

# TRIBUNALE DI MILANO

## III Sez. Civile

G.E.: Dott.ssa Caterina Trentini

# RGE 774/2020



## RELAZIONE DI STIMA

Che annulla e sostituisce la precedente del 15/03/2022

### LOTTO 3

Terreni in Limbiate, via Monza

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Colmano  
**Codice fiscale:** CLMFBA57C07F205A  
**Partita IVA:** 07680380156  
**Studio in:** Milano, via Jacopo Dal Verme 5  
**Telefono:**  
**Email:** [architetto@colmano.com](mailto:architetto@colmano.com)

Beni in **Limbiate**  
via Monza

## TERRENI

(n° 1 lotto)

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### LOTTO 3

Appezamenti di terreni agricoli antistanti il centro commerciale, di proprietà 1/1 di Xxxxxx Spa con sede in Milano, Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx, catastalmente identificati come segue

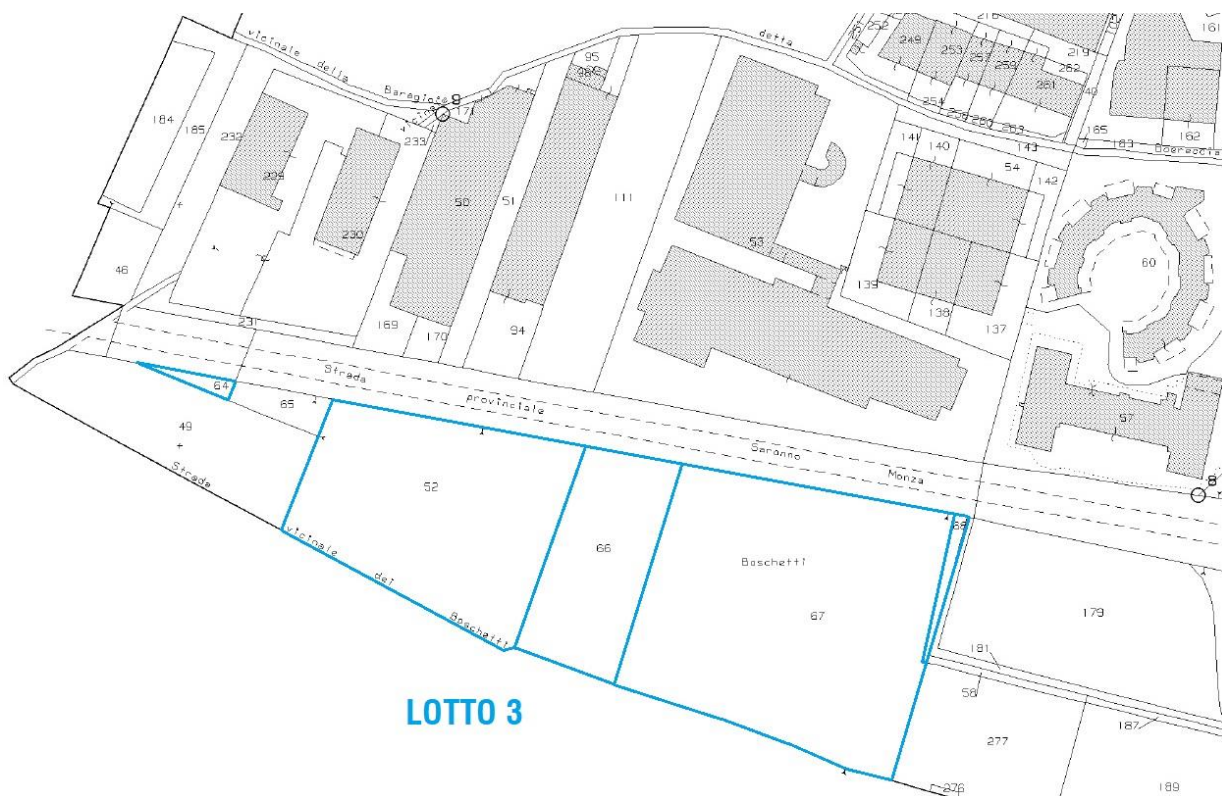
- 1) Foglio 15 Particella 52  
Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie are 80 ca 10  
Reddito Dominicale € 49,64, Reddito Agrario € 45,51
- 2) Foglio 15 Particella 64  
Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie are 02 ca 30  
Reddito Dominicale € 1,43, Reddito Agrario € 1,31
- 3) Foglio 15 Particella 66  
Qualità Incolto Prod, Classe 2, Superficie are 38 ca 80  
Reddito Dominicale € 1,20, Reddito Agrario € 0,40
- 4) Foglio 15 Particella 67  
Qualità Incolto Prod, Classe 2, Superficie ha 1 are 24 ca 90  
Reddito Dominicale € 3,87, Reddito Agrario € 1,29
- 5) Foglio 15 Particella 68  
Qualità Bosco Ceduo, Classe 1, Superficie are 02 ca 20  
Reddito Dominicale € 0,45, Reddito Agrario € 0,07



Sovrapposizione stato di fatto ed estratto di mappa

Con perimetrazione di colore blu vengono indicati i beni immobili di cui al **LOTTO 3**





estratto di mappa foglio 15

Con perimetrazione di colore blu vengono indicati i beni immobili di cui al **LOTTO 3**

### DESCRIZIONE GENERALE DEL QUARTIERE E ZONA

In Comune di Limbiate

I beni oggetto della presente procedura sono ubicati nel settore nord-orientale del territorio comunale di Limbiate, al confine con il Comune di Bovisio Masciago, in una zona di notevole interesse commerciale, posta su via Monza, che all'interno del territorio comunale di Limbiate costituisce un importante asse stradale ad alto scorrimento veicolare.

Nelle immediate vicinanze delle aree di interesse della procedura in epigrafe, è presente un altro importante polo commerciale "Centro Commerciale Carrefour – Limbiate" e una struttura ricettiva alberghiera.

A sud dell'area sulla quale sorgono i complessi immobiliari di interesse della presente procedura e della strada provinciale, sono presenti alcune zone a verde (agricolo) residuali, prive di colture specializzate e il cimitero comunale.

Tutto il comparto è provvisto di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: la zona è collegata al centro cittadino mediante via Monza (ex Strada Statale 527) oltre che altre strade di collegamento alle zone limitrofe facenti parte del sistema viabilistico del comune di Limbiate e dei comuni confinanti.

Nelle immediate vicinanze è presente anche la Super Strada Milano-Meda-Lentate che si collega alle uscite della Tangenziale Nord Milano oltre che all'Autostrada A4 e quindi a tutte le principali autostrade dell'Italia settentrionale.

A poco più di 1 km, nel comune limitrofo di Bovisio Masciago, è presente la fermata ferroviaria "Bovisio Masciago – Mombello"

#### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria effettuata presso i servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in capo alla società esecutata Xxxxxx xxx, con sede in Milano, Codice Fiscale xxxxxxxxxxxx, oltre che dalla lettura degli atti di provenienza e del certificato notarile in atti (allegati 9.1 – 9.2 – 9.3), si evince quanto segue:

#### Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**

NESSUNA

- **Atti di asservimento urbanistico**

- TRASCRIZIONE del 03/08/2001 – Registro Particolare 57505 Registro Generale 90094

Pubblico Ufficiale LUCA LORI Repertorio 25043 del 19/06/2001

ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

A favore: xxxxxxxxxxxx

Contro: Xxxxxxxxx xxx

Immobili: Foglio 15, Particella 53, Subalterno 702

Foglio 15, Particella 53, Subalterno 703

Foglio 15, Particella 53, Subalterno 704

Foglio 15, Particella 53, Subalterno 705

Foglio 15, Particella 53, Subalterno 706

Foglio 15, Particella 134

**N.B.** Poiché l'atto in oggetto contiene numerose pattuizioni, si evidenzia la necessità di prendere visione dell'intero atto notarile all'allegato 10

- TRASCRIZIONE del 20/03/2003 - Registro Particolare 29939 Registro Generale 45844  
Pubblico Ufficiale LORI LUCA Repertorio 27902/7145 del 14/02/2003  
ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

A favore: xxxxxxxxxxxxxxxx  
Contro: Xxxxxx Xxxxxx  
Immobili: Foglio 15, Particella 53  
Foglio 15, Particella 134  
Foglio 15, Particella 53, Subalterno 702  
Foglio 15, Particella 53, Subalterno 703  
Foglio 15, Particella 53, Subalterno 704  
Foglio 15, Particella 53, Subalterno 705  
Foglio 15, Particella 53, Subalterno 706  
Foglio 15, Particella 134

**N.B.** Poiché l'atto in oggetto contiene numerose pattuizioni, si evidenzia la necessità di prendere visione dell'intero atto notarile all'allegato 11

- TRASCRIZIONE del 15/03/2010 - Registro Particolare 19063 Registro Generale 31564  
Pubblico Ufficiale LORI LUCA Repertorio 38660/13545 del 03/03/2010  
ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA

A favore: xxxxxxxxxxxxxxxx  
Contro: Xxxxxx Xxxxxx  
Immobili: Foglio 15, Particella 53  
Foglio 15, Particella 134  
Foglio 15, Particella 94  
Foglio 15, Particella 94, Subalterno 1  
Foglio 15, Particella 94, Subalterno 2  
Foglio 15, Particella 111  
Foglio 15, Particella 53, Subalterno 705  
Foglio 15, Particella 53, Subalterno 707 (graffato Foglio 15, Particella 134)

**N.B.** Poiché l'atto in oggetto contiene numerose pattuizioni, si evidenzia la necessità di prendere visione dell'intero atto notarile all'allegato 12.

**N.B.** La Convenzione sottoscritta in data 03/03/2010 prevede la durata di anni 10, pertanto risulta ad oggi **scaduta**.

Relativamente alla convenzione ed al Piano di Lottizzazione approvato, sono emerse alcune criticità che verranno meglio descritte al successivo paragrafo "criticità da segnalare"

● **Altre limitazioni d'uso**

Dalla lettura del certificato notarile (allegato 9.1), relativamente al mappale 134 del foglio 15 (oggi incluso nel mappale 53 del foglio 15 – area di sedime del fabbricato del Centro Commerciale – LOTTO 1) si rileva la presenza di “**servitù di cabina di elettrodotto** trascritta a Milano 2 in data 04/03/1998 ai nn. 15417/11350, in forza di atto in data 13/02/1998 nn. 83636 di rep. in autentica del Notaio Gabriele Secondo Cassina, a favore di “XXXX – Società per Azioni” con sede in Roma ed a carico della società “XXXXXXXXXX xxx” con sede in Milano:

Nota 1) la società “XXXXXXXXXXXX”, ha concesso ad “Xxxx Xxxxxx” che ha accettato a titolo di servitù di elettrodotto: a) il diritto di collocare, mantenere ed esercire le proprie apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia nello stabile di proprietà della concedente, sito in Limbiate, via Salerno, edificato su area descritta nel Catasto Terreni di Limbiate al foglio 15, mappale 134/parte e precisamente nel locale al piano terra di detto stabile, che ha assunto la destinazione a cabina elettrica, ad esclusivo uso di “Xxxx Spa”; b) il diritto di collocare, mantenere ed esercire sulla sua proprietà le condutture elettriche di collegamento della cabina alle reti “Xxxx Spa” di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile del concedente e di terzi utenti

Nota 2) detta servitù è stata costituita sul mappale 134/parte del fg. 15 di Limbiate”.

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- ISCRIZIONE del 17/12/2018 – Registro Particolare 29613 Registro Generale 159866

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 5750 del 28/11/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore: xxx

Contro: Xxxxxx Xxxxxx

Capitale: € xxxxxxxx Ipoteca: € xxxxxxxx

- TRASCRIZIONE del 16/09/2020 – Registro Particolare 62273 Registro Generale 98676

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9900 del 14/07/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: Xxx

Contro: Xxxxxx Xxxxxx

### CRITICITA' DA SEGNALARE

- L'intera area in esame è oggetto del "Piano di Lottizzazione in variante LR 23/97 comparto "Euronics" area di via Monza", presentato in data 18/10/2008 e approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 29/12/2009 id cui alla Convenzione Notaio Luca Lori Repertorio 38660/13545 del 03/03/2010 (trascritta a Milano 2 in data 15/03/2010 ai nn. 31564/19063).

Come indicato nella Convenzione stessa, su dette aree:

*"sussiste l'esigenza di procedere ad una complessiva riorganizzazione degli insediamenti medesimi, in vista della loro gestione unitaria, al contempo procedendosi alla riqualificazione edilizia, funzionale e strutturale delle parti più risalenti e degradate degli edifici esistenti, onde pervenire ad un assetto complessivo moderno e sostenibile;*

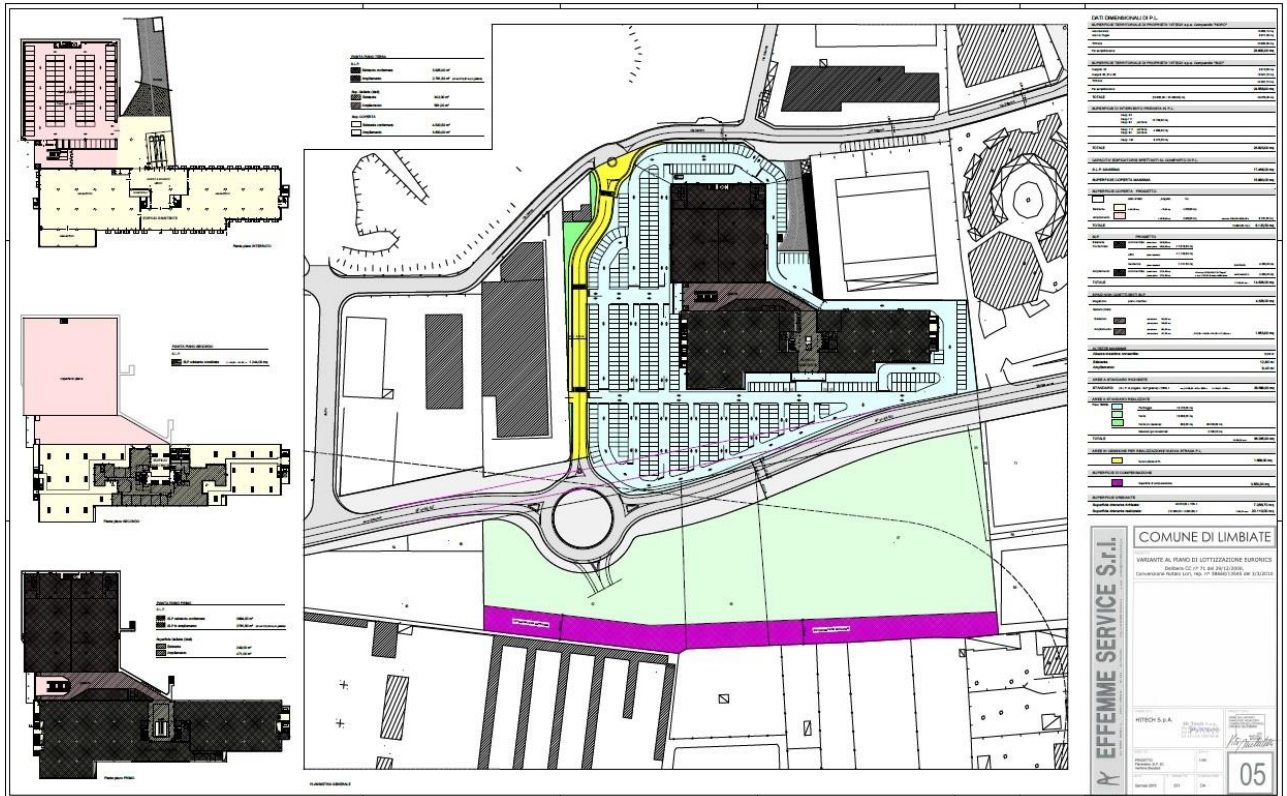
*Al contempo, sussistono necessità immanenti di razionalizzazione della SP ex SS n. 527, nel tratto di interesse, con riferimento alla realizzazione di nuova rotatoria di smistamento per gli allacci in direzione nord – sud con particolare ma non esclusivo riferimento ai movimenti da e per la SP n. 44 bis "Comasina", alla eliminazione delle manovre vietate in mano sinistra, alla chiusura di molteplici affacci esistenti sulla viabilità principale, il tutto unitamente alla realizzazione di nuova viabilità di collegamento tra detta rotatoria e via Isonzo, alla predisposizione di allacci per futuri collegamenti alla via Bologna (direttrice per Senago), al parziale disassamento del tracciato per conseguire riduzioni di velocità...omissis"*

In vista di tali finalità, la Variante al Piano di Lottizzazione prevede l'integrale demolizione dell'edificio ("Ex Dugan" – LOTTO 2) e il recupero della capacità edificatoria di quest'ultimo nell'ambito dell'ampliamento dell'edificio più recente (centro commerciale – LOTTO 1) accorpando, altresì, l'area attualmente occupata da struttura a parcheggio pubblico.

La lottizzante in vista della prevista realizzazione di intervento di riassetto della SP ex SS 527 – Bustese, s'impegna a cedere gratuitamente alla provincia di Monza e Brianza, in sede di successiva permuta, le aree di sua proprietà di cui ai mappali 52, 64, 66, 67, 68.

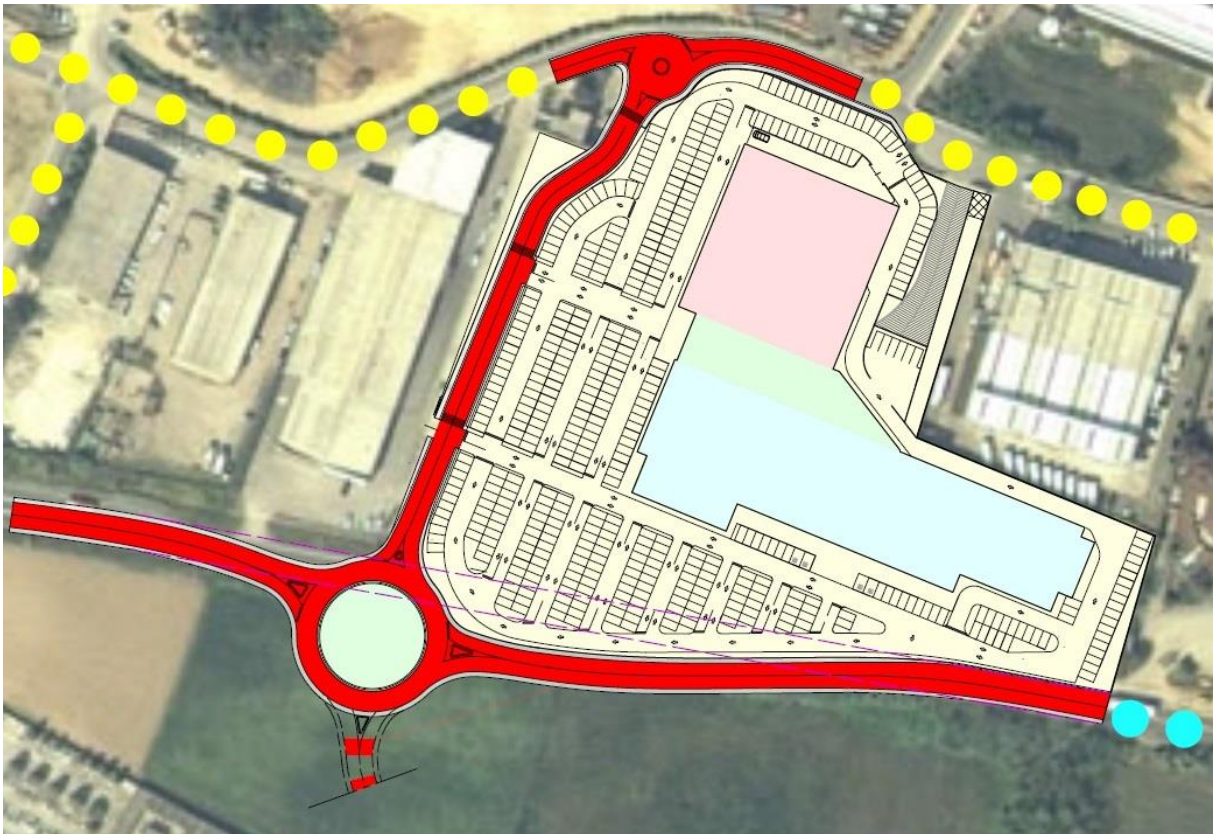
La lottizzante si impegna altresì nei confronti del Comune, ad asservire gratuitamente ad uso pubblico le aree, di sua esclusiva proprietà, occorrenti alla realizzazione della nuova strada comunale di collegamento tra la SP ex SS n. 527 (a sud del Centro Commerciale) e la via Isonzo (a nord del Centro Commerciale).





**N.B. la Convenzione sottoscritta in data 03/03/2010 prevede la durata di anni 10, pertanto risulta ad oggi **scaduta**.**

Nel merito, a seguito di colloqui intercorsi con il competente Ufficio Tecnico, è stato comunicato verbalmente che per realizzare le opere previste nella Convenzione stessa, già adottate nel PGT del Comune di Limbiate, sarà necessario sottoscrivere una nuova convenzione.



Arch. Fabio Colmano  
 Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano  
 Ordine Architetti di Milano n° 4604  
 Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428  
 architetto@colmano.com

**LOTTO 3: Terreni**

Beni in Limbiate, via Monza

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate come segue:**

- 1)** dati identificativi: **fg. 15 part. 52** (allegato 4.f)  
dati classamento: Qualità Seminativo, Classe 1  
Superficie are 80 ca 10  
Reddito Dominicale € 49,64, Reddito Agrario € 45,51

**Quote e tipologia del diritto**

Proprietà per 1/1 di Xxxxxx xxx

Con sede in Milano, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxx

**Coerenze (da nord in senso orario)**

Del terreno: via Monza, mappale 66, strada vicinale dei Boschetti, mappale 49 e 65

- 2)** dati identificativi: **fg. 15 part. 64** (allegato 4.g)  
dati classamento: Qualità Seminativo, Classe 1  
Superficie are 02 ca 30  
Reddito Dominicale € 1,43, Reddito Agrario € 1,31

**Quote e tipologia del diritto**

Proprietà per 1/1 di Xxxxxx xxx

Con sede in Milano, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxx

**Coerenze (da nord in senso orario)**

Del terreno: via Monza, mappale 65, mappale 49

- 3)** dati identificativi: **fg. 15 part. 66** (allegato 4.h)  
dati classamento: Qualità Incolto Prod, Classe 2  
Superficie are 38 ca 80  
Reddito Dominicale € 1,20, Reddito Agrario € 0,40

**Quote e tipologia del diritto**

Proprietà per 1/1 di Xxxxxx xxx

Con sede in Milano, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxx

**Coerenze (da nord in senso orario)**

Del terreno: via Monza, mappale 67, mappale 268, mappale 52

- 4) dati identificativi: **fg. 15 part. 67** (allegato 4.i)  
dati classamento: Qualità Incolto Prod, Classe 2  
Superficie ha 1 are 24 ca 90  
Reddito Dominicale € 3,87, Reddito Agrario € 1,29

**Quote e tipologia del diritto**

Proprietà per 1/1 di Xxxxxx xxx

Con sede in Milano, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxx

**Coerenze (da nord in senso orario)**

Del terreno: via Monza, mappali 68 e 277, mappali 60, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 268, mappale 66

- 5) dati identificativi: **fg. 15 part. 68** (allegato 4.j)  
dati classamento: Qualità Bosco Ceduo, Classe 1  
Superficie are 02 ca 20  
Reddito Dominicale € 0,45, Reddito Agrario € 0,07

**Quote e tipologia del diritto**

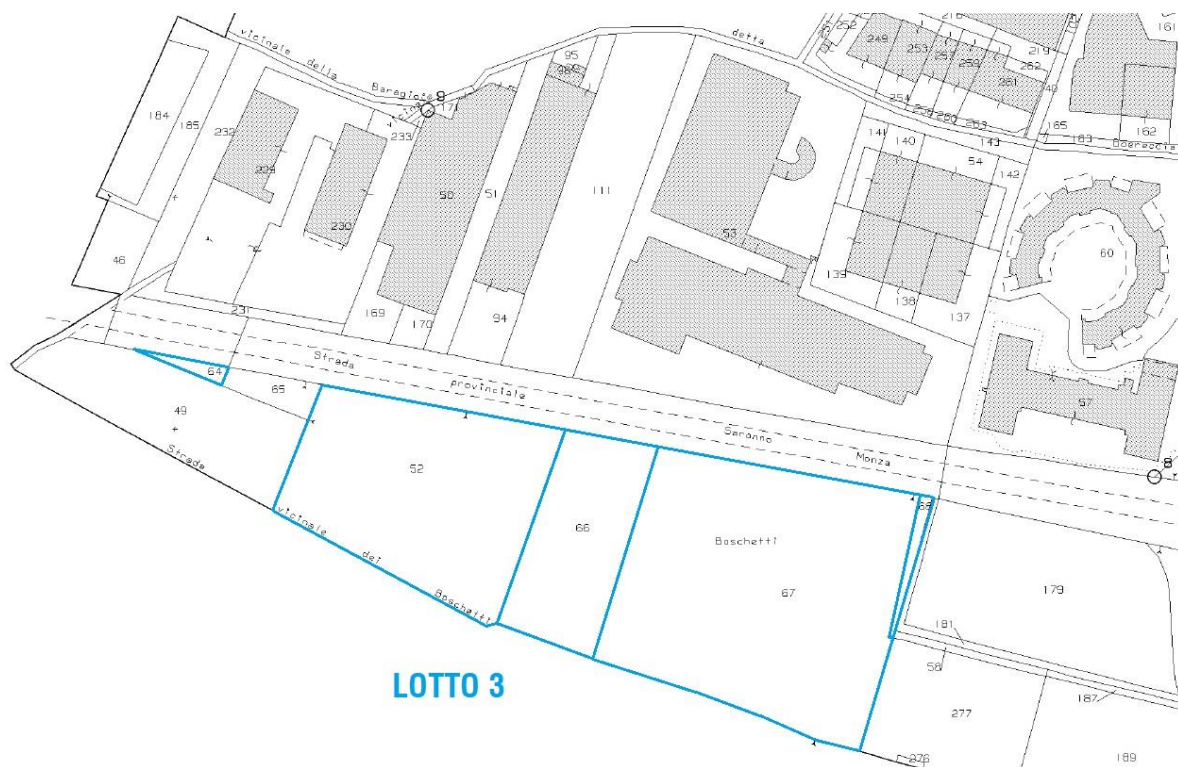
Proprietà per 1/1 di Xxxxxx xxxx

Con sede in Milano, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxx

**Coerenze (da nord in senso orario)**

Del terreno: via Monza, mappali 181 e 58, mappale 67 su due lati





#### STATO DI OCCUPAZIONE

##### **Detenzione dei beni e esistenza contratti di locazione**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 08/02/2021, i terreni in esame sono risultati liberi da persone o cose.

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agencia delle Entrate, non risultano contratti di locazione in essere per i beni in esame (LOTTO 3) avente l'esecutata quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà le unità immobiliari nello stato "libero".

#### PROVENIENZA

Dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato 9.3) e degli atti notarili, si rileva che le unità immobiliari oggetto della presente analisi sono state oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

##### **Relativamente al Terreno foglio 15, Particella 52**

- Il terreno sopra indicato (particella 52) è pervenuto alla società Xxxxxx xxxx (riproducibile anche come "Xxxxxx Xxxxxx"), con sede in Milano, in forza di atto di compravendita in data 01/08/2006 ai nn. 34289/10503 di repertorio a firma del Notaio Luca Lori, trascritto

a Milano 2 in data 03/08/2006 ai nn. 129118/68586, per averlo acquistato dal sig. xxxxxxxxxxxx, nato a Limbiate il xx/xx/xxxx, CF: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
(allegato 18)

- **N.B.** per l'immobile sopra indicato si rileva trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 in data 03/09/2019 ai nn. 112034/73069, un preliminare di conferimento a rogito del Notaio Faustino Colaianni, stipulato in data 27/08/2019 ai nn.10341/6768, con il quale la società Xxxxx xxx si è impegnata a conferire entro il termine fissato del 29/02/2020, sotto condizione risolutiva di cui all'art. 5 del predetto atto (consistente nella mancata omologa della procedura di concordato preventivo in continuità della Società Xxxxxxxxx xxx, entro il termine sopra indicato), alla Società Xxxxxxxxx Spa, con sede in Milano, la piena proprietà degli immobili sopra indicati.  
(allegato 21)

Con atto portante "Modifica di preliminare" in data 15/11/2019 nn. 10586/6953 di repertorio a rogito del Notaio Faustino Colaianni (debitamente registrato ed annotato e margine della sopracitata formalità in data 11/12/2019 ai nn. 154049/22145) è stato deliberato di prorogare il termine sopra indicato al giorno 30.04.2020.  
(allegato 22)

#### **Relativamente ai Terreni foglio 15, Particelle 66, 67 e 68**

- I terreni sopra indicati (particelle 66, 67 e 68) sono pervenuti alla società Xxxxx xxx (riproducibile anche come "XxxxxXxxxx"), con sede in Milano, in forza di atto di compravendita in data 28/11/2008 nn. 37046/12448 di repertorio a firma del Notaio Luca Lori, trascritto a Milano 2 in data 10/12/2008 ai nn. 193512/12755 per averli acquistati dai signori Xxxxxxxxx xxxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, CF: xxxxxxxxxxxxxxx, xxxxx xxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx, CF: xxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx xxx, nato a xxxxxxx il xx/xx/xxxx, CF: xxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxx il xx/xx/xxxx, CF: xxxxxxxxxxxxxxx, quest'ultimi proprietari da oltre ilo ventennio.  
(allegato 19)

- **N.B.** per gli immobili sopra indicati si rileva trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 in data 03/09/2019 ai nn. 112034/73069, un preliminare di conferimento a rogito del Notaio Faustino Colaianni, stipulato in data 27/08/2019 ai nn.10341/6768, con il quale la società Xxxxx xxx si è impegnata a conferire entro il termine fissato del 29/02/2020, sotto condizione risolutiva di cui all'art. 5 del predetto atto (consistente nella mancata omologa della procedura di concordato preventivo in continuità della Società



Xxxxxxxxxxx Spa, entro il termine sopra indicato), alla Società Xxxxxxxxxxx xxxx, con sede in Milano, la piena proprietà degli immobili sopra indicati.

(allegato 21)

Con atto portante “Modifica di preliminare” in data 15/11/2019 nn. 10586/6953 di repertorio a rogito del Notaio Faustino Colaianni (debitamente registrato ed annotato e margine della sopracitata formalità in data 11/12/2019 ai nn. 154049/22145) è stato deliberato di prorogare il termine sopra indicato al giorno 30.04.2020.

(allegato 22)

#### **Relativamente al Terreno foglio 15, Particella 64**

- Il terreno sopra indicato (particella 64) è pervenuto alla società Xxxxxx xxx (riproducibile anche come “XxxxxxXxxxxx”), con sede in Milano, in forza di atto di compravendita in data 17/12/2009 nn. 38403/13376 di repertorio a firma del Notaio Luca Lori, trascritto a Milano 2 il 29/12/2009 ai nn. 180240/115053 per averlo acquistato dalla società “xxxxxx xxxxxxxx” con sede in Bergamo

(allegato 20)

Per completezza d'informazione, si riportano di seguito, le note contenute nel Certificato Notarile in atti:

*Nota* Si riporta letteralmente quanto indicato nella nota di trascrizione: “di detto terreno: metri quadri 110 sono destinati a sede stradale e metri quadri 120 sono destinati a zona agricola; l'intero terreno ricade all'interno del perimetro di rispetto cimiteriale e, pertanto, area inedificabile”.

- Alla società “xx” con sede in Bergamo detto mappale pervenne, fra maggior consistenza, con atto di compravendita in data 04/03/2005 nn. 1592/806 di repertorio a firma del Notaio Enrico Lainati, trascritto a Milano 2 in data 15/03/2005 ai nn. 35808/18033, per averlo acquistato dall' “Xxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xxxx xxxxx xxxxx xxxxxxx xx xxxxxxx” con sede in Milano, quest'ultimo proprietario da oltre il ventennio.

(allegato 34)

- All'Xxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xxxx xxxxx xxxxx xxxxxxx xx xxxxxxx – xxxxxxx con sede in Milano, Piazza Santo Stefano n. 14, Codice Fiscale xxxxxxxxxxxxxxx, pervenne ai sensi dell'art. 28 della Legge 20 maggio 1985 n. 222, con il quale l'Ente “xxxxxxx” si è sostituito di diritto nel patrimonio dei Benefici Parrocchiali della Diocesi di Milano e, pertanto, ha acquistato ope legis anche le proprietà degli immobili del Xxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx xx xxxxxxx xxxxxxxx in Limbiate, dei quali beni sono state eseguite le conseguenti formalità

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 con nota di Trascrizione n.ri 55655/40366 in data 12/07/1989

(allegato 35)

Si precisa che il terreno al mappale 64, originariamente accatastato come mappale 64 senza suddivisione in porzioni, con variazione del 08/03/2007 protocollo n. MI194324 è stato identificato con le porzioni AA (seminativo irriguo, classe 1, are 1.00 R.A. € 1,14 – RD € 0,96) e AB (seminativo, classe 1, are 1.30, R.A. € 0,81 – R.D. € 0,74).

Con successiva variazione in data 30/08/2007, protocollo n. MI0736988, la particella in oggetto ha assunto nuovamente la sua originaria identificazione, ovvero fg. 15, mappale 64, senza porzioni.

#### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - TERRENI**

Considerata la natura dei beni pignorati (terreni), il sottoscritto Perito ha provveduto a chiedere al competente ufficio del Comune di Limbiate, il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), nel quale si osserva quanto segue:

Le aree censite al Catasto a Fg. 15, Mappali 52 – 64 – 66 – 67 -68 nel Piano di Governo del Territorio vigente, approvato con delibera C.C. n. 105 del 17.12.2016 e pubblicato sul BURL n. 11 del 15.03.2017, hanno destinazione sotto riportata:

- **Documento di piano**

Area non interessata

- **Studio Geologico**

Classe di vulnerabilità: elevata

Zona sismica: zona Z4a

Classe di fattibilità: classe 1 – fattibilità senza particolari limitazioni

- **Piano dei Servizi**

mapp. 64 – aree di rispetto urbano e corridoi di ricomposizione ecologica di livello locale (art. 4.5, comma c, Disposizioni Attuative – riferimento Tav. 8);

mapp. 52 – aree di rispetto urbano e corridoi di ricomposizione ecologica di livello locale (art. 4.5, comma c, Disposizioni Attuative – riferimento Tav. 8);

mapp. 66 – aree di rispetto urbano e corridoi di ricomposizione ecologica di livello locale (art. 4.5, comma c, Disposizioni Attuative – riferimento Tav. 8);

mapp. 67 – parte in aree di rispetto urbano e corridoi di ricomposizione ecologica di livello locale (art. 4.5, comma c, Disposizioni Attuative – riferimento Tav. 8), parte in aree con concorrono alla costruzione della rete ecologica comunale (artt. 4.4 e 4.5 Disposizioni Attuative – riferimento Tav. 8) e parte in ambiti agricoli comunali;

mapp. 68 – corridoio di ricomposizione ecologica di livello locale (art. 4.5, comma c, Disposizioni Attuative – riferimento tav. 8), parte in aree che concorrono alla costruzione della rete ecologica comunale (artt. 4.4 e 4.5 Disposizioni Attuative – riferimento Tav. 8) e parte in ambiti agricoli comunali.

- **Piano delle Regole**

mapp. 52 – 66 – 67 – 68: ambito APV – ambiti di pianificazione vigente – art. 54.1, lett. B), delle Disposizioni attuative, Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 20/04/2016 (riferimento. Tav.12);

mapp. 64 – 52 – 66: ambito ANT 3 – Aree di rispetto urbano, in prevalenza corrispondenti con gli spazi non urbanizzati posti in prossimità con il tessuto urbano consolidato – art. 35 Disposizioni Attuative (riferimento Tav. 12);

mapp. 67: parte in ambito ANT 3 – Aree di rispetto urbano, in prevalenza corrispondenti con gli spazi non urbanizzati posti in prossimità con il tessuto urbano consolidato – art. 35 Disposizioni Attuative (riferimento Tav. 12);

mapp. 67 – 68: parte in ambito ANT 2 – Aree che concorrono alla costruzione della rete ecologica comunale, in prevalenza corrispondenti con gli spazi posti in prossimità dei corridoi ecologici regionali e provinciali, art. 35 Disposizioni Attuative (riferimento Tav. 12); parte in ambito AA1 – Ambiti agricoli strategici provinciali art. 35 Disposizioni Attuative (riferimento Tav. 12)

- **Vincoli**

mapp. 64 – 52 – 66 – 67 – 68: rete verde di ricomposizione paesaggistica (art. 31 del Ptcp Monza e Brianza);

mapp. 64 – 52 – 66 – 67: fascia di rispetto di servizio cimiteriale (art. 50 – Disposizioni attuative – rif. Tav. 11);

mapp. 67 – 68: parte in proposta aree boscato redigendo PIF Provincia Monza e Brianza e parte in fascia di rispetto stradale (art. 50 – Disposizioni attuative – rif. Tav. 11);

Poiché il **Certificato di Destinazione Urbanistica** contiene numerose indicazioni, si evidenzia la necessità di prendere visione dell'intero documento all'allegato 25

## DESCRIZIONE GENERALE DEI TERRENI

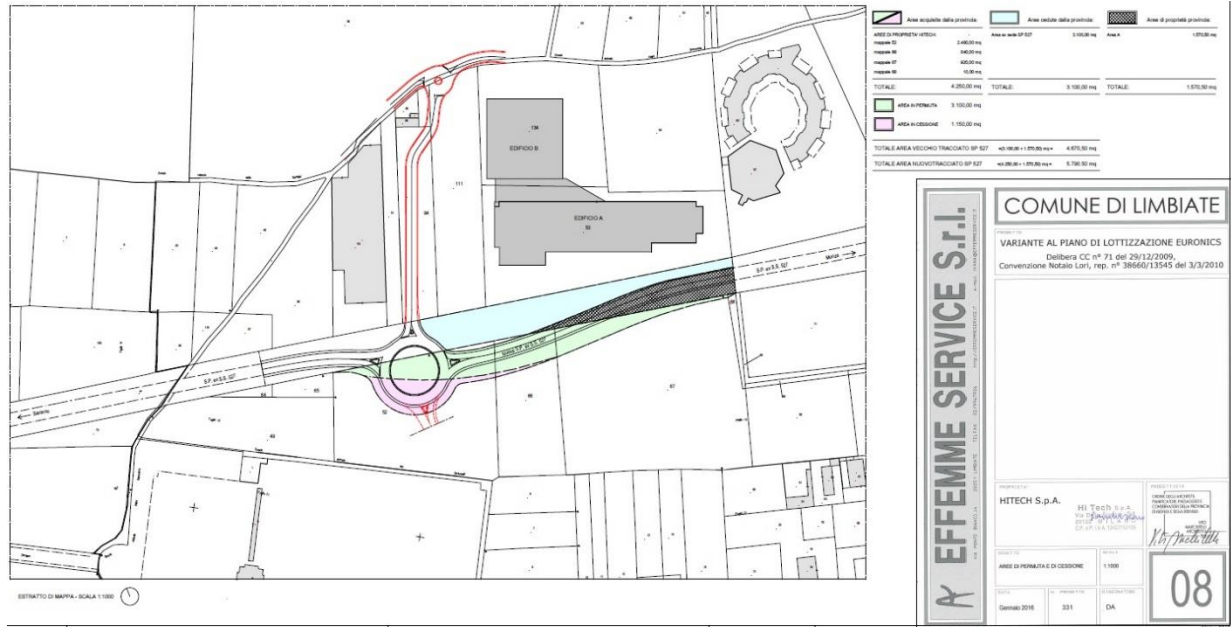
### LOTTO 3: terreni

I terreni in esame sono ubicati lungo via Monza (SP ex SS 527) e risultano attualmente aree agricole incolte, comprese quasi completamente nella fascia di rispetto cimiteriale.

Dalla lettura della Convenzione del 03/03/2010 a firma del Notaio Luca Lori (allegato 12) si osserva che dette aree erano oggetto di un nuovo assetto viabilistico dell'attigua strada

provinciale (ex Strada Statale 527 "Bustese").

La lottizzazione prevedeva che dette aree (mappali 52, 64, 66, 67 e 68) fossero cedute gratuitamente alla provincia di Monza e Brianza.



### CONSISTENZA

La superficie complessiva dei terreni oggetto di stima è costituita dalla sommatoria delle superfici catastali (indicate in visura) delle particelle 52, 64, 66, 67 e 68.

La sommatoria delle superfici rappresenta quindi la superficie territoriale (St) che verrà posta alla base del calcolo illustrato al punto successivo.

Terreni				
Fg	Part	Qualità	Superficie	u.m.
15	52	Seminativo	8010,00	mq
15	64	Seminativo	230,00	mq
15	66	Incolto produttivo	3880,00	mq
15	67	Incolto produttivo	12490,00	mq
15	68	Bosco ceduo	220,00	mq

## STIMA

### Criterio di stima

Questo tipo di immobili "sfugge" ai normali criteri di mercato sia per la scarsa richiesta e contrattazione, sia per la peculiarità dei beni che, pur essendo classificabili come terreni agricoli non edificabili (fascia di rispetto cimiteriale, corridoi di ricomposizione ecologica, fascia di rispetto stradale), rivestono comunque un certo interesse commerciale nel caso in cui l'acquisizione possa determinare un interesse finalizzato alla "cessione" di aree "a Standard".

Nel caso in esame, così come indicato nella Convenzione sottoscritta in data 03/03/2010 che prevedeva la durata di anni 10 ed è pertanto scaduta, relativamente alle aree oggetto di stima (LOTTO 3) era prevista la cessione al comune di Limbiate quali aree a Standard destinate ad uso pubblico (parcheggi, sedime stradale e area a verde, ecc.).

Tutto ciò premesso e considerato, ai fini della presente stima il sottoscritto PE utilizzerà il metodo della stima "sintetico-comparativa", riferendosi allo stato attuale del bene.

Detto metodo si basa sul confronto dell'immobile oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Premesso che la stima si riferisce alla data odierna, avuto riguardo della natura e destinazione del bene, il sottoscritto PE, a seguito delle verifiche tecniche ed i sopralluoghi effettuati in loco, ha individuato tutti gli elementi che possono influire sul valore del bene svolgendo apposite ricerche di mercato, al fine di avere a disposizione ampie ed attendibili elementi di confronto.

Dallo studio svolto si è ricavato un prezzo marginale di €/mq 21,00 per terreni agricoli che è stato successivamente oggetto di applicazione di alcune correzioni mediante l'applicazione di coefficienti correttivi (coefficienti di merito).

I coefficienti, necessari ad omogeneizzare il valore "modale" precedentemente ottenuto, sono espressi in percentuale e indicano le caratteristiche che possono influire (in maniera positiva o negativa) sul valore dell'immobile.

Nell'ambito della presente procedura, il sottoscritto Perito ha tenuto in considerazione i seguenti coefficienti correttivi:

- Forma e giacitura: + 5%

I terreni in esame, presentano forma regolare e andamento del terreno pianeggiante

- Accesso: + 5%

I terreni non risultano interclusi ma accessibili direttamente da via Monza (SS ex SP 527)

### Valore unitario determinato dall'Esperto:

Sulla base dei criteri e delle considerazioni di cui sopra, tenuto conto dell'ubicazione e delle condizioni della zona (posizione), al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai

“comparabili” reperibili sul mercato, applicando i coefficienti correttivi sopra indicati, il sottoscritto PE determina il valore unitario (arrotondato) di:

$$V_u = V_{med} \times K_1 \times K_2 \times K_3 = 21,00 \text{ €/mq} \times 1,05 \times 1,05 = \text{€/mq } 23,15$$

### Valutazione LOTTO 3

Descrizione	Qualità	Destinazione funzionale	Superficie catastale [mq]	Valore [€/mq]	Valore Complessivo
Terreno fg 15 part 52	Seminativo	Area Standard	8 010,0	€ 23,15	€ 185 431,50
Terreno fg 15 part 64	Seminativo	Area Standard	230,0	€ 23,15	€ 5 324,50
Terreno fg 15 part 66	Incolto produttivo	Area Standard	3 880,0	€ 23,15	€ 89 822,00
Terreno fg 15 part 67	Incolto produttivo	Area Standard	12 490,0	€ 23,15	€ 289 143,50
Terreno fg 15 part 68	Bosco Ceduo	Area Standard	220,0	€ 23,15	€ 5 093,00

**€ 574 814,50**

### Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 3 - terreni	€ 574 814,50
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi (punto 9 - Decreto di Nomina 1/12/2020)	<b>-€ 28 740,73</b>
Valore LOTTO 3 al netto delle decurtazioni	<b>€ 546 073,78</b>

### PREZZO BASE D'ASTA – LOTTO 3

Limbiate, via Monza	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO 3 - TERRENI - nello stato "libero":</b>	<b>€ 546 000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO 3 - TERRENI - nello stato "occupato": (abbattimento come da consuetudine estimativa)	€ 436 800,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

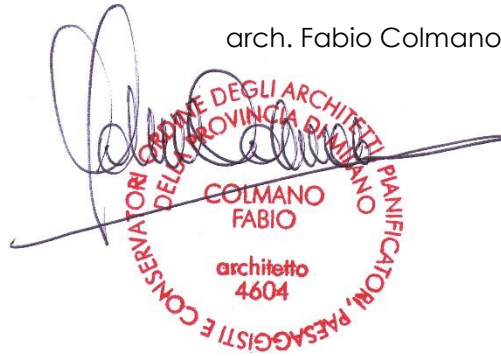


Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 06 ottobre 2022

l'Esperto Nominato

arch. Fabio Colmano



### **ALLEGATI**

- Allegato 3: elaborato fotografico LOTTO 3
- Allegato 4.f: visura storica fg. 15, part. 52 – LOTTO 3
- Allegato 4.g: visura storica fg. 15, part. 64 – LOTTO 3
- Allegato 4.h: visura storica fg. 15, part. 66 – LOTTO 3
- Allegato 4.i: visura storica fg. 15, part. 67 – LOTTO 3
- Allegato 4.j: visura storica fg. 15, part. 68 – LOTTO 3
- Allegato 7: estratto di mappa foglio 15
- Allegato 8: ispezione ipotecaria Xxxxxx xxx – Milano 2
- Allegato 9.3: certificato notarile – LOTTO 3
- Allegato 12: Convenzione Piano di Lottizzazione Rep. 38660/13545 del 2010
- Allegato 18: compravendita Rep. 34289/10503 del 2006 – mapp. 52 – LOTTO 3
- Allegato 19: compravendita Rep. 37046/12448 del 2008 – mapp. 66,67,68 – LOTTO 3
- Allegato 20: compravendita Rep. 38403/13376 del 2009 – mapp. 64 – LOTTO 3
- Allegato 21: preliminare Rep. 10341/6768 del 2019 – LOTTO 2 + LOTTO 3 (parte)
- Allegato 22: modifica preliminare Rep. 10586/6953 – LOTTO 2 + LOTTO 3 (parte)
- Allegato 25: Certificato di Destinazione Urbanistica – LOTTO 2 (parte) + LOTTO 3
- Allegato 34: compravendita rep. 1592/806 del 2005 – mapp. 64 – LOTTO 3
- Allegato 35: nota trascrizione 55655/40366 del 1989 – LOTTO 3