



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 80/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Marco LUALDI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/06/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Arch. Alberto Colombo**

CF:CLMLRT63L16F205D

con studio in MARNATE (VA) VIA ALCIDE DE GASPERI 1265

telefono: 0331576557

fax: 03311706731

email: studioalbertocolombo@gmail.com

PEC: alberto.colombo4@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
80/2025

## LOTTO 1

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

**A** terreno in fascia di rispetto a LEGNANO Via Canazza snc, della superficie commerciale di **1.360,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di lotto di terreno edificabile intercluso con vincoli (mappali 56 e 266 del foglio 27 del Catasto terreni del Comune di Legnano) avente una superficie catastale di 1.360 mq e in totale stato di abbandono con presenza di cumuli di materiale di risulta non identificabile a causa della selvaggia vegetazione che ricopre tutto il lotto.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 56 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 1180, reddito agrario 7,31 €, reddito dominicale 7,62 €  
Coerenze: In senso orario ed in un sol corpo insieme alla particella 266, particelle 49, 59, 268, 60, 96, 315, 87, 83, 313 e 42.
- foglio 27 particella 266 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 180, reddito agrario 1,20 €, reddito dominicale 1,16 €  
Coerenze: In senso orario ed in un sol corpo insieme alla particella 56, particelle 49, 59, 268, 60, 96, 315, 87, 83, 313 e 42.

Il terreno presenta una forma regolare interclusa, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo arboreo ,

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                                 |                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                                           | <b>1.360,00 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>€. 38.520,00</b>           |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 38.520,00</b>           |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                  | <b>€. 38.520,00</b>           |
| Data di conclusione della relazione:                                                                            | <b>26/06/2026</b>             |



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Nel terreno intercluso sono presenti/abbandonati da molti anni: una gru a torre da cantiere di proprietà del debitore e vari materiali di risulta.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ai fini della permanenza di interclusione del lotto si rimanda alla sentenza nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 2255/2024.

#### 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 **giudiziale**, stipulata il 26/09/2013 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 20293 di repertorio, iscritta il 30/10/2013 a Milano 2 ai nn. 97879/17247, a favore di  
coi

Importo ipoteca: 9000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 05/03/2025 a Milano 2 ai nn. 28127/19177, a favore di

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

Ulteriori avvertenze:

La presenza di folta vegetazione infestante e cumuli di materiali di natura non identificata e potenzialmente pericolosa, ha impedito a questo CTU l'ispezione visiva e strumentale dell'intera



superficie e del suolo. Allo stato attuale, data la mancanza delle condizioni di completa accessibilità e la presenza di impedimenti fisici, questo CTU può solamente produrre una **stima previsionale** basata sul valore di trasformazione del compendio pignorato. L'impossibilità di perlustrare l'intero lotto non consente di accertare l'eventuale presenza di pesi, oneri, manufatti o ritrovamenti nel sottosuolo (es. amianto interrato, vecchie fondazioni, sversamenti, ecc.) che inciderebbero in modo fondamentale sulla determinazione del più probabile valore di mercato e sulla corretta informazione ai potenziali offerenti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

in forza di Atto di compravendita (dal 14/10/2008), con atto stipulato il 14/10/2008 a firma di Notaio Rossi di Parabiago ai nn. 62000/8882 di repertorio, trascritto il 21/10/2008 a Milano 2 ai nn. 157804/101511

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (fino al 14/10/2008), con atto stipulato il 24/11/1961 a firma di Notaio Grillo di Legnano ai nn. 10454 di repertorio

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 76 del 12/06/2024, l'immobile ricade in zona Aree del tessuto urbano consolidato - Città dell'abitare, aree R - Tessuto residenziale; Aree del tessuto urbano consolidato - Città storica - Aree NAF - Nuclei Antica Formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici:

- parte Aree del tessuto urbano consolidato - Città dell'abitare, aree R - Tessuto residenziale, normate dagli artt. 10, 16, 20 e 25 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;

- minima parte Aree del tessuto urbano consolidato - Città storica - Aree NAF - Nuclei Antica Formazione, normati dagli artt. 10, 20, 21 e 24 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Per quanto sopra, si rimanda all'allegato "Certificato di Destinazione Urbanistica".

Dette aree, inoltre, sono interessate dal Sistema dei Vincoli e delle Tutele come segue:

- fasce di rispetto - fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, normate dall'art. 40 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Per quanto sopra, si rimanda all'allegato "Certificato di Destinazione Urbanistica".

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile, oggetto di valutazione, si presenta come un terreno intercluso, incolto e in fascia di



rispetto pozzi idropotabili. Non è possibile raggiungerlo con mezzi e attrezzature adeguati, sono evidenti parecchi cumuli di terreno sui quali negli anni è cresciuta una selvaggia vegetazione spontanea che, essendo molto fitta, non consente di identificare puntualmente le dimensioni del cespite e la quantità di ammassi presenti oltre alla natura del materiale di risulta sottostante che potrebbe nascondere inquinanti e rifiuti pericolosi. I sopralluoghi, eseguiti successivamente al parziale sfalcio vegetale, hanno permesso solo una visione parziale e superficiale del terreno, insufficiente per rispondere in modo esaustivo e certo ai quesiti posti. Il tentativo di perlustrazione è avvenuto con estrema fatica e rischio di inciampo a causa della presenza di rovi, materiali vari, buche o insidie non visibili. Le condizioni dei luoghi date dall'impenetrabilità del terreno, dalla presenza di cumuli di natura incerta potenzialmente pericolosa e di ammassi di materiale di risulta sparsi ovunque non consentono allo scrivente di determinare una valutazione precisa del cespite. Nel terreno è presente da molti anni (+/- 15) una gru a torre da cantiere di proprietà dell'esecutata, l'avvicinamento a tale macchinario non risulta fattibile e per questo non è possibile valutare lo stato conservativo degli elementi strutturali e dell'ancoraggio. La gru incustodita è posizionata sul terreno con il braccio orizzontale bloccato sopra le abitazioni e la via pubblica, con la fune e il verricello sospesi. L'assenza di manutenzione per così lungo tempo pone la struttura pericolosa per la sicurezza pubblica. Lo scrivente consiglia di provvedere con urgenza, per ovvie ragioni di sicurezza, allo smantellamento del macchinario in quanto pericoloso per i seguenti motivi:

#### - rischi ambientali

- **dispositivi di sicurezza:** con il passare degli anni e l'azione della pioggia, del fango e del tempo, il sistema di messa a terra (se esistente) potrebbe non funzionare più: i fili di rame si ossidano o si spezzano e i picchetti nel terreno si rovinano, perdendo la capacità di disperdere l'elettricità;
- **fulmini:** la gru, fatta di metallo, sventa verso il cielo e durante un temporale può essere colpita da un fulmine. Una volta colpita, l'energia non riesce a scaricarsi a terra causando forti shock termici che indeboliscono la struttura metallica;
- **ribaltamento e crollo:** la gru può cadere a causa di forti raffiche di vento, per un cedimento del terreno su cui poggia, per il blocco del braccio o a causa di un montaggio errato;

#### - rischi strutturali

- **ruggine e corrosione:** rimanendo esposta alle intemperie stagionali per molti anni senza verniciatura o protezione, il metallo arrugginisce e intacca la struttura indebolendo i punti di giunzione, i bulloni e i perni che tengono insieme la torre;
- **freni bloccati (mancata rotazione "a bandiera"):** quando le gru sono ferme, il braccio deve essere lasciato libero di girare al vento come una bandiera. Questo serve a ridurre la resistenza dell'aria (effetto vela). Dopo molti anni di abbandono, i meccanismi di rotazione, anche qualora fossero stati lasciati liberi, si possono bloccare per la ruggine. In caso di forte vento, il braccio fisso si comporta come una vela scaricando una forza enorme sulla struttura con rischio di crollo;
- **cedimento dei cavi, del gancio e dei contrappesi:** le funi d'acciaio si possono sfilacciare e indebolire. Il gancio e i blocchi di cemento di contrappeso possono staccarsi improvvisamente e precipitare al suolo;
- **cedimento del terreno o della base:** i blocchi di cemento alla base (zavorra) o il terreno sottostante possono subire smottamenti, erosione da pioggia o infiltrazioni d'acqua. Se la base si inclina anche solo di pochi centimetri, l'intera gru rischia il ribaltamento.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Il lotto non è edificato



**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LEGNANO VIA CANAZZA SNC  
**TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO**  
DI CUI AL PUNTO A

**terreno in fascia di rispetto** a LEGNANO Via Canazza snc, della superficie commerciale di **1.360,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di lotto di terreno edificabile intercluso con vincoli (mappali 56 e 266 del foglio 27 del Catasto terreni del Comune di Legnano) avente una superficie catastale di 1.360 mq e in totale stato di abbandono con presenza di cumuli di materiale di risulta non identificabile a causa della selvaggia vegetazione che ricopre tutto il lotto.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 56 (catasto terreni), qualita/classe I, superficie 1180, reddito agrario 7,31 €, reddito dominicale 7,62 €  
Coerenze: In senso orario ed in un sol corpo insieme alla particella 266, particelle 49, 59, 268, 60, 96, 315, 87, 83, 313 e 42.
- foglio 27 particella 266 (catasto terreni), qualita/classe I, superficie 180, reddito agrario 1,20 €, reddito dominicale 1,16 €  
Coerenze: In senso orario ed in un sol corpo insieme alla particella 56, particelle 49, 59, 268, 60, 96, 315, 87, 83, 313 e 42.

Il terreno presenta una forma regolare interclusa, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo arboreo ,



*Materiale di risulta*



*Vegetazione*



*Materiale di risulta**Cumuli di terreno**Materiale di risulta**Materiale di risulta***DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

centro commerciale  
cinema

vicolo vicino dalla foglia ★★★★★★★★★★  
vicolo foglia ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km

buono ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
stato di manutenzione:

nella media ★★★★★★★★★★  
media buona ★★★★★★★★★★  
perduto ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto ( inteso nell'interrezza dei due mappali) si presenta come un'ampia porzione di terreno posta internamente al fronte stradale di Via Canazza (altezza civico 51). Durante le operazioni peritali sono emerse le seguenti caratteristiche fisiche e giuridiche:

- **interclusione e regime di accesso:** il lotto è attualmente intercluso. È delimitato da recinzioni su tre confini e, sul quarto confine, adiacente ad una cortina di vecchi fabbricati abitati che ne impedisce l'affaccio diretto sulla pubblica via. Il fondo intercluso venne acquistato dall'esecutata in data 14/10/2008. Il predetto appezzamento di terreno sito in Legnano e distinto al catasto al Foglio 27, mappale 56 e 266, godeva di un diritto di servitù regolarmente costituito a mezzo di atto pubblico del 11/11/1890 redatto avanti al Notaio dott. Guido Bossi di Parabiago, atto registrato a Rho (MI), il 20/11/1890 al n. 65, vo. 12 Atti Pubblici. In data 17.04.2026 con sentenza nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 2255/2024, veniva



rigettato il riconoscimento dell'esistenza della servitù volontaria di cui sopra e veniva anche estinto il giudizio della domanda di costituzione di servitù coattiva;

- **stato di abbandono e vegetazione:** il terreno si trova in uno stato di totale incuria e abbandono con vegetazione incolta da molti anni (+/- 15), con una fitta presenza di piante, rovi e sterpaglie infestanti;
- **presenza di rifiuti:** sul terreno sono stati scaricati significativi accumuli di materiale di risulta edile e detriti di natura non identificata;
- **presenza di impianto pericoloso:** lateralmente al lotto, in prossimità di un cancello scorrevole e in vicinanza della abitata cortina edilizia di vecchio impianto architettonico, è installata una gru edile a torre di proprietà dell'esecutata, abbandonata da molti anni e priva di qualunque manutenzione o verifica statica. La struttura si presenta visibilmente ammalorata, aggredita dalla vegetazione e con il braccio bloccato che sovrasta le adiacenti case abitate e la via pubblica.

In base alla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Legnano, approvata definitivamente a giugno 2024, il terreno presenta la seguente disciplina (allegato CDU):

- **inquadramento urbanistico:** i mappali 56 e 266 sono inseriti all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC);
- **regime vincolistico:** il terreno è gravato dal vincolo di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile (Fascia di tutela dei 200 metri) ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 (Testo Unico Ambientale). *L'inserimento nella fascia di rispetto idropotabile vieta scavi impattanti, movimentazioni di terra profonde o attività potenzialmente inquinanti.*



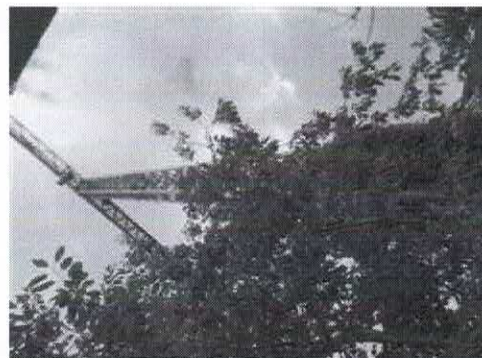
*Materiale di risulta*



*Cumuli di terra*



*Materiale di risulta*



*Gru*





Sbraccio gru



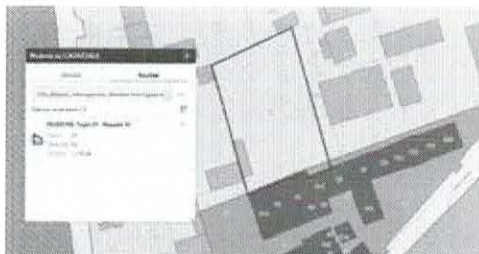
Cancello scorrevole

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione                                  | consistenza     |   | indice |   | commerciale     |
|----------------------------------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Terreno edificabile (intercluso) con vincoli | 1.360,00        | x | 100 %  | = | 1.360,00        |
| <b>Totale:</b>                               | <b>1.360,00</b> |   |        |   | <b>1.360,00</b> |



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie immobiliari della zona

Valore minimo: 150,00

Valore massimo: 200,00

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 150,00

Valore massimo: 250,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Viene adottato il criterio di stima con metodo sintetico-comparativo basato sul valore complementare, assumendo un valore ordinario del suolo pari a euro 150,00/mq e decurtando analiticamente i coefficienti limitativi e i costi certi di ripristino e messa in sicurezza (oltre IVA) necessari a rendere il



lotto fruibile.

#### A. Determinazione del valore ipotetico di mercato

Se nell'area edificabile fosse mantenuto il vincolo di rispetto dei pozzi nel raggio dei 200 metri (D.Lgs. 152/2006, art. 94), assumendo il terreno completamente ripulito dalle passività materiali (senza gru, senza macerie e senza vegetazione infestante), il valore di stima complessivo si attesterebbe in € 102.000,00. In questo specifico scenario, il terreno beneficerebbe dell'alta appetibilità logistica della zona Canazza (vicinanza all'autostrada A8 e ai centri commerciali), ma subirebbe contemporaneamente due pesanti penalizzazioni economiche: una legata all'interclusione totale e l'altra legata alle severe tutele ambientali e costruttive.

Il calcolo del valore di stima di cui sopra si sviluppa con le seguenti voci analitiche:

- valore unitario di mercato come area edificabile ordinaria (**se non fosse interclusa**): si assume il valore di 150,00 €/mq, giustificato dalla forte attrattività commerciale e logistica della sottozona di Legnano per interventi residenziali;
- valore di mercato lordo teorico  $1.360,00 \text{ mq} \times € 150,00/\text{mq} = € 204.000,00$
- **decurtazione per interclusione totale (50%): penalizzazione dovuta alla totale mancanza di affaccio stradale diretto e alla totale interclusione € 204.000,00 x 0,50 = - € 102.000,00**
- ulteriore decurtazione per vincolo di rispetto pozzi (20%): la presenza nella fascia dei 200 metri del pozzo idropotabile vieta i piani interrati e impone extra-costi di progettazione per fondazioni speciali isolate e sistemi complessi di raccolta acque, per evitare di intercettare la falda. Questo comporta un deprezzamento del 20% sul valore teorico dell'area edificabile. € 204.000,00 x 0,20 = - € 40.800,00

#### QUADRO DI SINTESI

Valore base potenziale, terreno edificabile libero con accesso sicuro e legale alla strada pubblica: € 204.000,00

Effetto interclusione totale, riduzione del 50%: - € 102.000,00

Effetto vincolo pozzi, riduzione del 20% (Fascia 200 metri): - € 40.800,00

**Valore scenario, edificabile ma totalmente intercluso + vincolo pozzi: € 61.200,00**

Questi dati dimostrano che il terreno pulito, anche se intercluso, risulta appetibile poiché la vicinanza strategica ai servizi mitigano in parte i severi vincoli tecnici e quelli legati alla tutela della falda idrica. Di contro, per poter dare corso ad una eventuale edificazione autonoma è assolutamente necessario disporre di un accesso sicuro e legale alla strada pubblica. *L'Amministrazione comunale non rilascerà mai un permesso di costruire se il terreno non può essere raggiunto dai veicoli di cantiere e dai mezzi di soccorso. Anche il Consiglio di Stato ha stabilito che non si può concedere un permesso di costruire per un fondo intercluso.*

#### B. Applicazione dei coefficienti riduttivi

**Oneri straordinari di smantellamento gru** a torre attraverso operazione a sbraccio (da preventivo richiesto dal Custode Giudiziario): complesse operazioni di smontaggio della gru. Data la barriera di cortina edilizia abitata, l'intervento richiede il posizionamento di un'autogru speciale sulla via pubblica e il sorvolo forzato dei tetti delle case. Costo smantellamento gru = € 13.680,00.

**Ricavo da vendita materiale ferroso** (da preventivo richiesto dal Custode Giudiziario): valore di recupero a peso del rottame metallico della gru a torre dismessa. Ricavo materiale ferroso = € 1.000,00

**Oneri di rimozione e smaltimento macerie/rifiuti non pericolosi** (previsione di costo): rimozione e conferimento a discarica autorizzata dei cumuli di materiale di risulta distribuiti sul terreno.

Onere smaltimento rifiuti = € 6.000,00

**Oneri di taglio della vegetazione incolta** (da preventivo richiesto dal Custode Giudiziario): abbattimento, decespugliamento radicale e completa pulizia dei 1.360,00 mq di terreno infestato.



Onere pulizia verde = € 4.000,00

### C. Bilancio Finale di Stima (Valore di Mercato)

**Valore scenario, edificabile ma totalmente intercluso + vincolo pozzi + coefficienti riduttivi: € 61.200,00 - € 13.680,00 + € 1.000,00 - € 6.000,00 - € 4.000,00 = € 38.520,00**

### NOTE del CTU

Il bene è stato stimato nello stato di fatto così come visionato durante i sopralluoghi coadiuvati dal Custode Giudiziario. A causa della condizione dei luoghi in molte parti impenetrabili data la presenza di vegetazione estremamente fitta, le indagini visive sono state eseguite percorrendo le sole superfici (strisce) di sfalcio predisposte in precedenza. La vegetazione che ricopre i cumuli presenti non ha consentito di verificare la consistenza e la composizione di tali depositi.

### SEGNALAZIONE URGENTE DI SICUREZZA

Incolunità Pubblica: si reitera l'assoluta urgenza di attivazione presso gli uffici tecnici comunali. La gru a torre, sovrastante le abitazioni e abbandonata da oltre un decennio alle intemperie, potrebbe risultare strutturalmente compromessa con rischio di crollo. I materiali accumulati violano inoltre le tutele del vincolo dei pozzi idropotabili.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **204.000,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                                                               | importo     |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Decurtazione per interclusione                                            | -101.000,00 |
| Decurtazione per area di rispetto pozzi idropotabili                      | -40.800,00  |
| Decurtazione oneri smantellamento gru                                     | -13.680,00  |
| Decurtazione oneri rimozione e smaltimento macerie/rifiuti non pericolosi | -6.000,00   |
| Decurtazione taglio vegetazione                                           | -4.000,00   |

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 38.520,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 38.520,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Viene adottato il criterio di stima con metodo sintetico-comparativo basato sul valore complementare, assumendo il valore ordinario del suolo e decurtando analiticamente i coefficienti limitativi e i costi certi di ripristino e messa in sicurezza (oltre IVA) necessari a rendere il lotto fruibile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Legnano, agenzie: Della zona, osservatori del mercato immobiliare Borsini immobiliari e agenzie della zona

### 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  | terreno in<br>fascia di<br>rispetto | 1.360,00    | 0,00            | 38.520,00          | 38.520,00          |
|    |                                     |             |                 | <b>38.520,00 €</b> | <b>38.520,00 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene non è comodamente divisibile

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: **€. 38.520,00**

### 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: **€. 38.520,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.520,00**

data 26/06/2026



il tecnico incaricato  
Arch. Alberto Colombo

