



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 327/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LEVITICUS SPV SRL

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/02/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Angelo Croci**

CF: CRCNGL60T24E819V

con studio in VANZAGHELLO (MI) VIA TORINO, 28

telefono: 00390331305877

fax: 00390331305877

email: portacroci@gmail.com

PEC: angelo.croci@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
327/2022

## LOTTO 1

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

**A** terreno agricolo a BUSTO GAROLFO via Vesuvio, della superficie commerciale di **296,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene consiste in un appezzamento di terreno agricolo d'interesse strategico, (mappale 669) che funge da accesso ai terreni adiacenti mappali 671 e 688. Posto in zona periferica lungo il margine Sud/Ovest del tessuto urbano consolidato del Comune di Busto Garolfo è costituito da una striscia di terra adibita a passaggio, attualmente chiusa da recinzione ai lati e cancello in rete metallica con tubolari in ferro sulla via Vesuvio e sfociante nel lato opposto sui terreni mappali 671 (corpo B) e 688 (corpo C). Non sono presenti opere di urbanizzazione e non è presente la rete fognaria in via Vesuvio.

L'ambito in cui è inserito il lotto è il seguente: ambito agricolo d'interesse strategico.

Su questo mappale insistono le seguenti servitù:

- servitù di passo pedonale gratuita e perpetua a favore e a carico della proprietà confinante con utilizzo dello stesso. Infatti internamente al mappale, sul confine, inserito nella recinzione è posizionato un cancello pedonale in acciaio per consentire alla proprietà confinante l'accesso al fondo.
- servitù di elettrodotto e diritto per il passaggio di una conduttura di energia elettrica ad alta tensione di 15 KV a favore di ENEL Distribuzione, costituita da un cavo sotterraneo corrente per tutto il lato nord-est del terreno con scrittura privata sottoscritta in data 02.05.2008 tra SER IMMOBILIARE SRL e ENEL DISTRIBUZIONE.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 669 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN IRRIG - CLASSE 2, superficie 296, deduzione IE32A, reddito agrario 2,14 €, reddito dominicale 1,73 €, indirizzo catastale: BUSTO GAROLFO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 22/03/2007 pratica n. MI0257436 in atti dal 22/03/2007 (n. 257436.1/2007)  
Coerenze: a nord/est mapp. 687, a sud/est mapp. 671, a sud/ovest mapp. 670 e mapp. 668 e a nord/ovest strada via Vesuvio

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante

**B** parte agricolo e parte residenziale a BUSTO GAROLFO via Vesuvio, della superficie commerciale di **4.463,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene consiste in un appezzamento di terreno parte con potenzialità edificatorie e parte agricolo d'interesse strategico, (mappale 671) con accesso dal terreno adiacente e confinante mappale 669. Posto in zona periferica lungo il margine Sud/Ovest del tessuto urbano consolidato del Comune di Busto Garolfo è costituito da una forma rettangolare e pianeggiante, con presenza di sporadiche alberature/arbusti al suo interno e occupato in piccola parte (lato nord) da materiale vario (detriti riconducibili all'ambito edile). Tutti i confini sono delimitati da recinzione tranne il lato nord/est

mapp. 688 (stessa proprietà). Non sono presenti opere di urbanizzazione e non è attualmente presente la rete fognaria in via Vesuvio. L'ambito in cui è inserito il lotto è il seguente: parte ambito agricolo d'interesse strategico e parte tessuto urbano consolidato TUC.

La capacità edificatoria prevista per il terreno TUC, ambito prevalentemente residenziale è così determinata:

$R_c = 1/3$

$I_f = 0,50 \text{ mq/mq}$

$SP = 20\%$  della  $S_f$

$H_{\text{max}} = 10,50 \text{ ml}$  - distanze minime dai confini 5 ml.

Inoltre, anche se non sono menzionate servitù a carico del mapp. 671, dalla mappa allegata alla scrittura privata tra SER Immobiliare Srl e ENEL Distribuzione sottoscritta in data 02/05/2008 e qui allegata, risulta un breve tratto di condotta posta al confine nord est della proprietà.

**Come già precedentemente scritto in riferimento ai contratti di compravendita è stata ceduta anche l'intera volumetria pari a mc 695 circa, afferenti il terreno di natura edificabile posto sempre nel comune di Busto Garolfo distinto nelle mappe del Catasto Terreni fg. 26 mapp. 670 (terreno confinante a nord/ovest con il mapp. 671).**

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 671 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN IRRIG - CLASSE 2, superficie 4463, deduzione IE32A, reddito agrario 32,27 €, reddito dominicale 26,05 €, indirizzo catastale: BUSTO GAROLFO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 22/03/2007 pratica n. MI0257436 in atti dal 22/03/2007 (n. 257436.1/2007)  
Coerenze: a nord/est mapp. 688, a sud/est mapp. 293 e 292, a sud/ovest mapp. 364-363-755-754 e a nord ovest mapp. 670 e 669.

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante

**C terreno agricolo** a BUSTO GAROLFO via Vesuvio, della superficie commerciale di **1.837,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene consiste in un appezzamento di terreno mappale 688 non coltivato, posto nella zona periferica lungo il margine Sud/Ovest del tessuto urbano consolidato del Comune di Busto Garolfo. Il terreno è pianeggiante di forma rettangolare, con presenza sporadica di alberature/arbusti, sterpaglie ed erbacce al suo interno. Più precisamente è costituito da un area inserita all'interno di insediamenti in abito agricolo. Attualmente l'accesso avviene da via Vesuvio (strada sterrata) e successivo mappale n. 669 stessa proprietà, a confine nord/est con il mappale 297 esiste un solco/canaletto divisorio.

Su questo mappale insiste la seguente servitù:

- servitù di elettrodotto a favore di Enel Distribuzione per il diritto e il passaggio di una conduttura elettrica di alta tensione di 15KV costituita di un cavo sotterraneo che attraversa il terreno per tutta la larghezza e corre a confine nord/est del terreno per quasi tutta la sua lunghezza terminando con l'installazione di un sostegno in lamiera 16/H, il tutto tramite scrittura privata sottoscritta in data 02/05/2008 tra SER Immobiliare e Enel Distribuzione.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 688 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo - classe 2, superficie 1837, deduzione IE32A, reddito agrario 13,28 €, reddito dominicale 10,72 €, indirizzo catastale: Busto Garolfo , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 20/02/2008 pratica n. MI0153294 in atti dal 20/02/2008 (n. 153294.1/2008)  
Coerenze: a nord/est mapp. 297, a sud/est mapp. 294, a sud/ovest mapp. 671 (stessa proprietà) e a nord/ovest mapp. 687.

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>6.596,00 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>€. 435.483,76</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 435.483,76</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 435.483,76</b>
Data della valutazione:	<b>19/02/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

### **Sevitù di elettrodotto**

I mappali 669 e 668 sono gravati da servitù e diritto per il passaggio di una conduttura di energia elettrica ad alta tensione di 15 KV a favore di ENEL Distribuzione, costituita da un cavo sotterraneo corrente per tutto il lato nord-est del terreno 669 e attraversa tutto il lato corto del mappale 668 proseguendo per una buona parte del lato nord/est a confine, per poi terminare con un sostegno in lamiera 16/h. Inoltre, anche se non sono menzionate servitù a carico del mapp. 671, dalla mappa allegata alla scrittura privata tra SER Immobiliare Srl e ENEL Distribuzione sottoscritta in data 02/05/2008, risulta un breve tratto di conduttura posto al confine nord est della proprietà.

- allegata scrittura privata con relativo estratto di mappa.

### **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** attiva, stipulata il 01/04/2008 a firma di Notaio Franco Rossi ai nn. 61373/8510 di repertorio, registrata il 04/04/2008 a Legnano ai nn. 1952 serie 1T, iscritta il 10/04/2008 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 46448 di Registro Generale e 11191 di Registro Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 8.000.000,00.

Importo capitale: € 4.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a mapp. 669 e 671.

\* Domanda di annotazione Reg. Gen. 17833 Part. 3251 del 12/02/2010 - richiesta di proroga periodo di utilizzo di finanziamento al 31/12/2010 \* Domanda di annotazione Reg. Gen. 5002 Part. 1220 del 19/01/2011 - richiesta di proroga periodo di utilizzo di finanziamento al 30/06/2011 \* Domanda di annotazione Reg. Gen. 16514 Part. 2902 del 16/02/2012 - richiesta di proroga periodo di utilizzo di finanziamento al 30/06/2012

ipoteca **legale**, stipulata il 11/02/2022 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA ai nn. 16957/6822 di repertorio, iscritta il 14/02/2022 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 17240 Registro Generale e 3240 Registro Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: € 99.082,18.

Importo capitale: € 49.541,09

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

pignoramento, stipulata il 29/08/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO

DI MILANO ai nn. 21453 di repertorio, trascritta il 25/10/2022 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 149859 di Registro Generale e 101195 Registro Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a mapp. 669 e 671

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto giudiziario, stipulata il 21/03/2024 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 181 di repertorio, trascritta il 08/10/2024 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 131524 Registro Generale e 93017 Registro Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.

La formalità è riferita solamente a mappale 688

## 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 01/04/2008), con atto stipulato il 01/04/2008 a firma di notaio Franco Rossi ai nn. 61372/8509 di repertorio, trascritto il 10/04/2008 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 46447 Registro Generale e 25439 Registro Particolare.

Inoltre nella trascrivenda vendita è altresì annessa l'intera volumetria pari a metri cubi 695 circa afferenti il terreno di natura edificabile fg. 26 mapp. 670 (come da Atto e Trascrizione allegati). I sigg.ri [REDACTED] con il trascrivendo atto costituiscono a favore della società acquirente e suoi aventi causa servitù gratuita e perpetua di passo pedonale ed utilizzo su di una striscia di terreno della costante larghezza di metri lineari 1 corrente lungo tutto il confine nord/est del mappale 670, la società consente la formazione di cancello pedonale della larghezza massima di metri lineari 1,60 per consentire ai sigg.ri [REDACTED] loro aventi causa di accedere al mapp.669 che viene gravata di servitù perpetua e gratuita di passo pedonale. Le relative strisce di terreno dovranno essere costantemente tenute libere e sgombre da persone e o cose e le relative spese di manutenzione saranno a totale carico della società acquirente o suoi aventi causa.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 16/11/1986 fino al 01/04/2008), registrato il 08/05/1987 a Ufficio del Registro di Legnano ai nn. 34 Vol. 200, trascritto il 13/02/1988 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 13751 Registro Generale e 10365 Registro Particolare.

In data 01/04/2008 Rep. 61371 - Accettazione Tacita di eredità - Trascritta in data 21/11/2022 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 164354 Reg. Generale e 111192 Reg. Particolare, a favore di [REDACTED] riferita solamente ai mappali 669 e 671.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 16/11/1986 fino al 01/04/2008), registrato il 08/05/1987 a Ufficio del Registro di Legnano ai nn. 34 Vol. 200, trascritto il 13/02/1988 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 13751 Registro Generale e 10365 Registro Particolare.

In data 01/04/2008 Rep. 61371 - Accettazione Tacita di eredità - Trascritta in data 21/11/2022 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 164354 Reg. Generale e 111192 Reg. Particolare, a favore di [REDACTED] riferita solamente ai mappali 669 e 671.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 01/04/2008 fino al 01/04/2008), con atto stipulato il 01/04/2008 a firma di notaio Rossi Franco ai nn. 61370/8507 di repertorio, registrato il 04/04/2008 a Legnano ai nn. 1949 Serie 1T, trascritto il 10/04/2008 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 46444 Registro Generale e 25436 Registro Particolare.

Il titolo è riferito solamente a mappale 688

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/04/2008 fino al 01/04/2008), con atto stipulato il 01/04/2008 a firma di notaio Franco Rossi ai nn. 61371/8508 di repertorio, trascritto il 10/04/2008 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 46445 Registro Generale e 25437 Registro Particolare.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 669 e 671.

Inoltre nella trascrivenda vendita è altresì annessa l'intera volumetria pari a metri cubi 695 circa afferenti il terreno di natura edificabile fg. 26 mapp. 670 (come da Atto e Trascrizione allegati). I sigg.ri [REDACTED] con il trascrivendo atto costituiscono a favore della società acquirente e suoi aventi causa servitù gratuita e perpetua di passo pedonale ed utilizzo su di una striscia di terreno della costante larghezza di metri lineari 1 corrente lungo tutto il confine nord/est del mappale 670, la società consente la formazione di cancello pedonale della larghezza massima di metri lineari 1,60 per consentire ai sigg.r [REDACTED] o loro aventi causa di accedere al mapp.669 che viene gravata di servitù perpetua e gratuita di passo pedonale. Le relative strisce di terreno dovranno essere costantemente tenute libere e sgombre da persone e o cose e le relative spese di manutenzione saranno a totale carico della società acquirente o suoi aventi causa.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/04/2008 fino al 01/04/2008), con atto stipulato il 01/04/2008 a firma di notaio Rossi Franco ai nn. 61371/8508 di repertorio, trascritto il 10/04/2008 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 46446 Registro Generale e 25438 Registro Particolare.

Il titolo è riferito solamente a al mappale 688

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

Nell'archivio Comunale dell'Ufficio Tecnico è stata reperita una pratica edilizia P.E. n. 93/2012 relativa a una richiesta di Permesso di Costruire del 18/12/2012 per lavori di complesso residenziale da eseguire in via Vesuvio sui mappali oggetto di perizia.

**IL PERMESSO DI COSTRUIRE RISULTA NON ESSERE MAI STATO RITIRATO E ORMAI**

**ANCHE SCADUTO.**

**Si precisa che in data 17/11/2023 con delibera del CC n. 47, è stata pubblicata la variante generale al PGT sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 8 del 21/02/2024**

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 47 del 17/11/2023 pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 8 del 21/02/2024, l'immobile ricade in zona fg. 26 mapp. 669: Ambito Agricolo di Interesse Strategico; Fg. 26 Mapp. 671: parte Ambito Agricolo di Interesse Strategico e parte Tessuto Urbano Consolidato TUC ambito prevalentemente residenziale (NdP Scheda n. 1);

Norme tecniche di attuazione ed indici:

**Scheda d'ambito - n. 5**

Aree destinate all'esercizio delle attività agricole Aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche

- Modalità d'attuazione=edilizio diretto di cui all'art. 1, comma 5 delle NdP,

Parametri e Indici = Titolo III della L.r. 12/05,  
H max = 10,00 m e Titolo IV, Titolo V delle NdP,  
distanze = artt. 4-7 delle NdP,  
tra i fabbricati = art. 4 delle NdP,  
dai confini = m 5,00,

Destinazioni non ammissibili = art. 9 e Tabella A delle Ndp  
Residenziale - Produttivo - Commerciale - Terziario - Ricettivo - Servizi;  
dotazione di area parcheggio pertinenziale  
art. 10 NdP

---

**Scheda d'ambito - n. 1**

Ambiti a carattere prevalentemente residenziale

- Modalità d'attuazione = edilizio diretto di cui all'art. 1, comma 5 delle NdP,

Parametri e Indici

- Rc = 1/3,  
- If = 0,50 mq/mq,  
- SP = 20% della Sf,  
- H max = 10,50 m,  
distanze = artt. 4-7 delle NdP,  
tra i fabbricati = art. 4 delle NdP,  
dai confini = m 5,00,

Destinazioni non ammissibili = art. 9 e Tabella A delle Ndp  
Produttivo (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) - Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.8, 3.10) - Terziario (4.8) - Ricettivo (5.3) - Agricolo;  
Dotazione di aree a parcheggio pertinenziale  
art. 10 NdP

---

Altri vincoli:

presenza fascia di tutela elettrodotto.

(per ulteriori norme/informazioni vedasi CDU allegato)

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 47 del 17/11/2023 pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 8 del 21/02/2024 , l'immobile ricade in zona fg. 26 mapp. 688 - Ambito agricolo (NdP titolo III) nonchè ambito agricolo d'interesse strategico (PTM art. 42).

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Il titolo è riferito solamente al mappale 688

**Scheda d'ambito - n. 5**

Aree destinate all'esercizio delle attività agricole

Aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche

- Modalità d'attuazione=edilizio diretto di cui all'art. 1, comma 5 delle NdP,

Parametri e Indici = Titolo III della L.r. 12/05,

H max = 10,00 m e Titolo IV, Titolo V delle NdP,

distanze = artt. 4-7 delle NdP,

tra i fabbricati = art. 4 delle NdP,

dai confini = m 5,00,

Destinazioni non ammissibili = art. 9 e Tabella A delle Ndp

Residenziale - Produttivo - Commerciale - Terziario - Ricettivo - Servizi;

dotazione di area parcheggio pertinenziale

art. 10 NdP

Altri vincoli:

presenza fascia di tutela elettrodotto.

(per ulteriori norme/informazioni vedasi CDU allegato)

## 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 BUSTO GAROLFO VIA VESUVIO

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a BUSTO GAROLFO via Vesuvio, della superficie commerciale di **296,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene consiste in un appezzamento di terreno agricolo d'interesse strategico, (mappale 669) che funge da accesso ai terreni adiacenti mappali 671 e 688. Posto in zona periferica lungo il margine Sud/Ovest del tessuto urbano consolidato del Comune di Busto Garolfo è costituito da una striscia di terra adibita a passaggio, attualmente chiusa da recinzione ai lati e cancello in rete metallica con tubolari in ferro sulla via Vesuvio e sfociante nel lato opposto sui terreni mappali 671 (corpo B) e 688 (corpo C). Non sono presenti opere di urbanizzazione e non è presente la rete fognaria in via Vesuvio.

L'ambito in cui è inserito il lotto è il seguente: ambito agricolo d'interesse strategico.

Su questo mappale insistono le seguenti servitù:

- servitù di passo pedonale gratuita e perpetua a favore e a carico della proprietà confinante con utilizzo dello stesso. Infatti internamente al mappale, sul confine, inserito nella recinzione è posizionato un cancello pedonale in acciaio per consentire alla proprietà confinante l'accesso al fondo.
- servitù di elettrodotto e diritto per il passaggio di una conduttura di energia elettrica ad alta tensione di 15 KV a favore di ENEL Distribuzione, costituita da un cavo sotterraneo corrente per tutto il lato nord-est del terreno con scrittura privata sottoscritta in data 02.05.2008 tra SER IMMOBILIARE SRL e ENEL DISTRIBUZIONE.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 669 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN IRRIG - CLASSE 2, superficie 296, deduzione IE32A, reddito agrario 2,14 €, reddito dominicale 1,73 €, indirizzo catastale: BUSTO GAROLFO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 22/03/2007 pratica n. MI0257436 in atti dal 22/03/2007 (n. 257436.1/2007)

Coerenze: a nord/est mapp. 687, a sud/est mapp. 671, a sud/ovest mapp. 670 e mapp. 668 e a nord/ovest strada via Vesuvio

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Legnano). Il traffico nella zona è locale.

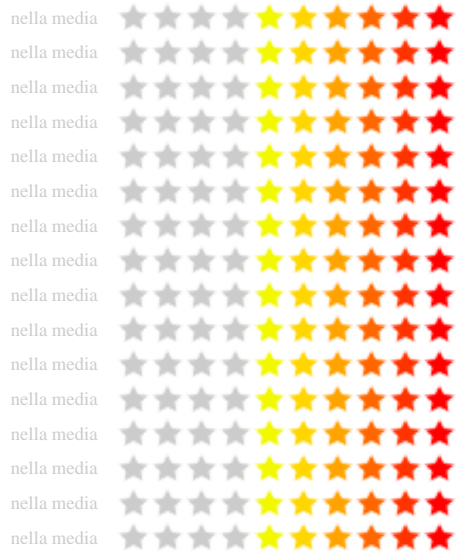
Azzonamento - PGT vigente



**LEGENDA**  
 - area oggetto di perizia (cappelli 405, 471 e 484)  
 - Terreno urbano consolidato (TUC) sottile provvedimento insediabilità  
 - Area di rispetto d'interesse strategico

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- palestra
- parco giochi
- piscina
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- spazi verde
- supermercato



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 27 km circa
- autostrada distante 7 km circa



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Estratto mappa



Vista aerea

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno	296,00	x	100 %	=	296,00
<b>Totale:</b>	<b>296,00</b>				<b>296,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo, confrontando la Tabella dei Valori Agricoli Medi dei terreni valevole per l'anno 2024 elaborata dalla Commissione Espropri della Città Metropolitana di Milano. Oltre a quanto succitato si tiene in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite di terreni assimilabili per consistenza, dimensioni, esposizione, etc. Inoltre, per ulteriore confronto con la realtà del luogo si sono consultate varie agenzie immobiliari di vendita presenti sull'area oggetto della stessa valutazione.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 296,00 x 7,31 = **2.163,76**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.163,76**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.163,76**

**BENI IN BUSTO GAROLFO VIA VESUVIO**

## PARTE AGRICOLO E PARTE RESIDENZIALE

### DI CUI AL PUNTO B

**parte agricolo e parte residenziale** a BUSTO GAROLFO via Vesuvio, della superficie commerciale di **4.463,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene consiste in un appezzamento di terreno parte con potenzialità edificatorie e parte agricolo d'interesse strategico, (mappale 671) con accesso dal terreno adiacente e confinante mappale 669. Posto in zona periferica lungo il margine Sud/Ovest del tessuto urbano consolidato del Comune di Busto Garolfo è costituito da una forma rettangolare e pianeggiante, con presenza di sporadiche alberature/arbusti al suo interno e occupato in piccola parte (lato nord) da materiale vario (detriti riconducibili all'ambito edile). Tutti i confini sono delimitati da recinzione tranne il lato nord/est mapp. 688 (stessa proprietà). Non sono presenti opere di urbanizzazione e non è attualmente presente la rete fognaria in via Vesuvio. L'ambito in cui è inserito il lotto è il seguente: parte ambito agricolo d'interesse strategico e parte tessuto urbano consolidato TUC.

La capacità edificatoria prevista per il terreno TUC, ambito prevalentemente residenziale è così determinata:

Rc = 1/3

If = 0,50 mq/mq

SP = 20% della Sf

H max 10,50 ml - distanze minime dai confini 5 ml.

Inoltre, anche se non sono menzionate servitù a carico del mapp. 671, dalla mappa allegata alla scrittura privata tra SER Immobiliare Srl e ENEL Distribuzione sottoscritta in data 02/05/2008 e qui allegata, risulta un breve tratto di condotta posto al confine nord est della proprietà.

**Come già precedentemente scritto in riferimento ai contratti di compravendita è stata ceduta anche l'intera volumetria pari a mc 695 circa, afferenti il terreno di natura edificabile posto sempre nel comune di Busto Garolfo distinto nelle mappe del Catasto Terreni fg. 26 mapp. 670 (terreno confinante a nord/ovest con il mapp. 671).**

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 671 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN IRRIG - CLASSE 2, superficie 4463, deduzione IE32A, reddito agrario 32,27 €, reddito dominicale 26,05 €, indirizzo catastale: BUSTO GAROLFO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 22/03/2007 pratica n. MI0257436 in atti dal 22/03/2007 (n. 257436.1/2007)  
Coerenze: a nord/est mapp. 688, a sud/est mapp. 293 e 292, a sud/ovest mapp. 364-363-755-754 e a nord ovest mapp. 670 e 669.

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Legnano). Il traffico nella zona è locale.

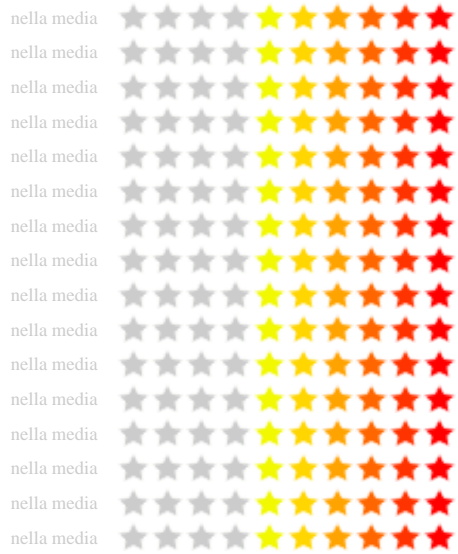
Azonamento - PGT vigente



**LEGENDA**  
 - Area oggetto di perizia (cappelli 405, 471 e 484)  
 - Terreno urbano consolidato (TUC) sottile provvedimento insediabilità  
 - Asfalto spoglio d'interesse strategico

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- palestra
- parco giochi
- piscina
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- spazi verde
- supermercato



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 27 km circa
- autostrada distante 7 km circa



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Estratto mappa



Vista aerea

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno edificabile	4.065,00	x	100 %	=	4.065,00
terreno agricolo	398,00	x	100 %	=	398,00
<b>Totale:</b>	<b>4.463,00</b>				<b>4.463,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sottoscritto, dopo avere assunto elementi sia tecnici che economici, ha cercato di riassumere la preposizione teorica che si avvicina al valore più probabile che il bene avrebbe in una libera contrattazione di compravendita, tenendo conto che il bene ha parziale capacità edificatoria. Sulla base di quanto sopra esposto, lo scrivente, non ha utilizzato per la valutazione il metodo con la stima analitica "valore di trasformazione" (stima utilizzata solitamente per i terreni edificabili) ma una stima sintetica in considerazione della zona periferica, confrontando la stima con valori indicati dal Comune "valori delle aree edificabili ai fini del pagamento dell'IMU" con informazioni presso borsini immobiliari e agenzie di compravendita operanti nel territorio, in relazione a compravendite di terreni il più possibile similari avvenute di recente in tale zona.

Per quanto riguarda la porzione agricola il valore è stato calcolato con il metodo comparativo, confrontando la Tabella dei Valori Agricoli Medi dei terreni valevole per l'anno 2024 elaborata dalla Commissione Espropri della Città Metropolitana di Milano. Oltre a quanto succitato si tiene in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite di terreni assimilabili per consistenza, dimensioni, esposizione, etc. Inoltre, per ulteriore confronto con la realtà del luogo si sono consultate varie agenzie immobiliari di vendita presenti sull'area oggetto della stessa valutazione ed è per questo motivo che si è ritenuto di aumentare il valore del terreno (agricolo) rispetto la Tabella dei Valori sopra menzionata.

- Terreno con capacità edificatoria      mq 4065 circa \* € 100,00/mq = € 406.500,00
- Terreno agricolo                              mq 398 circa \* € 12,00/mq = € 4.776,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **411.276,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 411.276,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 411.276,00**

BENI IN BUSTO GAROLFO VIA VESUVIO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a BUSTO GAROLFO via Vesuvio, della superficie commerciale di **1.837,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene consiste in un appezzamento di terreno mappale 688 non coltivato, posto nella zona periferica lungo il margine Sud/Ovest del tessuto urbano consolidato del Comune di Busto Garolfo. Il terreno è pianeggiante di forma rettangolare, con presenza sporadica di alberature/arbusti, sterpaglie ed erbacce al suo interno. Più precisamente è costituito da un area inserita all'interno di insediamenti in abito agricolo. Attualmente l'accesso avviene da via Vesuvio (strada sterrata) e successivo mappale n. 669 stessa proprietà, a confine nord/est con il mappale 297 esiste un solco/canaletto divisorio.

Su questo mappale insiste la seguente servitù:

- servitù di elettrodotto a favore di Enel Distribuzione per il diritto e il passaggio di una conduttura elettrica di alta tensione di 15KV costituita di un cavo sotterraneo che attraversa il terreno per tutta la larghezza e corre a confine nord/est del terreno per quasi tutta la sua lunghezza terminando con l'installazione di un sostegno in lamiera 16/H, il tutto tramite scrittura privata sottoscritta in data 02/05/2008 tra SER Immobiliare e Enel Distribuzione.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 688 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo - classe 2, superficie 1837, deduzione IE32A, reddito agrario 13,28 €, reddito dominicale 10,72 €, indirizzo catastale: Busto Garolfo , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 20/02/2008 pratica n. MI0153294 in atti dal 20/02/2008 (n. 153294.1/2008)  
Coerenze: a nord/est mapp. 297, a sud/est mapp. 294, a sud/ovest mapp. 671 (stessa proprietà) e a nord/ovest mapp. 687.

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Legnano). Il traffico nella zona è locale.

Azzonamento - PGT vigente



LEGENDA  
 - area oggetto di perizia (cappi 405, 471 e 483)  
 - Frazioni urbanizzate (FUC) sottile proceduralmente individuata  
 - Aree agricole d'interesse strategico

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 27 km circa	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 7 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Estratto mappa



Vista aerea

## CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno (in mq)	1.837,00	x	100 %	=	1.837,00
<b>Totale:</b>	<b>1.837,00</b>				<b>1.837,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è stato calcolato con il metodo comparativo, confrontando la Tabella dei Valori Agricoli Medi dei terreni valevole per l'anno 2024 elaborata dalla Commissione Espropri della Città Metropolitana di Milano. Oltre a quanto succitato si tiene in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite di terreni assimilabili per consistenza, dimensioni, esposizione, etc. Inoltre, per ulteriore confronto con la realtà del luogo si sono consultate varie agenzie immobiliari di vendita presenti sull'area oggetto della stessa valutazione ed è per questo motivo che si è ritenuto di aumentare il valore del terreno (agricolo) rispetto la Tabella dei Valori sopra menzionata.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.837,00 x 12,00 = **22.044,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.044,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.044,00**

**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	terreno agricolo	296,00	0,00	2.163,76	2.163,76
B	parte agricolo e parte residenziale	4.463,00	0,00	411.276,00	411.276,00
C	terreno agricolo	1.837,00	0,00	22.044,00	22.044,00
				<b>435.483,76 €</b>	<b>435.483,76 €</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: **€. 435.483,76**

**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: **€. 435.483,76**

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: **€. 435.483,76**

data 19/02/2025

il tecnico incaricato  
Angelo Croci