



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

52/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Chiara Zara

CF:ZRACHR75P61L682R
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA GUIDO GOZZANO 23
telefono: 0331302937
fax: 0331302937
email: chiara@studiocolombozara.it
PEC: chiara.zara@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
52/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **residenziale-commerciale-terziario-ricettivo** a LEGNANO via Menotti - Sabotino, quartiere Flora, della superficie commerciale di **16.073,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di ampio appezzamento di terreno nudo posto in affaccio sulla via Menotti e sulla via Sabotino. La consistenza complessiva è stata valutata in 16.073,00 mq.

Il terreno è a forma di "U". Al suo interno si trova un terreno di proprietà di [REDACTED] (fg. 20, mapp. 560) di 8.730 mq. Inoltre per completare l'area oggetto di piano attuativo C2 è ricompreso il terreno di altra proprietà distinto al Fg. 20 mapp. 551 di circa 330 mq, nonché la strada vicinale posta a sud di circa 241 mq

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 53 (catasto terreni), partita 7010, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 300, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,62 €, indirizzo catastale: LEGNANO
- foglio 20 particella 677 (catasto terreni), partita 2586, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 364, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,75 €, indirizzo catastale: LEGNANO
- foglio 20 particella 151 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 15, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,08 €, indirizzo catastale: LEGNANO
- foglio 20 particella 553 (catasto terreni), partita 13185, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 210, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,43 €, indirizzo catastale: LEGNANO
- foglio 20 particella 555 (catasto terreni), partita 13185, porzione -, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 6910, reddito agrario 35,69 €, reddito dominicale 35,69 €, indirizzo catastale: LEGNANO
- foglio 20 particella 672 (catasto terreni), partita 9152, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 290, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,60 €, indirizzo catastale: LEGNANO
- foglio 20 particella 675 (catasto terreni), partita 9152, porzione -, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 7671, reddito agrario 39,62 €, reddito dominicale 39,62 €, indirizzo catastale: LEGNANO

Presenta una forma a U, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativo - boscoIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16.073,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.500.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.375.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.375.000,00
Data della valutazione:	05/12/2023

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/12/2008 a firma di Fresca Fantoni Carla ai nn. 25584/17234 di repertorio, iscritta il 12/01/2009 a Milano 2 ai nn. 1791/347, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura credito. Grava su altri immobili di proprietà [REDACTED].

Importo ipoteca: 11.450.000,00.

Importo capitale: 5.725.000,00.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 12690/2710 del 04/02/2011. Riduzione di somma del 24/12/2010 Notaio Fresca Fantoni Carla Rep. 30170/20684 da € 5.725.000,00 a € 5.191.000,00.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 24/02/2022 a Milano 2 ai nn. Registro generale n. 23208 Registro particolare n. 15676, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/2008), con atto stipulato il 30/12/2008 a firma di Fresca Fantoni Carla ai nn. 25583/17233 di repertorio, trascritto il 12/01/2009 a Milano 2 ai nn. 1790/1098

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/06/1996 fino al 30/12/2008), con atto stipulato il 11/06/1996 a firma di Fenaroli Guido ai nn. 75645 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/1998 fino al 30/12/2008), con atto stipulato il 31/03/1998 a firma di Gavosto Franco ai nn. 39306 di repertorio, trascritto il 18/04/1998 a Milano 2 ai nn. 28999/21168

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona C2 - Aree di completamento del tessuto consolidato, assoggettate a pianificazione attuativa. Norme tecniche di attuazione ed indici: Capacità edificatoria La capacità edificatoria attribuita a queste aree è regolata dall'applicazione dei seguenti indici: Indice proprio $I_t = 0,30$ mq/mq Indice massimo $I_t = 0,50$ mq/mq L'indice massimo pari a $I_t = 0,50$ mq/mq è attribuito agli immobili dismessi dal patrimonio comunale senza necessità di applicazione della procedura di perequazione, come disposto all'art. 9.1 delle presenti Norme. Altri parametri $I_c = 40\%$ $H = m 17,00$ $D_c = m 5$ $D_f = A_f$ (minimo m 10) $D_s = m 5$ L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera area perimetrata nelle tavole di piano. Le indicazioni per la pianificazione attuativa sono contenute nell'Appendice 4 alle Norme di Piano delle Regole. Per le destinazioni d'uso si applicano le disposizioni contenute all' art. 14.2 per le aree "B". Destinazioni d'uso La destinazione d'uso principale è la residenza (Gruppo funzionale $G_f 1$). Sono compatibili e complementari di tale uso: *

le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3); * le attività di pubblico esercizio (Gruppo funzionale Gf 4) ad eccezione dei locali di intrattenimento (Gf. 4.3) e delle sale da gioco (Gf 4.4); * Le attività di commercio al dettaglio (Gf 5) e commercio di vendita e affitto temporaneo di spazi e servizi, alle condizioni di cui all'art. 19 e seguenti; * le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona. * le attività di commercio all'ingrosso di piccola dimensione (Gf 2.6); * le attività ricettive (Gf 6) Sono escluse tutte le funzioni non elencate al punto precedente. . PGT 2.0 Adozione: D.C.C. n. 110 del 04.10.2016 delib. C.C. 110/16 Approvazione definitiva: D.C.C. n. 29 del 08.03.2017 delib. C.C. 29/17 Efficacia: 28.06.2017 (B.U.R.L. n. 26 serie avvisi e concorsi) avviso BURL 26-2017 RETTIFICA ERRORI MATERIALI - Individuazione dei pozzi di captazione acqua potabile Approvazione: D.C.C. n. 31 del 28.03.2017 delib. C.C. 31/17 Efficacia: 26.07.2017 (B.U.R.L. n. 30 serie avvisi e concorsi) avviso BURL 30-2017 VARIANTE DI REVISIONE E SEMPLIFICAZIONE DELL'IMPIANTO NORMATIVO DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO Approvazione: D.C.S. n. 25 del 17.07.2020 delib. C.S. 25/20 Efficacia: 26.08.2020 (B.U.R.L. n. 35 serie avvisi e concorsi) avviso BURL 35-2020

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

in merito al terreno distinto al foglio 20, mappale 555, di are 69 ca 10, si precisa che nell'atto di pignoramento è stato identificato come mappale 556, di are 69 ca 10

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 MENOTTI - SABOTINO, QUARTIERE FLORA

**RESIDENZIALE-COMMERCIALE-TERZIARIO-
RICETTIVO**

DI CUI AL PUNTO A

residenziale-commerciale-terziario-ricettivo a LEGNANO via Menotti - Sabotino, quartiere Flora, della superficie commerciale di **16.073,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di ampio appezzamento di terreno nudo posto in affaccio sulla via Menotti e sulla via Sabotino. La consistenza complessiva è stata valutata in 16.073,00 mq.

Il terreno è a forma di "U". Al suo interno si trova un terreno di proprietà di [REDACTED] (fg. 20, mapp. 560) di 8.730 mq. Inoltre per completare l'area oggetto di piano attuativo C2 è ricompreso il terreno

di altra proprietà distinto al Fig. 20 mapp. 551 di circa 330 mq, nonchè la strada vicinale posta a sud di circa 241 mq

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 53 (catasto terreni), partita 7010, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 300, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,62 €, indirizzo catastale: LEGNANO
- foglio 20 particella 677 (catasto terreni), partita 2586, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 364, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,75 €, indirizzo catastale: LEGNANO
- foglio 20 particella 151 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 15, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,08 €, indirizzo catastale: LEGNANO
- foglio 20 particella 553 (catasto terreni), partita 13185, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 210, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,43 €, indirizzo catastale: LEGNANO
- foglio 20 particella 555 (catasto terreni), partita 13185, porzione -, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 6910, reddito agrario 35,69 €, reddito dominicale 35,69 €, indirizzo catastale: LEGNANO
- foglio 20 particella 672 (catasto terreni), partita 9152, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 290, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,60 €, indirizzo catastale: LEGNANO
- foglio 20 particella 675 (catasto terreni), partita 9152, porzione -, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 7671, reddito agrario 39,62 €, reddito dominicale 39,62 €, indirizzo catastale: LEGNANO

Presenta una forma a U, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativo - boscoIl terreno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

scuola media superiore
farmacie



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La capacità edificatoria del lotto è regolata dall'applicazione dei seguenti indici:

Indice proprio $I_t = 0,30 \text{ mq/mq}$

Indice massimo $I_t = 0,50 \text{ mq/mq}$

L'indice massimo pari a $I_t = 0,50 \text{ mq/mq}$ è attribuito agli immobili dismessi dal patrimonio comunale senza necessità di applicazione della procedura di perequazione, come disposto all'art. 9.1 delle presenti Norme.

Altri parametri

$I_c = 40\%$

$H = \text{m } 17,00$

$D_c = \text{m } 5$

$D_f = A_f$ (minimo m 10)

$D_s = \text{m } 5$

L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera area perimetrata nelle tavole di piano.

Le indicazioni per la pianificazione attuativa sono contenute nell'Appendice 4 alle Norme di Piano delle Regole.

Per le destinazioni d'uso si applicano le disposizioni contenute all'art. 14.2 per le aree "B".

Destinazioni d'uso:

La destinazione d'uso principale è la residenza (Gruppo funzionale Gf 1).

Sono compatibili e complementari di tale uso:

- * le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3);
- * le attività di pubblico esercizio (Gruppo funzionale Gf 4) ad eccezione dei locali di intrattenimento (Gf. 4.3) e delle sale da gioco (Gf 4.4);
- * Le attività di commercio al dettaglio (Gf 5) e commercio di vendita e affitto temporaneo di spazi e servizi, alle condizioni di cui all'art. 19 e seguenti;
- * le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona.
- * le attività di commercio all'ingrosso di piccola dimensione (Gf 2.6);
- * le attività ricettive (Gf 6)

Sono escluse tutte le funzioni non elencate al punto precedente.

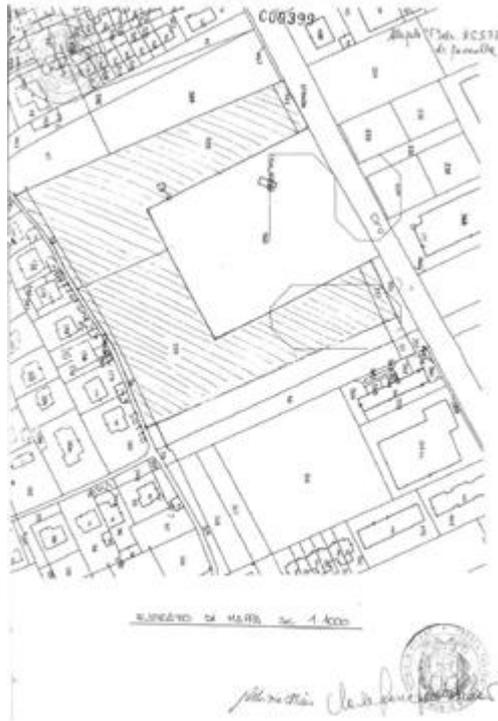


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno edificabile soggetto a piano attuativo	16.073,00	x	100 %	=	16.073,00
Totale:	16.073,00				16.073,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

il criterio di valutazione adottato ha tenuto conto dei seguenti parametri:

- consistenza immobiliare
- ubicazione
- destinazione urbanistica
- morfologia
- classamento catastale
- presunto valore di mercato per immobili simili
- presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare
- necessario coinvolgimento di altre proprietà per la realizzazione di un comune progetto (piano attuativo C2): ████████ - Fg.20 mapp. 560 per 8.730 mq; Proprietari terzi - Fg. 20 mapp. 551 per 330 mq; Comune Legnano - Fg. 20 mapp. 56 (parte), mapp. 557 (parte); mapp. 559 (parte) per 1.830 mq; strada vicinale per 241 mq
- necessità di prevedere aree per verde pubblico

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

2.500.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.500.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.500.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

il criterio di valutazione adottato ha tenuto conto dei seguenti parametri:

- consistenza immobiliare
- ubicazione
- destinazione urbanistica
- morfologia
- classamento catastale
- presunto valore di mercato per immobili simili
- presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare
- necessario coinvolgimento di altre proprietà per la realizzazione di un comune progetto (piano attuativo C2): ████████ - Fg.20 mapp. 560 per 8.730 mq; Proprietari terzi - Fg. 20 mapp. 551 per 330 mq; Comune Legnano - Fg. 20 mapp. 678 per 76 mq, mapp. 676 per 1.679 mq, mapp. 673 per 90 mq; strada vicinale per 241 mq
- necessità di prevedere area per verde pubblico

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: della zona, ed inoltre: altra perizia ctu - via della Pace a Legnano; valutazione del terreno del 2008 allegata ad atto otarile

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	residenziale- commerciale- terziario- ricettivo	16.073,00	0,00	2.500.000,00	2.500.000,00
				2.500.000,00 €	2.500.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.500.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 125.000,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.375.000,00**

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.375.000,00**

data 05/12/2023

il tecnico incaricato
Chiara Zara