Dott. Ing. Orvi Stefano

Piazza della Vittoria n.22 20015 – Parabiago (MI) Tel 0331 551126 cod. fisc RVO SFN 63L04 E514M Partita IVA 10237630156

e-mail: ing.orvi@holping.it Pec: stefano.orvi@ingpec.eu



### PERIZIA GIURATA ATTESTANTE LA CONSISTENZA ED IL VALORE DEGLI IMMOBILI UBICATI IN GORLA MINORE (MI)

- Piazza dello sport -

**COMMITTENTE:** 

I.C.T. Impresa Costruzioni Angelo Torretta S.p.A.

**UBICAZIONE:** 

Piazza dello sport – Gorla Minore (VA)

DATA:

08.05.2014

### **INDICE**

Termini dell'incarico	pag. 3
Oggetto della valutazione – riferimenti catastali	pag. 3
Descrizione particolareggiata del bene	pag. 4
Titolo di proprietà dell'immobile e dati urbanistici	pag. 5
Criteri di stima	pag. 6
Valutazione del bene	pag. 9
Conclusioni	pag. 12
Allegati	pag. 12



### **TERMINI DELL'INCARICO**

Il sottoscritto Dott. Ing. Stefano Orvi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 16239 di posizione e con studio in Parabiago (MI) in Piazza Vittoria n. 22, ha ricevuto dalla società I.C.T. Impresa Costruzioni Angelo Torretta S.p.A. (di seguito I.C.T. Spa) con sede in Nerviano (MI), Via Fratelli Bandiera n. 40, iscrizione al Registro Imprese di Milano 04229350154, Codice Fiscale n. 04229350154, l'incarico di stimare il valore di mercato degli immobili, ubicati in Gorla Minore (VA), Piazza dello sport.

Sulla base di quanto comunicato dall'Amministratore, la Società, in data 20 gennaio 2014, ha proceduto al deposito della domanda di Pre Concordato ai sensi dell'art. 161, comma 6 della L.F. presso il Tribunale di Busto Arsizio.

Lo scopo del presente documento è quello di valutare i beni costituenti i cespiti della società all'interno di una procedura concorsuale, tenendo conto, da un lato dei valori di mercato e, dall'altro, della congruità del valore di certo realizzo dei beni così come visti e piaciuti, anche a seguito di una gara competitiva che il Tribunale competente dovesse esperire.

### <u>OGGETTO DELLA VALUTAZIONE – RIFERIMENTI CATASTALI</u>

Il sottoscritto, a seguito degli opportuni controlli, accertamenti e rilievi e sulla base degli elementi riscontrati, nonché sulle informazioni desumibili da tutti i documenti messi a disposizione dell'Amministratore, redige la presente perizia.

Gli immobili in esame sono siti nel Comune di Gorla Minore (VA) in Piazza dello Sport, e risultano iscritti al Catasto dei Terreni di detto Comune come di seguito riportato:

### CATASTO TERRENI:

N.	Foglio	Марр.	Sub.	Qualità	Classe	Sup.	R.D.	R.A.
1	1	3994		Seminativo	1	9280mq	€ 62,31	€ 57,51

il tutto come meglio indicato nelle Visure Catastali (Allegato 1) e video mappa catastale (allegato 2).

La proprietà degli immobili sopra descritti è la seguente:

ICT SPA con sede in Nerviano (MI), cod. fisc. 04229350154 – proprietà per 1000/1000 II tutto pervenuto come da:

- atto di compravendita del 28.02.2008 repertorio n. 357488, rogante Dott. Pietro Sormani notaio in Milano (MI).

### **DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE**

Gli immobili oggetto di perizia si riferiscono ad un area edificabile di 9.280,00 mq circa e ad un immobile in corso di edificazione sito sull'area stessa nel comune di Gorla Minore (VA).

Il Comune di Gorla Minore è posto a circa 30 Km. a nord ovest di Milano, appena all'interno della provincia di Varese. E' sito nelle vicinanze di centri urbani piuttosto importanti quali Busto Arsizio, e Legnano. I collegamenti viari sono buoni grazie alla vicinanza degli svincoli autostradali di Busto Arsizio e Castellanza sull'autostrada Milano Laghi.

In particolare la zona in oggetto si trova alla periferia dell'agglomerato urbano, in prossimità della strada provinciale SP19, l'accesso al lotto avviene da Piazza dello Sport.

Il lotto risulta essere all'interno di un comparto urbanistico assoggettato a pianificazione esecutiva (Piano integrato di Intervento) con destinazione di tipo residenziale.

Tale Piano Attuativo risulta essere stato convenzionato in data 28.02.2008 repertorio n. 357489, raccolta n. 77961, rogante Dott. Pietro Sormani notaio in Milano (MI).

In data 30.09.2008 con delibera di Consiglio Comunale n. 40 veniva approvata dal Comune di Gorla Minore una variante al piano attuativo già convenzionato che ne stabiliva quindi i parametri utilizzati poi in sede di progetto degli edifici da edificarsi.

In particolare i parametri più significativi del piano integrato di intervento risultano i seguenti:

- Superficie del lotto edificabile: 9312,00mq
- Superficie massima copribile: 3259,20mg (35% della sup. del lotto)
- Volumetria massima realizzabile: 16500mc (come da variante approvata dal C.C.)
- Altezza massima: Hm=16,50mt

Tale Piano Integrato di intervento prevedeva quindi la realizzazione di due edifici plurifamiliari costituiti da un unico piano interrato e da cinque piani fuori terra, oltre che una serie di villette a schiera.

Allo stato odierno risulta parzialmente edificato uno solo dei due edifici plurifamiliari.

Tale edificio ha una forma "a ventaglio", a seguire la morfologia del lotto edificabile.

Al piano interrato, raggiungibile tramite apposita rampa carraia vi sono le cantine e le autorimesse, Da tale piano si accede ai piani superiori tramite il vano scale/comuni ascensore, separato dalle autorimesse da idoneo filtro.

Le scale stesse disimpegnano ai vari piani gli appartamenti dotati di relativi terrazzi/balconi.

La copertura è a falde inclinate.

L'edificio in fase di costruzione prevede la presenza di 35 appartamenti.

Lo stato attuale dell'edificio è da considerarsi al rustico, risultano infatti completate tutte le strutture e parzialmente realizzate le opere di muratura.

La struttura portante verticale è costituita da murature perimetrali in cemento armato al piano interrato, e da ulteriori murature sempre in cemento armato per la realizzazione del blocco scale/ascensori, a formare un nucleo irrigidente atto a sopportare le eventuali azioni orizzontali (sisma). Le altre strutture portanti verticali sono costituite da pilastri e setti in cemento armato a partire dalle fondazioni sino alla copertura.

Le strutture orizzontali sono costituite da trave e corree in spessore di solaio, in cemento armato gettato in opera.

I solai sono del tipo in predalles per quanto riguarda la copertura del piano interrato e del tipo in laterocemento per quanto riguarda i solai a copertura dei piani fuori terra.

Le opere strutturali risultano completamente realizzate.

Risultano invece parzialmente realizzate le opere di muratura per la delimitazione dell'involucro dell'edificio e per la suddivisione interna in unità immobiliari.

Risultano altresì realizzate parzialmente altre opere quali, le opere di coibentazione, di impermeabilizzazione, e di lattoneria.

In sostanza l'immobile si può ritenere realizzato al 40% dello stato finale.

### TITOLI DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE E DATI URBANISTICI

L'immobile oggetto di perizia risulta essere di proprietà della società I.C.T. Impresa Costruzioni Angelo Torretta S.p.A. con sede in Nerviano (MI) in Via Fratelli Bandiera n. 40, iscrizione al Registro Imprese di Milano MI-999438 Codice Fiscale n. 04229350154.

Il tutto pervenuto com- atto di compravendita del 28.02.2008 repertorio n. 357488, raccolta n. 88960, rogante Dott. Pietro Sormani notaio in Milano (MI).

Alla data di redazione della presente perizia la situazione urbanistica del Comune di Gorla Minore è rappresentata dal vigente P.G.T. approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 25.09.207 e pubblicazione sul BURL N.48 del 28.11.2007.

Con delibera di Consiglio Comunale n.5 del 08.04.2014 è stata approvata la Variante Generale al documento di Piano.

I terreni in oggetto risultano disciplinati nel suddetto PGT come "Zona BC residenziale di completamento per paini attuativi vigenti".

Infatti l'area in oggetto è dotata di un Piano Attuativo denominato "Programma Integrato di Intervento Piazzale dello Sport" già vigente.

Tale Piano Attuativo risulta essere stato convenzionato in data 28.02.2008 repertorio n. 357489, raccolta n. 77961, rogante Dott. Pietro Sormani notaio in Milano (MI).

Come già anticipato inoltre In data 30.09.2008 con delibera di Consiglio Comunale n. 40 veniva approvata dal Comune di Gorla Minore una variante a tale piano che indicava per lo stesso i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie del lotto edificabile: 9312,00mq
- Superficie massima copribile: 3259,20mg (35% della sup. del lotto)
- Volumetria massima realizzabile: 16500mc (come da variante approvata dal C.C.)
- Altezza massima: Hm=16,50mt.

Sulla base dei parametri assegnati dal piano attuativo in data 19.12.2008 n. 13971 di protocollo veniva depositata presso il Comune di Gorla Minore apposita Denuncia di Inizio Attività (n. 96/2008), a firma di Tecnico regolarmente abilitato per la costruzione del fabbricato attualmente esistente sull' area in oggetto.

La volumetria urbanistica utilizzata per tale fabbricato risulta pari a 7000,92mc < 16500,00mc previsti dal PII.

In data 20.01.2010 veniva inoltre protocollata la comunicazione di inizio dei lavori relativi alla sopra citata DIA.

### **CRITERI DI STIMA**

Premesso che la stima deve avere riguardo alla natura e destinazione del terreno, il sottoscritto ha individuato tutti gli elementi che possono influire sul suo valore venale, svolgendo accurate indagini presso operatori economici della zona interessata onde disporre di ampi ed attendibili elementi di confronto.

Presupposto di una serena valutazione è anche l'individuazione dell'aspetto economico più significativo sotto il quale possono essere inquadrati i beni oggetto di stima, nel senso che ad ogni aspetto si adatta un particolare criterio. Si sono attentamente considerate le modalità di accesso al fondo, nonché l'esistenza di infrastrutture e di urbanizzazioni principali.

Ci si è soffermati a ben valutare le condizioni intrinseche ed estrinseche di mercato, il particolare momento economico le compravendite ultime di complessi immobiliari od unità immobiliari similari a quelli in esame onde estrapolare adeguati parametri di raffronto. Si è considerata con scrupolosa diligenza la particolare ubicazione, destinazione e quanto altro necessario per una serena valutazione dei beni in oggetto, trovando conferma dagli imprenditori interpellati.

In funzione della ragione pratica per cui è richiesta la stima si sono presi in esame gli aspetti economici del bene ed i criteri fondamentali, quali:

- a) Valore complementare;
- b) Valore di surrogazione;
- c) Valore di capitalizzazione dei redditi;
- d) Valore di trasformazione;
- e) Valore di costo;
- f) Valore di mercato o metodo comparativo.

Si propone di seguito una breve descrizione dei sopraddetti criteri.

### a) Valore Complementare

Deriva dalla differenza tra il valore di mercato di un complesso di beni aventi rapporti reciproci e di complementarità ed il valore di mercato di una sola parte del complesso. Dall'analisi degli elementi sopra descritti appare ben evidente che nel nostro caso non abbiamo una complementarità dei beni intesa come valore che un singolo bene può assumere nei confronti di un complesso di beni al quale congiungersi.

Tale aspetto economico non verrà pertanto preso in considerazione.

### b) Valore di Surrogazione

E' il valore di mercato o di costo di un bene analogo con utilità analoga al bene interessato.

Il valore del bene da stimare sarà ricavabile direttamente dal valore del bene surrogabile precedentemente individuato, apportando però le opportune correzioni in funzione delle differenti caratteristiche.



Il valore di stima si ricava sempre dal valore di surrogazione di un bene similare opportunamente abbattuto in base a coefficienti che tengono in considerazione il deprezzamento dovuto a vetustà ed obsolescenza tecnica.

Il cosiddetto valore di surrogazione non sarebbe altro che l'individuazione di una serie di probabili valori che possono prevedersi per lo stesso bene per il medesimo mercato.

### c) Valore di Capitalizzazione dei Redditi

Non è che il più probabile beneficio fondiario da capitalizzare con un saggio pari a quello di mercato e si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che consenta di risalire al suo valore di mercato.

Infatti, poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un bene, ne rappresenta indirettamente anche il valore.

La stima del valore di mercato di un bene immobile effettuata indirettamente tramite la capitalizzazione dei redditi può pertanto ritenersi valida solo per beni immobili che siano oggetto di una libera trattativa tra proprietario ed affittuario. In queste condizioni il valore di mercato di un fabbricato sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante ed il tasso di capitalizzazione.

Negli ultimi anni si è però creata una condizione di scarsa interdipendenza tra reddito e valore del bene, motivo per cui la quasi totalità degli operatori finanziari ed economici non fa più riferimento alla capitalizzazione dei redditi per individuare il più probabile valore di un bene immobile.

### d) Valore di Trasformazione

E' la differenza tra il valore di mercato del bene dopo la trasformazione ed il valore di costo della trasformazione stessa, che sarà determinato in base ad una apposita indagine.

Dal momento che tutte le operazioni di stima vanno riferite ad un preciso momento temporale, tanto il valore di mercato quanto i costi da sostenere per la trasformazione dovranno essere attualizzati alla stessa data tenendo conto del tempo necessario per la realizzazione delle opere di trasformazione.

### e) Valore di Costo

Tale metodo di valorizzazione considera tutti gli elementi necessari per la produzione del bene economico, ovvero la spesa occorrente per la loro riproduzione, basato sul valore a costo di ricostruzione a nuovo ed è costituito dalla sommatoria di tutte le spese che l'imprenditore deve sostenere, nel corso di un processo produttivo più o meno complesso, per ottenere la completa realizzazione del bene.

### f) Valore di Mercato o Metodo Comparativo

Tratta l'analisi di beni similari in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali recentemente oggetto di vendita od offerte.

Questo metodo, che consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta, permettendo così di determinare il "più probabile valore", è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare.

La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di scambio e di cui siano noti i prezzi di vendita, fornisce il punto di incontro della domanda e dell'offerta che rappresenta il momento della verità in quanto determina un prezzo certo.

### **VALUTAZIONE DEL BENE**

Atto pregiudiziale per la formulazione di ogni giudizio di valore è il riconoscimento dello scopo della stima e dunque dell'aspetto economico da assumere quale riferimento.

Nell'espletamento del suo incarico, il presente perito ha tenuto in considerazione quanto comunicato dall'Amministratore in merito al deposito della domanda di pre-concordato del 20 gennaio 2014 presso il Tribunale di Busto Arsizio.

Lo scopo del presente documento è quello di valutare i beni costituenti le rimanenze della società all'interno di una procedura concorsuale, tenendo conto, da un lato dei valori di mercato e, dall'altro, della congruità del valore di certo realizzo dei beni così come visti e piaciuti, anche a seguito di una gara competitiva che il Tribunale competente dovesse esperire.

Dati i criteri di valutazione esposti in precedenza, nonché la specifica casistica dell'immobile in oggetto, il presente perito ritiene di assumere, nel caso specifico, il criterio del "valore di mercato" secondo il "Metodo sintetico" per il calcolo del valore dell'area e il criterio del "valore del costo" per il calcolo del valore del fabbricato.

La somma dei due valori costituirà il valore complessivo dell'immobile oggetto di perizia.

### Valore di mercato - Metodo sintetico

Il metodo sintetico consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce da un confronto con una serie di beni analoghi e di prezzo noto fino a quando si sia trovato, fra tali beni analoghi, quello che si giudica indicativamente sostituibile in un ipotetico scambio con il bene immobile da valutare.

Esso consentirà di conoscere in un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile il più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Tale procedimento è basato sul confronto con esperienze e con compravendite di beni aventi le medesime caratteristiche (natura, consistenza, esposizione, accessibilità....), situati in zone analoghe e valutati in base ai prezzi correnti del mercato immobiliare assumendo informazioni nella zona di Gorla Minore.

Sono stati individuati, pertanto, un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi.

In questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza della posizione che presenta maggiori analogie con il bene stesso.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore riguardano: l'ubicazione del terreno, le caratteristiche del Comune e della Zona e delle norme di P.G.T. vigenti, la presenza di eventuali vincoli o servitù che possono incidere sul valore venale, e la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta nel momento in cui si opera tale stima.

Il valore viene calcolato moltiplicando la capacità edificatoria per il valore unitario preso a riferimento.

Nella scelta del valore da attribuire al terreno si è tenuto conto:

- i) della collocazione in un punto facilmente raggiungibile
- ii) della rete viaria e dai servizi pubblici di trasporto adiacenti
- iii) del valore medio di mercato riferito al Comune di Gorla Minore.

Sulla base di quanto sopra riportato si provvede alla valutazione dell'area in oggetto con una valutazione di Euro 110 al mq per quanto riguarda la volumetria attribuita.

Valore di Mercato <b>Gorla Minore (VA)</b>					
Descrizione Metri cubi Valutazione al mc Valutazione					
Volume assegnato	16.500,00	110,00	1.815.000,00		

Per valutare invece il valore del costruito si utilizza il "valore di costo", analizzando e quantificando i costi da sostenere per la realizzazione del fabbricato alla situazione in data odierna (rustico).

Sulla base della tipologia dell'immobile, delle opere di finitura previste, degli impianti tecnologici previsti, e sulla base delle superfici costruite, ricavate dai documenti progettuali in possesso del sottoscritto, valutando i costi in analogia a fabbricati simili si può ipotizzare per il fabbricato in oggetto un costo di costruzione complessivo pari a Euro 4.800.000,00 comprensivo di tutte le opere necessarie per dare lo stesso completamente terminato.

Lo stato di avanzamento dei lavori, con la struttura completamente terminata e con le opere successive in parte realizzate consentono di valutare il valore del fabbricato pari al 40% del costo complessivo per cui si stima il costo del fabbricato allo stato attuale come segue: Euro  $4.800.000,00 \times 0.40 = Euro 1.920.000,00$ .

A tale valore si devono infine aggiungere i costi accessori quali oneri progettuali sostenuti (sia per la progettazione urbanistica- piano attuativo, sia per la progettazione architettonica e strutturale del fabbricato stesso, con la relativa direzione dei lavori), e gli oneri comunali sostenuti quali oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, relativi i primi a tutto l'intervento e relativi i secondi al solo fabbricato realizzato.

Sempre dai documenti in possesso del sottoscritto tali oneri aggiuntivi si possono quantificare in Euro 710.00.,00 circa.

Quindi in conclusione il valore da attribuire agli immobili oggetto della presente perizia nello stato di fatto attuale risulta essere il seguente:

- valore dell'area:

Euro 1.815.000,00

valore del fabbricato:

Euro 1.920.000,00

oneri accessori:

Euro 710.000,00

Totale complessivo: Euro 4.445.000,00 (quattromilioniquattrocentoquarantacinquemila/00)

Utilizzando i criteri di valutazione sopra citati, il più probabile valore attribuibile agli immobili sopra elencati è pari ad Euro 4.445.000,00 che si arrotonda ad Euro 4.450.000,00. (quattromilioniquattrocentocinquantamila/00).

### **CONCLUSIONI**

Il sottoscritto perito, in esecuzione al mandato conferitogli, dopo aver analizzato tutta la documentazione in proprio possesso ed aver valutato lo stato reale degli immobili, attribuisce a tali beni un valore di Euro 4.450.000,00. (quattromilioniquattrocentocinquantamila/00).

I dati sopra riportati rappresentano le conclusioni a cui il perito è pervenuto, in perfetta buona fede, formulando le riserve d'uso nel caso in cui fatti e documenti che avrebbero potuto modificarne il contenuto non siamo stati portati a conoscenza dello scrivente.

Parabiago, 08.05.2014

In fede



### Allegati:

- 1. Visura Catastale Immobili di Gorla Minore (VA)
- 2. Video mappe catastali
- 3. Documentazione fotografica degli immobili
- 4. Stralcio estratto PGT e relativa legenda;
- 5. Atto di convenzione urbanistica relativa al Piano Attuativo;
- 6. Estratto di delibera di C.C: per approvazione di Variante del Piano Attuativo;
- 7. Planivolumetrico inerente il Piano Attuativo;



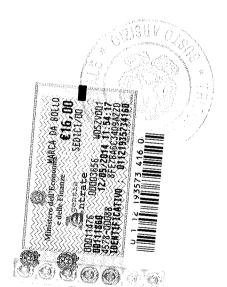
CRON 1296

### TRIBUNA DI BUSTO ARSIZIO (VA) VERBALE DI ASSEVERAZIONE

Nell'anno 2014, in questo giorno 13, del mese di Maggio, nella cancelleria del Tribunale di Busto Arsizio, avanti il sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il Dott. Ing. Orvi Stefano, nato a Legnano (MI) il 04/07/1963, codice fiscale RVO SFN 63L04 E514M, iscritto all'Ordine degli Ingegneri – della Provincia di Milano al n. 16239 e con studio in Lainate (MI) – Piazza della Vittoria n. 22, C.I. n° AT9320650 rilasciata dal comune di Buscate (MI) il 14.08.2013, il quale presenta la relazione che precede e chiede di asseverarla con giuramento. Ammonito ai sensi di legge il comparante presta il giuramento di rito ripetendo le parole: "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Il Cancelliere

Il Tecnico





Ufficio Provinciale di Varese - Territorio

Servizi Catastali

# Visura per immobile

Visura n.: T145855 Pag: 1

Fine

Data: 08/05/2014 - Ora: 12.32.50

# Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2014

Comune di GORLA MINORE (Codice: E102)	Provincia di VARESE	Foglio: 1 Particella: 3994
Dati della richiesta		Catasto Terreni

## Immobile

т				_	
DATI DERIVANTI DA			FRAZIONAMENTO del 12/02/2008 n. 43773.1/2008 in	atti dal 12/02/2008 (protocollo n. VA0043773)	
	Reddito	Agrario	Euro 57,51		
	Rec	Dominicale	Euro 62,31		
DATI CLASSAMENTO	Deduz				
DATI CLAS	Superficie(m²)	ha are ca	92 80		Partita
	Qualità Classe		SEMINATIVO 1		
	b Porz		1		
TIVI	a Sub Po				
DATI IDENTIFICATIV	Particella		3994		
DATI	Foglio		1		
ż			_		Notifica

# INTESTATO

ż		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	ICT IMPRESA COSTRUZIONI AI	ICT IMPRESA COSTRUZIONI ANGELO TORRETTA SPA con sede in NERVIANO	04229350154*	(1) Proprieta` per 1/1
DATID	DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/02/2008 Nota presentata con Modello Unico n	. 16578 .1/2008 in atti dal 07/03/.	/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 16578.1/2008 in atti dal 07/03/2008 Repertorio n.: 357488 Rogante: SORMANI PIETRO
		Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA		

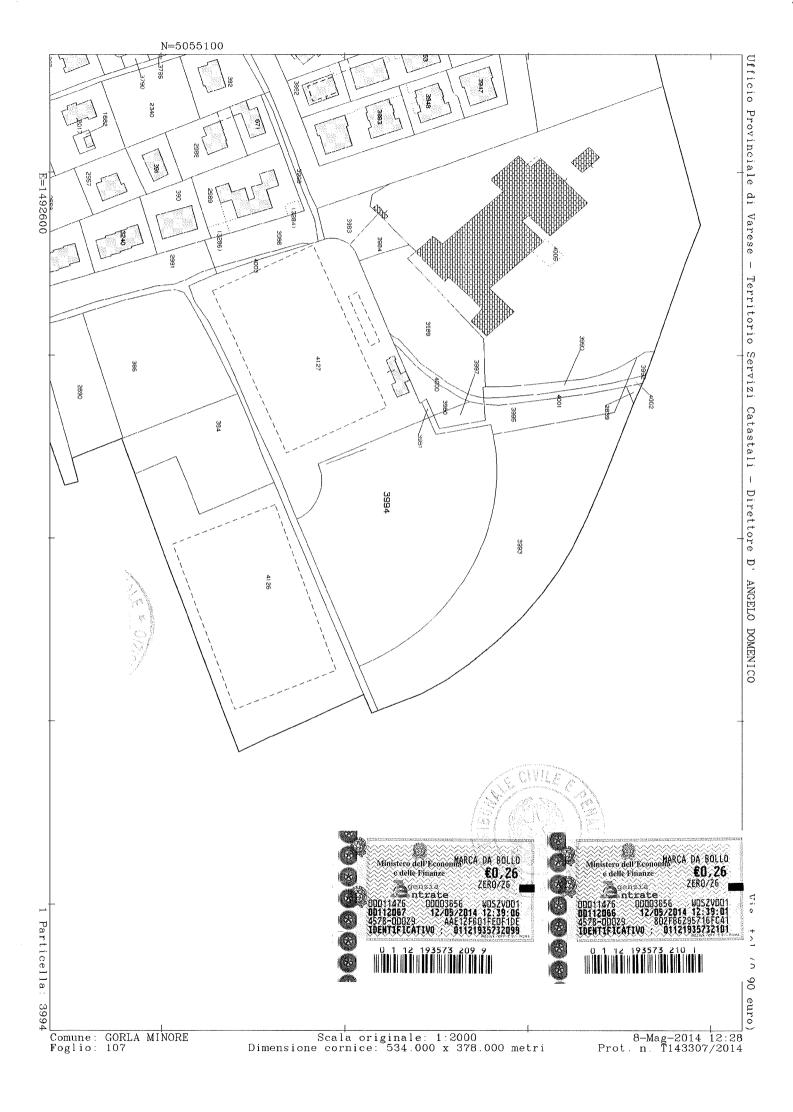
Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

Tributi erariali: Euro 0,90

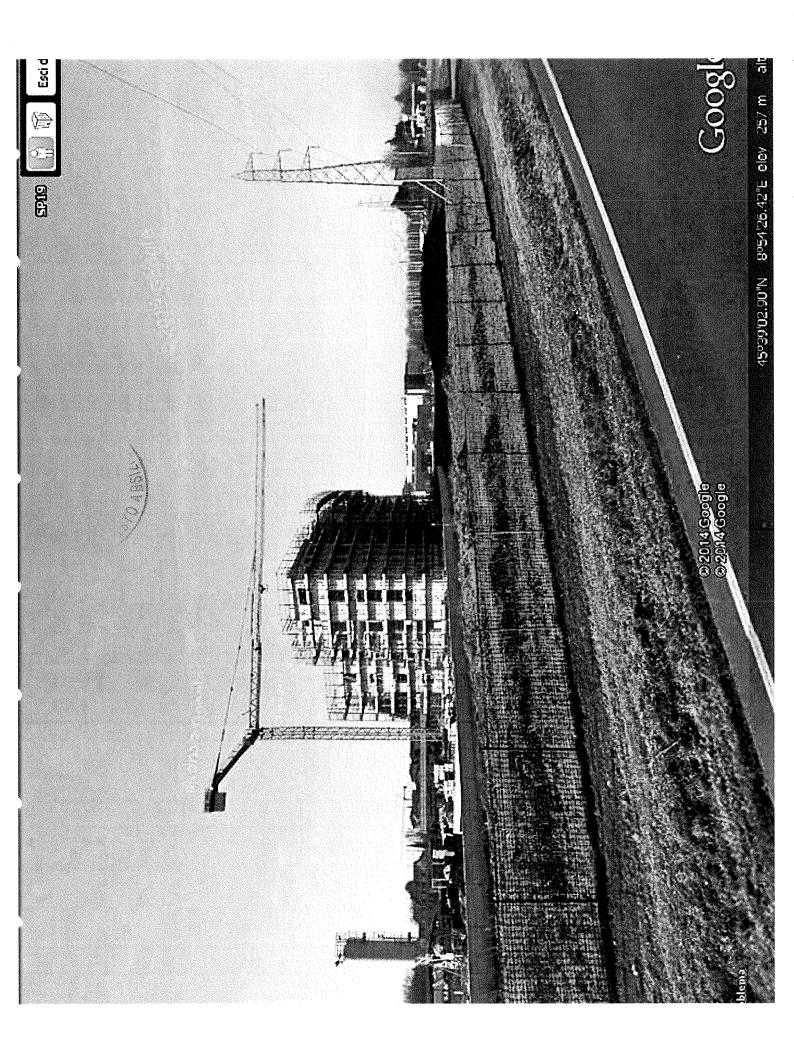


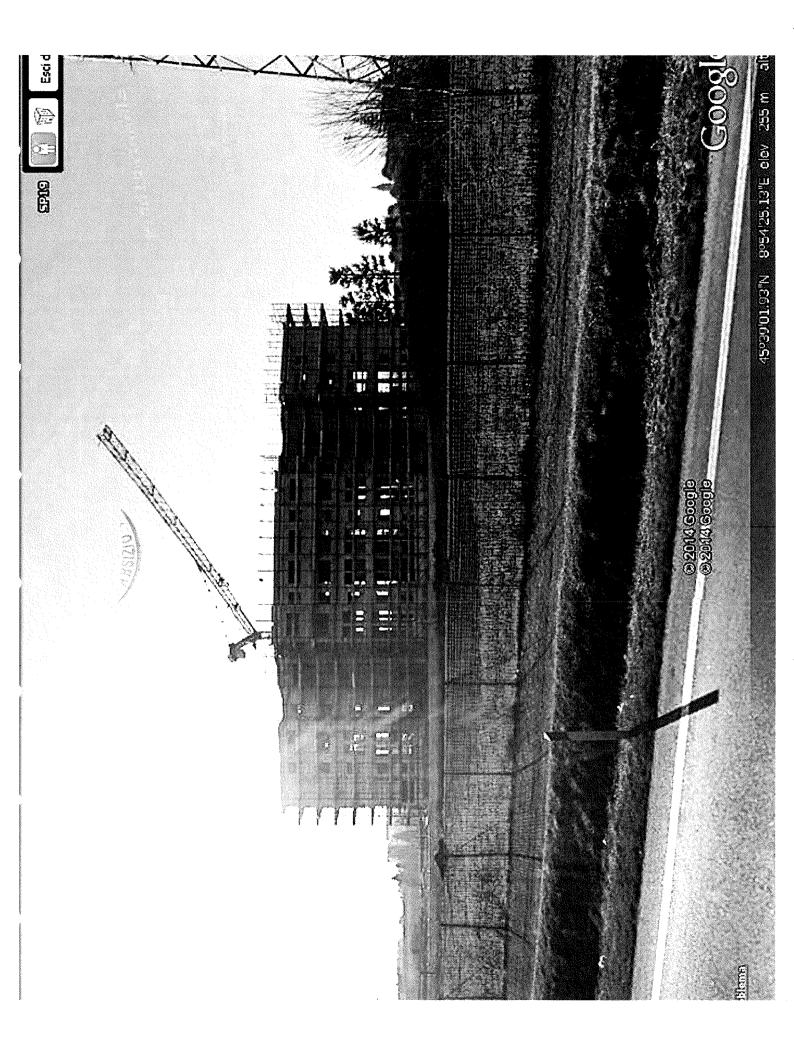
<sup>\*</sup> Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

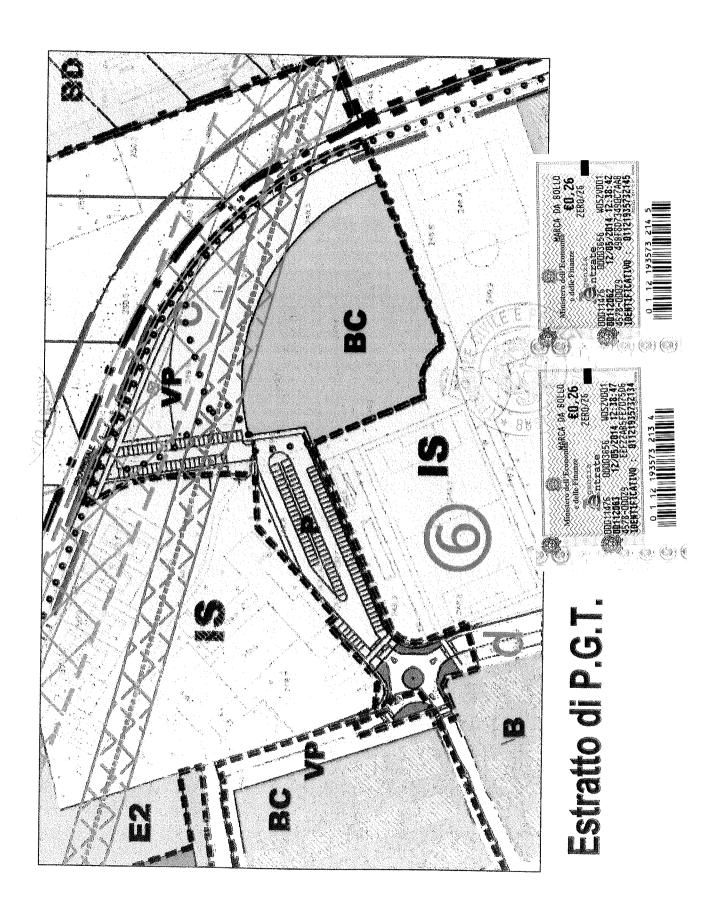












	PERIMETRO PIANI ATTUATIVI  Plani di Zona (P.d.Z.) e P.I.P.	A A A A BENIMETRAZIONE DEL CENTRO EDIFICATO (art. 18, Legge 885 - 1972)	LINEE ELETTR
AMBITI DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE	AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	AMBITI E ZONE AGRICOLE
ZONE RESIDENZIALI	ZONE RESIDENZIALI		
ZONA A: CENTRI STORICIE NUCLEI DI ANTICA. FORMAZIONE -1,G.M. 1888  Bert Individu (MB Terzejt - Durit) et D.g. 42200 et 136	ZONA A: Q prescrizioni di cui alf'Att. 5 delle N.T.A. del D.d.P.		
ZONA B: RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	ZONA B: O prescrizioni di cui alfAt. 5 delle N.T.A. del D.d.P.		***************************************
<b>EV</b> RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO E DI VENDE PRIVATO	ZONA BV: O presorbioni di oui elfArt. 6 delle N.T.A. del D.d.P.		
BC ZONA BC: RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO PER PIANI ATTUATIVI VIGENTI			2000
	ZONA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE E TRASFERIMENTO		
ZONE PRODUTTIVE	ZONE PRODUTTIVE		
ZONA B/D: PRODUTTVO DI COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE	ZONA BID: O prescriptori d cui elfat. 32 delle N.T.A.del P.d.R.		
	D ZONA PRODUTTIVA DI TRASFORMAZIONE E DI TRASFERIMENTO		
	prescrition di cui sil'Art. 5 delle N.T.A. del D.d.P., e dell'art. 33 delle N.T.A. del P.d.R.		
	LIMITE DI ARRETRAMENTO OBBLIGAGORIO (ert 12 N.T.A. del P.A.R.)		
ZONE PER SERVIZI URBANI	ZONE PER SERVIZI URBANI		and the second
ZONA RÆU; PER SERVZI URBANI	ZONA B/SU: O. prescrizioni di cui safart, 5 delle N.T.A, del D.d.P.		
	C/S ZONA PER SERVIZI  O prescrizioni di cui all'At. 5 delle N.T.A. del D.d.P.		ZONA AGRICOLA
			ZONA E4: INSEDIAMENTI AGRI
			ZONA E2: AGRICOLA PER ORT
			E3 ZONA E3: AGRICOLA DI TUTEL
	ZONA E3: ACCORDO DI PIANIFICAZIONE - art 43 oelle N.T.A. del P.T.C.P.		ZONA E3: AMBITO AGRICOLO  O Prescr ZONA E4: AGRICOLA BOSCHIV.
ZONA PER SERVIZI E PER IMPIANTI TECNOLOGICI	ZONA PER SERVIZI E PER IMPIANTI TECNOLOGICI		

dr. ALFONSO AJELLO - notalo dr. PIETRO SORMANI - notaio

20123 MILANO - Via Cordusio, 2 Telefono 02.72307.1 Repertorio n.357489 Raccolta n.77961 CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AI SENSI DELLA L.R. 11 MARZO 2005 n. 12 REPUBBLICA ITALIANA Il giorno ventotto, del mese di febbraio del-Registrato Agenzia delle Entrate l'anno duemilaotto. Ufficio di Milano 5 În Nerviano, Via Fratelli Bandiera n. 40. al n. 6280 Înnanzi a me dr. Pietro SORMANI notaio in Mila-Serie 1 T no, iscritto presso il Collegio Notarile della Esam € . 168,00 stessa città, sono comparsi i signori: PANZONE Antonella, nata a Firenze (FI) il ottobre 1961 domiciliata per la carica in Gorla Minore (VA), Via Roma n. 56, non in proprio ma nella sua qualità di Responsabile dell'Area Territorio ed Ecologia del "COMUNE DI GORLA MINORE" con sede legale in Gorla Minore (VA), Via Roma <u>n. 56, codice fiscale: 00226510121</u> <u>che interviene al presente atto in nome e per</u> conto dello stesso Comune ai sensi dell'art. 107 (601 (ca) (c) <u>2 e 3 lettera C) del D.Lgs. 18 agosto</u> 2000, n. 267, nominata con Decreto del Sindaco n. 4 in data 20 gennaio 2006 - portante conferimento di incarico professionale - che, in copia

conforme all'originale, trovasi allegato sotto	
<u>la lettera "A"</u> all'atto a mio rogito in data o-	
dierna repertorio n.357488/77960, ed in esecu-	
zione della Deliberazione del Consiglio Comunale	-
n. 52 del 20 dicembre 2005 - portante adozione	
del Programma Integrato di Intervento "Piazzale	
dello Sport" e relativa convenzione - che in co-	
pia conforme all'originale si allega al presente	
atto sotto la lettera "A" nonchè della Delibera-	<u>'</u>
zione del Consiglio Comunale n. 10 del 22 marzo	
2006 - portante approvazione del Programma Inte-	
grato di Intervento "Piazzale dello Sport" con-	
trodeduzioni - che, in copia conforme all'origi-	and the second
nale ed unitamente ai documenti/planimetrie che	
la compongono, si allega al presente atto sotto	
la lettera "B",	
(di seguito denominato anche "Comune");	
- TORRETTA Angelo, nato a Nerviano (MI) il 28	ē
ottobre 1950 domiciliato per la carica in Ner-	1
viano (MI), Via Fratelli Bandiera n. 40,	*
che interviene al presente atto non in proprio	h
ma nella sua qualità di procuratore della so- cietà:	V
"I.C.T. IMPRESA COSTRUZIONI ANGELO TORRETTA	d
S.P.A."	d.
2 2	rı
	Studio Notas
	\$

~		
to	con sede legale in Nerviano (MI), Via Fratelli	
0-	Bandiera n 40	
<u>u-</u>	5 000 000 00 /	
<u>le</u>	- Januar Control of the Control of t	
ne	versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano, numero di iscrizione e codico fierale	
le		
70-	04229350154, a quanto infra autorizzato in forza	
ıte	dei poteri allo stesso conferiti con procura da	
	me Notaio ricevuta in data 13 novembre 2007 re-	
:a-	pertorio n. 354368/77277, registrata presso l'A-	
rzo	genzia delle Entrate di Milano 5 in data 14 no-	
te-	vembre 2007 n. 23419,	
on-	(di seguito denominata anche "soggetto attuatore").	
gi-	Detti comparenti della cui identità personale io	
che		
itto	notaio sono certo convengono e stipulano quanto segue:	Controllar
		be fast alle
	PREMESSO CHE	cataftali
28	IN PRIMO LUOGO	
	a) il COMUNE DI GORLA MINORE è proprietario del-	
Ner-	le seguenti aree:	O SILVIO
	* particella 2990 (duemilanovecentonovanta) di	E A TON
prio	ha 0.09.90 (ettari zero, are nove e centiare no-	
50-	vanta) allo stesso pervenuta con atto a rogito	1400 S 100 OH
	del Dott. Francesco Novara Notaio in Legnano in	•
-	data 3 agosto 1983 n. 38494/7799 di repertorio,	
	registrato a Legnano in data 18 agosto 1983 n.	
	dio Notarile – dr. Alfonso Ajello – dr. Pietro Sormani – Via Cordusio, 2 – 20123 Milano –	- Telefono 02.72307.1

,

1453 e trascritto presso la Conservatoria dei	Ĺ
Registri Immobiliari di Milano "2" in data 22 a-	
gosto 1983 ai n.ri 51209/41298;	
* particella 385 (trecentottantacinque) di ha	
0.97.60 (ettari zero, are novantasette e centia-	
re sessanta) allo stesso pervenuta con atto a	<del></del>
rogito del Dott. Enrico Lainati Notaio in Milano	
in data 27 gennaio 1989 n. 100560 di repertorio,	
registrato a Milano in data 16 febbraio 1989 n.	
4217	
* particelle 439 (quattrocentotrentanove) 2838	
2000	
(duemilaottocentotrentotto) (già a parte del	
(qia a)	
creto di trasferimento in data 8 marzo 1989 n.	
62/81 emesso dal Giudice dell'Esecuzione del	
Tribunale di Busto Arsizio, Registrato a Busto	+
Arsizio in data 21 marzo 1989 n. 676 e trascrit-	+
to presso la Conservatoria dei Registri Immobi-	+
liari di Milano "2" in data 8 maggio 1990 -:	
n.ri 36147/26517;	
b) con fragionalist	+
tato process 313	4
July 20110 di Valese	+:
le particolla 205 ()	+
le particelle 385 (trecentottantacinque) di ha	4
4 Studio	Voi
	ŧ

÷	
·	0.97.60 (ettari zero, are novantasette e centia-
	re sessanta), 439 (quattrocentotrentanove) di ha
	0.35.00 (ettari zero, are trentacinque e centia-
	re zero), 2990 (duemilanovecentonovanta) di ha
	0.09.90 (ettari zero, are nove e centiare novan-
	ta), 2838 (duemilaottocentotrentotto) di ha
	2.07.90 (ettari due, are sette e centiare novan-
	ta), 2843 (duemilaottocentoquarantatré) di ha
	1.89.00 (ettari uno, are ottantanove e centiare
	zero) tutti del foglio logico l sono stati fra-
	zionati ed hanno originato:
	la particella 385 (trecentottantacinque) le par-
(	di ha
- 1	0.93.00 (ettari zero, are novantatrè e centiare zero),
*	3980 (tremilanovecentottanta) di ha 0.04.30
1	ettari zero, are quattro e centiare trenta) e
1	3981 (tremilanovecentottantuno) di ha 0.00.30
1	ettari zero, are zero e centiare trenta);
1:	a particella 439 (quattrocentotrentanove) le
pa	articelle:
1	3982 (tremilanovecentottantadue) di ha 0.23.20
	ettari zero, are ventitrè e centiare venti),
*	3983 (tremilanovecentottantatré) di ha 0.05.90

•	
•	
	(ettari zero, are cinque e centiare novanta),
	* 3984 (tremilanovecentottantaquattro) di ha
	0.04.00 (ettari zero, are quattro e centiare ze-
	ro) e
-	10) e
	* 3985 (tremilanovecentottantacinque) di ha
	0.01.90 (ettari zero, are uno e centiare novanta)
	la particula 2000 ()
	particelle:
	* 3986 (tremilanovecentottantasei) di ha 0.09.85
	(ettari zero, are nove e centiare ottantacinque)
•	
	e
	* 3987 (tremilanovecentottantasette) di ha 0
	0.00.05 (ettari zero, are zero e centiare cinque);
	la particella 2838 (duemilaottocentotrentotto)
	*
	le particelle:
	* 3988 (tremilanovecentottantotto) di ha 1.69.60 r
	(ettari uno, are sessantanove e centiare sessan-
	ta),
****	* 3989 (tremilanovecentottantanove) di ha q
	0.28.50 (ettari zero, are ventotto e centiare e
	cinquanta),
	+ 2000
	* 3990 (tremilanovecentonovanta) di ha 0.05.10 0
	(ettari zero, are cinque e centiare dieci),
	* 3991 (tremilanovecentonovantuno) di ha 0.03.50 *
	(ettari zero aro tro o continuo simula)
	6 Studio Nota

- * 3992 (tremilanovecentonovantadue) di ha	
- 0.01.20 (ettari zero, are uno e centiare venti);	
<u>la particella 2843 (duemilaottocentoquarantatré)</u>	
— <u>le particelle</u> :	
* 3993 (tremilanovecentonovantatré) di ha	
0.78.90 (ettari zero, are settantotto e centiare	
novanta),	
* 3994 (tremilanovecentonovantaquattro) di ha	
0.92.80 (ettari zero, are novantadue e centiare	
ottanta),	
(cremitanovecentonovantaeinque) ui na	
0.10.80 (ettari zero, are dieci e centiare ot-	
tanta),	!
* 3996 (tremilanovecentonovantasei) di ha	
0.04.00 (ettari zero, are quattro e centiare ze-	
ro) e	
* 3997 (tremilanovecentonovantasette) di ha	
0.02.50 (ettari zero, are due e centiare cin-	
quanta);	OFU SILVIO
e reliquati di strade:	
* 3998 (tremilanovecentonovantotto) di ha	1
0.02.60 (ettari zero, are due e centiare sessan-	To see the second
ta),	Thinking the second of
	A A A A A A A A A A A A A A A A A A A
* 3999 (tremilanovecentonovantanove) di ha	
0.02.90 (ettari zero, are due e centiare novan-	
udio Notarile – dr. Alfonso Ajello – dr. Pietro Sormani – Via Cordusio, 2 – 20123 Milano –	- Telefono 02.72307.1

-	
	ta),
	* 4000 (quattromila) di ha 0.02.00 (ettari zero,
	are due e centiare zero),
	* 4001 (quattromilauno) di ha 0.02.90 (ettari
	zero, are due e centiare novanta),
	* 4002 (quattromiladue) di ha 0.00.40 (ettari
	zero, are zero e centiare quaranta) e
	* 4003 (quattromilatré) di ha 0.01.20 (ettari
	zero, are uno e centiare venti);
	c) il soggetto attuatore, a seguito di mio atto
	in data odierna repertorio n.357488/77960, in
	corso di registrazione e trascrizione poichè nei
	termini, ha acquistato dal Comune di Gorla Mino-
	re l'area edificabile sita in Comune di Gorla
	Minore ed identificata con il foglio logico 1
	particella 3994 (tremilanovecentonovantaquat-
M-1	tro), meglio evidenziata nell'estratto mappa ca-
	tastale e nella planimetria dello stato di fatto
	allegati alla delibera di approvazione del pre-
	sente Programma Integrato di Intervento (delibe-
	ra del Consiglio Comunale in data 22 marzo 2006
	n. 10 allegata al presente atto sotto la lettera
•	"B");
	d) che le aree oggetto della procente
	a) a
	in a second in the second seco
	8 Studio Notai

• , 12, . 

*i*. 

• 12. , 

• 15, , 

• • ۸ 

	Terreni del Comune di Gorla Minore come segue:	
	di proprietà del Comune di Gorla Minore:	
	particelle 3980 (tremilanovecentottanta), 3981	
	(tremilanovecentottantuno), 3983 (tremilanove-	
-	centottantatré), 3984 (tremilanovecentottanta-	
	quattro), 3987 (tremilanovecentottantasette)	
	3989 (tremilanovecentottantanove), 3990 (tremi-	
	lanovecentonovanta), 3992 (tremilanovecentono-	
	vantadue), 3993 (tremilanovecentonovantatré),	
	3995 (tremilanovecentonovantacinque), 4000	
	(quattromila), 4001 (quattromilauno) e 4002	
	(quattromiladue);	
	di proprietà del soggetto attuatore:	
	particella 3994 (tremilanovecentonovantaquattro),	
	il tutto per una superficie complessiva di circa	
<u></u>	mg 24.803 (ventiquattromilaottocentotré);	
	IN SECONDO LUOGO	
	a) ai sensi dell'art 25 della L. R. n°. 12 del	
	giorno 11 marzo 2005, il Consiglio Comunale di	J SILV
	Gorla Minore con delibera n. 50 in data 20 di-	(S) (S) (S)
	cembre 2005 ha approvato l'aggiornamento del Do-	
	cumento di Inquadramento e definito gli obietti-	100000000000000000000000000000000000000
	vi generali e gli indirizzi della propria azione	
-	amministrativa nell'ambito della programmazione	
	integrata d'intervento sull'intero territorio	
Studio	Votarile – dr. Alfonso Ajello – dr. Pietro Sormani – Via Cordusio, 2 – 20123 Milano	- Telefono 02.72307.1

5\_

	i iii.		
		)	
	i		
comunale;			
b) le finalità del presente Piano Integrato di			-
Intervento (in seguito anche semplicemente deno-			-
minato P.I.I.) sono coerenti con gli indirizzi			-
promossi con la precitata delibera di approva-			-
zione dell'aggiornamento del Documento di Inqua-			-
dramento;			<del></del>
c) in particolare, è intenzione del Comune dare			
attuazione al presente Programma Integrato di	1		
Intervento, finalizzato all'acquisizione delle			_1
risorse necessarie per la costruzione della nuo-			
va Scuola Materna;	<u> </u>		<u>-</u>
d) essendo in origine le aree di proprietà del	_		
COMUNE DI GORLA MINORE, l'Amministrazione Comu-	13.		Ċ
nale ha predisposto, anche sulla base degli in-	-		(
dirizzi contenuti negli atti costituenti il Do-			
	-		ŗ
cumento di Inquadramento aggiornato, il presente	-		ł
Programma Integrato di Intervento che prevede	+		<u>c</u>
1'alienazione del lotto edificabile residenzia-	-	. ;	<u> </u>
le, già effettuata con il citato atto a mio ro-			
gito in data odierna, e la monetizzazione dello	<del> -</del> -	-   0	•
standard di servizio all'insediamento al fine di	-	I	Ī
finanziare la costruzione della Scuola Materna	-	r	
di via Giacchetti;	<del> </del>	E	:
e) il Programma Integrato di Intervento produce	-	S	
10	Stu	dio Not.	