

Tribunale di Milano

PROCEDURA FALLIMENTARE

Fallimento OMISSISS.r.l. – R.G. 659/2020

Giudice Delegato: **Dr.ssa GUENDALINA PASCALE**

Curatore Fallimentare: **Dr. ALESSANDRO DANOVI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobile sito in via Per Canegrate 18 a Legnano (MI)

Foglio 51 Mappale 130 Subalterno 729

Esperto alla stima: Arch. Massimo Cella

Codice Fiscale: CLLMSM67H27F205H

Studio in: Via C. Lombroso, 54 – 20137 Milano

Email: mc@massimocella.it

Pec: cella.10774@oamilano.it

INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI
2. DESCRIZIONE DEL BENE
 - 2.1 Descrizione generale della zona
 - 2.2 Descrizione del fabbricato
 - 2.3 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima
 - 2.4 Consistenze
- 3 PRATICHE EDILIZIE
 - 3.1 Conformità Catastale
 - 3.2 Conformità Urbanistica
 - 3.3 Conformità Edilizia
- 4 PROCESSO DI VALUTAZIONE
 - 4.1 Criterio di stima
 - 4.2 Fonti di informazione
 - 4.3 Valutazione immobile

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Lotto 8

Unità immobiliare ad uso commerciale - Sub 729

Negozi e botteghe (C/1) Sito in Via Per Canegrate, 18

**(come riportato nella Nota di Trascrizione del fallimento in atti: Registro generale n. 125929 - Registro particolare. N.85860 – Presentazione n.4 del 26.08.2021)*

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in Brescia, Foglio 51, Particella 130, Sub 729, notifica n. 971763/2001, indirizzo Via Per Canegrate 18 - Piano T, Comune di Legnano, categoria C/1, classe 5, consistenza 168 mq, superficie 175 mq, rendita € 4.086,62.

Confini: L'unità immobiliare a Nord-Ovest confina con il sub. 5, a Sud- Ovest con parti comuni esterne Sub. 701, a Sud con il Sub 730, a Sud-Est con il Sub. 701 parti comuni e a Nord-Est con il Sub 728.

2. DESCRIZIONE DEL BENE:

2.1 Descrizione generale della zona:

L'immobile è ubicato all'interno del fabbricato adibito a centro commerciale denominato "Legnano 2000" posto nella zona Sud del Comune di Legnano (MI) lungo l'asse viario per Canegrate.

Caratteristiche zona: Periferica;

Area Urbanistica: Residenziale con medie strutture di vendita e produttivo;

Importanti centri limitrofi: Busto Arsizio, Gallarate, Saronno, Rho-Però, Milano;

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, agricole e produttive;

Attrazioni paesaggistiche: Edifici e complessi edilizi di valore storico identitario, Parco Castello;

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria a 1,2 Km, Autostrada dei laghi a 4 Km, Stada Statale 33 del Sempione a 2 Km, Strada Statale 527 Bustese a 4 Km;

Servizi offerti dalla zona: parco cittadino del Castello, Ospedale di Legnano.

2.2 Descrizione del fabbricato:

L'edificio, costruito nel 1995 è di forma regolare si erge su due piani fuori terra che ospitano diversi esercizi commerciali oltre ad un locale parcheggio e magazzini al piano interrato.

Ai due estremi verso Nord da via Richard Wagner e verso Sud da via Gian Lorenzo Bernini vi sono due accessi aperti che lo mettono in comunicazione con la via Per Canegrate, verso il lato strada vi è una striscia a prato ed alberi mentre la restante area è ad uso parcheggio pubblico destinato ai clienti dell'attività commerciale. La strada e le zone esterne sono asfaltate ed illuminate tramite lampioni.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale è buono.

Ascensori montacarichi e carri ponte: Presente corpo scala e ascensore.

Sono presenti tutti gli impianti (elettrico, illuminazione, climatizzazione e antincendio).

Impianto antincendio: Certificato Prevenzione Incendi in Atti prot. n. 06.0135/04 PG. 326016/145 con validità dal 11.01.2005 al 11.01.2008

2.3 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima:

L'unità immobiliare ad uso negozio è identificata all'NCEU Foglio 51 Mappale 130 Sub. 729.

L'unità è posta al piano terra, priva di vetrine verso l'esterno, accessibile dal piano stradale mediante il corridoio comune (Sub. 701) che consente di accedere anche ai piani superiori per mezzo di un blocco scale e ascensori sull'atrio d'ingresso.

L'unità immobiliare è completamente aperta ad eccezione della zona servizi igienici.

Sono presenti tutti gli impianti (elettrico, illuminazione, riscaldamento e raffrescamento), le pareti sono tinteggiate, la porta d'ingresso e le vetrine verso le parti comuni interne sono in vetro con profilo metallico.

Destinazione d'uso: Commerciale Sottocategoria: Negozio

Superficie complessiva: Circa 168,00 mq Altezza interna di circa 455 cm

Piano: Terra

Condizioni generali dell'unità immobiliare: Condizioni di conservazione e manutenzione buone.

Impianto elettrico: Presente impianto elettrico e relativa dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Scarichi: Non sono presenti scarichi potenzialmente pericolosi.

2.4 Consistenze:

La superficie lorda di pavimento dell'unità immobiliare è di 168,00 Mq, come di seguito dettagliato:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio	Sup. lorda di pavimento	168,00	1,00	168,00
Totale		168,00		168,00

3. PRATICHE EDILIZIE:

3.1 Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità

3.2 Conformità edilizia:

L'intero fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi resi noti dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Legnano:

- Concessione Edilizia rilasciata in data 15 Settembre 1995 in Atti pratica n. 157/94 e successiva concessione in sanatoria per esecuzione di varianti del 22 Febbraio 2000 in Atti n. 3586 PG 35426/3586-4685/672;
- Concessione per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria rilasciata in data 08 Settembre 1995 in Atti n. 60/95 e successiva variante del 23 Marzo 2000 in Atti n. 76 PG 477/76.

Non essendo stato possibile visionarne i contenuti non può esserne accertata la conformità, così come per lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare oggetto di stima.

3.3 Conformità Urbanistica:

Strumento Urbanistico Approvato: In forza della Delibera:	Piano Governo del Territorio Del Consiglio Comunale n. 29 del 08/03/2017
Zona Omogenea:	Insedimenti industriali artigianali e commerciali – Aree B3 – Insediamenti produttivi sparsi nel tessuto consolidato a prevalente vocazione residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole – NTA art. 19 e 20
Dichiarazione di conformità con il PGT	Si

Note sulla conformità: Nessuna.

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

Di seguito sono illustrati il criterio di stima e tutto il processo di valutazione utilizzato per la determinazione del "più probabile valore di mercato" dell'immobile oggetto di valutazione.

4.1 Criterio di stima:

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Stante la finalità di alienazione degli immobili in oggetto in un ragionevole lasso temporale, la disponibilità di dati e informazioni sul mercato di riferimento nonché la presenza sul mercato di immobili simili e la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico della "comparazione con i prezzi di mercato", che prevede la rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima.

Per quanto sopra il criterio utilizzato è la "Stima sintetica comparativa parametrica".

4.2 Fonti di informazione:

Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) 1° Semestre 2025 e per riscontro indagine su "comparable" presso agenzie immobiliari e siti di compravendita immobiliare on-line.

4.3 Valutazione immobile:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Negozio	168,00	1.375,00	€ 231.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (abbattimento del 25%) € 173.250,00

Data generazione, 20.10.2025

L'Esperto alla stima

Massimo Alessio Cella



Allegati

- all. 01) Estratto di mappa;
- all. 02) Visura catastale del Sub.729;
- all. 03) Planimetria catastale del Sub.729;