistica e forestale</p>
 <p>Schema progettuale scala 1:4.000</p>		CONTENUTI DELLA CONVENZIONE	
		<p>MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria</p> <p>MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale</p> <p>MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione</p> <p>Altri accordi da convenire tra i contraenti</p>	<p>0</p> <p>Come previsti dalla normativa sugli insediamenti commerciali</p> <p>La quota rimanente rispetto al minimo di cui alla legge</p> <p>Dovrà essere prevista una fascia a verde di mitigazione lungo i fronti prospicienti all'edificazione residenziale esistente a confine</p>

SCHEDA	APC 3		
Localizzazione	Via per Legnano, circonvallazione	Superficie	15.423 mq
 <p>Localizzazione specifica, stato di fatto scala 1:4.000</p>  <p>Schema progettuale scala 1:4.000</p>		OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE	
		Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare
		Slp prevista, abitanti teorici insediabili	4910 mq. 98 ab
		Rapporti di copertura	33%
		Altezze	10
		Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza (punti 1 e 2 della Tab. A allegata alle presenti norme)
		Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere almeno la classe energetica B
		Vincoli presenti	Area di rispetto degli elettrodotti. In presenza di relativi vincoli attivare le richieste di autorizzazione paesaggistica e forestale
		CONTENUTI DELLA CONVENZIONE	
		MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	Necessari a realizzare la viabilità di accesso e penetrazione. 2.350 mq
MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	0		
MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	2.000 mq		
Altri accordi da convenire tra i contraenti	Mantenimento della piantagione arborea presente nella porzione nord nord-ovest dell'ambito Realizzazione opere di mitigazione acustica ed ambientale connesse alla previsione della variante alla SS Sempione		

Comune di Busto Garolfo – scheda APC 3

Comune di Legnano



Comune di Legnano – tav. DP 01 carta delle previsioni di piano 13/03/2017 – individuazione terreni

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, vista la variante parziale e diffusa al documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi del vigente PGT (PGT 2.0), approvata con delibera di consiglio comunale n. 29 del 8/03/2017, efficace dal 28/06/2017, sono state modificate tutte le indicazioni riportate nelle precedenti relazioni, pertanto **i terreni** identificati al Catasto Terreni del **Comune di Legnano**:

- foglio 47, particella 3, porzione AA, bosco misto, classe U, superficie mq 300,
- foglio 47, particella 3, porzione AB, bosco ceduo, classe 1, superficie mq 30,
- foglio 47, particella 4, seminativo, classe 2, superficie mq 20.740,
- foglio 47, particella 85, bosco ceduo, classe 1, superficie mq 1.620,
- foglio 47, particella 86, seminativo, classe 2, superficie mq 19.130,
- foglio 47, particella 101, bosco ceduo, classe 1, superficie mq 400,
- foglio 47, particella 102, bosco ceduo, classe 1, superficie mq 1.310,
- foglio 47, particella 103, bosco ceduo, classe 2, superficie mq 9.750,
- foglio 47, particella 107, seminativo, classe 2, superficie mq 4.790,
- foglio 47, particella 108, bosco ceduo, classe 1, superficie mq 210,

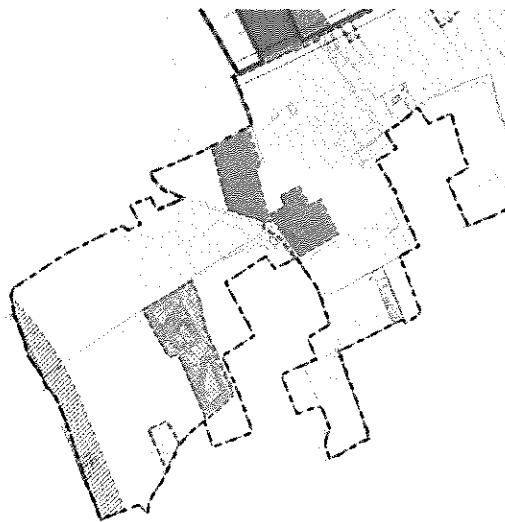
hanno oggi la seguente destinazione urbanistica (cfr. certificato destinazione urbanistica del 29/11/2017, prot. N. 63477 – allegato):

AREE E – aree agricole e boschive – AREE E1 interessate dalla **PROPOSTA DI AMPLIAMENTO DEL PLIS DELL'ALTO MILANESE**, come individuata nell'allegato al Documento di Piano – tav DP01 – carta delle previsioni di Piano, normata dagli articoli 18 e 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Le aree risultano altresì parzialmente ricomprese nel **Corridoio di salvaguardia infrastrutturale per la realizzazione della Variante del Sempione denominata "Sempione bis"**, individuata nell'allegato al Piano delle Regole – tav. RP01 carta della disciplina delle aree – normata dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.



Comune di Legnano – tav. RP 01 carta della disciplina delle aree – individuazione terreni particolare



Nel caso specifico:

- **le aree "E"** comprendono il territorio riservato allo svolgimento dell'attività agricola, anche in funzione del mantenimento di condizioni di equilibrio naturale e paesaggistico. La destinazione principale di queste aree è l'attività agricola eventualmente accompagnata da attività di trasformazione dei prodotti agricoli e da attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

In coerenza con quanto disposto al successivo art. 25 e con le finalità sociali e ricreative della costituzione dei Parchi Sovracomunali esistenti, è inoltre consentito, nelle aree preordinate all'ampliamento del Parco Alto Milanese, lo svolgimento di attività socio educative e ricreative stagionali a condizione che non comportino la realizzazione di fabbricati o manufatti stabilmente incorporati nel terreno.

Nelle tavole di Piano sono riportati i perimetri dei PLIS riconosciuti ai sensi dell'art. 34 della LR 86/83 (Parco Altomilanese). Nelle tavole di Piano è altresì riportato il perimetro dell'area di ampliamento del Parco Altomilanese.

Alle aree ricadenti all'interno dei PLIS ed a quelle individuate in ampliamento si applicano le disposizioni di salvaguardia.

Alle aree comprese all'interno dei perimetri dei PLIS si applica la disciplina dettata per le aree agricole.

Fino all'adozione dello strumento di pianificazione o programmazione del parco, sono consentiti:

- * gli interventi connessi all'attività agricola;
- * la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di uso o interesse pubblico, ivi compresa la nuova viabilità;
- * la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione conservativa degli edifici esistenti con destinazione non agricola.

Sono invece vietati:

- * gli interventi di ristrutturazione sostitutiva e di ristrutturazione urbanistica;
- * la recinzione dei fondi agricoli, salvo quanto stabilito al precedente art. 18.7 per gli orti famigliari;
- * l'apposizione di cartelli per uso pubblicitario;
- * l'apertura di nuove cave, l'attivazione di discariche di qualunque tipo, l'ammasso e il trattamento di materiali (carcasse di veicoli, rottami, ecc.);
- * il taglio delle alberature d'alto fusto, salvo per i casi e con le modalità contenute nelle disposizioni della legislazione nazionale e regionale e nei regolamenti comunali;
- * la chiusura al transito di pedoni e biciclette delle strade pubbliche e di uso pubblico.

Per quanto attiene le aree che risultano parzialmente ricomprese nel **Corridoio di salvaguardia infrastrutturale per la realizzazione della Variante del Sempione denominata "Sempione bis"**, la normativa prescrive per le fasce di rispetto stradale:

- le fasce di rispetto stradale e ferroviario hanno l'ampiezza stabilita dalle leggi nazionali e regionali in materia: l'ampiezza riportata nelle tavole di piano deve pertanto considerarsi indicativa.

- Le superfici identificate come "sedime stradale" sono utilizzate, nello stato di fatto, come sede stradale ovvero destinate alla realizzazione di ampliamenti della carreggiata o nuove strade. L'indicazione delle aree per la mobilità costituisce limite di assoluta inedificabilità per l'area interessata.

Le superfici comprese in fascia di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, sono anch'esse inedificabili e destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde.

La disciplina delle fasce di rispetto stradale si applica al corridoio di salvaguardia infrastrutturale individuato nella Tav. RP01 per la realizzazione della "Variante del Sempione".

Oltre ai vincoli di Piano, si consideri per i terreni individuati dai mappali 101, 102 e 103, il vincolo dato dalla servitù di metanodotto. L'imposizione della servitù prevede a carico dei fondi asserviti l'obbligo di non costruire opere di qualsiasi genere, come pure fognature e canalizzazioni chiuse, a distanza inferiore di m. 8 (otto) dall'asse della tubazione, nonché di mantenere la superficie asservita a terreno agrario.

Il tutto è dichiarato ai sensi delle vigenti leggi.

4.3.1. Conformità catastale: nessuna difformità rilevata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Cause in corso: nessuna.

Atti ablativi: nessuno.

Altro:

Decreto ingiuntivo: ITALFONDIARIO S.p.A. risulta creditrice per l'importo di Euro 368.699,43, nei confronti del sig. [REDACTED] sulla base di decreto ingiuntivo n. 131/95 emesso dal **Tribunale di Meli in data 07/12/1995**, munito di formula esecutiva il 23/01/1996, notificato al debitore [REDACTED]

Decreto ingiuntivo: BANCA DI ROMA S.p.A., oggi UniCredit S.p.A. e per essa **PHOENIX ASSET MANAGEMENT S.p.a.**, nella qualità di mandataria di **TIBERIUS SPV s.r.l.**, risulta creditrice per l'importo di Lit. 1.047.465.655 (pari ad Euro 540.970,86) oltre interessi, nei confronti della [REDACTED] sulla base di decreto ingiuntivo n. 991/95 emesso dal **Tribunale di Busto Arsizio in data 12/12/1995**, munito di formula esecutiva il 20/12/1995, notificato ai [REDACTED] il 21/12/1995.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] in forza di:

- denuncia di successione n. 23 Vol. 231, trascritta presso l'Ufficio del Registro di Magenta in data 19/01/1959.

Per successione da [REDACTED]

Riferita a tutti i beni oggetto del presente pignoramento.

- atto per causa di morte – accettazione di eredità con beneficio di inventario, atto pubblico amministrativo del 20/09/1999, Pretura di Legnano (Mi) repertorio n. 7590/1999, nn. 95246/64751, presentazione del 11/10/1999.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

7.1 Criterio di stima

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. Quando la finalità è la compravendita di immobili, evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare.

Posto che ogni stima si basa sempre sulla comparazione, considerato che i beni da stimare nel caso specifico sono terreni, in parte agricoli e in parte edificabili, ne consegue che le metodologie che potrebbero essere utilizzate per determinare il valore di mercato di tali immobili, sono essenzialmente di due tipi:

- la stima sintetica, basata sulla comparazione diretta dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato;
- la stima analitica, basata sul valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato. In tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione.

Le due metodologie di stima così delineate, presentano ambedue degli aspetti positivi e dei limiti, che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione.

La **stima sintetica**, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

- l'esistenza di beni simili al bene da stimare;
- la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

Nel caso in esame, è possibile affermare che:

- per quanto riguarda i **terreni agricoli**: sono rilevabili beni simili; esiste un mercato immobiliare omogeneo ai beni da stimare, ma non è dinamico; non sono noti i prezzi di compravendita di beni simili, risalenti a un periodo prossimo a quello della presente stima (limite massimo entro 12 mesi dalla data della stima).

Non potendo disporre di prezzi sufficientemente aggiornati, riscontrabili in transazioni avvenute di recente nel mercato di riferimento, si sono individuati i valori medi di compravendita, sia mediante la consultazione di specifici listini, sia mediante analisi del mercato locale.

- per quanto riguarda i **terreni edificabili**, si devono fare osservazioni distinte.

Per i terreni ubicati nel Comune di Dairago, non sono rilevabili beni simili a causa della destinazione d'uso "nuova" imposta dallo strumento urbanistico (vocazione funzionale nuova per il mercato immobiliare di riferimento): una destinazione non ordinaria, per la quale ad oggi non esistono specifiche espressioni di mercato, sia in termini di prezzi di compravendita e sia in termini di canoni locativi.

Non potendo disporre di beni e prezzi comparabili, si sono individuati gli unici valori disponibili, ovvero i valori medi di compravendita delle aree edificabili con destinazione residenziale, sia mediante la consultazione di specifici listini, sia mediante analisi del mercato locale.

Per i terreni ubicati nel Comune di Busto Garolfo, sono rilevabili beni simili ed esiste un mercato immobiliare omogeneo ai beni da stimare (anche se non sono noti i prezzi di compravendita di beni simili risalenti a un periodo prossimo a quello della stima), ma la destinazione d'uso attuale, prevista dallo strumento urbanistico vigente, potrebbe essere modificata radicalmente - i terreni oggi edificabili, diventerebbero agricoli -, a seguito della sentenza del TAR di prossima pubblicazione.

Pur potendo disporre di beni e prezzi comparabili, individuati mediante i valori medi di compravendita delle aree edificabili con destinazione residenziale e/o commerciale, mediante la consultazione di specifici listini e analisi del mercato locale, non è possibile prevedere quale sarà la destinazione d'uso confermata dalla sentenza del TAR.

In relazione alla metodologia di stima applicata, basata sulla comparazione dei prezzi, occorre sottolineare che il valore individuato, per l'assenza di comparabili, si riferisce ad annunci di vendita e non a contratti di compravendita conclusi.

La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, potrebbe essere utilizzata per la valutazione dei terreni ubicati nel Comune di Dairago (beni che a causa della loro nuova vocazione funzionale non hanno un mercato, ma sono suscettibili di trasformazione) ma nel caso particolare, bisognerebbe quantificare parametri di difficile valutazione: i costi di costruzione e i profitti di un'opera indefinita.

Non sono stimabili con sufficiente attendibilità, né i potenziali ricavi ad opera eseguita, né i costi di realizzazione, legati sia alle modalità di intervento che alle tipologie e quantità edificate.

Si aggiungano inoltre, la dimensione, le caratteristiche e i vincoli del lotto, inoltre l'entità della conseguente operazione immobiliare, con notevole anticipazione di capitali.

Sulla base delle considerazioni esposte, non si ritiene di disporre di informazioni ed elementi attendibili per applicare tale metodo di stima.

7.2 Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
- Agenzia delle Entrate, valori agricoli medi delle province, annualità 2017, Lombardia, provincia di Varese;
- Agenzia delle Entrate, valori agricoli medi delle province, annualità 2009, Lombardia, provincia di Milano;
- Rassegna quotazioni immobiliari online siti specializzati (casa.it, immobiliare.it, www.soloterreni.it);
- Comune di Busto Garolfo, determinazione del valore aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria (IMU) anno 2017;
- Comune di Dairago, determinazione del valore aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria (IMU) anno 2017.

7.3 Valutazione immobili

Divisibilità - formazione lotti

Considerata la tipologia dei terreni oggetto di causa, è auspicabile la possibilità di una vendita frazionata, accorpando i terreni confinanti.

In particolare, in sede di sopralluogo si è osservato che i terreni oggetto del pignoramento, presentano due tipologie colturali principali e ricorrenti: il "bosco" e il "seminativo", sistematicamente abbinati.

Ad una grande estensione di terreno, coltivata a seminativo, è quasi sempre abbinata a margine, una o più estensioni di superficie molto ridotta, coltivata a bosco.

Questa tipologia è tipica di tutto il paesaggio agrario circostante.

Pertanto nella valutazione di un possibile frazionamento nella vendita, si sono accorpate i terreni confinanti che presentavano le suddette caratteristiche (seminativo + bosco).

7.4 Prezzo base asta lotti

Valutazione

Nella valutazione sono state considerate le caratteristiche del contesto ambientale, la destinazione urbanistica attuale e i vincoli di piano, l'ubicazione dei terreni, la dimensione, la comodità e qualità di coltivazione, la posizione pianeggiante e la vicinanza con canali irrigui, la presenza e qualità delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture principali, la presenza di servitù (passaggi elettrodotti e gasdotti) con imposizione di fasce di rispetto e vincoli di inedificabilità, infine il livello di attuazione delle previsioni di sviluppo insediativo delle aree di riferimento.

Sulla base di quanto analizzato nella presente perizia, si consideri per i terreni i seguenti i valori medi di compravendita, desunti sia dalla consultazione di specifici listini, sia dall'analisi del mercato locale.

- terreni agricoli

REGIONE AGRARIA N°: 1 BRIANZA MILANESE Comuni di BESANA IN BRIANZA, BRISCO, CAMPARADA, CARATE BRIANZA, CORREZZANA, GIUSSANO, LESMO, RENATE, TRIUGGIO, USMATE VELATE, VEDuggIO CON COLZANO, VERANO BRIANZA					REGIONE AGRARIA N°: 2 * PIANURA DI LEGNANO * Comuni di ARCONATE, BUSATE, BUSTO GAROLFO, CANIGRATI, CASTANO PRIMO, CERRO MAGGIORE, DAIRAGO, LEGNANO, MAGNAGO, NOSATE, PARABIAGO, RESCALDINA, SAN GIORGIO SU LEGNANO, SAN VITTORE OLONA, VANZAGHELLO, VILLA CORTESI			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCHI *	22000,00			I-I VALORI SI RIFERISCONO AL SOLO TERRENO NUDO, IL SOPRASSUOLO DEVE ESSERE VALUTATO A PARTE.)	22000,00 *			I-I VALORI SI RIFERISCONO AL SOLO TERRENO NUDO, IL SOPRASSUOLO DEVE ESSERE VALUTATO A PARTE.)
COLTURI FLOROVVAISTICHE	115100,00			I-I VALORI SI RIFERISCONO AL SOLO TERRENO NUDO, IL SOPRASSUOLO DEVE ESSERE VALUTATO A PARTE.)	115100,00			I-I VALORI SI RIFERISCONO AL SOLO TERRENO NUDO, IL SOPRASSUOLO DEVE ESSERE VALUTATO A PARTE.)
FRUTTIFICO	62100,00			I-I VALORI SI RIFERISCONO AL SOLO TERRENO NUDO, IL SOPRASSUOLO DEVE ESSERE VALUTATO A PARTE.)	62100,00			I-I VALORI SI RIFERISCONO AL SOLO TERRENO NUDO, IL SOPRASSUOLO DEVE ESSERE VALUTATO A PARTE.)
INCOLTO PRODUTTIVO	21300,00				21300,00			
ORTO	62700,00				62700,00			
ORTO IRRIGUO	98900,00				98900,00			
PIOPPEO	41500,00			I-I VALORI SI RIFERISCONO AL SOLO TERRENO NUDO, IL SOPRASSUOLO DEVE ESSERE VALUTATO A PARTE.)	41500,00			I-I VALORI SI RIFERISCONO AL SOLO TERRENO NUDO, IL SOPRASSUOLO DEVE ESSERE VALUTATO A PARTE.)

REGIONE AGRARIA N°: 1 BRIANZA MILANESE Comuni di BESANA IN BRIANZA, BRISCO, CAMPARADA, CARATE BRIANZA, CORREZZANA, GIUSSANO, LESMO, RENATE, TRIUGGIO, USMATE VELATE, VEDuggIO CON COLZANO, VERANO BRIANZA					REGIONE AGRARIA N°: 2 * PIANURA DI LEGNANO * Comuni di ARCONATE, BUSATE, BUSTO GAROLFO, CANIGRATI, CASTANO PRIMO, CERRO MAGGIORE, DAIRAGO, LEGNANO, MAGNAGO, NOSATE, PARABIAGO, RESCALDINA, SAN GIORGIO SU LEGNANO, SAN VITTORE OLONA, VANZAGHELLO, VILLA CORTESI			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO	45400,00				45400,00			
PRATO IRRIGUO E MARCITA	53800,00				53800,00			
SEMINATIVO *	45400,00	SI	SI		45400,00 *			
SEMINATIVO IRRIGUO	53800,00				53800,00	SI	SI	
VIGNETO	49200,00				49200,00			

**Agenzia delle Entrate – valori agricoli medi – provincia Milano – annualità 2009
 pianura di Legnano regione agraria n. 2**

Espropriazione immobiliare post L. 80 - N. 2688/2009
BANCO POPOLARE S.C.
contro

REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE DELLO STRONA Comuni di: ALBIZZATE, ARSAGO SEPRIO, BERNATE, CAIRATE, CASALE LITTA, CASSANO MAGNAGO, CAVARIA CON PREMEZZO, GOLASECCA, INARZO, JERAGO CON ORAGO, MORNAGO, OGGIONA CON S STEFANO, SESTO CALENDE, SOLBIATE ARNO, SUMIRAGO, VERGIATE					REGIONE AGRARIA N°: 6 * PIANURA VARESENA * Comuni di: BUSTO ARSIZIO, CARDANO AL CAMPO, CARONNO PERTUSELLA, CASORATE SEMPIONE, CASTELLANZA, CISLAGO, FAGNANO OLONA, FERNO, GALLARATE, GERENZANO, GORLA MAGGIORE, GORLA MINORE, LONATE POZZOLO, MARNATE, OLGiate OLONA, ORIGGIO, SAMARATE, SARONNO, SOLBIATE OLONA, SOMMA LOMBARDO, UBOLDO, VIZZOLA TICINO			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO IRRIGUO	83000,00				97700,00			
PRATO IRRIGUO ARBORATO	83000,00				97700,00			
SEMINATIVO *	60600,00				79700,00 *			
SEMINATIVO ARBORATO	60600,00				79700,00			
VIGNETO	84700,00				97600,00			
VIGNETO SPECIALIZZATO I.G.T.	166700,00				186300,00			

REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE DELLO STRONA Comuni di: ALBIZZATE, ARSAGO SEPRIO, BERNATE, CAIRATE, CASALE LITTA, CASSANO MAGNAGO, CAVARIA CON PREMEZZO, GOLASECCA, INARZO, JERAGO CON ORAGO, MORNAGO, OGGIONA CON S STEFANO, SESTO CALENDE, SOLBIATE ARNO, SUMIRAGO, VERGIATE					REGIONE AGRARIA N°: 6 * PIANURA VARESENA * Comuni di: BUSTO ARSIZIO, CARDANO AL CAMPO, CARONNO PERTUSELLA, CASORATE SEMPIONE, CASTELLANZA, CISLAGO, FAGNANO OLONA, FERNO, GALLARATE, GERENZANO, GORLA MAGGIORE, GORLA MINORE, LONATE POZZOLO, MARNATE, OLGiate OLONA, ORIGGIO, SAMARATE, SARONNO, SOLBIATE OLONA, SOMMA LOMBARDO, UBOLDO, VIZZOLA TICINO			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO *	16500,00				18800,00 *			
BOSCO D'ALTO FUSTO	20000,00				24100,00			
BOSCO MISTO	19100,00				21800,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	16500,00				18800,00			
COLTURE FLOROVIVAISTICHE	166700,00				186300,00			
FRUTTETO	84700,00				97600,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	12600,00				14200,00			
ORTO	105900,00				115300,00			
PASCOLO	12600,00				14200,00			
PASCOLO ARBORATO	14700,00				14200,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	12600,00				14200,00			
PRATO	55200,00				72800,00			
PRATO ARBORATO	55200,00				72800,00			

**Agenzia delle Entrate – valori agricoli medi – provincia Varese – annualità 2017
pianura Varesina regione agraria n. 6**

Dall'esame delle tabelle dei valori agricoli medi redatte dall'Agenzia delle Entrate, si rilevano i seguenti valori:

- pianura di Legnano (Dairago, Legnano, Busto Garolfo) bosco €/mq 2,20
- pianura di Legnano (Dairago, Legnano, Busto Garolfo) seminativo €/mq 4,54
- pianura di Varese (Busto Arsizio) bosco €/mq 1,88
- pianura di Varese (Busto Arsizio) seminativo €/mq 7,97

Località	tipologia	superficie mq	costo totale	costo mq
Legnano (via Novara)	agricolo seminativo	3.360	€ 46.900	€/mq 14,00
Legnano (zona ospedale nuovo)	agricolo boschivo	3.900	€ 18.750	€/mq 4,80
Legnano (zona Parco Alto Milanese)	agricolo seminativo	11.500	€ 80.500	€/mq 7,00
Legnano (zona Parco Alto Milanese)	agricolo seminativo	35.000	€ 245.000	€/mq 7,00
Legnano (zona Parco Alto Milanese)	agricolo seminativo	1.000	€ 22.000	€/mq 22,00
Busto Garolfo (via Casareno)	agricolo seminativo	7.900	€ 63.200	€/mq 8,00

Ricerca online annunci vendita terreni agricoli (asking price)

Dall'esame dei dati delle tabelle soprastanti, escludendo i valori estremi, si denota che il valore medio per i terreni agricoli, oscilla tra i 4,80 – 8,00 €/mq.

Sulla base di tali dati, il valore dei terreni agricoli si assume pari a: €/mq 6,00

- terreni edificabili:

Località	tipologia	superficie mq	costo totale	costo mq
Dairago (via D. Chiesa)	residenziale	1.090	€ 170.000	€/mq 156,00
Dairago (circonvallazione)	residenziale	3.600	€ 576.000	€/mq 160,00
Busto Garolfo (via Carroccio)	residenziale	5.000	€ 800.000	€/mq 160,00
Busto Garolfo (via per Busto Arsizio)	residenziale	2.917	€ 300.000	€/mq 103,00
Busto Garolfo (via Arconate))	residenziale	797	€ 169.000	€/mq 212,00
Busto Garolfo (p. Lombardia)	residenziale	1.030	€ 200.000	€/mq 194,00

Ricerca online annunci vendita terreni edificabili a destinazione residenziale (asking price)

Dall'esame dei dati della tabella soprastante, non considerando i valori estremi, si denota che il valore medio per terreni edificabili a destinazione residenziale, oscilla intorno ai 160.000 €/mq.

Oltre ai valori suddetti, vengono anche riportati i valori minimi €/mq delle aree fabbricabili, determinati dai Comuni di Dairago e Busto Garolfo, ai fini del calcolo dell'IMU 2017: tali valori sono stati elaborati da fonte istituzionale, sulla base delle disposizioni urbanistiche vigenti, al fine di ridurre l'insorgenza di contenzioso relativo alla determinazione del valore delle aree fabbricabili.

VALORI AREE EDIFICABILI	Zone omogenee PGT - Piano di Governo del Territorio	Valore €/mq
	NAF Nucleo Antico Formazione	160,00
	TUC tessuto urbano consolidato senza APC	150,00
	TUC con PA approvato	110,00
	TUC tessuto urbano consolidato con APC approvato o ATU approvato	80,00
	TUC tessuto urbano consolidato con APC non approvato o ATU non approvato	70,00
	Non residenziale interno al TUC con APC approvato o ATU approvato	100,00
	Non residenziale interno al TUC con APC non approvato o ATU non approvato	70,00
	Non residenziale interno al TUC	90,00
	Aree per attrezzature pubbliche	25,00

Comune di Dairago, determinazione del valore aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria (IMU) anno 2017

APC	
Ambito di Progettazione Coordinata - APC 1(da calcolarsi sull'intera sup. territoriale del P.A.)	130,00 €/mq
Ambito di Progettazione Coordinata - APC 2(da calcolarsi sull'intera sup. territoriale del P.A.)	130,00 €/mq
Ambito di Progettazione Coordinata - APC 3(da calcolarsi sull'intera sup. territoriale del P.A.)	100,00 €/mq
Ambito di Progettazione Coordinata - APC 4(da calcolarsi sull'intera sup. territoriale del P.A.)	55,00 €/mq
Ambito di Progettazione Coordinata - APC 5(da calcolarsi sull'intera sup. territoriale del P.A.)	100,00 €/mq
Ambito di Progettazione Coordinata - APC 6(da calcolarsi sull'intera sup. territoriale del P.A.)	135,00 €/mq
Ambito di Progettazione Coordinata - APC 7a - APC 7b (da calcolarsi sull'intera sup. territoriale del P.A.)	155,00 €/mq
Ambito di Progettazione Coordinata - APC 8(da calcolarsi sull'intera sup. territoriale del P.A.)	155,00 €/mq
Ambito di Progettazione Coordinata - APC 9a - APC 9b1 - APC 9b2(da calcolarsi sull'intera sup. territoriale del P.A.)	155,00 €/mq
Ambito di Progettazione Coordinata - APC 10(da calcolarsi sull'intera sup. territoriale del P.A.)	100,00 €/mq
Ambito di Progettazione Coordinata - APC 11(da calcolarsi sull'intera sup. territoriale del P.A.)	100,00 €/mq
Ambito di Progettazione Coordinata - APC 12(da calcolarsi sull'intera sup. territoriale del P.A.)	100,00 €/mq
Ambito di Progettazione Coordinata - APC 13a - APC 13b(da calcolarsi sull'intera sup. territoriale del P.A.)	100,00 €/mq
Ambito di Progettazione Coordinata - APC 14(da calcolarsi sull'intera sup. territoriale del P.A.)	155,00 €/mq
Ambito di Progettazione Coordinata - APC 15(da calcolarsi sull'intera sup. territoriale del P.A.)	100,00 €/mq
Ambito di Progettazione Coordinata - APC 16(da calcolarsi sull'intera sup. territoriale del P.A.)	95,00 €/mq
Ambito di Progettazione Coordinata - APC 17(da calcolarsi sull'intera sup. territoriale del P.A.)	55,00 €/mq
Ambito di Progettazione Coordinata - APC 18(da calcolarsi sull'intera sup. territoriale del P.A.)	100,00 €/mq

Comune di Busto Garolfo, determinazione del valore aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria (IMU) anno 2017

Comune di Dairago

Si consideri il vincolo di piano imposto dal P.G.T., su entrambe i terreni oggetto di pignoramento, **ambito di trasformazione urbanistica - "ATU 04"**: secondo quanto previsto, le predette unità sono considerate aree con funzione non residenziale, soggette a particolare disciplina, facenti parte del tessuto urbano consolidato.

Il Documento di Piano, riconosce una vocazione funzionale nuova per il contesto ambientale di riferimento: "cura della persona" (casa di cura, centro fitness, spa, centro benessere, ecc.).

Gli obiettivi della progettazione, sono la collocazione di attrezzature di tipo specialistico (centri di salute e benessere, di ricreazione e pratica sportiva, ecc.) e la creazione di collegamenti e percorsi pedonali.

Il piano comprende una superficie territoriale di 33.060 mq (di cui 27.996 mq, rappresentati dalle proprietà pignorate) e lo strumento attuativo è un Programma Integrato di Intervento.

Il lotto (part. 53 e 320) è pianeggiante, ha una superficie regolare, lungo il perimetro dell'area, sono previste aree di riqualificazione ambientale, una fascia di rispetto cimiteriale e un perimetro limitato di rispetto stradale.

La linea del metanodotto Cremona, che attraversava nel sottosuolo in senso diagonale tutta l'area, imponendo una fascia di rispetto larga 20 metri, sulla quale non era possibile edificare né in sottosuolo, né in soprasuolo, è stata rimossa completamente nei mesi di ottobre/novembre 2016. Alla data della presente valutazione, non è più presente alcun vincolo connesso alle attività del metanodotto SNAM sui terreni oggetto di pignoramento. Pertanto, dalla superficie complessiva del lotto pari a mq 27.996, si dovranno stralciare solo la fascia di rispetto cimiteriale e il rispetto stradale, arrivando a definire una superficie netta di mq 25.200 (la fascia di rispetto del metanodotto era pari a circa mq 5.000,00).

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Dairago, via del Carroccio, angolo strada della Corriva.

Il terreno sviluppa una superficie di **mq 2.980,00** circa.

Identificata in Catasto - Comune di Dairago (Mi) come segue:
descrizione:

fig. 4; mapp. 53, bosco alto, classe U, superficie 2.980,00 mq, reddito dominicale € 7,70, reddito agrario € 0,92.

A.1 Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Dairago, via del Carroccio.

Il terreno sviluppa una superficie di **mq 25.016,00** circa.

Identificata in Catasto - Comune di Dairago (Mi) come segue:
descrizione:

fig. 4; mapp. 320, seminativo, classe 1, superficie 25.016,00 mq, reddito dominicale € 161,50, reddito agrario € 155,04.

Si consideri conseguentemente, per la presenza dei vincoli esistenti, che incidono negativamente sul valore dell'area (vincolo di destinazione ATU 04 con vocazione funzionale non ordinaria, assenza di urbanizzazioni, obbligo di lottizzazione, rispetti, notevoli dimensioni del lotto) un coefficiente di differenziazione pari a **0,65**.

Inoltre, occorre sottolineare che il valore minimo individuato, per l'assenza totale di comparabili, non si riferisce né ad annunci di vendita (asking price), né a contratti di compravendita conclusi, bensì ad un valore elaborato da fonte istituzionale (Comune di Dairago) ai fini del calcolo dell'IMU 2017: pertanto a giudizio della scrivente, per ridurre le potenziali criticità del dato assunto, è opportuna una riduzione del **15%**.

Infine, così come già disposto dal Giudice dell'esecuzione dott. Sergio Rossetti, si applichi una ulteriore riduzione percentuale del **15%**.

Assumendo il valore minimo per le aree fabbricabili, non residenziali, interne al TUC e dotate di ATU approvato e preso atto delle suddette riduzioni:

- €/mq 100,00 x 0,65 x 0,85 x 0,85	€/mq 46,96
(mq 2.980,00 + mq 25.016,00) - mq 2.796,00 = mq 25.200,00	
€/mq 47,00 x mq 25.200,00 =	€ 1.184.400,00

Prezzo base d'asta del lotto

Lotto 6 (immobili A. - A.1)

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano

€ 1.184.400,00

Comune di Busto Garolfo

Adeguamenti e correzioni della stima

Si consideri che la Provincia di Milano ha espresso con delibera n. 26/2014 una valutazione di compatibilità condizionata del P.G.T., approvato in contrasto con il P.T.C.P., ex L.R. 12/2005, chiedendo al Comune di Busto Garolfo di stralciare le previsioni relative agli APC 1 e 3, riconducendoli alla destinazione agricola.

Inoltre, che la Provincia di Milano, ora Città Metropolitana di Milano, secondo quanto comunicato dall'Avvocatura Provinciale in data 09/07/2015, ha depositato ricorso amministrativo (ricorso del 02/09/14, R.G. 2449/2014 – Sezione II TAR Lombardia – Milano) avanti al TAR Lombardia – Milano contro il Comune di Busto Garolfo, chiedendo l'annullamento della deliberazione del Consiglio Comunale di Busto Garolfo, n.14 del 10/03/2014, avente ad oggetto "Controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione del PGT comunale".

Alla data della presente perizia, il ricorso non è stato definito, pertanto non vi è ancora alcun provvedimento a conclusione del giudizio.

Come adeguamento e correzione della stima, in considerazione dell'incerto esito del ricorso, così come disposto dal G.E. Dott. Sergio Rossetti all'udienza del 10/09/2015, si consideri per la stima dei beni il **valore agricolo incrementato del 10%.**

Il valore agricolo è stato individuato, per l'assenza totale di comparabili, mediante annunci di vendita (asking price): pertanto a giudizio della scrivente, per ridurre le potenziali criticità del dato assunto, è opportuna una riduzione del **15%.**

€/mq 6,00 – 15% = €/mq 5,10

A.2 Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Busto Garolfo, SP12.

Il terreno sviluppa una superficie di **mq 4.479,00** circa.

Identificata in Catasto – Comune di Busto Garolfo (MI) come segue:

fg. 10; mapp. 489, seminativo, classe 2, superficie 4.479,00 mq, reddito dominicale € 23,13, reddito agrario € 23,13.

(mq 4.479,00 x €/mq 5,10) + 10% = € 25.127,19

Prezzo base d'asta del lotto

Lotto 1 (immobile A.2)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 25.000,00**

A.3 Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Busto Garolfo, SP12.

Il terreno sviluppa una superficie di **mq 5.060,00** circa.

Identificata in Catasto – Comune di Busto Garolfo (MI) come segue:

descrizione:

fg. 12; mapp. 471, seminativo, classe 2, superficie 5.060,00 mq, reddito dominicale € 26,13, reddito agrario € 26,13.

(mq 5.060,00 x €/mq 5,10) + 10% = € 28.386,60

Prezzo base d'asta del lotto

Lotto 2 (immobile A.3)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 28.000,00**

Comune di Legnano

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, vista la variante parziale e diffusa al documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi del vigente PGT (PGT 2.0), approvata con delibera di consiglio comunale n. 29 del 8/03/2017, efficace dal 28/06/2017, sono state modificate tutte le indicazioni riportate nelle precedenti relazioni, pertanto i terreni oggetto di pignoramento, identificati al Catasto Terreni del **Comune di Legnano**, hanno oggi la seguente destinazione urbanistica:

AREE E - aree agricole e boschive - AREE E1, interessate dalla **PROPOSTA DI AMPLIAMENTO DEL PLIS DELL'ALTO MILANESE**, le aree risultano altresì parzialmente ricomprese nel **Corridoio di salvaguardia infrastrutturale per la realizzazione della Variante del Sempione denominata "Sempione bis"**.

Adeguamenti e correzioni della stima

Sulla base dei dati analizzati, il valore dei terreni agricoli siti in Legnano, si assume pari a:

€/mq 6,00

Il valore agricolo è stato individuato, per l'assenza di comparabili, mediante annunci di vendita (asking price): pertanto a giudizio della scrivente, per ridurre le potenziali criticità del dato assunto, è opportuna una riduzione del **15%**.

€/mq 6,00 - 15% = €/mq 5,10

Si applichi inoltre, come di consuetudine disposto dal GE, una riduzione del **5%** per assenza di garanzia vizi occulti e/o oneri non espressamente considerati.

A.4 Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Legnano, strada vicinale Prima di Dairago.

Il terreno sviluppa una superficie di **mq 330,00** circa.

Identificata in Catasto - Comune di Legnano (Mi) come segue:

fg. 47; mapp. 3, porzione AA, bosco misto, classe U, superficie 300,00 mq, reddito dominicale € 0,62, reddito agrario € 0,09.

fg. 47; mapp. 3, porzione AB, bosco ceduo, classe 1, superficie 30,00 mq, reddito dominicale € 0,06, reddito agrario € 0,01.

A.5 Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Legnano, strada vicinale Prima di Dairago.

Il terreno sviluppa una superficie di **mq 20.740,00** circa.

Identificata in Catasto - Comune di Legnano (Mi) come segue:

fg. 47; mapp. 4, seminativo, classe 2, superficie 20.740,00 mq, reddito dominicale € 107,11, reddito agrario € 107,11.

Valore di stima:

(mq 330,00 x €/mq 5,10) - 5% = € 1.598,85 (A.4)

(mq 20.740 x €/mq 5,10) - 5% = € 100.485,30 (A.5)

Totale € 102.084,15

Prezzo base d'asta del lotto

Lotto 1 (immobili A.4 e A.5)

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano

€ 102.000,00

A.6 Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Legnano, adiacenze impianto trattamento macerie via Biella/via De Gasperi.

Il terreno sviluppa una superficie di **mq 1.620,00** circa.

Identificata in Catasto – Comune di Legnano (Mi) come segue:

fg. 47; mapp. 85, bosco ceduo, classe 1, superficie 1.620,00 mq, reddito dominicale € 3,35, reddito agrario € 0,50.

A.7 Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Legnano, adiacenze impianto trattamento macerie via Biella/via De Gasperi.

Il terreno sviluppa una superficie di **mq 19.130,00** circa.

Identificata in Catasto – Comune di Legnano (Mi) come segue:

fg. 47; mapp. 86, seminativo, classe 2, superficie 19.130,00 mq, reddito dominicale € 98,80, reddito agrario € 98,80.

(mq 1.620,00 x €/mq 5,10) - 5% =	€	7.848,90	(A.6)
(mq 19.130 x €/mq 5,10) - 5% =	€	92.684,85	(A.7)
Totale	€	100.533,75	

Prezzo base d'asta del lotto

Lotto 3 (immobili A.6 e A.7)

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano **€ 100.000,00**

A.8 Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Legnano, adiacenze confine Dairago.

Il terreno sviluppa una superficie di **mq 400,00** circa.

Identificata in Catasto – Comune di Legnano (Mi) come segue:

fg. 47; mapp. 101, bosco ceduo, classe 1, superficie 400,00 mq, reddito dominicale € 0,83, reddito agrario € 0,12.

A.9 Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Legnano, adiacenze confine Dairago.

Il terreno sviluppa una superficie di **mq 1.310,00** circa.

Identificata in Catasto – Comune di Legnano (Mi) come segue:

fg. 47; mapp. 102, bosco ceduo, classe 1, superficie 1.310,00 mq, reddito dominicale € 2,71, reddito agrario € 0,41.

A.10 Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Legnano, adiacenze confine Dairago.

Il terreno sviluppa una superficie di **mq 9.750,00** circa.

Identificata in Catasto – Comune di Legnano (Mi) come segue:

fg. 47; mapp. 103, seminativo, classe 2, superficie 9.750,00 mq, reddito dominicale € 50,35, reddito agrario € 50,35.

Si consideri un'ulteriore riduzione del 10% per la presenza di vincoli e servitù (corridoio di salvaguardia infrastrutturale, servitù metanodotto).

(mq 1.710,00 x €/mq 5,10) - 25% =	€	8.284,95	(A.8 + A.9)
(mq 9.750 x €/mq 5,10) - 25% =	€	47.238,75	(A.10)
Totale	€	55.523,70	

Prezzo base d'asta del lotto

Lotto 4 (immobili A.8, A.9 e A.10)

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano **€ 55.000,00**

A.11 Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Legnano, adiacenze confine Dairago.

Il terreno sviluppa una superficie di **mq 4.790,00** circa.

Identificata in Catasto - Comune di Legnano (Mi) come segue:

fig. 47; mapp. 107, seminativo, classe 2, superficie 4.790,00 mq, reddito dominicale € 24,74, reddito agrario € 24,74.

A.12 Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Legnano, adiacenze confine Dairago.

Il terreno sviluppa una superficie di **mq 210,00** circa.

Identificata in Catasto - Comune di Legnano (Mi) come segue:

fig. 47; mapp. 108, bosco ceduo, classe 1, superficie 210,00 mq, reddito dominicale € 0,43, reddito agrario € 0,07.

(mq 210,00 x €/mq 5,10) - 5% =	€	1.017,45	(A.12)
(mq 4.790 x €/mq 5,10) - 5% =	€	23.207,55	(A.11)
Totale	€	24.225,00	

Prezzo base d'asta del lotto

Lotto 5 (immobili A.11 e A.12)

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano **€ 24.000,00**

Nota: secondo quanto disposto del Giudice dott.ssa Silvia Vaghi all'udienza del 22/02/2018, i lotti sono stati numerati secondo l'elenco dell'originaria perizia del 03/07/2011.

Dairago: lotto 6
Busto Garolfo: lotto 1; lotto 2
Legnano: lotto 1; lotto 3; lotto 4; lotto 5

Riepilogo valutazione immobili

n. Lotto	ID	Immobile	Dati catastali	Sup. comm. mq	Prezzo base asta
6	A.	Terreno Dairago	fg. 4, mapp. 53	2.980,00	
	A.1	"	fg. 4, mapp. 320	25.016,00	
		Detrazione (- 2.796)			
	Totale lotto			25.200,00	€ 1.184.400,00
1	A.2	Terreno Busto G.	fg. 10, mapp. 489	4.479,00	€ 25.000,00
2	A.3	Terreno Busto G.	fg. 12, mapp. 471	5.060,00	€ 28.000,00
1	A.4	Terreno Legnano	fg. 47, mapp. 3, AA e AB	330,00	
	A.5	"	fg. 47, mapp. 4	20.740,00	
	Totale lotto			21.070,00	€ 102.000,00
3	A.6	Terreno Legnano	fg. 47, mapp. 85	1.620,00	
	A.7	"	fg. 47, mapp. 86	19.130,00	
	Totale lotto			20.750,00	€ 100.000,00
4	A.8	Terreno Legnano	fg. 47, mapp. 101	400,00	
	A.9	"	fg. 47, mapp. 102	1.310,00	
	A.10	"	fg. 47, mapp. 103	9.750,00	
	Totale lotto			11.460,00	€ 55.000,00
5	A.11	Terreno Legnano	fg. 47, mapp. 107	4.790,00	
	A.12	"	fg. 47, mapp. 108	210,00	
	Totale lotto			5.000,00	€ 24.000,00

Riepilogo lotti base asta

n. Lotto	Immobile	Sup. commerciale mq	Prezzo base asta
6	Terreni Dairago	25.200,00	€ 1.184.400,00
1	Terreno Busto G.	4.479,00	€ 25.000,00
2	Terreno Busto G.	5.060,00	€ 28.000,00
1	Terreni Legnano	21.070,00	€ 102.000,00
3	Terreni Legnano	20.750,00	€ 100.000,00
4	Terreni Legnano	11.460,00	€ 55.000,00
5	Terreni Legnano	5.000,00	€ 24.000,00
Tot.			€ 1.518.400,00

Riepilogo quote IMU 2017

n. Lotto	ID	Immobile	Dati catastali	Sup. comm. mq	IMU 2017
6	A.	Terreno Dairago	fg. 4, mapp. 53	2.980,00	
	A.1	"	fg. 4, mapp. 320	25.016,00	
	Totale lotto			27.996,00	€ 21.276,96
1	A.2	Terreno Busto G.	fg. 10, mapp. 489	4.479,00	€ 5.589,79
2	A.3	Terreno Busto G.	fg. 12, mapp. 471	5.060,00	€ 4.857,60
1	A.4	Terreno Legnano	fg. 47, mapp. 3, AA e AB	330,00	€ 1,15
	A.5	"	fg. 47, mapp. 4	20.740,00	€ 180,75
	Totale lotto			21.070,00	€ 181,90
3	A.6	Terreno Legnano	fg. 47, mapp. 85	1.620,00	€ 5,65
	A.7	"	fg. 47, mapp. 86	19.130,00	€ 166,73
	Totale lotto			20.750,00	€ 172,38
4	A.8	Terreno Legnano	fg. 47, mapp. 101	400,00	€ 1,40
	A.9	"	fg. 47, mapp. 102	1.310,00	€ 4,57
	A.10	"	fg. 47, mapp. 103	9.750,00	€ 84,97
	Totale lotto			11.460,00	€ 90,94
5	A.11	Terreno Legnano	fg. 47, mapp. 107	4.790,00	€ 41,75
	A.12	"	fg. 47, mapp. 108	210,00	€ 0,73
	Totale lotto			5.000,00	€ 42,48

Con riserva di integrazione, deduzione e produzione.

Milano, 09/04/2018

L'esperto nominato
 architetto Alessandra Cavallo