



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

327/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LEVITICUS SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA MARIA ELENA BALLARINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/04/2023

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 residenziale 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 con potenzialità edificatorie, (mappale 669) che funge da accesso al terreno adiacente e confinante mappale 671. 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 sul terreno mappale 671 (corpo B). 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: tessuto urbano consolidato con funzione residenziale interessato da area di rispetto del Canale Villoresi e principali derivatori. La capacità edificatoria prevista per quest'area è così determinata:

- Rc 1/3
- If 0,50 mq/mq
- H max 10,50 ml - distanze minime dai confini 5 ml.

norme particolari: nell'ambito della classificazione energetica nelle nuove unità immobiliari dovrà essere dimostrata almeno la classe A3.

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 condotta 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), porzione -, qualita/classe SEMIN IRRIG - CLASSE 2, superficie 296, reddito agrario 2,14 € reddito dominicale 1,73 € indirizzo catastale: BUSTO GAROLFO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord/est mapp. 687, a sud/est mapp. 671, a sud/ovest mapp. 670 e mapp. 668 e a nord/ovest strada

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

B terreno 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 con potenzialità edificatorie, (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. 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: tessuto urbano consolidato con funzione residenziale.

La capacità edificatoria prevista per quest'area è così determinata:

Rc 1/3

If 0,50 mq/mq

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

norme particolari: nell'ambito della classificazione energetica nelle nuove unità immobiliari dovrà essere dimostrata almeno la classe A3.

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), porzione -, qualita/classe SEMIN IRRIG - CLASSE 2, superficie 4463, reddito agrario 32,27 € reddito dominicale 26,05 € indirizzo catastale: BUSTO GAROLFO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
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.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.759,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 461.100,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 461.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 461.100,00
Data della valutazione:	04/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sevitù di elettrodotto

Il mappale 669 è gravato da servitù e diritto per il passaggio di una condotta 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. 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 condotta 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.

* 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

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 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 Anenti Pierina e Binaghi Roberto 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 lunghezza 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 Anenti/Binaghi 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.

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 Binaghi Roberto e Anenti Pierina, contro Binaghi Luigi Armando.

*** 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 Binaghi Roberto e Anenti Pierina, contro Binaghi Luigi Armando.

*** 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.

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 Anenti Pierina e Binaghi Roberto 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 lunghezza 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 Anenti/Binaghi 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.

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 C.C. n. 14 del 10/03/2014 pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 22 del 28/05/2014 e successiva variante approvata con C.C. n. 18 del 09/04/2019 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 30 del 24.07.2019, l'immobile ricade in zona fg. 26 mapp. 669: Tessuto Urbano Consolidato TUC con funzione residenziale interessato da Area di rispetto del Canale Villoresi e principali derivatori; Fg. 26 Mapp. 671: Tessuto Urbano Consolidato TUC con funzione residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme di Piano Disciplina Urbanistica-Edilizia nell'ambito del Tessuto Urbano Consolidato - Art. 16 Modalità d'intervento, - Art. 17 Piani attuativi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, - Art. 18 Piani Attuativi in vigore, - Art. 19 Recinzioni, - Art. 20 Aree per Opere di Urbanizzazione Primaria, - Art. 21 Aree all'interno del TUC da assoggettare a specifica disciplina Scheda d'ambito - n. 1 tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina - Nuova Costruzione.

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 RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale 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 con potenzialità edificatorie, (mappale 669) che funge da accesso al terreno adiacente e confinante mappale 671. 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 sul terreno mappale 671 (corpo B). 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: tessuto urbano consolidato con funzione residenziale interessato da area di rispetto del Canale Villoresi e principali derivatori. La capacità edificatoria prevista per quest'area è così determinata:

- Rc 1/3

- If 0,50 mq/mq
- H max 10,50 ml - distanze minime dai confini 5 ml.

norme particolari: nell'ambito della classificazione energetica nelle nuove unità immobiliari dovrà essere dimostrata almeno la classe A3.

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), porzione -, qualita/classe SEMIN IRRIG - CLASSE 2, superficie 296, reddito agrario 2,14 €, reddito dominicale 1,73 €, indirizzo catastale: BUSTO GAROLFO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord/est mapp. 687, a sud/est mapp. 671, a sud/ovest mapp. 670 e mapp. 668 e a nord/ovest strada

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

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.

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:

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
Totale:	296,00				296,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

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 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 simili avvenute di recente in tale zona. Inoltre la morfologia dello stesso (stretto e lungo) impedisce un'eventuale edificazione poichè funge da passaggio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 296,00 x 50,00 = **14.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 14.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 14.800,00**

BENI IN BUSTO GAROLFO VIA VESUVIO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno 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 con potenzialità edificatorie, (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. 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: tessuto urbano consolidato con funzione residenziale.

La capacità edificatoria prevista per quest'area è così determinata:

Rc 1/3

If 0,50 mq/mq

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

norme particolari: nell'ambito della classificazione energetica nelle nuove unità immobiliari dovrà essere dimostrata almeno la classe A3.

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), porzione -, qualita/classe SEMIN IRRIG - CLASSE 2, superficie 4463, reddito agrario 32,27 € reddito dominicale 26,05 € indirizzo catastale: BUSTO GAROLFO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
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.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

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.

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:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno (in mq)	4.463,00	x	100 %	=	4.463,00

Totale:	4.463,00	4.463,00
----------------	-----------------	-----------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

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 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 simili avvenute di recente in tale zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.463,00 x 100,00 = **446.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 446.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 446.300,00**

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 residenziale	296,00	0,00	14.800,00	14.800,00
B	terreno residenziale	4.463,00	0,00	446.300,00	446.300,00
				461.100,00 €	461.100,00 €

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: **€ 461.100,00**

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 **€ 461.100,00**

di diritto in cui si trova:

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: **€ 461.100,00**

data 04/04/2023

il tecnico incaricato
ANGELO CROCI