



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

60/2021

DEBITORE:

SRL

GIUDICE:

Presidente dr. MARCO LUALDI

CURATORE:

DR. MATTEO BRUZZESE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/03/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GEOM. GIOVANNI PRAMMA

CF:PRMGNN63T31B300R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA GAVINANA 8

telefono: 0331633254

email: info@studiopramma.it

PEC: giovanni.pramma@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 60/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **TERRENO EDIFICABILE CON CONVENZIONE EDILIZIA** a LEGNANO via della Pace, della superficie commerciale di **31.950,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SRL)
Trattasi di ampio appezzamento di terreno nudo posto in affaccio sulla pubblica Via della Pace. La consistenza complessiva, in base alle visure catastali assurge a mq. 31950 ove - invece - dall' analisi della convenzione edilizia n. 177746 del 17.07.2008 ed in particolare della Tavola 2 (Rilievo superficie territoriale) la stessa assurgerebbe a mq. 32600.

Per maggiori dettagli descrittivi, particolari, ecc. si rimanda alla documentazione fotografica allegata, **nonchè anche e soprattutto a quanto riportato nella succitata Convenzione e nei relativi allegati**

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 375 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl.2, superficie 680, reddito agrario 3,51 €, reddito dominicale 3,51 €, intestato a -SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 proprietà per 1/1
Coerenze: (in corpo dell' intero lotto - mapp. 375-374-370-372-369-373-376-247-246-371-1124-1126-1128-1136): mapp. 1167-1172-228-229-1184-1410-1408-1405-1406-1407-1409-1412-1411- Via dei Frassini - Strada Comunale / Via della Pace di cui ai mapp. 1129-1137-1127-1125.
- foglio 19 particella 370 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl. 2, superficie 730, reddito agrario 3,77 €, reddito dominicale 3,77 €, intestato a -SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 proprietà per 1/1
Coerenze: (in corpo dell' intero lotto - mapp. 375-374-370-372-369-373-376-247-246-371-1124-1126-1128-1136): mapp. 1167-1172-228-229-1184-1410-1408-1405-1406-1407-1409-1412-1411- Via dei Frassini - Strada Comunale / Via della Pace di cui ai mapp. 1129-1137-1127-1125.
- foglio 19 particella 372 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl. 2, superficie 700, reddito agrario 3,62 €, reddito dominicale 3,62 €, intestato a -SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 proprietà per 1/1
Coerenze: (in corpo dell' intero lotto - mapp. 375-374-370-372-369-373-376-247-246-371-1124-1126-1128-1136): mapp. 1167-1172-228-229-1184-1410-1408-1405-1406-1407-1409-1412-1411- Via dei Frassini - Strada Comunale / Via della Pace di cui ai mapp. 1129-1137-1127-1125.
- foglio 19 particella 369 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl. 2, superficie 690, reddito agrario 3,56 €, reddito dominicale 3,56 €, intestato a -SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 proprietà per 1/1
Coerenze: (in corpo dell' intero lotto - mapp. 375-374-370-372-369-373-376-247-246-371-1124-1126-1128-1136): mapp. 1167-1172-228-229-1184-1410-1408-1405-1406-1407-1409-1412-1411- Via dei Frassini - Strada Comunale / Via della Pace di cui ai mapp. 1129-1137-1127-1125.
- foglio 19 particella 373 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl. 2, superficie 710, reddito agrario 3,67 €, reddito dominicale 3,67 €, intestato a -SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 proprietà per 1/1
Coerenze: (in corpo dell' intero lotto - mapp. 375-374-370-372-369-373-376-247-246-371-1124-1126-1128-1136): mapp. 1167-1172-228-229-1184-1410-1408-1405-1406-1407-1409-1412-1411- Via dei Frassini - Strada Comunale / Via della Pace di cui ai mapp. 1129-1137-1127-1125.
- foglio 19 particella 376 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl. 2, superficie 650, reddito agrario 3,36 €, reddito dominicale 3,36 €, intestato a -SRL con sede in Legnano cf.

- 04109820961 proprietà per 1/1
Coerenze: (in corpo dell' intero lotto - mapp. 375-374-370-372-369-373-376-247-246-371-1124-1126-1128-1136): mapp. 1167-1172-228-229-1184-1410-1408-1405-1406-1407-1409-1412-1411-
Via dei Frassini - Strada Comunale / Via della Pace di cui ai mapp. 1129-1137-1127-1125.
- foglio 19 particella 247 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo Cl. 1, superficie 130, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a -SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 proprietà per 1/1
Coerenze: (in corpo dell' intero lotto - mapp. 375-374-370-372-369-373-376-247-246-371-1124-1126-1128-1136): mapp. 1167-1172-228-229-1184-1410-1408-1405-1406-1407-1409-1412-1411-
Via dei Frassini - Strada Comunale / Via della Pace di cui ai mapp. 1129-1137-1127-1125.
 - foglio 19 particella 246 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl. 2, superficie 680, deduzione 3,51, reddito dominicale 3,51 €, intestato a -SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 proprietà per 1/1
Coerenze: (in corpo dell' intero lotto - mapp. 375-374-370-372-369-373-376-247-246-371-1124-1126-1128-1136): mapp. 1167-1172-228-229-1184-1410-1408-1405-1406-1407-1409-1412-1411-
Via dei Frassini - Strada Comunale / Via della Pace di cui ai mapp. 1129-1137-1127-1125.
 - foglio 19 particella 371 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl. 2, superficie 700, reddito agrario 3,62 €, reddito dominicale 3,62 €, intestato a -SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 proprietà per 1/1
Coerenze: (in corpo dell' intero lotto - mapp. 375-374-370-372-369-373-376-247-246-371-1124-1126-1128-1136): mapp. 1167-1172-228-229-1184-1410-1408-1405-1406-1407-1409-1412-1411-
Via dei Frassini - Strada Comunale / Via della Pace di cui ai mapp. 1129-1137-1127-1125.
 - foglio 19 particella 1124 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo Cl. 1, superficie 380, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,79 €, intestato a -SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 proprietà per 1/1
Coerenze: (in corpo dell' intero lotto - mapp. 375-374-370-372-369-373-376-247-246-371-1124-1126-1128-1136): mapp. 1167-1172-228-229-1184-1410-1408-1405-1406-1407-1409-1412-1411-
Via dei Frassini - Strada Comunale / Via della Pace di cui ai mapp. 1129-1137-1127-1125.
 - foglio 19 particella 1126 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl. 2, superficie 12300, reddito agrario 63,52 €, reddito dominicale 63,52 €, intestato a -SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 proprietà per 1/1
Coerenze: (in corpo dell' intero lotto - mapp. 375-374-370-372-369-373-376-247-246-371-1124-1126-1128-1136): mapp. 1167-1172-228-229-1184-1410-1408-1405-1406-1407-1409-1412-1411-
Via dei Frassini - Strada Comunale / Via della Pace di cui ai mapp. 1129-1137-1127-1125.
 - foglio 19 particella 1128 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo Cl. 1, superficie 1070, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 2,21 €, intestato a -SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 proprietà per 1/1
Coerenze: (in corpo dell' intero lotto - mapp. 375-374-370-372-369-373-376-247-246-371-1124-1126-1128-1136): mapp. 1167-1172-228-229-1184-1410-1408-1405-1406-1407-1409-1412-1411-
Via dei Frassini - Strada Comunale / Via della Pace di cui ai mapp. 1129-1137-1127-1125.
 - foglio 19 particella 1136 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl. 2, superficie 11850, reddito agrario 61,20 €, reddito dominicale 61,20 €, intestato a -SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 proprietà per 1/1
Coerenze: (in corpo dell' intero lotto - mapp. 375-374-370-372-369-373-376-247-246-371-1124-1126-1128-1136): mapp. 1167-1172-228-229-1184-1410-1408-1405-1406-1407-1409-1412-1411-
Via dei Frassini - Strada Comunale / Via della Pace di cui ai mapp. 1129-1137-1127-1125.
 - foglio 19 particella 374 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl.2, superficie 680, reddito agrario 3,51 €, reddito dominicale 3,51 €, intestato a -SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 proprietà per 1/1
Coerenze: (in corpo dell' intero lotto - mapp. 375-374-370-372-369-373-376-247-246-371-1124-1126-1128-1136): mapp. 1167-1172-228-229-1184-1410-1408-1405-1406-1407-1409-1412-1411-
Via dei Frassini - Strada Comunale / Via della Pace di cui ai mapp. 1129-1137-1127-1125.

Presenta una forma quadrangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	31.950,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.100.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.845.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.845.000,00
Data della valutazione:	28/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l' appezzamento in oggetto è parso libero e pressochè incolto.

Per tale contesto si demanda comunque al curatore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/04/2008 a firma di dr. Mario Fugazzola ai nn. 176763/22137 di repertorio, iscritta il 11/04/2008 a Milano 2 ai nn. 47009/11342, a favore di Banca di Legnano spa, contro SRL, derivante da concessione a garanzia di apertura credito.

Importo ipoteca: Euro 8.000.000,00.

Importo capitale: Euro 4.000.000,00.

Durata ipoteca: anni 2, mesi 8, giorni 24.

Tale ipoteca colpisce i mapp. 1124-1126-1128-1136-246-369-370-371-372-373-374-375-376-247.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/05/2015 a firma di dr. Franco Gavosto ai nn. 71316/23716 di repertorio, iscritta il 28/05/2015 a Milano 2 ai nn. 50470/8642, a favore di Banca Popolare di Milano

soc. coop. a rl, contro SRL, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: Euro 7.054.000,00.
Importo capitale: Euro 3.527.000,00.
Durata ipoteca: anni 15.
Tale ipoteca colpisce i mapp. 1124-1126-1128-1136-246-369-370-371-372-373-374-375-376-247.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 29/09/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7073/2021 di repertorio, trascritta il 05/11/2021 a Milano 2 ai nn. 157022/106803, a favore di Massa dei creditori del Fallimento srl, contro SRL

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sussiste:

- **Convenzione edilizia** n. 177746/22455 di rep. del 17.07.2008, a rogito dr. Mario Fugazzola, registrata in Legnano il 06.08.2008 al n. 4777 serie 1T e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 07.08.2008 al n. 108814 generale e n. 61669 particolare (connessa a Piano Attuativo n. 5/2007, intercorsa tra il Comune di Legnano e la srl, che prevederebbe quale volumetria realizzabile mc. 48.000,00 circa, oltre alla corresponsione dei vari importi dovuti al Comune, per i cui contesti (dati, dettagli, gravami, contributi, ecc.) si rimanda alla documentazione allegata, ivi compresa anche la risposta del Comune di Legnano del 28.02.2022 (a fronte di istanza n. 9279 di prot. del 15.02.2022), che cita testualmente:

".....Con la presente si comunica di aver preso atto della Vs. comunicazione pervenuta in data 15.02.2022 al prot. 9279, che riguarda l' applicazione al piano in oggetto del disposto dell' art. 30, comma 3-bis della Legge 9 agosto 2013 n. 98 di conversione, con modificazioni, del Decreto Legge 21 giugno 2013 n. 69 avente ad oggetto "Disposizioni urgenti per il rilancio dell' economia", con cui è stata disposta proroga di tre anni del termine di validità delle convenzioni di Lottizzazione di cui all' art. 28 della Legge 17/08/1942, n. 1150 stipulate sino al 31.12.2012. Successivamente con il Decreto Legge "Semplificazioni" del 16.07.2020, n. 76, come modificato dalla Legge di conversione 11 settembre 2020, n. 120, il legislatore ha previsto una ulteriore proroga di tre anni dei termini di validità, nonchè quelli di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni urbanistiche o dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonchè i termini de relativi piani attuativi formatisi fino al 31.12.2020. Per norma, la validità dei Piani Attuativi è di durata decennale e le disposizioni normative citate sono volte proprio ad ampliare le tempistiche per il completamento degli interventi edilizi previsti nei Piani Attuativi, non ancora scaduti, alla data di entrata in vigore delle Leggi stesse. Dette norme si inseriscono come deroga speciale al principio di validità decennale dei Piani Attuativi stabilendo che le proroghe triennali di validità delle convenzioni urbanistiche, nonchè dei termini di inizio e fine lavori, sono di tipo "automatico" e non richiedono quindi, da parte dell' interessato, comunicazione al Comune. Inoltre si fa presente che per i Piani Attuativi Vigenti, approvati in attuazione del PRG, trova applicazione l' art. 32 delle NTA del vigente Piano delle Regole in materia di salvaguardia delle procedure urbanistiche ed edilizie.

Pertanto, visto il quadro normativo sopra richiamato, il termine di validità della convenzione in oggetto, stipulata tra la soc. srl ed il Comune di Legnano, decorrerà dal 17 luglio 2024.".

Si rileva anche, con riferimento alla convenzione sopra detta, che risulterebbero essere già stati versati al Comune di Legnano Euro 958.945,60 quale monetizzazione aree a standard (art. 10 della convenzione)

SI RIMARCA NUOVAMENTE CHE PER TUTTI GLI EVENTUALI DATI METRICI, ONERI, PRESCRIZIONI, VINCOLI, GRAVAMI, COSTI, TEMPISTICHE, SCADENZE, ECC. SI DOVRA' FARE RIFERIMENTO ALLA DETTA CONVENZIONE, AI RELATIVI ALLEGATI, NONCHE' A QUANTO INDICATO DAL COMUNE DI LEGNANO CON L' INFORMATIVA SUCCITATA (28.02.2022)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione societaria per incorporazione (dal 22/12/2003), con atto stipulato il 22/12/2003 a firma di dr.ssa Susanna Farioli ai nn. 5875 di repertorio, trascritto il 31/12/2003 a Milano 2 ai nn. 190060 / 111593.

Con tale atto la SRL si fondeva nella SRL con riferimento ai seguenti beni immobili: mapp. 1124-1126-1128-1136 (oltre poi anche ai mapp. 208-213-1151-1153-37 facenti parte degli altri Lotti). Si precisa che sussiste poi: - nota di rettifica trascritta alla Milano 2 il 12.11.2021 al n. 160874/109453 con la quale si rettificava la precedente nota (n. 190060/111593 del 31.12.2003) in quanto era stato indicato il foglio di mappa errato (19 anzichè 18; contesto questo riferito pero' al mapp. 37 facente parte dell' altro Lotto). Per le provenienze (anche ante ventennio) si rimanda a quanto descritto nella certificazione notarile allegata.

SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/03/2004), con atto stipulato il 15/03/2004 a firma di dr. Mario Fugazzola ai nn. 161934/17905 di repertorio, trascritto il 08/04/2004 a Milano 2 ai nn. 48191/24109.

Con tale atto vendeva alla srl il mapp. 375. Per le provenienze (anche ante ventennio) si rimanda a quanto descritto nella certificazione notarile allegata.

SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/03/2005), con atto stipulato il 24/03/2005 a firma di dr. Marco Novara ai nn. 47805/16723 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Milano 2 ai nn. 55605/28617.

Con tale atto + altri vendevano alla srl il mapp. 371. Per le provenienze (anche ante ventennio) si rimanda a quanto descritto nella certificazione notarile allegata.

SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/03/2005), con atto stipulato il 24/03/2005 a firma di dr. Marco Novara ai nn. 47805/16723 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Milano 2 ai nn. 55604/28616.

Con tale atto + altri vendevano alla srl il mapp. 246. Per le provenienze (anche ante ventennio) si rimanda a quanto descritto nella certificazione notarile allegata.

SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/03/2005), con atto stipulato il 24/03/2005 a firma di dr. Marco Novara ai nn. 47805/16723 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Milano 2 ai nn. 55603/28615.

Con tale atto + altri vendevano alla srl i mapp. 376-247. Per le provenienze (anche ante ventennio) si rimanda a quanto descritto nella certificazione notarile allegata.

SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/03/2005), con atto stipulato il 24/03/2005 a firma di dr. Marco Novara ai nn. 47805/16723 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Milano 2 ai nn. 55602/28614.

Con tale atto vendeva alla srl il mapp. 373. Per le provenienze (anche ante ventennio) si rimanda a quanto descritto nella certificazione notarile allegata.

SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/03/2005), con atto stipulato il 24/03/2005 a firma di dr. Marco Novara ai nn. 47805/16723 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Milano 2 ai nn. 55601/28613.

Con tale atto e vendevano alla srl il mapp. 369. Per le provenienze (anche ante ventennio) si rimanda a quanto descritto nella certificazione notarile allegata.

SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/03/2005), con atto stipulato il 24/03/2005 a firma di dr. Marco Novara ai nn. 47805/16723 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Milano 2 ai nn. 55600/28612.

Con tale atto + altri vendevano alla srl il mapp. 372. Per le provenienze (anche ante ventennio) si rimanda a quanto descritto nella certificazione notarile allegata.

SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/03/2005), con atto stipulato il 24/03/2005 a firma di dr. Marco Novara ai nn. 47805/16723 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Milano 2 ai nn. 55599/28611.

Con tale atto + altri vendevano alla srl il mapp. 370. Per le provenienze (anche ante ventennio) si rimanda a quanto descritto nella certificazione notarile allegata.

SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/03/2005), con atto stipulato il 24/03/2005 a firma di dr. Marco Novara ai nn. 47805/16723 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Milano 2 ai nn. 55598/28610.

Con tale atto e vendevano alla srl il mapp. 374. Per le provenienze (anche ante ventennio) si rimanda a quanto descritto nella certificazione notarile allegata.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Aree con Piano attuativo vigente in adozione, normata dall' art. 15 e 32 delle NTA del Piano delle Regole. I mapp. 1126 e 1124 risultano in parte ricompresi entro la fascia di rispetto dei pozzi di captazione acqua potabile.. Per maggiori dettagli, certezze e dati si rimanda comunque al Certificato di Destinazione Urbanistica ed agli Strumenti Comunali. SI PRECISA POI CHE DA INFORMATIVE ASSUNTE EMERGEREBBE CHE VI SIA UN PROSSIMO AVVIO DI VARIANTE GENERALE AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LEGNANO VIA DELLA PACE

TERRENO EDIFICABILE CON CONVENZIONE EDILIZIA

DI CUI AL PUNTO A

TERRENO EDIFICABILE CON CONVENZIONE EDILIZIA a LEGNANO via della Pace, della superficie commerciale di **31.950,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SRL)
Trattasi di ampio appezzamento di terreno nudo posto in affaccio sulla pubblica Via della Pace. La consistenza complessiva, in base alle visure catastali assurge a mq. 31950 ove - invece - dall' analisi della convenzione edilizia n. 177746 del 17.07.2008 ed in particolare della Tavola 2 (Rilievo superficie territoriale) la stessa assurgerebbe a mq. 32600.

Per maggiori dettagli descrittivi, particolari, ecc. si rimanda alla documentazione fotografica allegata, **nonchè anche e soprattutto a quanto riportato nella succitata Convenzione e nei relativi allegati**

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 375 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl.2, superficie 680, reddito agrario 3,51 €, reddito dominicale 3,51 €, intestato a -SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 proprietà per 1/1
Coerenze: (in corpo dell' intero lotto - mapp. 375-374-370-372-369-373-376-247-246-371-1124-1126-1128-1136): mapp. 1167-1172-228-229-1184-1410-1408-1405-1406-1407-1409-1412-1411-
Via dei Frassini - Strada Comunale / Via della Pace di cui ai mapp. 1129-1137-1127-1125.
- foglio 19 particella 370 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl. 2, superficie 730, reddito agrario 3,77 €, reddito dominicale 3,77 €, intestato a -SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 proprietà per 1/1
Coerenze: (in corpo dell' intero lotto - mapp. 375-374-370-372-369-373-376-247-246-371-1124-1126-1128-1136): mapp. 1167-1172-228-229-1184-1410-1408-1405-1406-1407-1409-1412-1411-
Via dei Frassini - Strada Comunale / Via della Pace di cui ai mapp. 1129-1137-1127-1125.
- foglio 19 particella 372 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl. 2, superficie 700, reddito agrario 3,62 €, reddito dominicale 3,62 €, intestato a -SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 proprietà per 1/1
Coerenze: (in corpo dell' intero lotto - mapp. 375-374-370-372-369-373-376-247-246-371-1124-1126-1128-1136): mapp. 1167-1172-228-229-1184-1410-1408-1405-1406-1407-1409-1412-1411-
Via dei Frassini - Strada Comunale / Via della Pace di cui ai mapp. 1129-1137-1127-1125.
- foglio 19 particella 369 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl. 2, superficie 690, reddito agrario 3,56 €, reddito dominicale 3,56 €, intestato a -SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 proprietà per 1/1
Coerenze: (in corpo dell' intero lotto - mapp. 375-374-370-372-369-373-376-247-246-371-1124-1126-1128-1136): mapp. 1167-1172-228-229-1184-1410-1408-1405-1406-1407-1409-1412-1411-
Via dei Frassini - Strada Comunale / Via della Pace di cui ai mapp. 1129-1137-1127-1125.
- foglio 19 particella 373 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl. 2, superficie 710, reddito agrario 3,67 €, reddito dominicale 3,67 €, intestato a -SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 proprietà per 1/1
Coerenze: (in corpo dell' intero lotto - mapp. 375-374-370-372-369-373-376-247-246-371-1124-1126-1128-1136): mapp. 1167-1172-228-229-1184-1410-1408-1405-1406-1407-1409-1412-1411-
Via dei Frassini - Strada Comunale / Via della Pace di cui ai mapp. 1129-1137-1127-1125.
- foglio 19 particella 376 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl. 2, superficie 650, reddito agrario 3,36 €, reddito dominicale 3,36 €, intestato a -SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 proprietà per 1/1

- Coerenze: (in corpo dell' intero lotto - mapp. 375-374-370-372-369-373-376-247-246-371-1124-1126-1128-1136): mapp. 1167-1172-228-229-1184-1410-1408-1405-1406-1407-1409-1412-1411-
Via dei Frassini - Strada Comunale / Via della Pace di cui ai mapp. 1129-1137-1127-1125.
- foglio 19 particella 247 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo Cl. 1, superficie 130, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a -SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 proprietà per 1/1
Coerenze: (in corpo dell' intero lotto - mapp. 375-374-370-372-369-373-376-247-246-371-1124-1126-1128-1136): mapp. 1167-1172-228-229-1184-1410-1408-1405-1406-1407-1409-1412-1411-
Via dei Frassini - Strada Comunale / Via della Pace di cui ai mapp. 1129-1137-1127-1125.
 - foglio 19 particella 246 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl. 2, superficie 680, deduzione 3,51, reddito dominicale 3,51 €, intestato a -SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 proprietà per 1/1
Coerenze: (in corpo dell' intero lotto - mapp. 375-374-370-372-369-373-376-247-246-371-1124-1126-1128-1136): mapp. 1167-1172-228-229-1184-1410-1408-1405-1406-1407-1409-1412-1411-
Via dei Frassini - Strada Comunale / Via della Pace di cui ai mapp. 1129-1137-1127-1125.
 - foglio 19 particella 371 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl. 2, superficie 700, reddito agrario 3,62 €, reddito dominicale 3,62 €, intestato a -SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 proprietà per 1/1
Coerenze: (in corpo dell' intero lotto - mapp. 375-374-370-372-369-373-376-247-246-371-1124-1126-1128-1136): mapp. 1167-1172-228-229-1184-1410-1408-1405-1406-1407-1409-1412-1411-
Via dei Frassini - Strada Comunale / Via della Pace di cui ai mapp. 1129-1137-1127-1125.
 - foglio 19 particella 1124 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo Cl. 1, superficie 380, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,79 €, intestato a -SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 proprietà per 1/1
Coerenze: (in corpo dell' intero lotto - mapp. 375-374-370-372-369-373-376-247-246-371-1124-1126-1128-1136): mapp. 1167-1172-228-229-1184-1410-1408-1405-1406-1407-1409-1412-1411-
Via dei Frassini - Strada Comunale / Via della Pace di cui ai mapp. 1129-1137-1127-1125.
 - foglio 19 particella 1126 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl. 2, superficie 12300, reddito agrario 63,52 €, reddito dominicale 63,52 €, intestato a -SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 proprietà per 1/1
Coerenze: (in corpo dell' intero lotto - mapp. 375-374-370-372-369-373-376-247-246-371-1124-1126-1128-1136): mapp. 1167-1172-228-229-1184-1410-1408-1405-1406-1407-1409-1412-1411-
Via dei Frassini - Strada Comunale / Via della Pace di cui ai mapp. 1129-1137-1127-1125.
 - foglio 19 particella 1128 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo Cl. 1, superficie 1070, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 2,21 €, intestato a -SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 proprietà per 1/1
Coerenze: (in corpo dell' intero lotto - mapp. 375-374-370-372-369-373-376-247-246-371-1124-1126-1128-1136): mapp. 1167-1172-228-229-1184-1410-1408-1405-1406-1407-1409-1412-1411-
Via dei Frassini - Strada Comunale / Via della Pace di cui ai mapp. 1129-1137-1127-1125.
 - foglio 19 particella 1136 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl. 2, superficie 11850, reddito agrario 61,20 €, reddito dominicale 61,20 €, intestato a -SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 proprietà per 1/1
Coerenze: (in corpo dell' intero lotto - mapp. 375-374-370-372-369-373-376-247-246-371-1124-1126-1128-1136): mapp. 1167-1172-228-229-1184-1410-1408-1405-1406-1407-1409-1412-1411-
Via dei Frassini - Strada Comunale / Via della Pace di cui ai mapp. 1129-1137-1127-1125.
 - foglio 19 particella 374 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl.2, superficie 680, reddito agrario 3,51 €, reddito dominicale 3,51 €, intestato a -SRL con sede in Legnano cf. 04109820961 proprietà per 1/1
Coerenze: (in corpo dell' intero lotto - mapp. 375-374-370-372-369-373-376-247-246-371-1124-1126-1128-1136): mapp. 1167-1172-228-229-1184-1410-1408-1405-1406-1407-1409-1412-1411-
Via dei Frassini - Strada Comunale / Via della Pace di cui ai mapp. 1129-1137-1127-1125.

Presenta una forma quadrangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale complessiva del lotto	31.950,00	x	100 %	=	31.950,00
Totale:	31.950,00				31.950,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.100.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.100.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.100.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione adottato dallo scrivente ha tenuto conto dei seguenti parametri di riferimento:

- a) consistenza immobiliare
- b) ubicazione
- c) destinazione urbanistica
- d) morfologia
- e) classamento catastale
- f) presunto valore di mercato per immobili simili
- g) presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare
- h) scopo specifico per cui è richiesta la presente stima.

Parte integrante della presente perizia sono i seguenti allegati:

- istanza di nomina e relativo dispositivo
- visione satellitare
- documentazione fotografica

- **documentazione catastale (stralcio di mappa e visure storiche)**
- **documentazione comunale (stralcio di PGT e legenda, Certificato di destinazione urbanistica, convenzione e relativi allegati, informativa comunale del 28.02.2022, ecc.)**

oltre a:

- **visure ipotecarie e certificazione notarile.**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Legnano, agenzie: della zona

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	TERRENO EDIFICABILE				
A	CON CONVENZIONE EDILIZIA	31.950,00	0,00	5.100.000,00	5.100.000,00
				5.100.000,00 €	5.100.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.100.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 255.000,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.845.000,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.845.000,00