



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO

### 24/2015

DEBITORE:

Est Ticino Società Cooperativa

GIUDICE:

ELISA TOSI

CURATORE:

RAG. PAOLA GIUDICI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/01/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**arch. FINESIA RIZZO**

CF:RZZFNS68T44B774B

con studio in GALLARATE (VA) PIAZZA SAN LORENZO 4

telefono: 00390331773281

email: finesiarizzo@grwoa.com

PEC: finesia.rizzo@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO  
24/2015

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a LEGNANO Via Bottini 7, della superficie commerciale di **110,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Est Ticino Società Cooperativa )L'appartamento fa parte di un unico complesso residenziale costituito da 4 condomini con ampia corte comune e ingressi posti in via Bottini e Via dei Frassini. E' un trilocale composto da appartamento al piano terzo con soggiorno, angolo cottura, n. 2 camera da letto, n. 2 bagno. Al piano interrato box e cantina. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P3°, scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1290 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 681,72 Euro, indirizzo catastale: Via Bottini, 7 , piano: P3°, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

GLI ALLEGATI DEL LOTTO SONO OGGETTO DI DEPOSITO SUCCESSIVO AD INTEGRAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA:TITOLO EDILIZIO, AGIBILITA', ATTI DI COMPRAVENDITA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI, FOTO.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**A.1** **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **7,31** Mq, identificato con il numero 66.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1290 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 77,68 Euro, indirizzo catastale: Via Bottini, 7 , piano: S1, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>110,03 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>7,31 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 222.946,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 222.946,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 178.356,80</b>
Data della valutazione:	<b>17/01/2017</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



## 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:*

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO , stipulata il 12/07/2011 a firma di NOTAIO DOMENICO ORLANDO ai nn. 30694/4758 di repertorio, trascritta il 27/07/2011 a MILANO 2 ai nn. 48781/83912, a favore di COMUNE DI LEGNANO, contro EST TICINO - COSIETA' COOPERATIVA , derivante da Atto costitutivo di servitù di passaggio carrabile a carico degli spazi ed enti comuni .

La formalità è riferita solamente a sub. 1, mappale 1290, foglio 19.

Costituito a carico del sub. 1 del mappale 1290 foglio 19 a favore della società I Navigli.

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA , stipulata il 06/12/2007 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 52043/26412 di repertorio, registrata il 29/12/2007 a MILANO 6 ai nn. 32773/1T, trascritta il 31/12/2007 a MILANO 2 ai nn. 104970/197797, a favore di COMUNE DI LEGNANO , contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA, derivante da Convenzione ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150. Piano attuativo P.A. 19/CR ubicato in Via Bottini.

La formalità è riferita solamente a mapp.li 299, 1253, 1255, 1257, 1260, 1254, 1261, 1264, 1265, 1263 al fg. 19 catasto terreni..

Successivamente con frazionamento presentato il 01/06/2010 n. 425144.1/2010 i mappali 1264, 1261 e 1264 hanno originato il mappale 1290.

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO , stipulata il 06/12/2007 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 52043/26412 di repertorio, registrata il 29/12/2007 a MILANO 6 ai nn. 32773/1T, trascritta il 31/12/2007 a MILANO 2 ai nn. 104971/197798, a favore di COMUNE DI LEGNANO, contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da Convenzione ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150. Piano attuativo P.A. 19/CR in Via Bottini.

La convenzione è stata sottoscritta assieme alla società "I Navigli" e prevede la cessione dei mappali 299 e 1253 fg. 19 catasto terreni per realizzare la sede stradale.

ATTO TRA VIVI - INTEGRAZIONE A CONVENZIONE EDILIZIA , stipulata il 06/12/2007 a firma di NOTAIO DOMENICO ORLANDO ai nn. 29911/4356 di repertorio, trascritta il 27/04/2011 a MILANO 2 ai nn. 27033/46963, a favore di COMUNE DI LEGNANO , contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da Modifica della convenzione stipulata in data 6 dicembre 2007 per il Piano Attuativo P.A. 19/CR ubicato in Via Bottini. .

La convenzione è stata sottoscritta assieme alla società "I Navigli"

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/10/2010 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 58967/31577 di repertorio, iscritta il 11/11/2010 a MILANO 2 ai nn. 137777/23704, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. , contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da FRAZIONAMENTO IN QUOTA DERIVANTE DAL MUTUO ORIGINARIO STIPULATO IL 08.05.2008 notaio Cesare Cantù Rep. 53002/27196.

Importo ipoteca: 525.000,00.



Importo capitale: 350.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 06/04/2016 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a MILANO 2 ai nn. 89698/57191, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA, contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA, derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 1.310,02</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

con frazionamento presentato all'UTE di Milano il 19 settembre 2007 prot. MI784534/2007 il mapp. 388 (fg 19) ha originato i mapp.li 1257, 1258 e 1259 con frazionamento del 19 ottobre 2007 prot. MI891785/2007: il mapp.le 1258 ha originato i mapp.li 1264 e 1265 il mapp.le 1259 ha originato i mapp.li 1262 e 1263 con frazionamento del 1° giugno 2010 prot. 425144 i mapp.li 1263 e 1265 hanno originato i mapp.li 1289, 1290, 1291 Il fabbricato costruito sul mappale fg. 19 1290 è stato censito con scheda di costituzione registrata all'UTE di Milano il 20.09.2010 prot. MI0691549 con i subb da 2 a 70

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Est Ticino - Società Cooperativa per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 20/11/2007), con atto stipulato il 20/11/2007 a firma di NOTAIO CESARE CANTU' ai nn. 51899/26298 di repertorio, registrato il 12/12/2007 a Agenzia delle Entrate ufficio di Milano 6 ai nn. 29875, trascritto il 12/12/2007 a Milano 2 ai nn. 98602/187045, in forza di atto di divisione.

Il titolo è riferito solamente a foglio 19, mappale 1265 del C.T., che è confluito attualmente nel 1290, C.F..

Divisione dalla comunione con la Società I Navigli.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

GARAVAGLIA FEDERICA, GARAVAGLIA RAFFAELLA, CLEMENTI IVANO, TERZAGHI MARIA ANTONIA, CLEMENTI SIMONA, BANFI BAMBINA, CLEMENTI ALBERTO, GARAVAGLIA GIANCARLO, ORNAGO MARISA per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 03/05/2007), con atto stipulato il 22/07/1991 a firma di NOTAIO FRANCESCO NOVARA di Legnano ai nn. 69242 di repertorio, trascritto il 07/08/1991 a Milano 2 ai nn. 67397/50085, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19, Mappale 388 C.T., confluito attraverso successive variazioni nel 1290 C.F. In allegato L20-VISURA STORICA CATASTALE..

La quota di provenienza 1/1 è riferita alla somma totale delle singole quote, rilevabili dall'atto del 03/05/2007.

Est Ticino - Società Cooperativa e "I Navigli s.r.l.) per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 03/05/2007 fino al 20/11/2007), con atto stipulato il 03/05/2007 a firma di NOTAIO



CESARE CANTU' ai nn. 50506/25188 di repertorio, registrato il 31/05/2007 a Agenzia delle Entrate ufficio di Milano 6 ai nn. 10059/1T, trascritto il 01/06/2007 a Milano 2 ai nn. 43861/83314, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19, Mappale 388 C.T., confluito attraverso successive variazioni nel 1290 C.F. .

Acquisto in comunione. Si allegano n. 2 atti di compravendita:

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'istanza di agibilità è datata 15/04/2011. Il comune di Legnano ha richiesto integrazione in data 11/04/2012 prot. 13295, e la Società Est Ticino ha trasmesso la relativa documentazione in data 16/05/2016. A tutt'oggi il certificato di agibilità non è stato rilasciato.

Motivo del mancato rilascio dell'agibilità:

L'unità immobiliare è in un complesso residenziale costituito da 4 condomini con ampia corte comune e ingressi da via Bottini e Via dei Frassini. Tutti gli edifici sono stati oggetto di unico piano attuativo PA 19/CR con la convenzione sottoscritta in data 6.12.2007 dal Notaio Cesare Cantù- Milano tra il Comune di Legnano e le società "Est Ticino srl" e "I Navigli srl". La convenzione è stata modificata in data 30/03/2011 con atto del Notaio Domenico Orlando- Milano per integrazione bonus volumetrico. A tutt'oggi la mancata attuazione di parte della convenzione ostacola il perfezionamento del certificato di agibilità. Dalle informazioni assunte presso l'ufficio pianificazione del comune di Legnano manca la relazione finale sul bilancio energetico (che ha consentito l'incremento volumetrico a modifica della convenzione originaria) nonché il collaudo della strada di lottizzazione a prolungamento di via dei Frassini. È comunque richiesta dal medesimo ufficio comunale una verifica congiunta, con tecnico incaricato dalla proprietà, sui contenuti e modalità della relazione.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 152/2007** e successive varianti, intestata a COOP. EST TICINO con sede in VIA DEL POZZO N. 15, 20022 CASTANO PRIMO (MI) , per lavori di Realizzazione di edificio residenziale a tre piani abitabili fuori terra, inserito in P.A . n. 19 di Via Renzo Bottini, presentata il 24/04/2008, rilasciata il 08/05/2008, agibilità **non ancora rilasciata**.

Successive varianti al PdC 152/2007: V1 152/2007 emanata in data 16/11/2010 prot. n. 46755 V2 152/2007 emanata in data 15/04/2011 prot. n. 7760

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA **N. n.p.**, intestata a EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA, per lavori di Demolizione scala interna e modifica di tavolati interni, presentata il 17/09/2013

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Cvg. L'area è con piano attuativo vigente in attuazione del PRG 2003

## 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 BOTTINI 7

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LEGNANO Via Bottini 7, della superficie commerciale di **110,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Est Ticino Società Cooperativa )L'appartamento fa parte di un unico complesso residenziale costituito da 4 condomini con ampia corte comune e ingressi posti in via Bottini e Via dei Frassini. E' un trilocale composto da appartamento al piano terzo con soggiorno, angolo cottura, n. 2 camera da letto, n. 2 bagno. Al piano interrato box e cantina. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P3°, scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1290 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 681,72 Euro, indirizzo catastale: Via Bottini, 7 , piano: P3°, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

GLI ALLEGATI DEL LOTTO SONO OGGETTO DI DEPOSITO SUCCESSIVO AD INTEGRAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA: TITOLO EDILIZIO, AGIBILITA', ATTI DI COMPRAVENDITA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI, FOTO.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	ottimo	
servizi:	al di sopra della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è un trilocale al piano terzo di 102 mq lordi, dispone di un balcone di circa 28mq. La cantina al piano seminterrato è di circa 6 mq, l'autorimessa di circa 16 mq. Dispone di ottime finiture. L'appartamento è in classe B, ha i pannelli solari per ACS e sistema di raccolta e recupero acque meteoriche.

## CLASSE ENERGETICA:



## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	102,00	x	100 %	=	102,00
BALCONE	27,73	x	25 %	=	6,93
CANTINA	5,50	x	20 %	=	1,10
<b>Totale:</b>	<b>135,23</b>				<b>110,03</b>

## ACCESSORI:

**box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **7,31** Mq, identificato con il numero 66.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1290 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 77,68 Euro, indirizzo catastale: Via Bottini, 7 , piano: S1, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: BORSINO IMMOBILIARE

Descrizione: IMMOBILE POSTO A LEGNANO

Indirizzo: VIA BOTTINI 7, P3°

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.900,00 pari a 1.900,00 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	110,03	x	1.900,00	=	<b>209.061,75</b>
Valore superficie accessori:	7,31	x	1.900,00	=	<b>13.885,20</b>
					<b>222.946,95</b>

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-0,95



## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 222.946,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 222.946,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	110,03	7,31	222.946,00	222.946,00
				<b>222.946,00 €</b>	<b>222.946,00 €</b>

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: **€ 222.946,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 222.946,00**

Ulteriore riduzione del valore del **20%** 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): **€ 44.589,20**

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: **€ 178.356,80**





TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO  
24/2015

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** box singolo a LEGNANO Via Bottini 7, della superficie commerciale di **9,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Est Ticino Società Cooperativa)

Il box si trova al piano interrato e fa parte di un unico complesso residenziale costituito da 4 condomini con ampia corte comune e ingressi posti in via Bottini e Via dei Frassini.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1290 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 87,38 Euro, indirizzo catastale: Via Bottini, 7, piano: S1, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

GLI ALLEGATI DEL LOTTO SONO OGGETTO DI DEPOSITO SUCCESSIVO AD INTEGRAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA: TITOLO EDILIZIO, AGIBILITÀ, ATTI DI COMPRAVENDITA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI, FOTO.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>9,27 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 17.621,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 17.621,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 14.096,80</b>
Data della valutazione:	<b>17/01/2017</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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:*

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO , stipulata il 12/07/2011 a firma di NOTAIO DOMENICO ORLANDO ai nn. 30694/4758 di repertorio, trascritta il 27/07/2011 a MILANO 2 ai nn. 48781/83912, a favore di COMUNE DI LEGNANO, contro EST TICINO - COSIETA' COOPERATIVA , derivante da Atto costitutivo di servitù di passaggio carrabile a carico degli spazi ed enti comuni .

La formalità è riferita solamente a sub. 1, mappale 1290, foglio 19.

Costituito a carico del sub. 1 del mappale 1290 foglio 19 a favore della società I Navigli.

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA , stipulata il 06/12/2007 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 52043/26412 di repertorio, registrata il 29/12/2007 a MILANO 6 ai nn. 32773/1T, trascritta il 31/12/2007 a MILANO 2 ai nn. 104970/197797, a favore di COMUNE DI LEGNANO , contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA, derivante da Convenzione ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150. Piano attuativo P.A. 19/CR ubicato in Via Bottini.

La formalità è riferita solamente a mapp.li 299, 1253, 1255, 1257, 1260, 1254, 1261, 1264, 1265, 1263 al fg. 19 catasto terreni..

Successivamente con frazionamento presentato il 01/06/2010 n. 425144.1/2010 i mappali 1264, 1261 e 1264 hanno originato il mappale 1290.

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO , stipulata il 06/12/2007 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 52043/26412 di repertorio, registrata il 29/12/2007 a MILANO 6 ai nn. 32773/1T, trascritta il 31/12/2007 a MILANO 2 ai nn. 104971/197798, a favore di COMUNE DI LEGNANO, contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da Convenzione ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150. Piano attuativo P.A. 19/CR in Via Bottini.

La convenzione è stata sottoscritta assieme alla società "I Navigli" e prevede la cessione dei mappali 299 e 1253 fg. 19 catasto terreni per realizzare la sede stradale.

ATTO TRA VIVI - INTEGRAZIONE A CONVENZIONE EDILIZIA , stipulata il 06/12/2007 a firma di NOTAIO DOMENICO ORLANDO ai nn. 29911/4356 di repertorio, trascritta il 27/04/2011 a MILANO 2 ai nn. 27033/46963, a favore di COMUNE DI LEGNANO , contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da Modifica della convenzione stipulata in data 6 dicembre 2007 per il Piano Attuativo P.A. 19/CR ubicato in Via Bottini. .

La convenzione è stata sottoscritta assieme alla società "I Navigli"

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ATTO GIUDIZIARIO , stipulata il 06/04/2016 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a MILANO 2 ai nn. 89698/57191, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA , contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 25,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

con frazionamento presentato all'UTE di Milano il 19 settembre 2007 prot. MI784534/2007 il mapp. 388 (fg 19) ha originato i mapp.li 1257, 1258 e 1259 con frazionamento del 19 ottobre 2007 prot. MI891785/2007: il mapp.le 1258 ha originato i mapp.li 1264 e 1265 il mapp.le 1259 ha originato i mapp.li 1262 e 1263 con frazionamento del 1° giugno 2010 prot. 425144 i mapp.li 1263 e 1265 hanno originato i mapp.li 1289, 1290, 1291 Il fabbricato costruito sul mappale fg. 19 1290 è stato censito con scheda di costituzione registrata all'UTE di Milano il 20.09.2010 prot. MI0691549 con i subb da 2 a 70

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Est Ticino - Società Cooperativa per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 20/11/2007), con atto stipulato il 20/11/2007 a firma di NOTAIO CESARE CANTU' ai nn. 51899/26298 di repertorio, registrato il 12/12/2007 a Agenzia delle Entrate ufficio di Milano 6 ai nn. 29875, trascritto il 12/12/2007 a Milano 2 ai nn. 98602/187045, in forza di atto di divisione.

Il titolo è riferito solamente a foglio 19, mappale 1265 del C.T., che è confluito attualmente nel 1290, C.F.. In allegato L20-VISURA STORICA CATASTALE..

Divisione dalla comunione con la Società I Navigli. Si allega l'atto di divisione: L05 ATTO NOTARILE CANTU' C. 51899-26298.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

GARAVAGLIA FEDERICA, GARAVAGLIA RAFFAELLA, CLEMENTI IVANO, TERZAGHI MARIA ANTONIA, CLEMENTI SIMONA, BANFI BAMBINA, CLEMENTI ALBERTO, GARAVAGLIA GIANCARLO, ORNAGO MARISA per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 03/05/2007), con atto stipulato il 22/07/1991 a firma di NOTAIO FRANCESCO NOVARA di Legnano ai nn. 69242 di repertorio, trascritto il 07/08/1991 a Milano 2 ai nn. 67397/50085, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19, Mappale 388 C.T., confluito attraverso successive variazioni nel 1290 C.F. In allegato L20-VISURA STORICA CATASTALE..

La quota di provenienza 1/1 è riferita alla somma totale delle singole quote, rilevabili dall'atto del 03/05/2007, in allegato: L04-ATTO NOTARILE CANTU' C. 50506-25188

Est Ticino - Società Cooperativa e "I Navigli s.r.l.) per la quota di 1/2 ciascuno , in forza di atto di compravendita (dal 03/05/2007 fino al 20/11/2007), con atto stipulato il 03/05/2007 a firma di NOTAIO CESARE CANTU' ai nn. 50506/25188 di repertorio, registrato il 31/05/2007 a Agenzia delle Entrate ufficio di Milano 6 ai nn. 10059/1T, trascritto il 01/06/2007 a Milano 2 ai nn. 43861/83314, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19, Mappale 388 C.T., confluito attraverso successive variazioni nel 1290 C.F. In allegato L20-VISURA STORICA CATASTALE..

Acquisto in comunione. Si allegano n. 2 atti di compravendita: L03-ATTO NOTARILE CANTU' C. 50506-25188 L04-ATTO NOTARILE CANTU' C. 51903-26299

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L' istanza di agibilità è datata 15/04/2011. Il comune di Legnano ha richiesto integrazione in data 11/04/2012 prot. 13295, e la Società Est Ticino ha trasmesso la relativa documentazione in data 16/05/2016. A tutt'oggi il certificato di agibilità non è stato rilasciato.



Motivo del mancato rilascio dell'agibilità:

L'unità immobiliare è in un complesso residenziale costituito da 4 condomini con ampia corte comune e ingressi da via Bottini e Via dei Frassini. Tutti gli edifici sono stati oggetto di unico piano attuativo PA 19/CR con la convenzione sottoscritta in data 6.12.2007 dal Notaio Cesare Cantù- Milano tra il Comune di Legnano e le società "Est Ticino srl e "I Navigli srl". La convenzione è stata modificata in data 30/03/2011 con atto del Notaio Domenico Orlando- Milano per integrazione bonus volumetrico. A tutt'oggi la mancata attuazione di parte della convenzione ostacola il perfezionamento del certificato di agibilità. Dalle informazioni assunte presso l'ufficio pianificazione del comune di Legnano manca la relazione finale sul bilancio energetico (che ha consentito l'incremento volumetrico a modifica della convenzione originaria) nonché il collaudo della strada di lottizzazione a prolungamento di via dei Frassini. È comunque richiesta dal medesimo ufficio comunale una verifica congiunta, con tecnico incaricato dalla proprietà, sui contenuti e modalità della relazione.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 152/2007 e successive varianti, intestata a COOP. EST TICINO con sede in VIA DEL POZZO N. 15, 20022 CASTANO PRIMO (MI) , per lavori di Realizzazione di edificio residenziale a tre piani abitabili fuori terra, inserito in P.A . n. 19 di Via Renzo Bottini, presentata il 24/04/2008, rilasciata il 08/05/2008, agibilità **non ancora rilasciata**.

Successive varianti al PdC 152/2007: V1 152/2007 emanata in data 16/11/2010 prot. n. 46755 V2 152/2007 emanata in data 15/04/2011 prot. n. 7760

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Cvg. L'area è con piano attuativo vigente in attuazione del PRG 2003

### 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 BOTTINI 7

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a LEGNANO Via Bottini 7, della superficie commerciale di **9,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Est Ticino Società Cooperativa )

Il box si trova al piano interrato e fa parte di un unico complesso residenziale costituito da 4 condomini con ampia corte comune e ingressi posti in via Bottini e Via dei Frassini.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:



- foglio 19 particella 1290 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 87,38 Euro, indirizzo catastale: Via Bottini, 7, piano: S1, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa  
GLI ALLEGATI DEL LOTTO SONO OGGETTO DI DEPOSITO SUCCESSIVO AD INTEGRAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA: TITOLO EDILIZIO, AGIBILITA', ATTI DI COMPRAVENDITA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI, FOTO.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	ottimo	
servizi:	al di sopra della media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

il box è di circa 21 mq lordi.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AUTORIMESSA	20,61	x	45 %	=	9,27
<b>Totale:</b>	<b>20,61</b>				<b>9,27</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: BORSINO IMMOBILIARE

Descrizione: IMMOBILE POSTO A LEGNANO

Indirizzo: VIA BOTTINI, S1



Superfici principali e secondarie: 1  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 1.900,00 pari a 1.900,00 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9,27 x 1.900,00 = 17.621,55

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-0,55

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 17.621,00  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 17.621,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	9,27	0,00	17.621,00	17.621,00
				<b>17.621,00 €</b>	<b>17.621,00 €</b>

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: € 17.621,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): € 0,00

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 17.621,00

Ulteriore riduzione del valore del **20%** 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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): € 3.524,20

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: € 14.096,80



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO  
24/2015

## LOTTO 6

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a LEGNANO Via Bottini 9, della superficie commerciale di **61,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Est Ticino Società Cooperativa )

L'appartamento fa parte di un unico complesso residenziale costituito da 4 condomini con ampia corte comune e ingressi posti in via Bottini e Via dei Frassini. E' un monolocale composto da appartamento al piano primo con soggiorno/cottura e n. 1 bagno Al piano interrato box e cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1°, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1293 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Bottini , piano: P1°  
GLI ALLEGATI DEL LOTTO SONO OGGETTO DI DEPOSITO SUCCESSIVO AD INTEGRAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA:TITOLO EDILIZIO, AGIBILITA', ATTI DI COMPRAVENDITA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI, FOTO.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**A.1** **box singolo**, composto da autorimessa, sviluppa una superficie commerciale di **7,43** Mq, identificato con il numero 33.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1293 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 77,68 Euro, indirizzo catastale: Via Bottini, 9 , piano: S1, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>61,91 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>7,43 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 105.408,80</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 105.408,80</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 84.327,04</b>
Data della valutazione:	<b>17/01/2017</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da RUSCONI SERGIO con contratto di affitto





tipo 4 + 4 anni , stipulato il 01/06/2013, con scadenza il 31/05/2017 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ).

La durata del contratto è di 4 anni e si intenderà rinnovato per altri 4 anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore la disdetta motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 della L 431/98 da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Il canone di locazione è di Euro 4.800,00 annuali con rate mensili di Euro 400,00.

## 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:

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA , stipulata il 06/12/2007 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 52043/26412 di repertorio, registrata il 29/12/2007 a MILANO 6 ai nn. 32773/1T, trascritta il 31/12/2007 a MILANO 2 ai nn. 104970/197797, a favore di COMUNE DI LEGNANO , contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA, derivante da Convenzione ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150. Piano attuativo P.A. 19/CR ubicato in Via Bottini.

La formalità è riferita solamente a mapp.li 299, 1253, 1255, 1257, 1260, 1254, 1261, 1264, 1265, 1263 al fg. 19 catasto terreni..

Successivamente con frazionamento presentato il 01/06/2010 n. 425144.1/2010 i mappali 1264, 1261 e 1264 hanno originato il mappale 1290.

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO , stipulata il 06/12/2007 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 52043/26412 di repertorio, registrata il 29/12/2007 a MILANO 6 ai nn. 32773/1T, trascritta il 31/12/2007 a MILANO 2 ai nn. 104971/197798, a favore di COMUNE DI LEGNANO, contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da Convenzione ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150. Piano attuativo P.A 19/CR in Via Bottini.

La convenzione è stata sottoscritta assieme alla società "I Navigli" e prevede la cessione dei mappali 299 e 1253 fg. 19 catasto terreni per realizzare la sede stradale.

ATTO TRA VIVI - INTEGRAZIONE A CONVENZIONE EDILIZIA , stipulata il 06/12/2007 a firma di NOTAIO DOMENICO ORLANDO ai nn. 29911/4356 di repertorio, trascritta il 27/04/2011 a MILANO 2 ai nn. 27033/46963, a favore di COMUNE DI LEGNANO , contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da Modifica della convenzione stipulata in data 6 dicembre 2007 per il Piano Attuativo P.A. 19/CR ubicato in Via Bottini.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/12/2012 a firma di NOTAIO DOMENICO ORLANDO ai nn. 33268/6185 di repertorio, iscritta il 05/12/2012 a MILANO 2 ai nn. 20337/119556, a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. , contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 220.000,00.

Importo capitale: 110.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni .





La formalità è riferita solamente a Appartamento con box fg. 19 mapp.le 1296 subb. 16-33

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ATTO GIUDIZIARIO , stipulata il 06/04/2016 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a MILANO 2 ai nn. 89698/57191, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA , contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 819,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 247,41</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il mappale 1293 deriva da diversi frazionamenti di aree che sono state oggetto di Piano di lottizzazione Realizzato dalla Società I Navigli con Est Ticino. La sua provenienza non è da unico atto mappale nè da un unico atto originario ma è stato necessario ricostruire tutti i complessi passaggi che lo hanno generato. In particolare è stato necessario risalire fino alla proprietà originaria dei mappali 388 (acquistato in comunione da Est Ticino con i Navigli) e dei mappali 1254 e 1261 fg. 19 (acquistati dalla sola "I Navigli") Il mappale 1293 (insieme con i mappali 1292 e 1294) deriva da frazionamento del 1 giugno 2010 n. 425146.1/2010 nel quale è stato originato dai mappali 1254, 1261 e 1264. Il mappale 1264 e 1261 (con i mappali 1260 e 1265) derivano dal mappale 1258 e 1259 con frazionamento del 19/10/2007 n. MI891785/2007 I mappali 1257, 1258 e 1259 sono stati originati dal mappale 388 con frazionamento del 19/09/2007 n. MI784534/2007

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Est Ticino per la quota di 1/1 (dal 03/12/2012), con atto stipulato il 03/12/2012 a firma di notaio ORLANDO DOMENICO ai nn. 33267/6184 di repertorio, trascritto il 05/12/2012 a MILANO 2 ai nn. 80527/119555.

Il titolo è riferito solamente a fg. 19 mapp.le 1293 sub. 16- 33.

Il mappale 1293 deriva da frazionamento del 1 giugno 2010 ed è stato originato dai mappali 1254,1261,1264. Le schede per il censimento dei subalterni da 2 a 58 del mappale 1293 fg. 19, sono state presentate in data 21.09.2010 prot. MI0698345 presso Agenzia Territorio Milano

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

GARAVAGLIA FEDERICA, GARAVAGLIA RAFFAELLA, CLEMENTI IVANO, TERZAGHI MARIA ANTONIA, CLEMENTI SIMONA, BANFI BAMBINA, CLEMENTI ALBERTO, GARAVAGLIA GIANCARLO, ORNAGO MARISA per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 03/05/2007), con atto stipulato il 22/07/1991 a firma di NOTAIO FRANCESCO NOVARA di Legnano ai nn. 69242 di repertorio, registrato il 25/07/1991 a LEGNANO ai nn. 1156/2V, trascritto il 07/08/1991 a MILANO 2 ai nn. 67397/50085, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19, Mappale 388 C.T.

Alberto e Magda Buzzi per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione ( fino al 19/11/2003), con atto stipulato il 15/04/1991 a firma di Notaio Patrizia Codecasa Lodi ai nn. 10958/3045 di repertorio,



trascritto il 14/05/1991 a Milano 2 ai nn. 39833/30152, in forza di atto di divisione.

Il titolo è riferito solamente a mappali 1254 - 1261.

I mappali 1254 e 1261 hanno originato il mappale 1293 nel 2010

Immobiliare Ross srl per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/11/2003 fino al 20/11/2007), con atto stipulato il 19/11/2003 a firma di Notaio Oreste Cirillo Parabiago ai nn. 11549/6888 di repertorio, trascritto il 03/12/2003 a milano 2 ai nn. 174880/102978, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a fg. 19 mapp.li 1254- 1261.

I mappali 1254 e 1261 hanno originato il mappale 1293 nel 2010

EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA e "I NAVIGLI" S.R.L. per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 03/05/2007 fino al 20/11/2007), con atto stipulato il 03/05/2007 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 50506/25188 di repertorio, registrato il 31/05/2007 a Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 6 ai nn. 10059/1T, trascritto il 01/06/2007 a MILANO 2 ai nn. 43861/83314, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19, Mappale 388 C.T..

Acquisto in comunione con Est Ticino. Il 388 contribuirà alla formazione del mappale 1293

I NAVIGLI srl per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 20/11/2007 fino al 03/12/2012), con atto stipulato il 20/11/2007 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 51899/26298 di repertorio, registrato il 12/12/2007 a Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 6 ai nn. 29875, trascritto il 12/12/2007 a MILANO 2 ai nn. 98602/187045, in forza di atto di divisione.

Il titolo è riferito solamente a foglio 19, mappale 1262 - 1264 che derivano dal mappale 388 PER EFFETTO DI DUE FRAZIONAMENTI DEL 2007.

Attribuzione della proprietà esclusiva dei mappali 1262-1264 per SCIOGLIMENTO DIVISIONE dalla comunione con la Società I Navigli relativa al mappale 388.

I NAVIGLI srl per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/11/2007 fino al 03/12/2012), con atto stipulato il 20/11/2007 a firma di Notaio Cesare cantù ai nn. 51903/26299 di repertorio, trascritto il 11/12/2007 a milano 2 ai nn. 186121/98102, 186122/98103, 186123/98104, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a fg. 19 mappli 1254, 1261.

Trattasi di atto di acquisto da Immobiliare Ross dei mappali 1254 e 1261 che avrebbero originato il mappale 1293 nel 2010. Nella stessa data è stato stipulato da "I Navigli" e "Est Ticino" atto di divisione per attribuzione esclusiva dei mappali 1264 e 1261 derivanti dal mappale 388. Anche il mappale 1264 avrebbe contribuito a generare nel 2010 il mappale 1293.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'istanza di agibilità è datata 15/04/2010, prot. n. 18356. Il comune di Legnano ha richiesto integrazioni in data 14/06/2012 prot. 12553. La società "I Navigli srl" ha depositato le integrazioni in data 18/05/2016.

Motivo del mancato rilascio dell'agibilità:

A tutt'oggi il certificato di agibilità non è stato rilasciato poiché, dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico edilizio del comune di Legnano, risulta che non è stata ancora effettuata l'istruttoria. Pertanto, al fine di concludere l'iter, l'ufficio comunale richiede una verifica congiunta di completezza di documentazione agli atti con un professionista incaricato dalla proprietà. Per il rilascio del provvedimento finale sarà necessario acquisire il parere favorevole dell'ufficio pianificazione relativo all'ottemperanza agli obblighi di convenzione. Il perfezionamento dell'agibilità dovrà coinvolgere l'intero edificio, vista la consistente dotazione di impianti e parti condominiali.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **153/2007** e successive varianti, intestata a COOP. EST TICINO con sede in



VIA DEL POZZO N. 15, 20022 CASTANO PRIMO (MI) , presentata il 15/04/2011 con il n. 18356 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.  
Successiva variante al PdC 153/2007: V1 DIA emanata in data 02/03/2011

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Cvg. L'area è con piano attuativo vigente in attuazione del PRG 2003

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LEGNANO VIA BOTTINI 9

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LEGNANO Via Bottini 9, della superficie commerciale di **61,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Est Ticino Società Cooperativa )

L'appartamento fa parte di un unico complesso residenziale costituito da 4 condomini con ampia corte comune e ingressi posti in via Bottini e Via dei Frassini. E' un monolocale composto da appartamento al piano primo con soggiorno/cottura e n. 1 bagno Al piano interrato box e cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1°, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1293 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Bottini , piano: P1°

GLI ALLEGATI DEL LOTTO SONO OGGETTO DI DEPOSITO SUCCESSIVO AD INTEGRAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA:TITOLO EDILIZIO, AGIBILITA', ATTI DI COMPRAVENDITA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI, FOTO.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

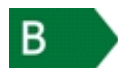


livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	buono	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	ottimo	
servizi:	al di sopra della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è un monolocale posto al piano primo di circa 56 mq lordi con soggiorno/cucina e n. 1 bagno. Dispone di un balcone di circa 19 mq. La cantina al piano seminterrato è di circa 5 mq, l'autorimessa di circa 17 mq. L'appartamento è in classe B, ha i pannelli solari per ACS e sistema di raccolta e recupero acque meteoriche.

## CLASSE ENERGETICA:



## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	56,20	x	100 %	=	56,20
BALCONE	18,92	x	25 %	=	4,73
CANTINA	4,92	x	20 %	=	0,98
<b>Totale:</b>	<b>80,04</b>				<b>61,91</b>

## ACCESSORI:

**box singolo**, composto da autorimessa, sviluppa una superficie commerciale di **7,43** Mq, identificato con il numero 33.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1293 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 77,68 Euro, indirizzo catastale: Via Bottini, 9 , piano: S1, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari



Fonte di informazione: BORSINO IMMOBILIARE  
 Descrizione: APPARTAMENTO A LEGNANO  
 Indirizzo: VIA BOTTINI 9  
 Superfici principali e secondarie: 1  
 Superfici accessorie: 0  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 1.900,00 pari a 1.900,00 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	61,91	x	1.900,00	=	<b>117.636,60</b>
Valore superficie accessori:	7,43	x	1.900,00	=	<b>14.124,60</b>
					<b>131.761,20</b>

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-0,20

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 131.761,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 131.761,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	61,91	7,43	131.761,00	131.761,00
				<b>131.761,00 €</b>	<b>131.761,00 €</b>

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€ 26.352,20**  
 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: **€ 105.408,80**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**  
**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 105.408,80**  
 Ulteriore riduzione del valore del **20%** 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): **€ 21.081,76**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 84.327,04</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO  
24/2015

## LOTTO 7

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** negozio a LEGNANO Via dei Frassini 1, della superficie commerciale di **69,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Est Ticino Società Cooperativa )Il negozio fa parte di un unico complesso residenziale costituito da 4 edifici con ampia corte comune . Le unità immobiliari costituenti questo fabbricato sono sul fg. 19 mapp. 1347. La cabina elettrica insiste sul mappale 1297/701. L'area ad uso giardino insiste sul mappale 1346 e la strada privata esterna sul mappale 1348. Questo fabbricato unitamente al fabbricato sul mappale 1350 costituisce un unico condominio denominato "I Frassini 2" con accesso dalla via privata dei Frassini n. 5 . I due fabbricati sono tra loro collegati al piano interrato mediante un unico corsello di manovra sul quale è stata costituita a carico del corsello e rampa distinti al fg. 19 mapp.le 1350/1 una servitù di passaggio a favore del fabbricato che insiste sul mappale 1347 (atto notaio Domenico Orlando Milano del 30.05.2013 rep n. 33956/6553 Si trova al piano terra, dispone di n. 1 bagno e di piccola area di proprietà esclusiva sul lato opposto all'ingresso. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1347 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 54 mq, rendita 1.528,30 Euro, indirizzo catastale: Via dei Frassini, 1 , piano: PT , intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

GLI ALLEGATI DEL LOTTO SONO OGGETTO DI DEPOSITO SUCCESSIVO AD INTEGRAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA:TITOLO EDILIZIO, AGIBILITA', ATTI DI COMPRAVENDITA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI, FOTO.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>69,88 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 98.433,68</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 98.433,68</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 78.746,94</b>
Data della valutazione:	<b>17/01/2017</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da AICOM SRL con contratto di affitto tipo 6 + 6 anni , stipulato il 01/06/2015, con scadenza il 31/03/2021.



Il contratto è di locazione a uso commerciale. Si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di 6 anni, e così di seguito qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata spedita almeno sei mesi prima della scadenza della locazione, e salvo recesso da comunicarsi da parte del conduttore, nei termini e modalità previsti dall'art. 27 L. 27/07/78 n. 392. Il canone di locazione è fissato a Euro 6.000,00 + IVA con rate mensili di Euro 500.00 + IVA.

#### **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:*

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA , stipulata il 06/12/2007 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 52043/26412 di repertorio, registrata il 29/12/2007 a MILANO 6 ai nn. 32773/1T, trascritta il 31/12/2007 a MILANO 2 ai nn. 104970/197797, a favore di COMUNE DI LEGNANO , contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA, derivante da Convenzione ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150. Piano attuativo P.A. 19/CR ubicato in Via Bottini.

La formalità è riferita solamente a mapp.li 299, 1253, 1255, 1257, 1260, 1254, 1261, 1264, 1265, 1263 al fg. 19 catasto terreni..

Successivamente con frazionamento presentato il 01/06/2010 n. 425144.1/2010 i mappali 1264, 1261 e 1264 hanno originato il mappale 1290.

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO , stipulata il 06/12/2007 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 52043/26412 di repertorio, registrata il 29/12/2007 a MILANO 6 ai nn. 32773/1T, trascritta il 31/12/2007 a MILANO 2 ai nn. 104971/197798, a favore di COMUNE DI LEGNANO, contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da Convenzione ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150. Piano attuativo P.A 19/CR in Via Bottini.

La convenzione è stata sottoscritta assieme alla società "I Navigli" e prevede la cessione dei mappali 299 e 1253 fg. 19 catasto terreni per realizzare la sede stradale.

ATTO TRA VIVI - INTEGRAZIONE A CONVENZIONE EDILIZIA , stipulata il 06/12/2007 a firma di NOTAIO DOMENICO ORLANDO ai nn. 29911/4356 di repertorio, trascritta il 27/04/2011 a MILANO 2 ai nn. 27033/46963, a favore di COMUNE DI LEGNANO , contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da Modifica della convenzione stipulata in data 6 dicembre 2007 per il Piano Attuativo P.A. 19/CR ubicato in Via Bottini. .

La convenzione è stata sottoscritta assieme alla società "I Navigli"

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2013 a firma di NOTAIO ORLANDO DOMENICO ai nn. 33921/6529 di repertorio, iscritta il 06/06/2013 a MILANO 2 ai nn. 52493/7412, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO, contro EST TICINO, derivante da FRAZIONAMENTO DI MUTUO ORIGINARIO DEL 22.12.2011 NOTAIO ORLANDO DOMENICO REP. 31770/5388 TRASCRITTO A MILANO 2 IL 18/01/2012 AI NN. 5702/794.

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 60.000,00.





Durata ipoteca: 30 ANNI.

La formalità è riferita solamente a IL SUB. 6 FORMA UNITA' NEGOZIALE CON IL SUB 24.

QUESTA UNITA' IMMOBILIARE E' STATA OGGETTO DI RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE N. 7259 DEL 04/06/2013. QUESTA RESTRIZIONE E' STATA RIFERITA ERRONEAMENTE AD ALTRO MUTUO ISCRITTO SU ALTRI IMMOBILI. PERTANTO SARA' NECESSARIO VERIFICARE QUESTO ED EVENTUALI ERRORI COMMESSI IN SEDE DI TRASCRIZIONE.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ATTO GIUDIZIARIO , stipulata il 06/04/2016 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a MILANO 2 ai nn. 89698/57191, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA , contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 682,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Est Ticino srl per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 20/11/2007), con atto stipulato il 20/11/2007 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 51899/26298 di repertorio, registrato il 12/12/2007 a Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 6 ai nn. 29875, trascritto il 12/12/2007 a MILANO 2 ai nn. 98602/187045, in forza di atto di divisione.

Il titolo è riferito solamente a foglio 19, mappale 1263 - 1265 .

Con frazionamento del 19 settembre 2007 n. 784534 il mapp.le 388 ha originato i mapp.li 1257-1258-1259 Con frazionamento del 19 ottobre 2007 prot. 2007/891785 il mappale 1258 ha originato i mappali 1264-1265 ed il mappale 1259 ha originato i mappali 1262 e 1263 Attribuzione della proprietà esclusiva dei mappali 1263-1265 per SCIOGLIMENTO DIVISIONE dalla comunione con la Società I Navigli

Est Ticino srl per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/11/2007), con atto stipulato il 20/11/2007 a firma di Notaio Cesare cantù ai nn. 51903/26299 di repertorio, trascritto il 11/12/2007 a milano 2 ai nn. 186121/98102, 186122/98103, 186123/98104, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a fg. 19 mappale 1260 piena proprietà est Ticino, fg. 19 mapp.li 299, 1253 in proprietà indivisa con INavigli, fg. 19 mapp.li 1254 e 1261 piena proprietà ai Navigli.

Trattasi di atto di acquisto da Immobiliare Ross del fg. 19 mappale 1260 che avrebbe originato il mappale 1295 con frazionamento del 10.09.2010 n. MI0669436. Il mappale 1295 fg. 19 ha poi generato il mappale 1347 con frazionamento e tipo mappale del 08.11.2012 n. MI08046663

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

GARAVAGLIA FEDERICA, GARAVAGLIA RAFFAELLA, CLEMENTI IVANO, TERZAGHI MARIA ANTONIA, CLEMENTI SIMONA, BANFI BAMBINA, CLEMENTI ALBERTO, GARAVAGLIA GIANCARLO, ORNAGO MARISA per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 03/05/2007), con atto stipulato il 22/07/1991 a firma di NOTAIO FRANCESCO



NOVARA di Legnano ai nn. 69242 di repertorio, registrato il 25/07/1991 a LEGNANO ai nn. 1156/2V, trascritto il 07/08/1991 a MILANO 2 ai nn. 67397/50085, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19, Mappale 388 C.T.

Alberto e Magda Buzzi per la quota di 1/2 Ciascuno, in forza di atto di divisione ( fino al 19/11/2003), con atto stipulato il 15/04/1991 a firma di Notaio Patrizia Codecasa Lodi ai nn. 10958/3045 di repertorio, trascritto il 14/05/1991 a Milano 2 ai nn. 39833/30152, in forza di atto di divisione.

Il titolo è riferito solamente a mappale 300 .

Il mappale 300 con frazionamento del 19.09.2007 prot. MI0784534 ha generato il mappale 1256. Con lo stesso frazionamento è stato soppresso sial il mappale 300 che il 388 Il mappale 1256 ha generato il mappale 1260 con frazionamento del 19.10.2007 prot. MI0891785

Immobiliare Ross srl per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/11/2003 fino al 20/11/2007), con atto stipulato il 19/11/2003 a firma di Notaio Oreste Cirillo Parabiago ai nn. 11549/6888 di repertorio, trascritto il 03/12/2003 a milano 2 ai nn. 174880/102978, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a fg. 19 mapp.le 300.

Il mappale 300 con frazionamento del 19.09.2007 prot. MI0784534 ha generato il mappale 1256. Il mappale 1256 ha generato il mappale 1260 con frazionamento del 19.10.2007 prot. MI0891785. Il fg. 19 mappale 1260 ha originato il mappale 1295 con frazionamento del 10.09.2010 n. MI0669436. Il mappale 1295 fg. 19 ha poi generato il mappale 1347 con frazionamento e tipo mappale del 08.11.2012 n. MI08046663

EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA e "I NAVIGLI" S.R.L. per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 03/05/2007 fino al 20/11/2007), con atto stipulato il 03/05/2007 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 50506/25188 di repertorio, registrato il 31/05/2007 a Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 6 ai nn. 10059/1T, trascritto il 01/06/2007 a MILANO 2 ai nn. 43861/83314, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19, Mappale 388 C.T..

Acquisto in comunione con Est Ticino. Il 388 contribuirà alla formazione del mappale 1256 con frazionamento del 19/09/2007 prot. MI0784534. Il mmappale 1256 contribuirà alla formazione del mappale 1260 con frazionamento del 19/10/2007 prot. MI0891785

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'istanza di agibilità è datata 14/05/2013. A Tutt'oggi il certificato di agibilità non è stato rilasciato. Dalle informazioni assunte presso gli uffici Tecnico e Pianificazione del comune di Legnano risulta che i motivi ostativi al suo rilascio sono la mancata ottemperanza agli obblighi di convenzione. In particolare manca la relazione finale sul bilancio energetico (che ha consentito l'incremento volumetrico a modifica della conevnzione originaria) nonché il collaudo della strada di lottizzazione a prolungamento di via dei Frassini.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 155/2008** e successive varianti, intestata a Est Ticino - Società Cooperativa .

Successiva variante al PdC 155/2008: V1 155/2008 emanata in data 01/03/2013 V2 155/2008 emanata in data 29/04/2013

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Cvg. L'area è con piano attuativo vigente in attuazione del PRG 2003



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità tramezzi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pagamento di onere di regolarizzazione

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria condominiale: €1.800,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità per partizioni interne non autorizzate

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- : €400,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LEGNANO VIA DEI FRASSINI 1

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a LEGNANO Via dei Frassini 1, della superficie commerciale di **69,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Est Ticino Società Cooperativa )Il negozio fa parte di un unico complesso residenziale costituito da 4 edifici con ampia corte comune . Le unità immobiliari costituenti questo fabbricato sono sul fg. 19 mapp. 1347. La cabina elettrica insiste sul mappale 1297/701. L'area ad uso giardino insiste sul mappale 1346 e la strada privata esterna sul mappale 1348. Questo fabbricato unitamente al fabbricato sul mappale 1350 costituisce un unico condominio denominato "I Frassini 2" con accesso dalla via privata dei Frassini n. 5 . I due fabbricati sono tra loro collegati al piano interrato mediante un unico corsello di manovra sul quale è stata costituita a carico del corsello e rampa distinti al fg. 19 mapp.le 1350/1 una servitù di passaggio a favore del fabbricato che insiste sul mappale 1347 (atto notaio Domenico Orlando Milano del 30.05.2013 rep n. 33956/6553 Si trova al piano terra, dispone di n. 1 bagno e di piccola area di proprietà esclusiva sul lato opposto all'ingresso. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1347 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 54 mq, rendita 1.528,30 Euro, indirizzo catastale: Via dei Frassini, 1 , piano: PT , intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

GLI ALLEGATI DEL LOTTO SONO OGGETTO DI DEPOSITO SUCCESSIVO AD INTEGRAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA:TITOLO EDILIZIO, AGIBILITA', ATTI DI COMPRAVENDITA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI, FOTO.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	ottimo	
servizi:	al di sopra della media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il negozio è posto al piano terra con giardino di proprietà esclusiva. Il negozio è di circa 69 mq lordi, mentre il giardino di circa 10 mq.

#### CLASSE ENERGETICA:



#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
NEGOZIO	68,47	x	100 %	=	68,47
area proprietà esclusiva	9,43	x	15 %	=	1,41
<b>Totale:</b>	<b>77,90</b>				<b>69,88</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: BORSINO IMMOBILIARE

Descrizione: NEGOZIO

Indirizzo: VIA DEI FRASSINI 1

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:



Prezzo/Prezzo richiesto: 1.800,00 pari a 1.800,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 69,88 x 1.800,00 = **125.792,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 125.792,10**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 125.792,10**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	69,88	0,00	125.792,10	125.792,10
				<b>125.792,10 €</b>	<b>125.792,10 €</b>

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€ 25.158,42**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 98.433,68**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 98.433,68**

Ulteriore riduzione del valore del **20%** 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): **€ 19.686,74**

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: **€ 78.746,94**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO  
24/2015

## LOTTO 8

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** negozio a LEGNANO Via dei Frassini 1, della superficie commerciale di **70,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Est Ticino Società Cooperativa )

Il negozio fa parte di un unico complesso residenziale costituito da 4 condomini con ampia corte comune e ingresso posto in Via dei Frassini. Si trova al piano terra, dispone di n. 1 bagno e di area di proprietà esclusiva sul lato opposto all'ingresso L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1347 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 55 mq, rendita 1.556,60 Euro, indirizzo catastale: Via dei Frassini, 1, piano: PT , intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

GLI ALLEGATI DEL LOTTO SONO OGGETTO DI DEPOSITO SUCCESSIVO AD INTEGRAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA: TITOLO EDILIZIO, AGIBILITA', ATTI DI COMPRAVENDITA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI, FOTO.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>70,18 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 117.800,90</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 117.800,90</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 94.240,72</b>
Data della valutazione:	<b>17/01/2017</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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:*

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA , stipulata il 06/12/2007 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 52043/26412 di repertorio, registrata il 29/12/2007 a MILANO 6 ai nn. 32773/IT, trascritta il 31/12/2007 a MILANO 2 ai nn. 104970/197797, a favore di COMUNE DI LEGNANO , contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA, derivante da Convenzione ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150. Piano attuativo P.A. 19/CR ubicato in Via Bottini.

La formalità è riferita solamente a mapp.li 299, 1253, 1255, 1257, 1260, 1254, 1261, 1264, 1265, 1263 al fg. 19 catasto terreni..

Successivamente con frazionamento presentato il 01/06/2010 n. 425144.1/2010 i mappali 1264, 1261 e 1264 hanno originato il mappale 1290.

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO , stipulata il 06/12/2007 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 52043/26412 di repertorio, registrata il 29/12/2007 a MILANO 6 ai nn. 32773/IT, trascritta il 31/12/2007 a MILANO 2 ai nn. 104971/197798, a favore di COMUNE DI LEGNANO, contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da Convenzione ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150. Piano attuativo P.A 19/CR in Via Bottini.

La convenzione è stata sottoscritta assieme alla società "I Navigli" e prevede la cessione dei mappali 299 e 1253 fg. 19 catasto terreni per realizzare la sede stradale.

ATTO TRA VIVI - INTEGRAZIONE A CONVENZIONE EDILIZIA , stipulata il 06/12/2007 a firma di NOTAIO DOMENICO ORLANDO ai nn. 29911/4356 di repertorio, trascritta il 27/04/2011 a MILANO 2 ai nn. 27033/46963, a favore di COMUNE DI LEGNANO , contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da Modifica della convenzione stipulata in data 6 dicembre 2007 per il Piano Attuativo P.A. 19/CR ubicato in Via Bottini. .

La convenzione è stata sottoscritta assieme alla società "I Navigli"

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2013 a firma di NOTAIO ORLANDO DOMENICO ai nn. 33921/6529 di repertorio, iscritta il 06/06/2013 a MILANO 2 ai nn. 52493/7412, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO, contro EST TICINO, derivante da FRAZIONAMENTO DI MUTUO ORIGINARIO DEL 22.12.2011 NOTAIO ORLANDO DOMENICO REP. 31770/5388 TRASCRITTO A MILANO 2 IL 18/01/2012 AI NN. 5702/794.

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 60.000,00.

Durata ipoteca: 30 ANNI.

La formalità è riferita solamente a IL SUB. 24 FORMA UNITA' NEGOZIALE CON IL SUB 6.

QUESTA UNITA' IMMOBILIARE E' STATA OGGETTO DI RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE N. 7259 DEL 04/06/2013. QUESTA RESTRIZIONE E' STATA RIFERITA ERRONEAMENTE AD ALTRO MUTUO ISCRITTO SU ALTRI IMMOBILI. PERTANTO SARA' NECESSARIO VERIFICARE QUESTO ED EVENTUALI ERRORI COMMESSI IN SEDE DI TRASCRIZIONE.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*





ATTO GIUDIZIARIO , stipulata il 06/04/2016 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a MILANO 2 ai nn. 89698/57191, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA , contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 462,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Est Ticino srl per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/11/2007), con atto stipulato il 20/11/2007 a firma di Notaio Cesare cantù ai nn. 51903/26299 di repertorio, trascritto il 11/12/2007 a milano 2 ai nn. 186121/98102, 186122/98103, 186123/98104, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a fg. 19 mappale 1260 piena proprietà est Ticino, fg. 19 mapp.li 299, 1253 in proprietà indivisa con INavigli, fg. 19 mapp.li 1254 e 1261 piena proprietà ai Navigli.

Trattasi di atto di acquisto da Immobiliare Ross del fg. 19 mappale 1260 che avrebbe originato il mappale 1295 con frazionamento del 10.09.2010 n. MI0669436. Il mappale 1295 fg. 19 ha poi generato il mappale 1347 con frazionamento e tipo mappale del 08.11.2012 n. MI08046663

Est Ticino srl per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 20/11/2007), con atto stipulato il 20/11/2007 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 51899/26298 di repertorio, registrato il 12/12/2007 a Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 6 ai nn. 29875, trascritto il 12/12/2007 a MILANO 2 ai nn. 98602/187045, in forza di atto di divisione.

Il titolo è riferito solamente a foglio 19, mappale 1263 - 1265 .

Con frazionamento del 19 settembre 2007 n. 784534 il mapp.le 388 ha originato i mapp.li 1257-1258-1259 Con frazionamento del 19 ottobre 2007 prot. 2007/891785 il mappale 1258 ha originato i mappali 1264-1265 ed il mappale 1259 ha originato i mappali 1262 e 1263 Attribuzione della proprietà esclusiva dei mappali 1263-1265 per SCIOGLIMENTO DIVISIONE dalla comunione con la Società I Navigli

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alberto e Magda Buzzi per la quota di 1/2 Ciascuno, in forza di atto di divisione ( fino al 19/11/2003), con atto stipulato il 15/04/1991 a firma di Notaio Patrizia Codecasa Lodi ai nn. 10958/3045 di repertorio, trascritto il 14/05/1991 a Milano 2 ai nn. 39833/30152, in forza di atto di divisione.

Il titolo è riferito solamente a mappale 300 .

Il mappale 300 con frazionamento del 19.09.2007 prot. MI0784534 ha generato il mappale 1256. Con lo stesso frazionamento è stato soppresso sial il mappale 300 che il 388 Il mappale 1256 ha generato il mappale 1260 con frazionamento del 19.10.2007 prot. MI0891785

GARAVAGLIA FEDERICA, GARAVAGLIA RAFFAELLA, CLEMENTI IVANO, TERZAGHI MARIA ANTONIA, CLEMENTI SIMONA, BANFI BAMBINA, CLEMENTI ALBERTO, GARAVAGLIA GIANCARLO, ORNAGO MARISA per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 03/05/2007), con atto stipulato il 22/07/1991 a firma di NOTAIO FRANCESCO NOVARA di Legnano ai nn. 69242 di repertorio, registrato il 25/07/1991 a LEGNANO ai nn. 1156/2V, trascritto il 07/08/1991 a MILANO 2 ai nn. 67397/50085, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19, Mappale 388 C.T.

Immobiliare Ross srl per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/11/2003 fino al 20/11/2007), con atto stipulato il 19/11/2003 a firma di Notaio Oreste Cirillo Parabiago ai nn.





11549/6888 di repertorio, trascritto il 03/12/2003 a milano 2 ai nn. 174880/102978, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a fg. 19 mapp.le 300.

Il mappale 300 con frazionamento del 19.09.2007 prot. MI0784534 ha generato il mappale 1256. Il mappale 1256 ha generato il mappale 1260 con frazionamento del 19.10.2007 prot. MI0891785. Il fg. 19 mappale 1260 ha originato il mappale 1295 con frazionamento del 10.09.2010 n. MI0669436. Il mappale 1295 fg. 19 ha poi generato il mappale 1347 con frazionamento e tipo mappale del 08.11.2012 n. MI08046663

EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA e "I NAVIGLI" S.R.L. per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 03/05/2007 fino al 20/11/2007), con atto stipulato il 03/05/2007 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 50506/25188 di repertorio, registrato il 31/05/2007 a Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 6 ai nn. 10059/1T, trascritto il 01/06/2007 a MILANO 2 ai nn. 43861/83314, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19, Mappale 388 C.T..

Acquisto in comunione con Est Ticino. Il 388 contribuirà alla formazione del mappale 1256 con frazionamento del 19/09/2007 prot. MI0784534. Il mappale 1256 contribuirà alla formazione del mappale 1260 con frazionamento del 19/10/2007 prot. MI0891785

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'istanza di agibilità è datata 14/05/2013. A Tutt'oggi il certificato di agibilità non è stato rilasciato. Dalle informazioni assunte presso gli uffici Tecnico e Pianificazione del comune di Legnano risulta che i motivi ostativi al suo rilascio sono la mancata ottemperanza agli obblighi di convenzione. In particolare manca la relazione finale sul bilancio energetico (che ha consentito l'incremento volumetrico a modifica della convenzione originaria) nonché il collaudo della strada di lottizzazione a prolungamento di via dei Frassini.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **155/2008** e successive varianti, intestata a Est Ticino - Società Cooperativa .

Successiva variante al PdC 155/2008: V1 155/2008 emanata in data 01/03/2013 V2 155/2008 emanata in data 29/04/2013

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Cvg. L'area è con piano attuativo vigente in attuazione del PRG 2003

## 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 DEI FRASSINI 1

**NEGOZIO**

## DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a LEGNANO Via dei Frassini 1, della superficie commerciale di **70,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Est Ticino Società Cooperativa )

Il negozio fa parte di un unico complesso residenziale costituito da 4 condomini con ampia corte comune e ingresso posto in Via dei Frassini. Si trova al piano terra, dispone di n. 1 bagno e di area di proprietà esclusiva sul lato opposto all'ingresso L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1347 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 55 mq, rendita 1.556,60 Euro, indirizzo catastale: Via dei Frassini, 1, piano: PT , intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

GLI ALLEGATI DEL LOTTO SONO OGGETTO DI DEPOSITO SUCCESSIVO AD INTEGRAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA: TITOLO EDILIZIO, AGIBILITA', ATTI DI COMPRAVENDITA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI, FOTO.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	ottimo	
servizi:	al di sopra della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il negozio è posto al piano terra con giardino di proprietà esclusivo. Il negozio è di circa 69 mq lordi, mentre il giardino di circa 10 mq. Via

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
NEGOZIO	68,47	x	100 %	=	68,47
GIARDINO	11,38	x	15 %	=	1,71
<b>Totale:</b>	<b>79,85</b>				<b>70,18</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: BORSINO IMMOBILIARE.IT

Descrizione: IMMOBILE POSTO A LEGNANO

Indirizzo: VIA DEI FRASSINI 1, PT

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.800,00 pari a 1.800,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il prezzo di 1800,00 euro/ mq viene decurtato di 100,00 euro/ mq. quale costo per ultimare le finiture mancanti

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,18 x 1.700,00 = **119.300,90**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
COSTO PER EVENTUALI DIFFORMITA'	-1.500,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 117.800,90**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 117.800,90**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	70,18	0,00	117.800,90	117.800,90
				<b>117.800,90 €</b>	<b>117.800,90 €</b>

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: **€ 117.800,90**



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 117.800,90</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>20%</b> 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):	<b>€ 23.560,18</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 94.240,72</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO  
24/2015

## LOTTO 9

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a LEGNANO Via dei Frassini 1, della superficie commerciale di **85,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Est Ticino Società Cooperativa )

L'appartamento fa parte di un unico complesso residenziale costituito da 4 condomini con ampia corte comune e ingresso posto in Via dei Frassini. E' un trilocale al piano terra, dispone di n. 2 bagni e ampio giardino di proprietà. Al piano interrato cantina e box di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1347 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: Via dei Frassini 1 , piano: PT, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

GLI ALLEGATI DEL LOTTO SONO OGGETTO DI DEPOSITO SUCCESSIVO AD INTEGRAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA: TITOLO EDILIZIO, AGIBILITA', ATTI DI COMPRAVENDITA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI, FOTO.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**A.1** box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **10,40** Mq, identificato con il numero 46.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1347 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 23 mq, rendita 111,66 Euro, indirizzo catastale: Via dei Frassini 1 , piano: S1, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>85,96 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>10,40 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 180.584,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 180.584,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 144.467,20</b>
Data della valutazione:	<b>17/01/2017</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da DI PIETRO PAMELA con contratto di affitto



tipo 4 anni , stipulato il 01/08/2014 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 230.000,00 + IVA.

Il contratto ha durata transitoria, essendo finalizzato alla futura vendita. Decorrerà dal 01/08/2014 e avrà durata di 4 anni. Il canone annuo, oltre all'IVA è stabilito in Euro 8.400,00, da corrispondersi in 12 mensilità pari a Euro 700,00, oltre alle spese delle utenze e all'imposta IMU. Il canone sarà aggiornato ogni anno, nella misura del 100% della variazione accertata dall'ISTAT.

#### **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:*

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA , stipulata il 06/12/2007 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 52043/26412 di repertorio, registrata il 29/12/2007 a MILANO 6 ai nn. 32773/1T, trascritta il 31/12/2007 a MILANO 2 ai nn. 104970/197797, a favore di COMUNE DI LEGNANO , contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA, derivante da Convenzione ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150. Piano attuativo P.A. 19/CR ubicato in Via Bottini.

La formalità è riferita solamente a mapp.li 299, 1253, 1255, 1257, 1260, 1254, 1261, 1264, 1265, 1263 al fg. 19 catasto terreni..

Successivamente con frazionamento presentato il 01/06/2010 n. 425144.1/2010 i mappali 1264, 1261 e 1264 hanno originato il mappale 1290.

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO , stipulata il 06/12/2007 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 52043/26412 di repertorio, registrata il 29/12/2007 a MILANO 6 ai nn. 32773/1T, trascritta il 31/12/2007 a MILANO 2 ai nn. 104971/197798, a favore di COMUNE DI LEGNANO, contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da Convenzione ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150. Piano attuativo P.A 19/CR in Via Bottini.

La convenzione è stata sottoscritta assieme alla società "I Navigli" e prevede la cessione dei mappali 299 e 1253 fg. 19 catasto terreni per realizzare la sede stradale.

ATTO TRA VIVI - INTEGRAZIONE A CONVENZIONE EDILIZIA , stipulata il 06/12/2007 a firma di NOTAIO DOMENICO ORLANDO ai nn. 29911/4356 di repertorio, trascritta il 27/04/2011 a MILANO 2 ai nn. 27033/46963, a favore di COMUNE DI LEGNANO , contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da Modifica della convenzione stipulata in data 6 dicembre 2007 per il Piano Attuativo P.A. 19/CR ubicato in Via Bottini. .

La convenzione è stata sottoscritta assieme alla società "I Navigli"

ATTO UNILATERALE DI OBBLIGO EDILIZIO , stipulata il 16/04/2015 a firma di NOTAIO CARUGATI DAVIDE ai nn. 107537/18460 di repertorio, trascritta il 24/04/2015 a MILANO 2 ai nn. 37421/24726, a favore di COMUNE DI LEGNANO , contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA .

L'atto interessa, con limitazione alla disponibilità dei diritti reali, le seguenti unità immobiliari: fg. 19 mapp. 1347 subb. 3,5,9,10,11,12,13,14,15,16,18,19,23,25,26,27,30,31,32,33,703,704, 705,707,708,46,58,42,52,53,54,38,62,44,43,41,45,37,35,34,48,60,59,61,57,50,39,63,701,702.

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.*



4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ATTO GIUDIZIARIO , stipulata il 06/04/2016 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a MILANO 2 ai nn. 89698/57191, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA , contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

FRAZIONAMENTO IN QUOTA , stipulata il 17/05/2013 a firma di NOTAIO DOMENICO ORLANDO ai nn. 33918/6526 di repertorio, trascritta il 04/06/2013 a MILANO 2 ai nn. 51467/7258, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A.R.L., contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da IPOTECA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ORIGINARIO stipulato il 28/02/2008 dal notaio Cesare Cantu' Rep. 52461/26737, trascritto a Milano 2 il 05/03/2008 ai nn. 7101/30161 a favore di Banca Popolare di Milano Soc. Coop. A.R.L. Importo ip.

La formalità è riferita solamente a Fg. 19 mapp. 1347 subb. 3,46,8,50,9,42,10,52,12,54,13,38,14,62,15,44,16,43,26,35,27,34,28, (oggi 707),61,18,41,19,45,20 (oggi 706 e 704),63,21 (oggi 705),39,29, (oggi 708),57,30,48,31,23,37,32,60,33,59,2,40,5,58,22,55,56..

Questi immobili sono oggetto di Restrizione di beni annotazione n. 7413 del 06/06/2013. Questa restrizione però è stata erroneamente riferita in sede di trascrizione ad ipoteca che interessa altri immobili. Pertanto è necessario verificare questo ed altri eventuali errori commessi in sede di trascrizione restrizioni.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 1.710,25</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Est Ticino srl per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 20/11/2007), con atto stipulato il 20/11/2007 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 51899/26298 di repertorio, registrato il 12/12/2007 a Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 6 ai nn. 29875, trascritto il 12/12/2007 a MILANO 2 ai nn. 98602/187045, in forza di atto di divisione.

Il titolo è riferito solamente a foglio 19, mappale 1263 - 1265 .

Con frazionamento del 19 settembre 2007 n. 784534 il mapp.le 388 ha originato i mapp.li 1257-1258-1259 Con frazionamento del 19 ottobre 2007 prot. 2007/891785 il mappale 1258 ha originato i mappali 1264-1265 ed il mappale 1259 ha originato i mappali 1262 e 1263 Attribuzione della proprietà esclusiva dei mappali 1263-1265 per SCIOGLIMENTO DIVISIONE dalla comunione con la Società I Navigli

Est Ticino srl per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/11/2007), con atto stipulato il 20/11/2007 a firma di Notaio Cesare cantù ai nn. 51903/26299 di repertorio, trascritto il 11/12/2007 a milano 2 ai nn. 186121/98102, 186122/98103, 186123/98104, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a fg. 19 mappale 1260 piena proprietà est Ticino, fg. 19 mapp.li 299, 1253 in proprietà indivisa con INavigli, fg. 19 mapp.li 1254 e 1261 piena proprietà ai Navigli.

Trattasi di atto di acquisto da Immobiliare Ross del fg. 19 mappale 1260 che avrebbe originato il mappale 1295 con frazionamento del 10.09.2010 n. MI0669436. Il mappale 1295 fg. 19 ha poi generato





il mappale 1347 con frazionamento e tipo mappale del 08.11.2012 n. MI08046663

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

GARAVAGLIA FEDERICA, GARAVAGLIA RAFFAELLA, CLEMENTI IVANO, TERZAGHI MARIA ANTONIA, CLEMENTI SIMONA, BANFI BAMBINA, CLEMENTI ALBERTO, GARAVAGLIA GIANCARLO, ORNAGO MARISA per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 03/05/2007), con atto stipulato il 22/07/1991 a firma di NOTAIO FRANCESCO NOVARA di Legnano ai nn. 69242 di repertorio, registrato il 25/07/1991 a LEGNANO ai nn. 1156/2V, trascritto il 07/08/1991 a MILANO 2 ai nn. 67397/50085, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19, Mappale 388 C.T.

Alberto e Magda Buzzi per la quota di 1/2 Ciascuno, in forza di atto di divisione ( fino al 19/11/2003), con atto stipulato il 15/04/1991 a firma di Notaio Patrizia Codecasa Lodi ai nn. 10958/3045 di repertorio, trascritto il 14/05/1991 a Milano 2 ai nn. 39833/30152, in forza di atto di divisione.

Il titolo è riferito solamente a mappale 300 .

Il mappale 300 con frazionamento del 19.09.2007 prot. MI0784534 ha generato il mappale 1256. Con lo stesso frazionamento è stato soppresso sial il mappale 300 che il 388 Il mappale 1256 ha generato il mappale 1260 con frazionamento del 19.10.2007 prot. MI0891785

Immobiliare Ross srl per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/11/2003 fino al 20/11/2007), con atto stipulato il 19/11/2003 a firma di Notaio Oreste Cirillo Parabiago ai nn. 11549/6888 di repertorio, trascritto il 03/12/2003 a milano 2 ai nn. 174880/102978, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a fg. 19 mapp.le 300.

Il mappale 300 con frazionamento del 19.09.2007 prot. MI0784534 ha generato il mappale 1256. Il mappale 1256 ha generato il mappale 1260 con frazionamento del 19.10.2007 prot. MI0891785. Il fg. 19 mappale 1260 ha originato il mappale 1295 con frazionamento del 10.09.2010 n. MI0669436. Il mappale 1295 fg. 19 ha poi generato il mappale 1347 con frazionamento e tipo mappale del 08.11.2012 n. MI08046663

EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA e "I NAVIGLI" S.R.L. per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 03/05/2007 fino al 20/11/2007), con atto stipulato il 03/05/2007 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 50506/25188 di repertorio, registrato il 31/05/2007 a Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 6 ai nn. 10059/1T, trascritto il 01/06/2007 a MILANO 2 ai nn. 43861/83314, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19, Mappale 388 C.T..

Acquisto in comunione con Est Ticino. Il 388 contribuirà alla formazione del mappale 1256 con frazionamento del 19/09/2007 prot. MI0784534. Il mmappale 1256 contribuirà alla formazione del mappale 1260 con frazionamento del 19/10/2007 prot. MI0891785

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'istanza di agibilità è datata 14/05/2013. A Tutt'oggi il certificato di agibilità non è stato rilasciato. Dalle informazioni assunte presso gli uffici Tecnico e Pianificazione del comune di Legnano risulta che i motivi ostantivi al suo rilascio sono la mancata ottemperanza agli obblighi di convenzione. In particolare manca la relazione finale sul bilancio energetico (che ha consentito l'incremento volumetrico a modifica della conevnzione originaria) nonché il collaudo della strada di lottizzazione a prolungamento di via dei Frassini.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 155/2008**, intestata a Est Ticino - Società Cooperativa .

Successiva variante al PdC 155/2008: V1 155/2008 emanata in data 01/03/2013 V2 155/2008 emanata in data 29/04/2013





**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Cvg. L'area è con piano attuativo vigente in attuazione del PRG 2003

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

L'attuale occupante non ha consentito l'accesso all'immobile per la verifica di conformità catastale ed urbanistica. Pertanto, esclusivamente in via cautelativa sarà indicata una decurtazione forfettaria per eventuali difformità non rilevate

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Decurtazione forfettaria per eventuali difformità non rilevate

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria: €2.500,00

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LEGNANO VIA DEI FRASSINI 1

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LEGNANO Via dei Frassini 1, della superficie commerciale di **85,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Est Ticino Società Cooperativa )

L'appartamento fa parte di un unico complesso residenziale costituito da 4 condomini con ampia corte comune e ingresso posto in Via dei Frassini. E' un trilocale al piano terra, dispone di n. 2 bagni e ampio giardino di proprietà. Al piano interrato cantina e box di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1347 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: Via dei Frassini 1 , piano: PT, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

GLI ALLEGATI DEL LOTTO SONO OGGETTO DI DEPOSITO SUCCESSIVO AD INTEGRAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA: TITOLO EDILIZIO, AGIBILITÀ, ATTI DI COMPRAVENDITA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI, FOTO.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	ottimo	
servizi:	al di sopra della media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il trilocale è posto al piano terra con giardino di proprietà esclusiva. L'appartamento è di circa 77 mq lordi, il giardino di circa 102 mq. La cantina al piano seminterrato è di circa 7 mq e il box di circa 23 mq.

La superficie lorda del giardino è di 102,00 mq. Il coefficiente di destinazione è del 15% fino a 25mq e del 5% per i restanti mq di superficie.  $25mq * 15\% + 77mq * 5\% = 7,60$  mq. Poiché l'applicativo non consente tale compilazione, nella consistenza è stato segnato direttamente il valore di 7.60 mq con il 100% di indice.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO PT	77,00	x	100 %	=	77,00
GIARDINO	7,60	x	100 %	=	7,60
CANTINA	6,78	x	20 %	=	1,36
<b>Totale:</b>	<b>91,38</b>				<b>85,96</b>

#### ACCESSORI:

**box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **10,40** Mq, identificato con il numero 46.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1347 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 23 mq, rendita 111,66 Euro, indirizzo catastale: Via dei Frassini 1 , piano: S1, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: BORSINO IMMOBILIARE

Descrizione: APPARTAMENTO AL PT

Indirizzo: VIA DEI FRASSINI 1

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie: 0

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.900,00 pari a 1.900,00 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	85,96	x	1.900,00	=	<b>163.316,40</b>
Valore superficie accessori:	10,40	x	1.900,00	=	<b>19.767,60</b>
					<b>183.084,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 183.084,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 183.084,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	85,96	10,40	183.084,00	183.084,00
				<b>183.084,00 €</b>	<b>183.084,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 180.584,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00****Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 180.584,00**Ulteriore riduzione del valore del **20%** 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): **€ 36.116,80**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: **€ 144.467,20**

data 17/01/2017

il tecnico incaricato  
arch. FINESIA RIZZO

