

STUDIO TECNICO GEOM. FRANCO MAGNI

24121 BERGAMO - VIA MASONE, 11 Tel. 035 / 220232 Fax 035 / 213179

E - mail: magni@francomagni.it

Bergamo, 21.03.2018

Egr. Dott.
ANGELO GALIZZI
Commissario Giudiziale e
Liquidatore della "Immobiliare
La Valle srl"

Oggetto: Procedura di Concordato Preventivo n. 5/10 "Immobiliare La Valle srl" – Aggiornamento del valore di stima del terreno ubicato in Lesmo (MI) – parte dei mappali 50 – 51 di superficie catastale complessiva mq 8.576 - **Lotto 6** della relazione di stima del 05.11.2010.

Con riferimento alla procedura di concordato preventivo in oggetto e all'incarico da lei conferitomi di aggiornare il valore di stima del 05.11.2010 relativo all'appezzamento di terreno ubicato in *Lesmo contraddistinto catastalmente con parte dei mappali 50 – 51* (Lotto 6 da pag. 32 a pag. 36), lo scrivente svolti gli accertamenti catastali, urbanistici e di mercato, comunica:


La situazione catastale è cambiata in quanto successivamente agli accertamenti catastali effettuati per la relazione estimativa del 05.11.2010 è stato effettuato il frazionamento del terreno ex mappali 50 – 51.

- Il terreno adibito a strada ora è identificato catastalmente con i mappali 565 - 568 (contrassegnati in giallo nell'estratto mappa *allegato 1*), di superficie catastale di mq 1910 e più precisamente:

Fg	Mappa n.	Qualità	Cl	Superfici ha a ca	Reddito	
					dominicale	agrario
14	565	bosco ceduo	1	00 01 95	€ 0,40	€ 0,06
14	568	seminativo	2	<u>00 17 15</u> 00 19 10	€ 8,41	€ 7,97

- Il terreno agricolo è identificato catastalmente con i mappali 564 - 567 (contrassegnati in verde nell'estratto mappa *allegato 1*), di superficie catastale di mq 6075 e più precisamente:

Fg	Mappa n.	Qualità	Cl	Superfici ha a ca	Reddito	
					dominicale	agrario
14	564	bosco ceduo	1	00 06 35	€ 1,31	€ 0,20
14	567	seminativo	2	<u>00 54 40</u> 00 60 75	€ 26,69	€ 25,29

Dette particelle risultano individuate nel vigente Catasto dei Terreni del comune amministrativo di Lesmo (MI), intestati a 

STUDIO TECNICO GEOM. FRANCO MAGNI

24121 BERGAMO - VIA MASONE, 11 Tel. 035 / 22 02 32 Fax 035 / 21 31 79

E - m a i l : m a g n i @ f r a n c o m a g n i . i t

Bergamo, 01.02.2021

Egr. Dott.
ANGELO GALIZZI
Commissario Giudiziale e
Liquidatore della "Immobiliare
La Valle srl"

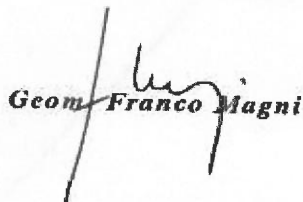
Oggetto: Procedura di concordato preventivo n. 5/10 "Immobiliare La Valle srl" – Aggiornamento del valore di stima del terreno ubicato in Lesmo (MI) – parte dei mappali 564-567 lotto 6 della relazione di stima del 05.11.2010

Con riferimento all'incarico conferitomi di aggiornare il valore del terreno in Lesmo formato dai mapp. 564 e 567 contornati in verde nell'estratto mappa (v. allegato 1), lo scrivente ha proceduto ad elaborare le consultazioni di destinazioni urbanistiche dei due mappali oggetto di stima (v. allegato 2); consultazioni che confermano la destinazione urbanistica del terreno descritto nella mia relazione del 21.10.2018.

La pandemia di coronavirus, ha avuto ripercussione nel settore immobiliare e in particolare su quello agricolo con il calo di compravendite con una riduzione dei prezzi mediamente per terreni di quella dimensione del 30%.

Al Febbraio 2021 il valore del terreno stimato in € 11,00 al mq si riduce a € 7,70 al mq.

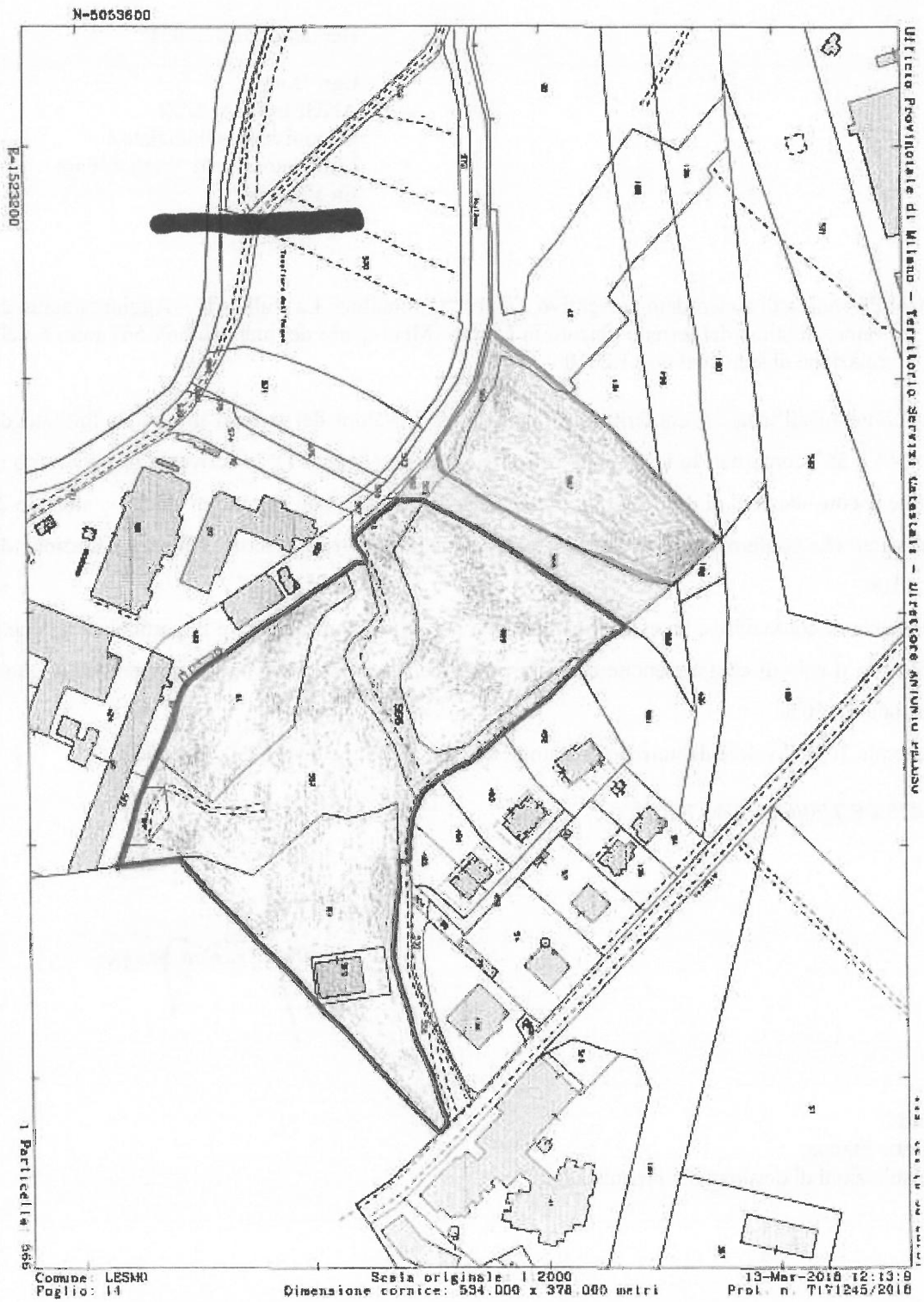
$\text{mq } 6.075 \times \text{€ } 7,70/\text{mq} = \text{€ } 46.777,50$


Geom. *Franco Magni*

Allegati:

- 1- Estratto mappa;
- 2- Consultazioni di destinazioni urbanistiche.

Allegato 1



29/1/2021

Consultazione Destinazione Urbanistica

Consultazione Destinazione Urbanistica

MAPPALE 567

Zona

Fig. 14 Map. 567 (5440,249 mq)

Zona	Descrizione	Note	Tipo Prg	Mq	%
------	-------------	------	----------	----	---

Fig. 14 Map. 567 (5440,249 mq)

Zona	Descrizione	Note	Tipo Prg	Mq	%
	AREE AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO ART. 43 L.R. 12-2005			4603,273	84,615

Fig. 14 Map. 567 (5440,249 mq)

Zona	Descrizione	Note	Tipo Prg	Mq	%
	FASCIA DI SALVAGUARDIA			4289,779	78,853

Fig. 14 Map. 567 (5440,249 mq)

Zona	Descrizione	Note	Tipo Prg	Mq	%
	FASCIA DI SALVAGUARDIA			4289,779	78,853

Fig. 14 Map. 567 (5440,249 mq)

Zona	Descrizione	Note	Tipo Prg	Mq	%
	PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL LAMBRO			5440,249	100

Fig. 14 Map. 567 (5440,249 mq)

Zona	Descrizione	Note	Tipo Prg	Mq	%
	VINCOLO IDROGEOLOGICO			5440,249	100

Fig. 14 Map. 567 (5440,249 mq)

Zona	Descrizione	Note	Tipo Prg	Mq	%
F4	Boschi		Vigente	283,147	5,205
F3	Tutela ambientale		Vigente	419,855	7,718

Vincoli

SUPERFICIE CATASTALE mq. 5440

Fig. 14 Map. 567 (5440,249 mq)

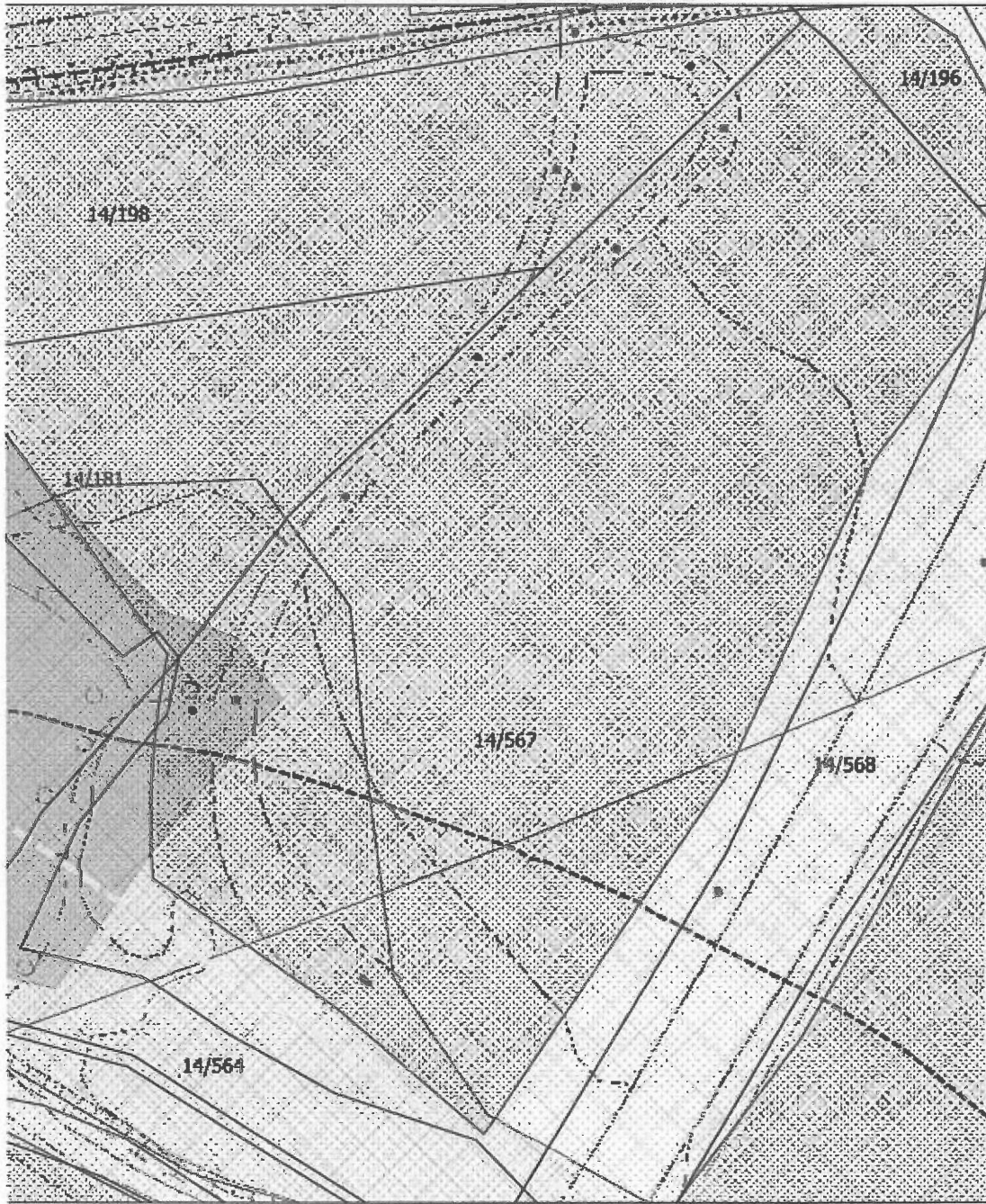
Sigla	Descrizione	Note	Mq	%
<u>classe 3a</u>	Fattibilità geologica delle azioni di piano con consistenti limitazioni		1329,492	24,438
<u>classe 2</u>	Fattibilità con modeste limitazioni		4110,757	75,562



ATTENZIONE DA CDU LE ZONE F3 e F4 NON
COSTITUISCONO INTERA SUPERFICIE DEL LOTTO -
VERIFICARE

Lesmo

Provincia di Monza e Brianza



Mapa CDU 567

Scale: 1:500 (1 cm : 5.00 m)
Universal Transverse Mercator - Zone 32 (N)World
Lon: 9°17'57" E
Lat: 45°38'14" N
Stampato il: 29/01/2021

Consultazione Destinazione Urbanistica

MAPPALE 564

Zona

Fig. 14 Map. 564 (635,266 mq)

Zona	Descrizione	Note	Tipo Prg	Mq	%
				17,943	2,826

AREE AGRICOLE DELLO STATO DI FATTO

Fig. 14 Map. 564 (635,266 mq)

Zona	Descrizione	Note	Tipo Prg	Mq	%
				5,981	0,942

AREE AGRICOLE DELLO STATO DI FATTO ART. 43 L.R. 12-2005

Fig. 14 Map. 564 (635,266 mq)

Zona	Descrizione	Note	Tipo Prg	Mq	%
				251,971	39,664

FASCIA DI SALVAGUARDIA

Fig. 14 Map. 564 (635,266 mq)

Zona	Descrizione	Note	Tipo Prg	Mq	%
				251,971	39,664

FASCIA DI SALVAGUARDIA

Fig. 14 Map. 564 (635,266 mq)

Zona	Descrizione	Note	Tipo Prg	Mq	%
				635,266	100

PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL LAMBRO

Fig. 14 Map. 564 (635,266 mq)

Zona	Descrizione	Note	Tipo Prg	Mq	%
				635,266	100

VINCOLO IDROGEOLOGICO

Fig. 14 Map. 564 (635,266 mq)

Zona	Descrizione	Note	Tipo Prg	Mq	%
F4	Boschi mq. 172		Vigente	169,354	26,659
F3	Tutela ambientale mq. 463		Vigente	459,171	72,28

Vincoli

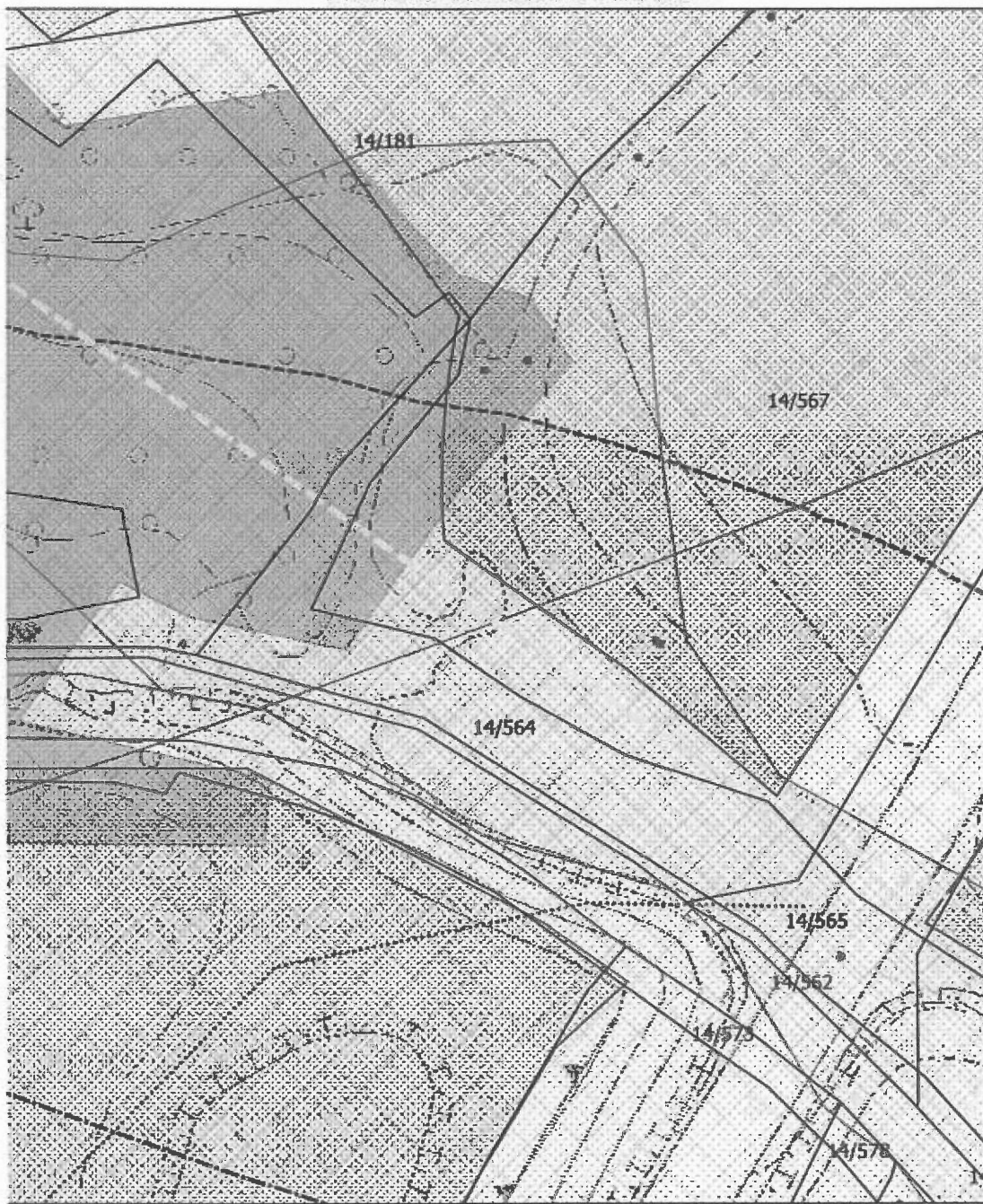
SUPERFICIE CATASTALE mq. 635

Fig. 14 Map. 564 (635,266 mq)

Sigla	Descrizione	Note	Mq	%
<u>classe 3a</u>	Fattibilità geologica delle azioni di piano con consistenti limitazioni		635,266	100

Lesmo

Provincia di Monza e Brianza



Mapa CDU 564

Scale: 1:500 (1 cm : 5.00 m)
Universal Transverse Mercator - Zone 32 (N)World
Lon: 9°17'35" E
Lat: 45°38'13" N
Stampato il: 29/01/2021