



# **TRIBUNALE di BUSTOARSIZIO**

## **SEZ. PROCEDURE CONCORSUALI**

### **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

**n. 59/2023**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
MASSA DEI CREDITORI DELLA SOCIETA' \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Nicolò Grimaudo

CURATORE:  
Dott. Giovanni Cremona

### **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 23/04/2024

TECNICO INCARICATO:

**Gabriele Pozzati**

CF: PZZGRL72L08B300X

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Via Samarate 97 telefono: 0331322770

fax: 0331322770

email: arch\_pozzati@libero.it PEC: gabriele.pozzati@archiworldpec.it

## **PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Pozzati Gabriele, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese al n. 1695 ed al n. 613 dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, con residenza a Busto A. in Via Samarate n.97, e-mail arch\_pozzati@libero.it PEC: gabriele.pozzati@archiworldpec.it in data 14/03/2024 veniva incaricato per la redazione della perizia dal dott. Giovanni Cremona Curatore della liquidazione Giudiziale.

---

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni per l'espletamento dell'incarico sono consistite nella verifica della documentazione agli atti; acquisizione visure catastali; accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olgiate Olona per la consultazione e verifica della documentazione di progetto; sopralluogo agli immobili, documentazione fotografica e verifica dei luoghi; elaborazione della perizia.

Le operazioni peritali sono iniziate in data 15/03/2024 e sono proseguite con sopralluoghi effettuati in data 17/04/2024 e 23/04/2024. Ci si è recati in data 29/03/2024 presso l'Ufficio Tecnico del comune di Olgiate Olona per la consultazione delle Pratiche Edilizie agli Atti.

I beni oggetti di valutazione sono due terreni presenti nel territorio Comunale di Olgiate Olona distanti tra loro circa 3 km, ben differenti per destinazione d'uso, caratteristiche intrinseche, interesse specifico. Pertanto si è deciso di costituire due lotti di vendita

**Lotto 1: terreno a Olgiate Olona (VA) in Via Taro ang. Via Ombrone di natura edificabile identificato catastalmente al Fg 15 Mapp.le 9746**

**Lotto 2: terreno a Olgiate Olona (VA) in Via Tovo di natura boschiva identificato catastalmente al Fg 14 Mapp.le 12045**

## **RELAZIONE PERITALE LOTTO 1**



Figura 1\_ ESTRATTO MAPPA

### **a) Identificazione del bene oggetto della vendita:**

Il bene oggetto della presente procedura denominato Lotto 1 si trova a Olgiate Olona (VA) Via Taro ang. Via Ombrone, Trattasi di un terreno edificabile su cui insiste una porzione di fabbricato parzialmente realizzato (per la sola struttura in cls della cantina e i pilastri in cls del piano terra), catastalmente identificato come segue:

- 1) Catasto terreni Sez - Fg. 15 - part. 9746 - Qualità SEMIN ARBOR  
Classe 4 Superf. Catast. 937 mq Reddito Dominicale 4,35 € reddito  
Agrario 3,39 confini in senso orario da Nord: Via Ombrone, Mapp.  
1281, Mapp. 10410, Via Taro







Figura 5\_VISTA SATELLITARE

L'area è occupata da fabbricato in corso di edificazione;

Risultano eseguite le seguenti opere:

- palificazioni a confine con relativa trave di collegamento;
- muri perimetrali e pilastri in cemento armato limitatamente al piano cantina con relative gole di lupo;
- solai piano cantina/piano terra
- vano scala in c.a. e relativo vano ascensore con fossa piano cantina/piano terra;
- pilastri in elevazione piano terra.



*Figura 6\_PARTICOLARE PALIFICAZIONE A CONFINE*



*Figura 7\_AUTORIMESSE INTERRATE*



*Figura 8\_AUTORIMESSE INTERRATE*



*Figura 9\_VISTA CANTIERE DA VIA TARO*

Il cantiere risulta abbandonato da mesi. Oltre ai manufatti realizzati sono presenti anche attrezzature edili varie (come puntelli d'armatura), materiali da

costruzione (pacchi di laterizi), depositi di macerie e materiali di risulta.



*Figura 10\_DETAGLIO CORSELLO*



*Figura 11\_DETAGLIO MACERIE IN PROSSIMITA' SCIVOLO*

---

**c) Stato di possesso:**

Il lotto di vendita composto da un terreno parzialmente edificato è intestato a: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* .., codice fiscale \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* proprietario per l'intero. Al momento del sopralluogo il bene era allo stato di "cantiere edile", abbandonato da molti mesi. Risulta confinato ma accessibile dalla pubblica via semplicemente spostando una rete metallica di cantiere.

**Precedenti proprietari e passaggi di proprietà:**

Al ventennio:

- \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* Atto di compravendita del 21/07/1983 N.Rep. 72023, registrato a Busto Arsizio il 29/07/1983 al n. 2430 mod. II, trascritto a Milano II il 06/08/1983 ai n. 50067/40330, rettificato con atto in data 30/10/2012 al n. 62102/27661 di Rep, debitamente registrato, trascritto a Milano II il 15/11/2012 ai n. 112826/76084
- \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* Atto di compravendita del 16/04/2019 notaio \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, N. Rep. 678 N. Racc. 507. Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Varese in data 24/04/2019 al n. 12244 Serie 1T, trascritto a Milano II il 26/04/2019 ai n. 34881/53239

**d) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura:**

- TRASCRIZIONE del 22/11/2023 \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. a FAVORE MASSA DEI CREDITORI DELLA \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.- Registro Particolare 110552 Registro Generale 158028 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO Repertorio 71 del 07/08/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

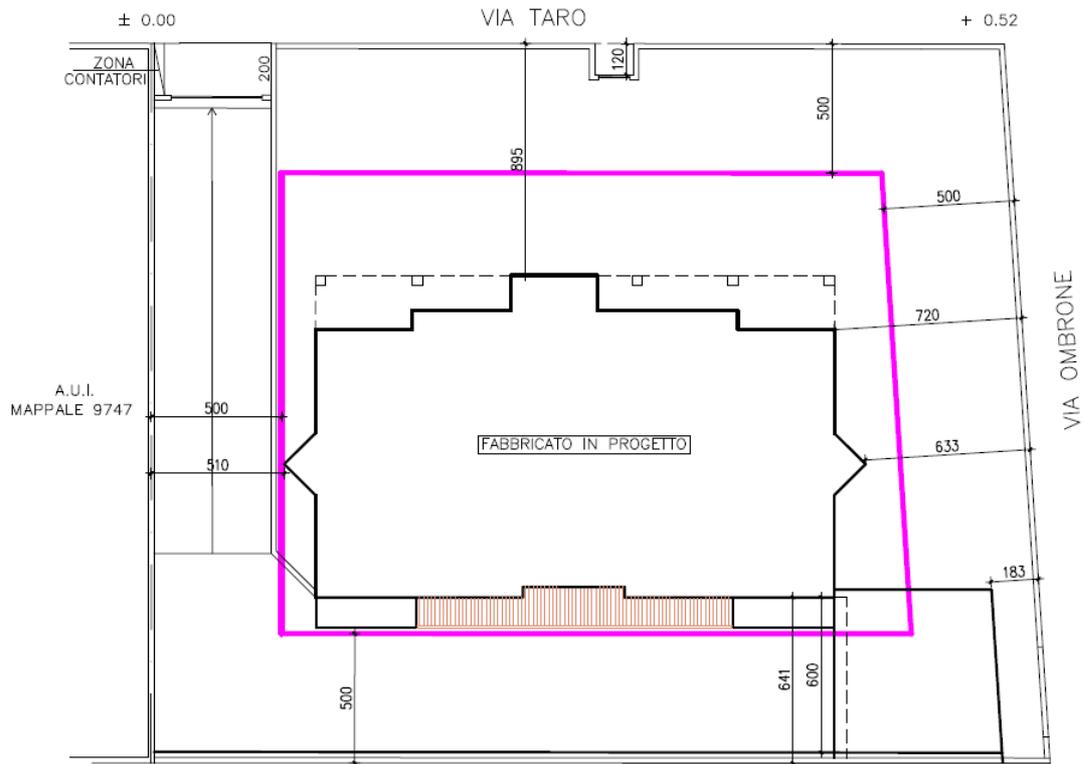
---

**e) Altre informazioni per l'acquirente: regolarità edilizia e urbanistica**

L'area contraddistinta al Mapp. 9746 è classificata nel PGT come AMBITO C3 interessato da APA 10. Si rimanda all'art. 17 delle NTA per la disciplina urbanistica ed edilizia ed alla Tabella degli Ambiti di Pianificazione Attuativa .

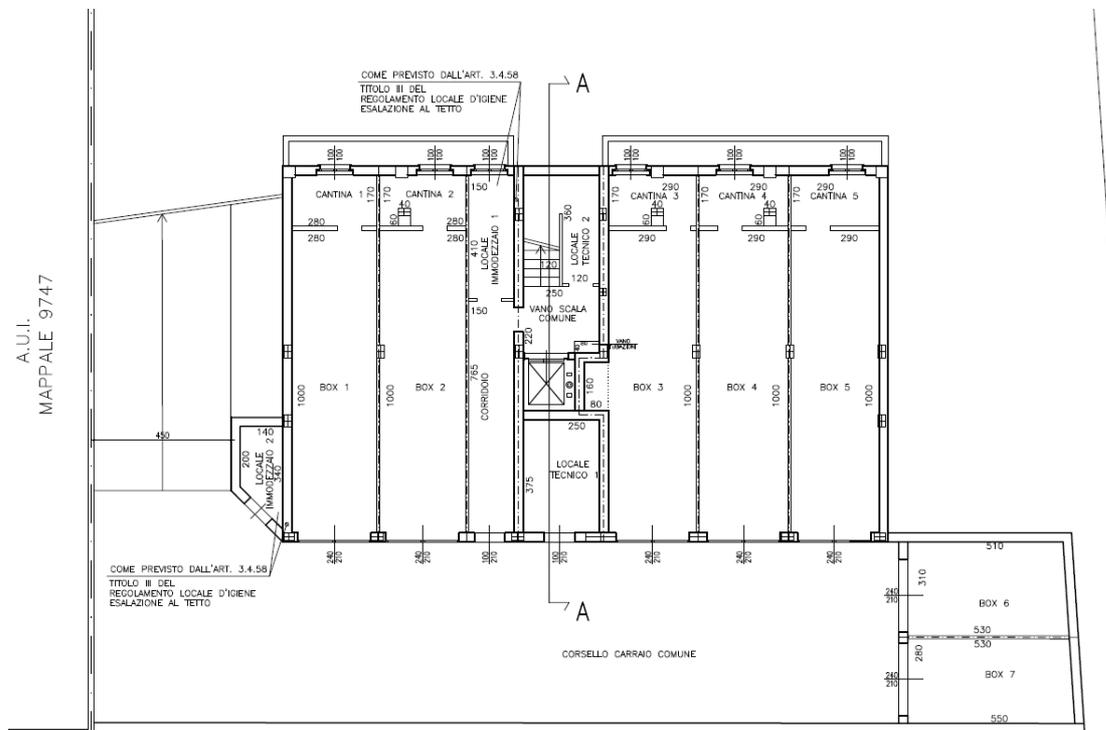
Si precisa come per l'intervento edilizio "cantierizzato" si sia ottenuto regolare Permesso di Costruire n. 2019/70 rilasciato in data 20/11/2019 relativo alla costruzione di una palazzina plurifamiliare. Tale PdC prevedeva l'inizio lavori entro la data del 20-11-2020 ed il termine di ultimazione dei lavori nei tre anni successivi. Da tale indicazioni deriva che si renda necessaria per il proseguimento dell'intervento presentazione di nuovo PdC secondo modalità da condividere con l'Ufficio Tecnico del Comune di Olgiate Olona. In merito al contributo di costruzione esso è stato pagato dalla proprietà in misura parziale e pertanto con probabilità si renderà necessario pagarne l'integrale importo che verrà ricondotto alle consistenze edilizie che si vorranno realizzare.

Durante il sopralluogo si è provveduto ad effettuare per quanto possibile (l'area risultava sprovvista di protezioni nel vuoto e abbandonata) delle misure a campione che non hanno palesato difformità sostanziali in merito alla consistenza del piano cantinato con il PdC n. 2019/70. Non risultava presente il locale immondezzaio nè tutte le partiture interne a suddivisione dei boxes e delle cantine.



A.U.I.  
MAPPALE 1281

Figura 1\_PIANTA FABBRICATO IN PROGETTO



A.U.I.  
MAPPALE 1281

Attiva Windows  
Passa a Impostazioni per attivare

Figura 2\_PIANTA PIANO CANTINA

Arch. Pozzati Gabriele  
Via Samarate n.97  
Busto Arsizio (VA)

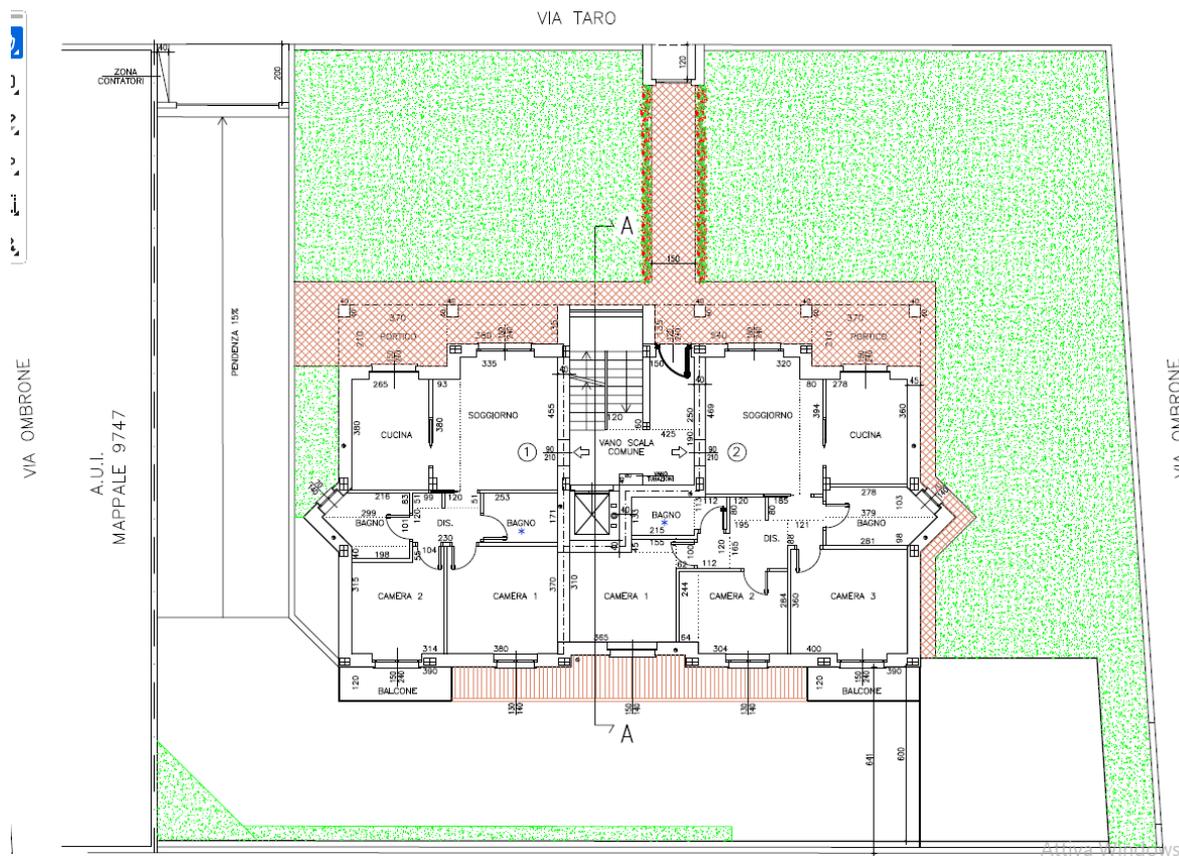


Figura 2\_PIANO TERRA

- Altre informazioni per l'acquirente: La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non, comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

#### f) Valutazione complessiva del bene:

Il criterio di stima adottato è quello del "più probabile valore di mercato".

Per quanto attiene alla formulazione del giudizio di stima, si procede con il "metodo comparativo" per giungere alla determinazione del valore del bene preso in esame.

Nell'ambito del metodo comparativo, si segue il procedimento di stima per confronto diretto, che si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia proporzionale al valore dei beni. Il parametro usato è la superficie fondiaria.

Tanto premesso si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare *de quo* col metodo comparativo, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie fondiaria.

Si ritiene congruo un prezzo di 250,00 €/mq che per la superficie fondiaria di 934,27 mq corrisponde ad un valore di € 233.567,50 (tale valore considera anche che all'area è stata asservita con atto di vendita di diritti edificatori una cubatura aggiuntiva di 654 mc).

Ad esso va aggiunto il valore delle opere edili realizzate (sottomurazioni, strutture cantina, solaio, pilastri piano terra) che si stimano a corpo in € 90.000,00.

Il valore complessivo risulta quindi essere pari a:

$$233.567,50 \text{ €} + 90.000,00 \text{ €} = 323.567,50 \text{ €}$$

Si indica di seguito il valore dell'immobile, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

**Valore del lotto 1 : euro 323'567,50**

**Arrotondato a euro 325.000,00 (trecentoventicinquemila/00).-**

---

**g) Divisibilità del bene:**

Il bene non è divisibile.

## **RELAZIONE PERITALE LOTTO 2**



*Figura 1\_ESTRATTO MAPPA*

### **h) Identificazione del bene oggetto della vendita:**

Il bene oggetto della presente procedura denominato Lotto 2 si trova a Olgiate Olona (VA) Via Don G. Tovo. Trattasi di un terreno di natura boschivo di forma irregolare prevalentemente pianeggiante, sostanzialmente tenuto a prato, catastalmente identificato come segue:

- 2) Catasto terreni Sez - Fg. 14 - part. 12045 - Qualità BOSCO ALTO  
Classe U Superf. Catast. 838 mq Reddito Dominicale 1,73 € reddito  
Agrario 0,26 confini in senso orario da Nord: Mapp. 12044, Mapp. 161,  
Mapp. 12046, Via Tovo

---

**i) Descrizione del bene:**

Si tratta di un terreno sostanzialmente privo di capacità edificatoria situato alla periferia Sud -Est del Comune di Olgiate Olona in prossimità dello Stadio di Atletica.

La consistenza catastale dell'area è di 838,00 mq



*Figura 2\_VISIONE SATELLITARE*

Il terreno è di natura pianeggiante e lasciato a prato; vi si può accedere dalla pubblica Via Tovo dove vi si affaccia con un cancello a 2 ante dotato di piantane in ferro e separato da essa tramite una fitta siepe in lauroceraso. Sul lato nord v'è una recinzione in rete-paletti, mentre in affaccio ai parcheggi sul lato sud abbiamo un filare di alberelli che crescendo determineranno una cortina vegetale

**j) Stato di possesso:**

Il lotto di vendita composto da un terreno di natura boschivo attualmente a prato è intestato a:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, proprietario per l'intero. Al momento del sopralluogo il bene era libero. Risulta confinato su due lati ma accessibile dal parcheggio pubblico.

**Precedenti proprietari e passaggi di proprietà:**

Al ventennio:

- \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* Atto di compravendita del 04/12/1984 N.Rep. 87290, registrato a Busto Arsizio il 07/12/1984 al n. 3730 serie 2I, trascritto a Milano II il 19/12/1984 ai n. 79533/63102 per la quota di 1/2 in acquisto di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (parte venditrice \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*); la restante quota di 1/2 venne acquistata da \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*; atto di Successione in morte di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*
- \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* Atto di compravendita area e di vendita di diritti edificatori del 12/11/2019 notaio \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* N. Rep. 897 N. Racc. 660., Trascritto a Milano II il 04/12/2019 ai n. 99512/150671

**k) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura:**

- TRASCRIZIONE del 22/11/2023 CONTRO \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* a FAVORE MASSA DEI CREDITORI DELLA \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* Registro Particolare 110552 Registro Generale 158028 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO Repertorio 71 del 07/08/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

---

**l) Altre informazioni per l'acquirente: regolarità edilizia e urbanistica**

L'area contraddistinta al Mapp. 12045 è classificata nel PGT come AMBITO E3 interessata dal vincolo i cui all'art. 142, comma 1 lett. C, del D.Lgs 42/2004.

Si rimanda a quanto previsto dall'art. 23 relativo all'ambito, specificando come tali aree comprendano le parti del territorio interessate dalla presenza di boschi o caratterizzate dall'esigenza di rimboschimento o da valori ambientali meritevoli di tutela.

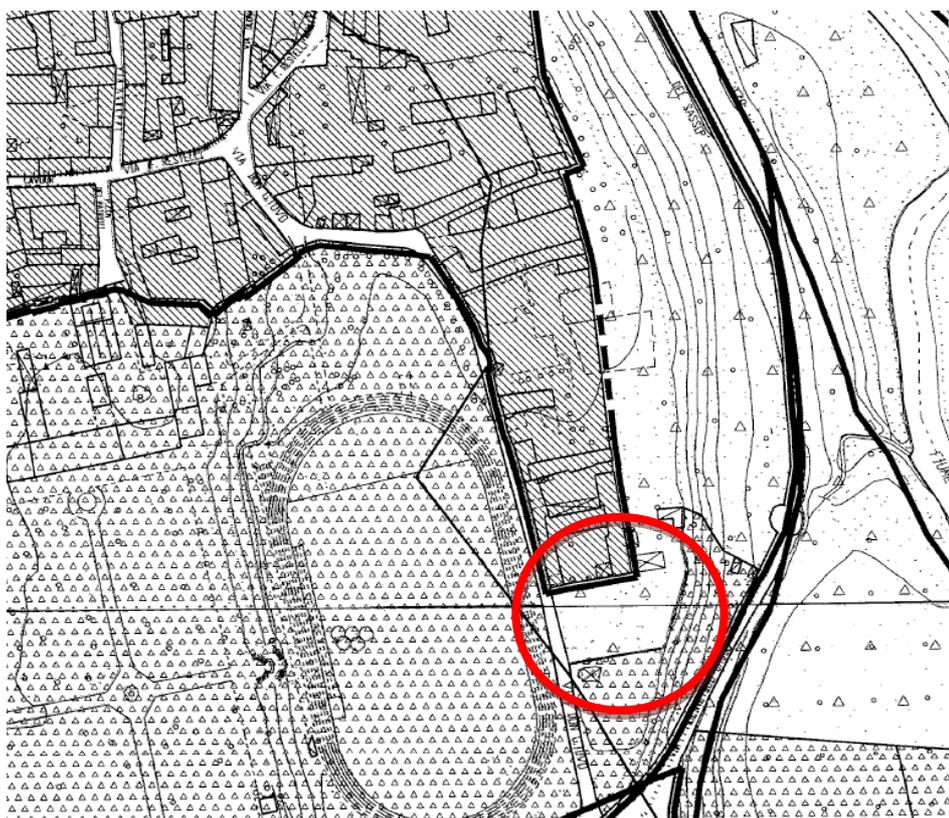


Figura 3\_ESTRATTO DI PGT



*Figura 4\_ VISTA DA VIA TOVO*



*Figura 5\_ VISTA DA VIA TOVO*



*Figura 6\_ VISTA DAL PARCHEGGIO*



*Figura 7\_ VISTA DAL PARCHEGGIO*

- Altre informazioni per l'acquirente: La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non

---

Arch. Pozzati Gabriele  
Via Samarate n.97  
Busto Arsizio (VA)

considerati, anche se occulti e non, comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**m) Valutazione complessiva del bene:**

Il criterio di stima adottato è quello del "più probabile valore di mercato".

Per quanto attiene alla formulazione del giudizio di stima, si procede con il "metodo comparativo" per giungere alla determinazione del valore del bene preso in esame.

Nell'ambito del metodo comparativo, si segue il procedimento di stima per confronto diretto, che si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia proporzionale al valore dei beni. Il parametro usato è la superficie. Si precisa come data la natura del bene, il suo valore intrinseco, e per non gravare la procedura di inutili costi, non si è provveduto ad un rilievo strumentale del terreno e pertanto il parametro di riferimento sarà quello della superficie catastale che quindi potrà non essere perfettamente corrispondente alla superficie reale.

Tanto premesso si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare *de quo* col metodo comparativo, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie catastale

Si ritiene congruo un prezzo di 15,00 €/mq che per una superficie catastale di 838,00 mq corrisponde ad un valore di € 12.570,00.

Si indica di seguito il valore dell'immobile, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

**Valore del lotto 2 : euro 12'570,00**

**Arrotondato a euro 12.500,00 (dodicimilacinquecento/00).-**

**n) Divisibilità del bene:**

Il bene è divisibile ma non se ne conviene l'utilità.

---

**ALLEGATI**

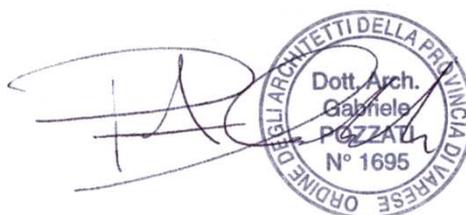
All. 1- Atto di compravendita Lotto 1

All. 2- Atto di compravendita Lotto 2 e diritti edificatori Lotto 1

**Busto Arsizio, 23 Aprile 2024**

CTU

Arch. Gabriele Pozzati



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'G. Pozzati', written over a circular official stamp. The stamp is also in blue ink and contains the following text: 'Dott. Arch. Gabriele POZZATI N° 1695'. The outer ring of the stamp contains the text 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI VARESE'.