



AMGA Legnano S.p.A.
Via per Busto Arsizio 53
20025 Legnano (MI)

**STIMA DEL VALORE DEL TERRENO
IN LEGNANO VIA JUKER ANGOLO
VIA BOSCHI TOSI**



18 Aprile 2016

Dott. Ing. COMERIO PIER LUIGI

20025 LEGNANO (MI) Via XXIX Maggio n.9

Telefono 0331.546951 – 348.1402314 - Fax 0331.452948 - E-mail: studio-comerio@studio-comerio.it

INDICE

1. PREMESSA	2
2. DESCRIZIONE DEL BENE	2
3. DATI CATASTALI	10
4. PREVISIONI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA.....	14
4.1 Piani territoriali e locali di riferimento	14
4.2 Piano di Indirizzo Forestale.....	14
4.3 Piano di Governo del Territorio	17
4.4 Conclusioni	17
5. CRITERIO DI STIMA	22
5.1 Indicatori di mercato.....	22
5.2 Commissione Espropri della Città Metropolitana di Milano	22
5.3 Ricerche di mercato dirette.....	25
5.4 Valore di stima adottato	25
6. VALORE DI STIMA DEL BENE.....	26
7. CONCLUSIONI.....	27

1. PREMESSA

La società AMGA Legnano S.p.A. ha incaricato lo scrivente Ing. Comerio Pier Luigi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 12119, con studio professionale in Legnano Via XXIX Maggio n. 9, di redigere la presente perizia estimativa finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'area agricola ubicata in Legnano Via Juker angolo Via Boschi Tosi, allo scopo di definire un valore per una possibile cessione del bene.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

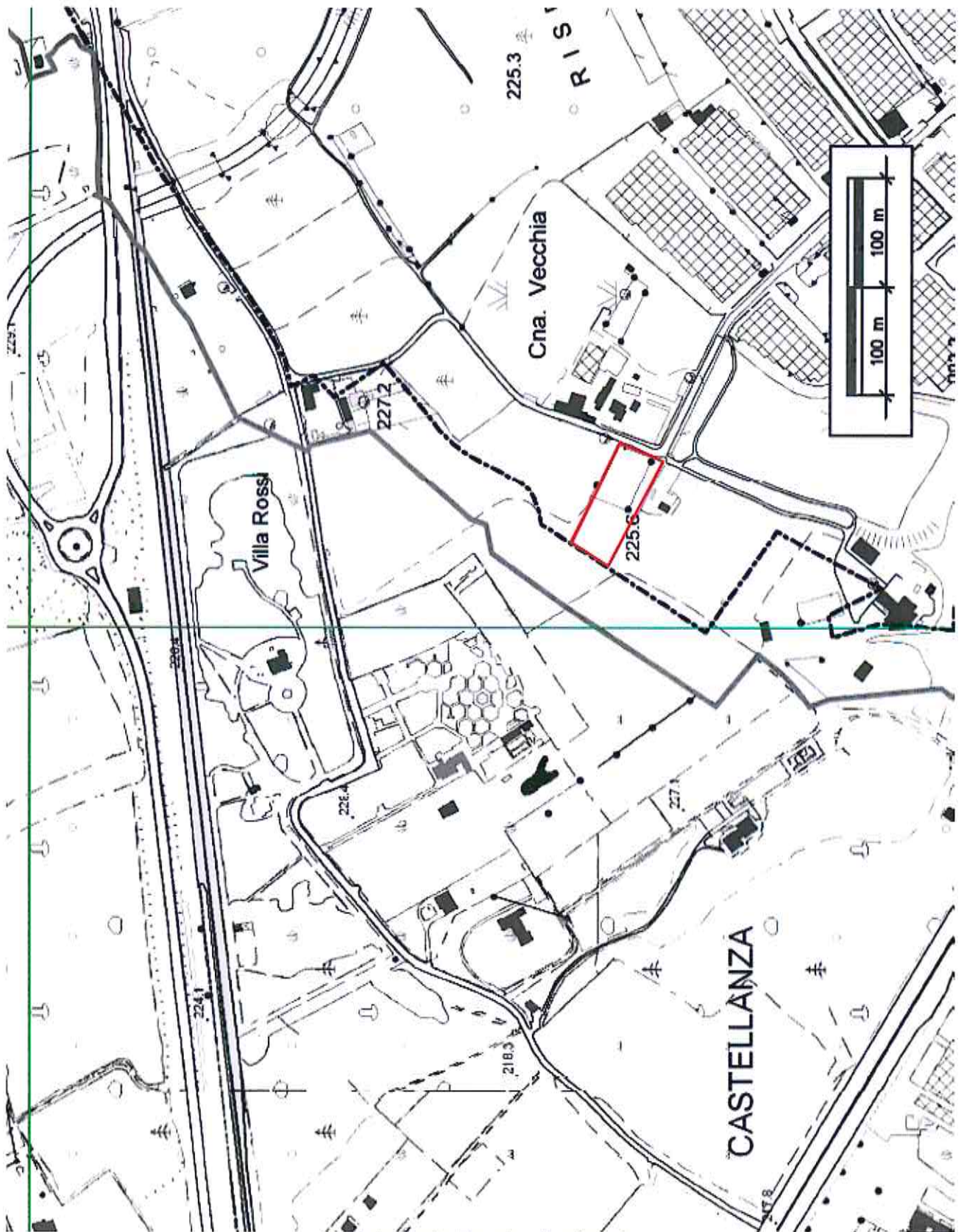
Il terreno oggetto della stima è ubicato a Legnano, in Provincia di Milano, a circa 25 Km a nord-est rispetto al capoluogo provinciale, al confine con il territorio della Provincia di Varese.

Legnano è un Comune di circa 60.450 abitanti, industriale, densamente abitato, ben servito dalla rete cinematica, stradale, autostradale e ferroviaria, ubicato in un territorio densamente insediato, urbanizzato, infrastrutturato e produttivo.

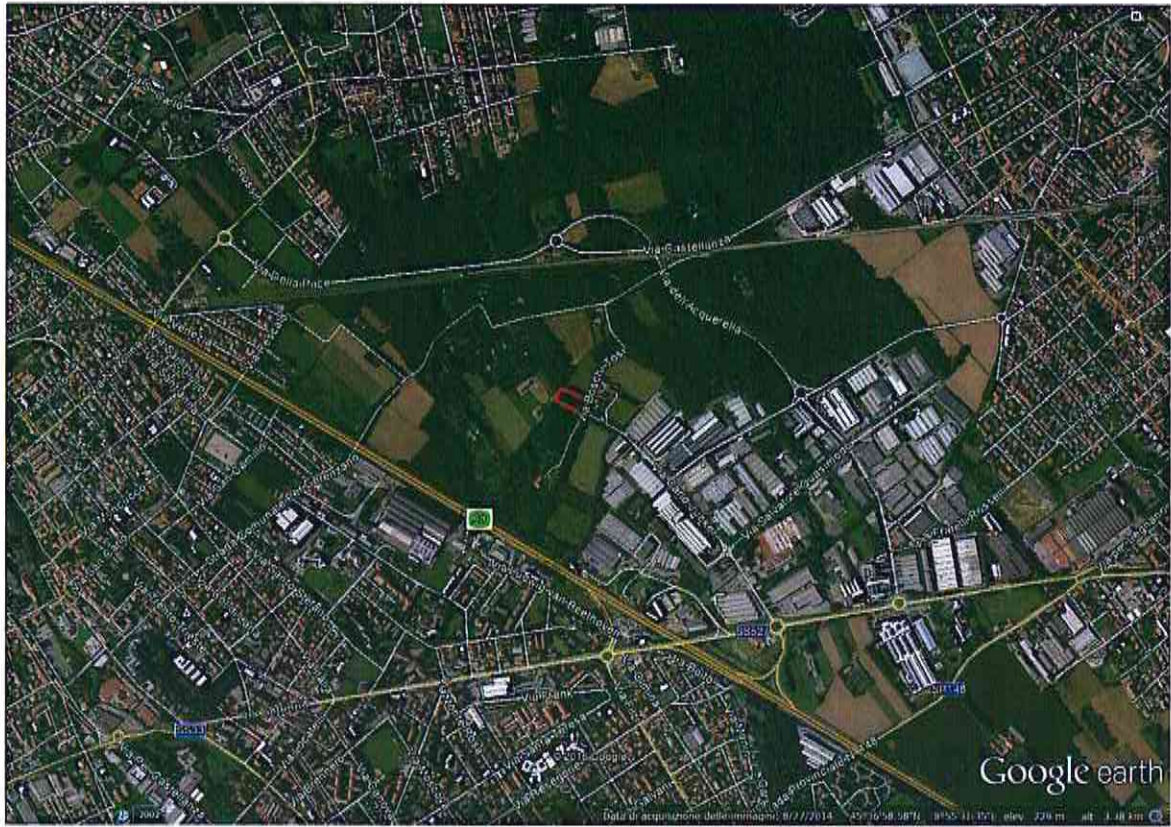
Il terreno oggetto di stima è situato ad est del territorio comunale, al confine con Castellanza, in posizione periferica, al di fuori del centro abitato, in una zona prevalentemente agricola, che sorge in vicinanza di una consistente area industriale – commerciale, caratterizzata da numerosi capannoni produttivi.

L'appezzamento è ben servito dalla viabilità urbana ed autostradale; in particolare è facilmente raggiungibile con la Via Juker (dotata dei principali servizi tecnologici interrati), che parte dalla rotatoria tra la stessa Via Juker, il raccordo dell'uscita/entrata di Castellanza dell'Autostrada A8 Milano – Laghi direzione Varese e la Strada Statale S.S. 527 Bustese.

La tavola che segue illustra la porzione del terreno di interesse rispetto al territorio, tramite la carta tecnica regionale e riprese Google Heart.



Stralcio Carta Tecnica Regionale



Ripresa aerea



Ripresa aerea

L'appezzamento è costruito da un lotto rettangolare pianeggiante orizzontale, articolato in due porzioni adiacenti e senza alcuna costruzione.

La prima porzione è costituita da un terreno incolto della superficie catastale di 1.020 mq, recintato con rete metallica plastificata romboidale (alta indicativamente 1,8 - 2 m) sostenuta da paletti metallici; a ridosso della recinzione, lungo i due lati maggiori, vi è una siepe di arbusti. Il lotto era, in precedenza, adibito a strada di accesso (residuano resti della pavimentazione).

La seconda porzione è costituita da un'area boscata dall'estensione catastale di 3.500 mq parzialmente recintata con un'analoga recinzione.

Le riprese fotografiche che seguono illustrano il lotto.



Ripresa da Via Jucker



Fronte terreno su Via Boschi Tosi



Terreno ex stradina



Terreno ex stradina



Porzione a bosco



Fronte bosco su Via Boschi Tosi



Bosco



Bosco

Considerando in dettaglio l'area boscata, il bosco è costituito da un impianto, che occupa l'intera superficie, con prevalenza di pino strobo (dell'età di circa 15/20 anni, con alberi disposti grossomodo in filari e con fusti diritti e verticali) e con la presenza, minore, di farnie, robinie e rari ciliegio ed acero; il sottobosco è costituito da arbusti con prevalenza di biancospini. Il bosco appare nel complesso non interessato da interventi di pulizia e manutenzione recenti.

Il pino strobo è, in particolare, una conifera originaria delle regioni orientali del Nordamerica, introdotta in Europa verso il settecento e che ha conosciuto una grande diffusione in Italia nel ventesimo secolo, principalmente per fornire la materia prima per l'industria della carta e del legno; ancora oggi è una pianta diffusa, ma l'interesse commerciale è molto diminuito perché risultata scarsamente utilizzabile a causa della elevata resinosità.

Parallelamente è quindi diminuito notevolmente il valore commerciale della pianta, che oggi si attesta, mediamente, intorno a 0,50 – 0,7 Euro/quintale per "pianta in piedi".

Si può stimare che, nel terreno di interesse, il quantitativo di legname possa essere pari a circa 700 - 900 quintali (valore di larghissima massima).

3. DATI CATASTALI

Il quadro dei dati catastali relativi al lotto oggetto di stima è il seguente:

1. area già a strada campestre

- Foglio: 1
- Mappale: 118
- Qualità/classe: seminativo/classe 2
- Superficie: are 10 ca 20
- Reddito dominicale: Euro 5,27
- Reddito agrario: Euro 5,27
- Dati derivati da: frazionamento del 31/10/1979 n. 15983 in atti dal 5/11/1983

2. area a bosco

- Foglio: 1
- Mappale: 119
- Qualità/classe: seminativo/classe 2
- Superficie: are 35 ca 00
- Reddito dominicale: Euro 18,08
- Reddito agrario: Euro 18,08
- Dati derivati da: frazionamento del 31/10/1979 n. 15983 in atti dal 5/11/1983

3. Totale

Superficie: 4.520 mq

Reddito dominicale: Euro 23,35

Reddito agrario: Euro 23,35

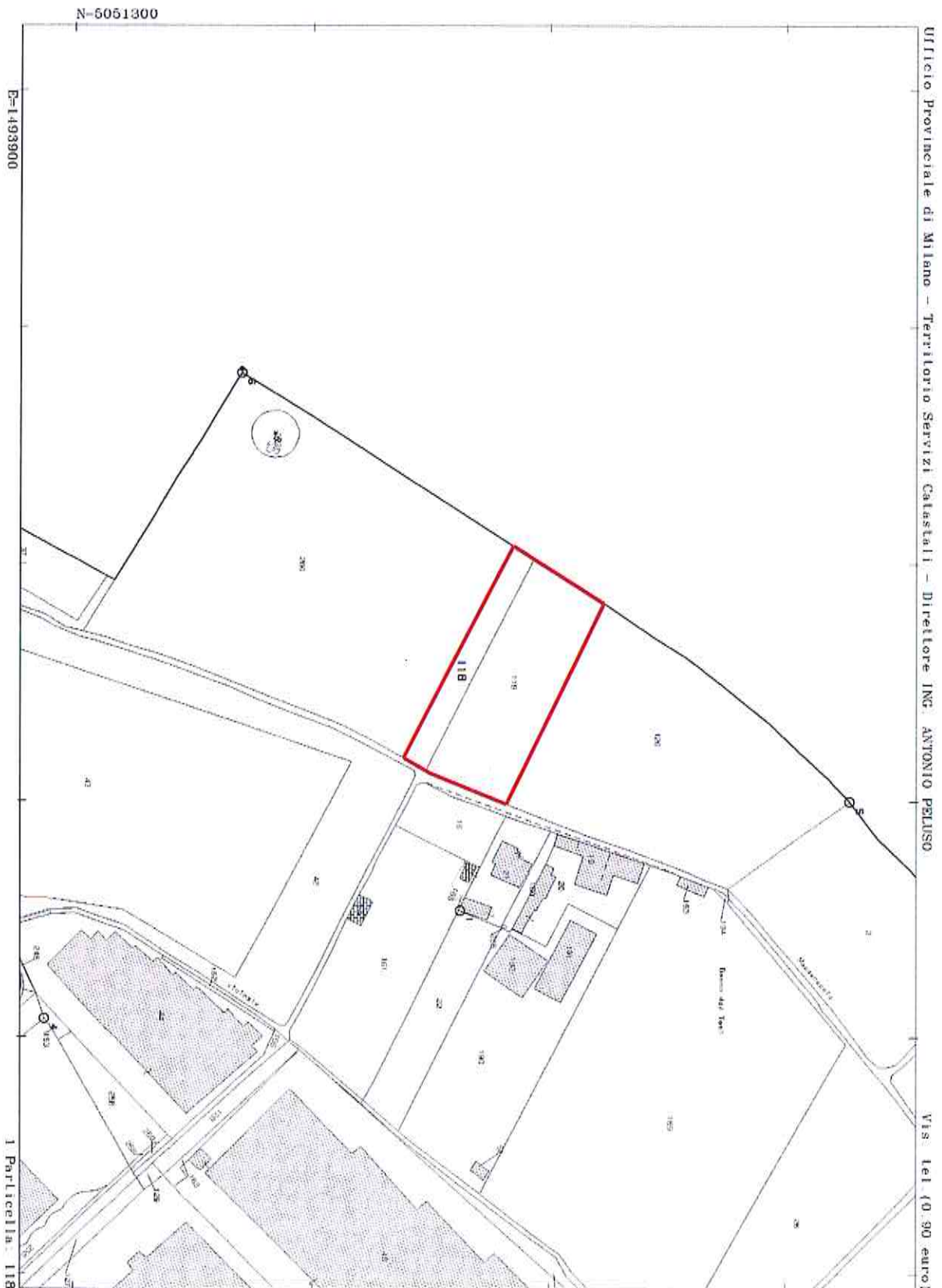
4. Intestazione degli immobili

I due suddetti mappali n. 118 e n. 119 sono stati intestati a:

- ALTO MILANESE GESTIONI AVANZATE S.P.A., con sede in Legnano, codice fiscale 10811500155, proprietà per 1/1
- Dati derivati da Istrumento (Atto pubblico) del 26/7/2005 trascrizione n. 577241/2008 in atti dal 31/7/2008 Repertorio n. 14437 Rogante: Tosi Andrea sede: Gallarate Registrazione: Sede: Atto ricognitivo e di identificazione catastale Rettifica la trasc. n. 64566/2005.

5. Atti catastali

Si riportano di seguito la mappa catastale e la visura catastale relativa ai suddetti immobili.



Comune: LEGNANO
Foglio: 1

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

23 Feb 2016 11:55:10
Prot. n. T155679/2016



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2016

Data: 23/02/2016 - Ora: 11.54.51
Visura n.: T155437 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Denominazione: ALTO MILANESE GESTIONI AVANZATE - S.P.A.	
Soggetto individuato	Terreni siti nel comune di LEGNANO (Codice: E514) Provincia di MILANO ALTO MILANESE GESTIONI AVANZATE - S.P.A. con sede in LEGNANO C.F.: 10811500155	

1. Immobili siti nel Comune di LEGNANO(Codice E514) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	1	118		-	SEMINAT IVO	2	10 20		Dominicale Euro 5,27 L. 10,200	Agrario Euro 5,27 L. 10,200	FRAZIONAMENTO del 31/10/1979 n. 15983 in atti dal 05/11/1983
2	1	119		-	SEMINAT IVO	2	35 00		Euro 18,08 L. 35,000	Euro 18,08 L. 35,000	FRAZIONAMENTO del 31/10/1979 n. 15983 in atti dal 05/11/1983

Totale: Superficie 45,20 Redditi: Dominicale Euro 23,35 Agrario Euro 23,35

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALTO MILANESE GESTIONI AVANZATE - S.P.A. con sede in LEGNANO STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/2005 Trascrizione n. 57724.1/2008 in atti dal 31/07/2008 Repertorio n.: 14437 Rogante: TOSI ANDREA Sede: GALLARATE Registrazione: Sede: ATTO RICOGNITIVO E DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE Rettifica in trasc. n.64566/2005	10811500155*	(1) Proprietà per 1/1

4. PREVISIONI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA

4.1 Piani territoriali e locali di riferimento

Le previsioni della pianificazione territoriale ed urbanistica locale relative al terreno oggetto di stima possono essere desunte dai seguenti strumenti pianificatori:

- Piano di Indirizzo Forestale – P.I.F. della Città Metropolitana di Milano – validità 2015/2030
- Piano di Governo del Territorio – P.G.T. del Comune di Legnano.

4.2 Piano di Indirizzo Forestale

Il Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) è stato adottato dalla Città Metropolitana di Milano lo scorso 2 luglio 2015 e considera la superficie forestale di competenza della stessa Città Metropolitana, compresa l'area del Parco Agricolo Sud Milano; il territorio Comunale di Legnano ricade nell'ambito del P.I.F..

Dall'analisi della documentazione del piano risulta che l'area oggetto della stima è ricompresa tra le aree a bosco, ai sensi dell'art. 42 della legge regionale n. 31/08; questo articolo stabilisce che sono considerati bosco:

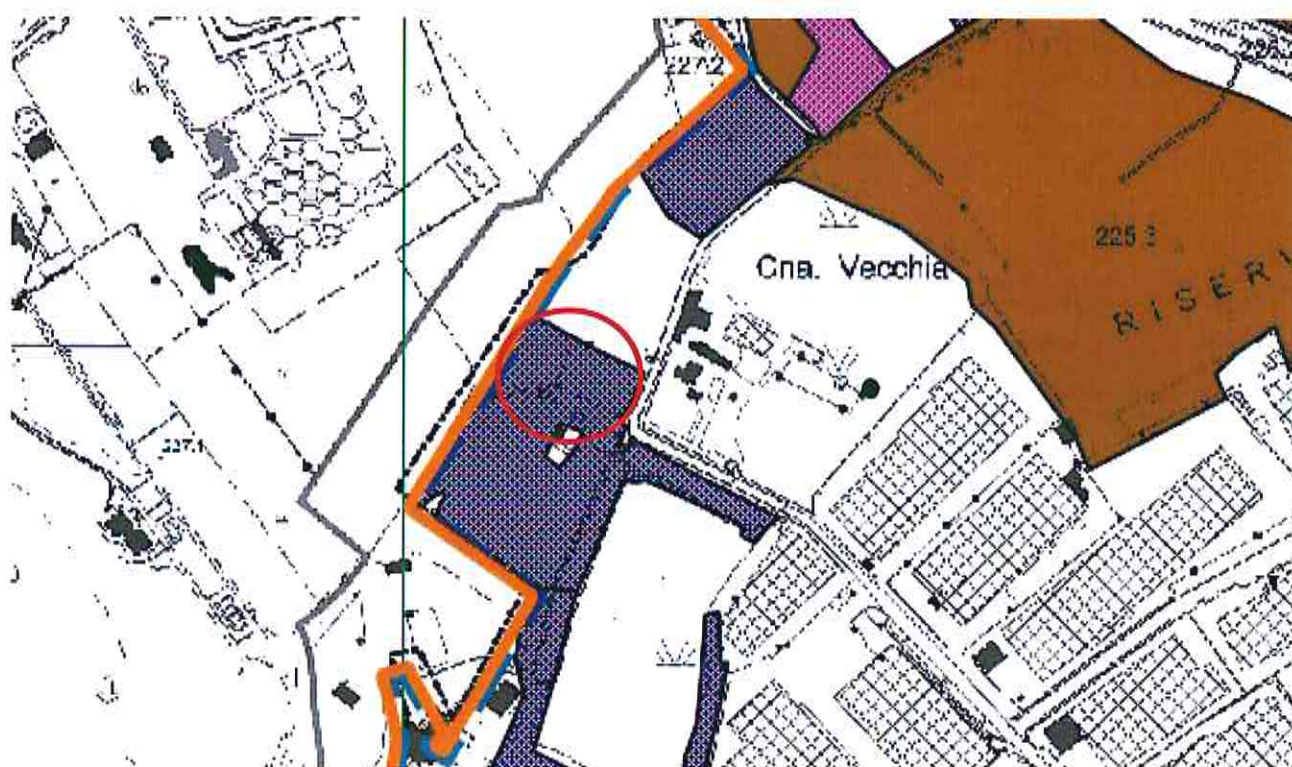
- le formazioni vegetali, a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, nonché i terreni su cui esse sorgono, caratterizzate simultaneamente dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva, dalla copertura del suolo, esercitata dalla chioma della componente arborea o arbustiva, pari o superiore al venti per cento, nonché da superficie pari o superiore a 2.000 mq e larghezza non inferiore a 25 m
- i rimboschimenti e gli imboschimenti
- le aree già boscate prive di copertura arborea o arbustiva a causa di trasformazioni del bosco non autorizzate.

Inoltre, sono assimilati a bosco:

- i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale

- le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali e incendi
- le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2.000 mq che interrompono la continuità del bosco.

L'area boscata oggetto della stima appartiene, in particolare e secondo, il P.I.F., alle aree a bosco con tipologia forestale "Robineto misto", come indicato nella tavola che segue.



■ Robinieto misto

Stralcio P.I.F.

Secondo la suddetta classificazione del piano, i boschi a "Robineto misto" sono costituiti da formazioni in cui vi è la presenza, nel piano dominato, di altre specie e la robinia è per lo più presente in quello dominante.

Le norme di attuazione del P.I.F. indicano che il piano è finalizzato alla tutela e sviluppo degli ecosistemi ed in particolare all'attuazione della rete ecologica provinciale, alla tutela e sviluppo del paesaggio e alla difesa del suolo.

A tal fine, rispetto ai rapporti con i P.G.T. comunali, le prescrizioni del P.I.F. prevalgono rispetto agli atti di pianificazione comunale.

Il P.I.F. indirizza la gestione delle superfici boscate alla conservazione, all'ampliamento ed al miglioramento delle aree finalizzate alla riqualificazione del paesaggio, ritenendo tali interventi utili in questi ambiti.

A tal fine, il piano vieta (art. 36 delle norme di attuazione del P.I.F.) gli interventi di trasformazione del bosco (di cui al comma 1 dell'art. 43 legge regionale n. 31/2008 e s.m.i.), fatte salve le autorizzazioni rilasciate dalla Città Metropolitana, compatibilmente con la conservazione della biodiversità, con la stabilità dei terreni, con il regime conservazione delle acque, con la tutela del paesaggio, con l'azione frangivento e di igiene ambientale locale.

Per trasformazione del bosco si intende ogni intervento artificiale che comporta l'eliminazione della vegetazione esistente, oppure l'asportazione o la modifica del suolo forestale finalizzato a una utilizzazione diversa da quella forestale.

Il P.I.F. stabilisce, poi, che per interventi di trasformazione del bosco superiori a 100 mq è obbligatoria l'esecuzione di interventi compensativi, esplicitati negli artt. 42 e 43 della citata legge regionale n. 31/2008.

Per completezza, si indica che gli interventi compensativi sono finalizzati a realizzare:

- nelle aree con elevato coefficiente di boscosità, di norma identificate con quelle di montagna e di collina, specifiche attività selvicolturali volte al miglioramento e alla riqualificazione dei boschi esistenti e al riequilibrio idrogeologico, compresi gli interventi sulla rete viaria forestale previsti dagli strumenti di pianificazione forestale
- nelle aree con insufficiente coefficiente di boscosità, di norma identificate con quelle di pianura, rimboschimenti e imboschimenti con specie autoctone, preferibilmente di provenienza locale, su superfici non boscate di estensione almeno doppia di quella trasformata, da sottoporre a regolare manutenzione fino all'affermazione.

Da quanto sopra, emerge come in P.I.F. tenda alla tutela, conservazione e mantenimento delle aree a bosco esistenti, prevedendo onerosi e rilevanti interventi compensativi laddove si intenda realizzare interventi di trasformazione del bosco.

4.3 Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio - P.G.T. del Comune di Legnano ricomprende l'area oggetto di stima tra le "Aree E1 - agricole e boschive", come indicato nella figura che segue che riporta lo stralcio della tavola del Piano delle Regole P.G.T. relativa alla disciplina delle aree.

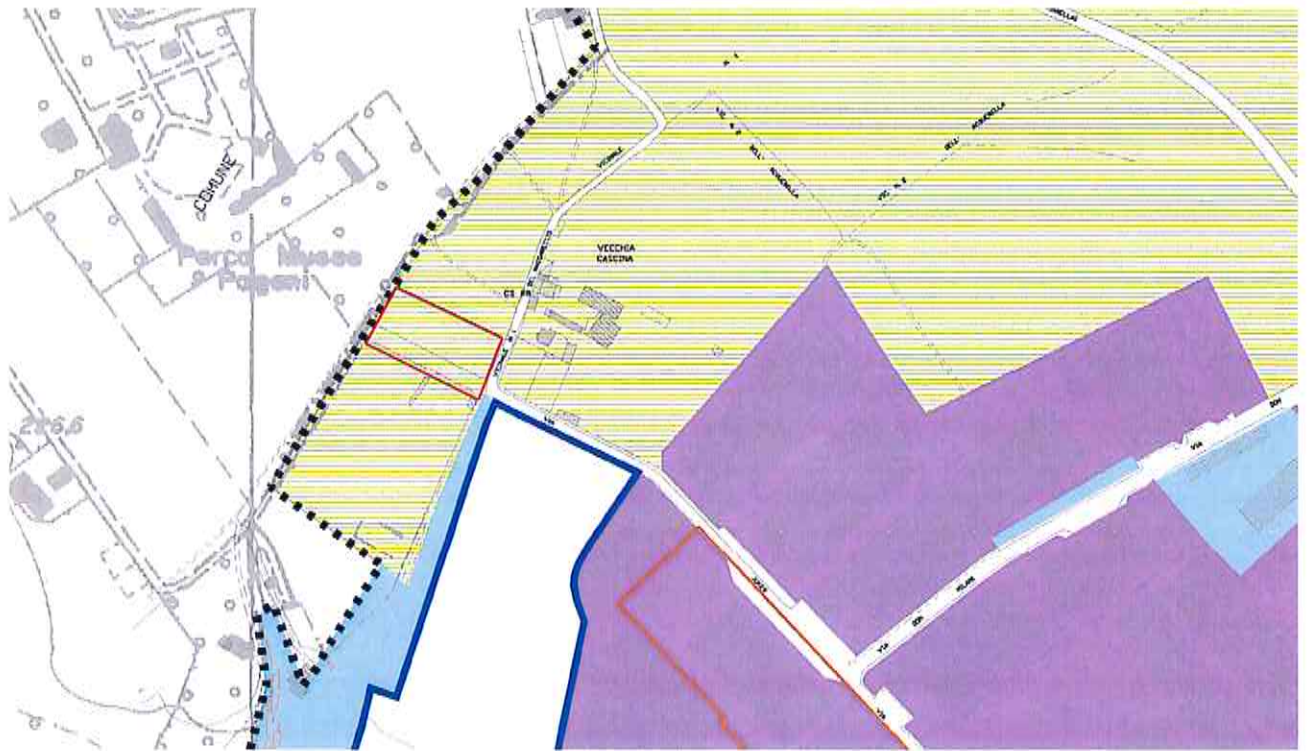
Secondo le norme di attuazione del piano comunale dell'ottobre 2011, le "Aree E1 agricole e boschive" (art. 18 delle norme di attuazione del P.G.T, riportato nel seguito) sono riservate allo svolgimento dell'attività agricola e sono esplicitamente escluse altre destinazioni d'uso.

Relativamente alle aree a bosco, l'art. 26 delle suddette norme di attuazione (riportato nel seguito) esplicita che nelle aree boscate si applicano le disposizioni dettate dal Piano di Indirizzo Forestale provinciale e che, nel caso di interventi di trasformazione delle aree boscate, in quanto consentite, si applicano le misure di compensazione indicate nello stesso Piano di Indirizzo Forestale; l'area oggetto della stima rientra tra le aree a bosco previste dal suddetto art. 26, come indicato nella tavola che segue, che riporta l'estratto della tavola DA.02 del P.G.T.

Il P.G.T. è dunque coerente con le previsioni e disposizioni del P.I.F. provinciale precedentemente descritte.

4.4 Conclusioni

Dall'esame degli strumenti per la pianificazione e la gestione del territorio, sia a livello territoriale sia a livello locale, emerge come sia salvaguardato il mantenimento della destinazione a bosco dell'area oggetto della presente stima.



Aree esterne al tessuto urbano consolidato



Aree E1 - Aree agricole e boschive

Stralcio P.G.T. Comune di Legnano



Indicazioni del Piano di Indirizzo Forestale



Boschi (art. 1 ter, L.R. 8/76 e succ.mod.)

Stralcio P.G.T. Comune di Legnano - Vincoli ambientali e monumentali

Art. 18 Aree E - Aree agricole e boschive

18.1 Definizione

La aree E comprendono il territorio riservato allo svolgimento dell'attività agricola, anche in funzione del mantenimento di condizioni di equilibrio naturale e paesaggistico. Il Piano delle Regole ripartisce le aree agricole e boschive in due sottoclassi:

Aree E1 - Aree agricole e boschive

Aree E2 - Aree agricole e boschive dei parchi sovracomunali

18.2 Destinazioni d'uso

La destinazione principale di queste aree è l'attività agricola (Gf 6) 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.

18.3 Disposizioni per l'edificazione funzionale all'attività agricola

Le edificazioni sono ammesse alle condizioni di cui alla Parte II, titolo III della LR 12/05.

18.4 Disposizioni per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente

Per gli edifici ricadenti in queste aree al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole, aventi destinazione diversa dall'agricoltura, sono consentiti gli interventi volti alla conservazione ed all'adeguamento dell'esistente, compresi gli interventi di ristrutturazione.

18.5 Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio

In tutte le aree agricole valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:

- * i filari e le boschine lungo il ciglio dei campi e la viabilità rurale, devono essere mantenuti;
- * le recinzioni potranno essere installate a protezione delle residenze e delle strutture aziendali o per motivi di pubblica sicurezza e igiene e saranno realizzate in maniera coerente coi caratteri del paesaggio agricolo;
- * non è consentita l'apposizione di insegne o pannelli pubblicitari;
- * è vietata la realizzazione anche provvisoria di depositi all'aperto e di aree per la sosta o il ricovero di mezzi di trasporto o d'opera.

18.6 Disposizioni per le aree E2

Nelle aree comprese all'interno dei perimetri dei parchi locali di interesse sovracomunale riconosciuti si applicano le disposizioni del presente articolo e le più specifiche disposizioni regolamentari e programmatiche contenute nei rispettivi strumenti di pianificazione o programmazione, che si intendono assunte quale parte integrante delle presenti Norme.

Nell'Appendice 3 sono riportate le disposizioni relative al "Parco dei Mulini".

Al fine di salvaguardare i caratteri del paesaggio agricolo tutelato con la costituzione dei parchi locali, all'interno di questi è vietata l'installazione di pannelli fotovoltaici non integrati a strutture edilizie.

18.7 Orti famigliari

Gli orti famigliari, quando realizzati in forma organizzata, possono essere recintati e comportare l'installazione di capanni amovibili per il ricovero di attrezzi e materiali, della dimensione massima di m. 2 x 2 per ciascun orto, salve eventuali più specifiche disposizioni dettate dai regolamenti comunali in materia.

Per essere realizzati in forma organizzata gli orti famigliari devono occupare una superficie complessiva di almeno mq 2.000 ed essere allestiti sulla base di un progetto unitario di sistemazione da assoggettare al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Titolo IV – Tutele, salvaguardie, vincoli

Art. 26 Boschi e alberi monumentali
--

- 26.1 Alle aree boscate individuate ai sensi dell'art. 1ter della LR 8/76 e successive modificazioni e integrazioni, riportate nelle tavole di Piano (DA.02) si applicano le disposizioni dettate dal Piano di Indirizzo Forestale provinciale.
Nel caso di interventi di trasformazione delle aree boscate, in quanto consentite, si applicano le misure di compensazione indicate nel vigente Piano di Indirizzo Forestale.
- 26.2 Agli alberi monumentali individuati si applica la disciplina di salvaguardia dettata dal PTCP, all'art. 65 delle relative NTA, o la più specifica disciplina eventualmente dettata dai regolamenti comunali.

5. CRITERIO DI STIMA

5.1 Indicatori di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità del terreno di proprietà AMGA Legnano S.p.A. ubicato in Legnano (MI) via Jucker angolo via Boschi Tosi si può fare riferimento, in relazione alle caratteristiche, peculiarità e destinazione d'uso del terreno secondo la pianificazione territoriale e locale, ai valori agricoli medi dei terreni:

- indicati dalla Commissione Espropri della Città Metropolitana di Milano
- rilevati da ricerche di mercato dirette.

5.2 Commissione Espropri della Città Metropolitana di Milano

La Commissione Espropri della Città Metropolitana di Milano ha determinato i valori agricoli medi, valevoli per l'anno 2016, relativi ai terreni, considerati non oggetto di contratto agrario, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati e secondo la localizzazione dei terreni stessi, in relazione alle disposizioni del D.P.R. 327/2001 in materia di espropriazione per pubblica utilità.

La tabella che segue riporta i suddetti valori medi dei terreni agricoli; il Comune di Legnano appartiene alla Regione Agraria n. 1.

Risulta che il valore del terreno agricolo in Legnano coltivato a bosco è pari a 2,90 Euro/mq; detto valore si riferisce al solo terreno nudo e deve essere valutato a parte il valore del soprassuolo.

COMMISSIONE ESPROPRI DELLA CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI VALEVOLE PER L'ANNO 2016 ⁽¹⁾

(ex articolo 41 del D.P.R. n. 327/2001 e successive modificazioni ed integrazioni)

N°	TIPI DI COLTURA	REGIONE AGRARIA N. 1 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 2 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 3 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 4 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 5 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 6 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 7 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 8 €/mq. (3)
1	SEMINATIVO	5,71	5,71	5,71	5,59	6,21	5,66	5,55	4,81
2	SEMINATIVO IRRIGUO	6,78	6,78	6,78	7,24	7,84	7,71	7,15	6,18
3	PRATO	5,71	5,71	5,71	5,59	6,21	5,66	5,55	4,81
4	PRATO IRRIGUO O A MARCITA	6,78	6,78	6,78	7,24	7,84	7,71	7,15	6,18
5	ORTO	7,90	7,90	7,90	7,04	7,72	7,26	6,95	7,42
6	ORTO IRRIGUO	12,45	12,94	12,45	11,63	13,58	12,61	11,37	11,73
7	FRUTTETO (2)	7,82	7,82	7,84	=	9,41	9,23	=	8,79
8	VIGNETO (2)	6,19	6,19	6,19	=	=	=	=	7,10
9	VIGNETO SPECIALIZZATO (D.O.C.) (2)	=	=	=	=	=	=	=	11,94
10	INCOLTO PRODUTTIVO	2,80	2,80	2,80	2,61	3,28	2,94	2,54	2,64
11	PIOPPEO (2)	5,23	5,23	5,23	4,71	6,02	5,92	4,65	4,93
12	BOSCO (2)	2,90	2,90	2,90	2,68	3,25	2,90	2,61	2,74
13	COLTURE FLOROVIVAISTICHE (2)	14,49	14,49	14,49	12,94	15,30	13,94	12,79	12,56

NOTE:

(1) I valori riferiti all'anno 2016, sono stati approvati nella seduta del 27/1/2016

(2) I valori relativi ai tipi di colture di cui ai numeri d'ordine 7,8,9,11,12 e 13 si riferiscono al solo terreno nudo; il soprassuolo dovrà essere valutato a parte.

(3) I valori sono espressi in euro/mq ed arrotondati a due decimali

REGIONE AGRARIA N. 1 – PIANURA DI LEGNANO: 16 COMUNI

Arconate, Buscate, Busto Garolfo, Canegrate, Castano Primo, Cerro Maggiore, Dairago, Legnano, Magnago, Nosate, Parabiago, Rescaldina, San Giorgio su Legnano, San Vittore Olona, Vanzaghella, Villa Cortese.

REGIONE AGRARIA N. 2 – PIANURA DI SEVESO: 5 COMUNI

Cesate, Garbagnate Milanese, Paderno Dugnano, Senago, Solaro.

REGIONE AGRARIA N. 3 – PIANURA DI MONZA: 9 COMUNI

Basiglio, Cambiagio, Carugate, Grezzago, Masate, Pozzo d'Adda, Trezzano Rosa, Trezzo sull'Adda, Vaprio d'Adda.

REGIONE AGRARIA N. 4 – PIANURA DEL CANALE VILLORESI: 27 COMUNI

Arese, Arluno, Bareggio, Bernate Ticino, Boffalora sopra Ticino, Casorezzo, Cassinetta di Lugagnano, Corbetta, Comaredo, Cuggiono, Inveruno, Lainate, Magenta, Marcallo con Casone, Mesero, Nerviano, Ossona, Pero, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rho, Robecchetto con Induno, Santo Stefano Ticino, Sedriano, Turbigo, Vanzago, Vittuone.

REGIONE AGRARIA N. 5 – PIANURA DI MILANO: 17 COMUNI

Baranzate, Bollate, Bresso, Cesano Boscone, Cinisello Balsamo, Cologno Monzese, Cormano, Corsico, Cusano Milanino, Milano, Novate Milanese, Peschiera Borromeo, San Donato Milanese, Segrate, Sesto San Giovanni, Settimo Milanese, Vimodrone.

REGIONE AGRARIA N. 6 – PIANURA TRA LAMBRO ED ADDA: 31 COMUNI

Bellinzago Lombardo, Bussero, Carpiano, Cassano d'Adda, Cassina de Pecchi, Cernusco sul Naviglio, Cerro al Lambro, Colturano, Dresano, Gessate, Gorgonzola, Inzago, Liscate, Locate Triulzi, Mediglia, Melegnano, Melzo, Opera,

Pantigliate, Paullo, Pessano con Bomago, Pioltello, Pozzuolo Martesana, Rodano, San Giuliano Milanese, San Zenone al Lambro, Settala, Tribiano, Trucazzano, Vignate, Vizzolo Predabissi.

REGIONE AGRARIA N. 7 – PIANURA TRA TICINO E LAMBRO: 28 COMUNI

Abbiategrosso, Albairate, Assago, Basiglio, Besate, Binasco, Bubbiano, Buccinasco, Calvignasco, Casarile, Cisliano, Cusago, Gaggiano, Gudo Visconti, Lacchiarella, Morimondo, Motta Visconti, Noviglio, Ozzero, Pieve Emanuele, Robecco sul Naviglio, Rosate, Rozzano, Trezzano sul Naviglio, Vermezzo, Vernate, Zelo Surrigone, Zibido San Giacomo.

REGIONE AGRARIA N. 8 – PIANURA DI CODOGNO: 1 COMUNE

San Colombano al Lambro.

Firmato: La Segretaria
(Dott.ssa Francesca Bonacina)

Firmato: Il Presidente delegato
(Dott.Emilio De Vita)

5.3 Ricerche di mercato dirette

Sono state rilevate, tramite motori di ricerca nella rete internet, le seguenti offerte, relative a terreni agricoli boscati in vendita nell'intorno di Legnano:

- terreno boscato a Magnago (bosco ceduo); superficie 14.000 mq; prezzo richiesto Euro 70.000,00; terreno con fronte su strada asfaltata. Non sono indicati la tipologia delle piante, né altri riferimenti ubicazionali, né di destinazione d'uso
- terreno boscato a Casorezzo, sulla via Vicinale per Canegrate; superficie 2.600 mq; prezzo richiesto Euro 9.500,00. Non è indicata la tipologia delle piante del bosco; d'altra parte, da ricerca condotta, si può ritenere che probabilmente detto terreno potrebbe avere una classificazione nel P.I.F. a bosco corrispondente a quella del terreno oggetto di stima.

5.4 Valore di stima adottato

Considerando il terreno di AMGA Legnano S.p.A. oggetto della stima, sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei valori medi dei terreni di riferimento, si può stimare il seguente valore medio di mercato relativo al metro quadro di superficie dell'appezzamento:

- valore mercato agricolo di base (escluso soprassuolo): 2,90 Euro/mq
- incremento stimato per la posizione e l'urbanizzazione del terreno (20% arrotondato): 0,60 Euro/mq
- valore del soprassuolo (considerati la varietà ed il valore commerciale delle prevalenti essenze): 0,30 Euro/mq
- valore medio del terreno senza soprassuolo: 3,50 Euro/mq
- valore medio del terreno con soprassuolo: 3,80 Euro/mq

6. VALORE DI STIMA DEL BENE

Facendo riferimento alle considerazioni esposte nei capitoli precedenti, alle caratteristiche e peculiarità dell'appezzamento, alla destinazione d'uso prevista nei piani di governo e gestione del territorio ed ai valori economici di riferimento, si può formulare il seguente valore di massima del lotto di terreno sito in Legnano (MI) via Jucker angolo via Boschi Tosi, distinto catastalmente ai mappali 118 e 119 del foglio 1 e meglio descritto nelle pagine precedenti:

Mappale	Superficie terreno (mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore (Euro)
118	1.020	3,50	3.570,00
119	3.500	3,80	13.300,00
Totale	4.520		16.870,00

7. CONCLUSIONI

In riferimento all'incarico ricevuto e relativo alla stima per la determinazione del probabile valore di mercato attuale dell'appezzamento di terreno ubicato in Legnano via Jucker angolo via Boschi Tosi, identificato catastalmente al foglio 1 mappali 118 e 119, costituito da una porzione prevalente a bosco (mappale 119) e da una porzione di minore estensione (mappale 118) costituita dal sedime di ex stradina di accesso privata, destinato nel vigente P.G.T. ad area agricola e boschiva e nel vigente P.I.F. a bosco, della AMGA Legnano S.p.A., tenuto conto che:

- non è stata condotta alcuna ricerca relativa ad eventuali vincoli, servitù, ipoteche ed altro; l'immobile è stato pertanto valutato come libero da ogni gravame
- non è stata condotta alcuna analisi qualitativa del terreno, che pertanto è stato valutato di qualità corrispondente agli ordinari suoli agricoli
- per la consistenza del terreno è stata assunta la superficie rilevata dagli atti catastali e dalla cartografia
- è stata condotta una ricerca del valore di mercato attraverso la comparazione con valori medi di riferimento e indagine dirette di massima,

ciò premesso e considerato, si può ritenere che il valore di massima del suddetto appezzamento può essere ritenuto pari ad **Euro 16.870,00**.

Legnano, 18 aprile 2016

Ing. Pier Luigi Comerio

