



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

242/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASSAVIA S.R.L. EDILIZIA INDUSTRIALE

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/01/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

FLAVIO EMILIO MESSEZANI

CF: MSSFVM63E18B300B

con studio in MARNATE (VA) VIA INDIPENDENZA 18/F

telefono: 0331 600678

fax: 0331 600678

email: fmessenzani@libero.it

PEC: flavio.emilio.messenzani@geopec.it



indirizzo catastale: Via Sabotino n. 54, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: da nord in senso orario: mappale 453 mappale 455, Via San Bernardino, mappale 94 per due lati, altra u.i. (di cui al lotto 2 - sub 702) e ancora mappale 453 e 455.

All'unità del presente lotto viene assegnata la comproprietà con il lotto 2 della presente stima delle aree esterne (aventi un proprio identificativo catastale) in quanto le stesse non avrebbero autonomo valore reddituale e consistenti in aree a parcheggio pubblico/privato strettamente collegate alle attività che verranno insediate nel lotto 1 e 2. Trattasi dei mappali 401 - 452 - 453 - 454 - 455 - 456. Si precisa che il mappale 455 è in proprietà all'esecutato esclusivamente per l'area essendo il diritto di superficie per anni 29 dato alla società [REDACTED] con sede in Roma per installazione e mantenimento di infrastrutture per rete di tele/video comunicazioni. Il valore, comunque, di dette aree si deve intendere ricompreso nelle unità principali (lotto 1 e 2) a cui esse sono asservite.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 2013.

altro terreno, sviluppa una superficie commerciale di **214,30 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 401 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 1670 mq, indirizzo catastale: Via Antonio Gramsci, piano: T, intestato a [REDACTED]
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 449 per due lati, mappale 450 per due lati investito dalla sede stradale di Via Gramsci e Viale Sabotino.
L'area di cui trattasi è altresì identificata a Catasto Terreni al Foglio 39 mappale 401 Ente Urbano mq 1670
- foglio 39 particella 452 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 13 mq, indirizzo catastale: Via Sabotino n. 54, piano: T, intestato a [REDACTED]
Coerenze: da nord in senso orario: area mappale 453 per tre lati
L'area di cui trattasi è altresì identificata a Catasto Terreni al Foglio 39 mappale 452 Ente Urbano mq 13
- foglio 39 particella 453 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 2312 mq, indirizzo catastale: Via Sabotino n. 54, piano: T, intestato a [REDACTED]
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 454, 456 e 455, a est, sud ed ovest mappale 449 ed ancora 454.
L'area di cui trattasi è altresì identificata a Catasto Terreni al Foglio 39 mappale 453 Ente Urbano mq 2312
- foglio 39 particella 454 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 167 mq, indirizzo catastale: Via Sabotino n. 54, piano: T, intestato a [REDACTED]
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 73, 451, 267 investiti dalla sede stradale di Via Sabotino e Via San Bernardino, a est e sud mappale 453.
L'area di cui trattasi è altresì identificata a Catasto Terreni al Foglio 39 mappale 454 Ente Urbano mq 167
- foglio 39 particella 456 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 21 mq, indirizzo catastale: Via Sabotino snc, piano: T, intestato a [REDACTED]
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 267 investito dalla sede stradale di Via San Bernardino, mappale 455 ed a chiudere mappale 453 su due lati.
L'area di cui trattasi è altresì identificata a Catasto Terreni al Foglio 39 mappale 456 Ente Urbano mq 21
- foglio 39 particella 455 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 103 mq, indirizzo catastale: Via Sabotino snc, piano: T, intestato a [REDACTED]



██████████ Proprietà - ██████████. Diritto di Superficie
 Coerenze: da nord in senso orario: mappale 267 investito dalla sede stradale di Via San Bernardino, mappale 449, 453 e 456.
 L'area di cui trattasi è altresì identificata a Catasto Terreni al Foglio 39 mappale 455 Ente Urbano mq 103. La presente area è occupata da palo/antenna per radiocomunicazioni.

la consistenza indicata è relativa alla quota del 50% essendo comune con il lotto 2

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.269,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	214,30 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 583.520,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 554.344,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 554.344,00
Data della valutazione:	10/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ██████████ e ██████████ srl con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 29/09/2014, con scadenza il 28/11/2020, registrato il 27/10/2014 a Legnano ai nn. 3174 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 180'000,00.

L'unità risulta occupata dall'esecutato senza una fissa attività ma come deposito di attrezzature e materiali vari limitatamente ad una porzione corrispondente al 40% (circa) dell'intero lotto 1; si precisa comunque che giusto contratto di locazione reg. a Legnano il 27.10.2014 al num. 3174 serie 3T a favore di ██████████ srl tale lotto (unitamente al Lotto 2) è dato in locazione con scadenza 28.11.2020 rinnovabile di altri ANNI SEI (non essendo stato disdettato) e quindi fino al 28.11.2026.

L'importo della locazione da contratto è di € 180'000,00 riferito all'intero complesso immobiliare (lotto 1 + lotto 2) ... tale importo viene ritenuto congruo in quanto in linea ai valori esposti nella banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), e pertanto ai fini della valutazione non verrà applicata alcuna riduzione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

come da visura ipotecaria aggiornata al 10.01.2023

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune LEGNANO identificata al Fg. 39 mappale 401 , stipulato il 13/06/1997 a firma di Notaio Fugazzola Mario ai nn. 124081 di repertorio, trascritto il 08/07/1997 a Milano II ai nn. 50164/36510, a favore di Comune di Legnano, contro [REDACTED], derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio.

Successivamente con Convenzione Edilizia del 09.03.2017 rep. 109681/19972 Notaio Davide Carugati, trascritta a Milano II il 20.03.2017 ai nn. 31519/20544 il Comune di Legnano HA ESTINTO TALE ASSERVIMENTO E PER CONTRO PER TALE MAPPALE 401 HA PREVISTO DEI POSTI AUTO ASSERVITI A DESTINAZIONE COMMERCIALE DEL FABBRICATO E HA ASSERVITO A PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO UNA SUPERFICIE DI MQ. 2121,69 PER IL MAPPALE 453. IN TALE CONVENZIONE SI PRECISAVA CHE IN CASO DI INADEMPIENZA AGLI OBBLIGHI ASSUNTI NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI LEGNANO, QUEST'ULTIMO E' AUTORIZZATO A DISPORRE DELLA POLIZZA FIDEIUSSORIA DI EURO 223'963,78 EMessa IN DATA 22.11.2016 DALLA "AXA ASSICURAZIONI SPA" AGENZIA DI GALLARATE. Per tutti i dettagli della Convenzione si rimanda alla stessa allegata al fascicolo.

*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** attiva, stipulata il 08/06/2018 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 19228 di repertorio, iscritta il 20/07/2018 a Milano II ai nn. 97968/17646, a favore di CASSAVIA S.R.L. EDILIZIA INDUSTRIALE, contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 30.000,00.

Importo capitale: 30.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/12/2019 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 8710 di repertorio, trascritta il 18/03/2020 a Milano II ai nn. 34079/21001, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo.

Nella nota di trascrizione anche per il mappale 455 (in capo all'esecutato esclusivamente per la proprietà dell'area e non del diritto di superficie) viene comunque gravata la piena proprietà in luogo della corretta indicazione della sola proprietà per l'area.

pignoramento, stipulata il 13/05/2021 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 1870 di repertorio, trascritta il 04/06/2021 a Milano II ai nn. 80106/54590, a favore di Cassavia srl Edilizia Industriale, contro [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo.

Nella nota di trascrizione anche per il mappale 455 (in capo all'esecutato esclusivamente per la proprietà dell'area e non del diritto di superficie) viene comunque gravata la piena proprietà in luogo della corretta indicazione della sola proprietà per l'area.

*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



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **283/1969**, intestata a Ditta [REDACTED], per lavori di Costruzione di Capannone Industriale servizi igienici e silos, presentata il 16/12/1969 con il n. 283 di protocollo, rilasciata il 04/02/1970, agibilità del 10/04/1978

Concessione Edilizia N. **52/1990** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di Ristrutturazione e modifica d'uso da industriale a commerciale, recinzione e formazione parcheggio, presentata il 26/02/1990, rilasciata il 18/06/1990, agibilità del 30/04/1992

DIA N. **169/2005** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di Installazione palo poligonale per impianto di telecomunicazioni con recinzioni e fondazione, presentata il 03/05/2005 con il n. 15041 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **118/2005**, intestata a [REDACTED], per lavori di Installazione palo poligonale per impianto di telecomunicazioni, presentata il 22/07/2005 con il n. 26341/3874 di protocollo, rilasciata il 22/09/2005 con il n. 118/2005 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **76/2013**, intestata a [REDACTED], per lavori di Cambio destinazione d'uso e modifica tavolati interni, presentata il 08/08/2013 con il n. 30051 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

DICHIARAZIONE INIZIO LAVORI (DIL) N. **365/2014**, intestata a [REDACTED], per lavori di Opere di Manutenzione Straordinaria, presentata il 25/11/2014 con il n. 52285 di protocollo

SCIA N. **999999**, intestata a soc. [REDACTED], per lavori di Rifacimento Piazzale, accesso carraio e dotazione a verde, presentata il 28/09/2017

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa consistenza per riduzione ad ampliamento della superficie del lotto 2 con mancata realizzazione di muratura divisoria nella posizione indicata nella pratica edilizia e catastale, oltre a presenza di fabbricati accessori situati nell'area di pertinenza (angolo sud/est).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino conformemente all'ultimo permesso approvato L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della



normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Tali valutazioni sono utili in caso si voglia procedere alla sanabilità degli abusi, che a parere del sottoscritto non risulterebbero economicamente convenienti; di fatto in allegato è stato predisposto computo metrico estimativo per i costi da sostenere per il ripristino, da portare in diminuzione al valore dell'unità immobiliare.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

[REDACTED]

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa consistenza per riduzione ad ampliamento della superficie del lotto 2 con mancata realizzazione di muratura divisoria nella posizione indicata nella pratica edilizia e catastale, oltre a presenza di fabbricati accessori situati nell'area di pertinenza (angolo sud/est).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino conformemente all'ultima planimetria in banca dati.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LEGNANO VIALE SABOTINO 54

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a LEGNANO Viale Sabotino 54, della superficie commerciale di **1.269,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di unità a parte di complesso industriale/commerciale ubicato in Legnano racchiuso in angolo tra tre strade pubbliche, Viale Sabotino angolo Via San Bernardino e angolo Via Gramsci, con area pertinenziale ed area comune a parcheggio.

Il fabbricato si sviluppa solo a piano terreno ed è stato realizzato con struttura in cemento armato prefabbricato e copertura a falde in metallo e vetro. Pavimentazione in monocottura di ceramica. Serramenti in metallo, impianto elettrico del tipo industriale e riscaldamento con elementi convettori a soffitto.

Nella parte anteriore ampia area di proprietà adiacente ad area comune con destinazione parcheggio e spazio di manovra, pavimentata in calcestruzzo (deteriorato in parte) e piccola porzione a verde piantumata. Nella parte retrostante trovano collocazione ambienti accessori con destinazione centrale termica, spogliatoio e cabina verniciatura (in quanto dapprima era insediata una autofficina con carrozzeria). Questi ultimi, nell'angolo sud/est della proprietà sono stati ampliati con strutture in elementi di metallo e tendoni configurando una maggior consistenza abusiva e non sanabile.

L'unità in questione, pur essendo un'unica entità immobiliare con autonomo identificativo, è fisicamente suddivisa in due parti di cui la prima (verso est) utilizzata dall'esecutato e già descritta più sopra, la seconda utilizzata come ampliamento dell'unità di cui al lotto 2 come deposito dell'attività commerciale ivi insediata e di fatto non fisicamente compartimentata per mancanza di muro divisorio. Nella stima del valore si terrà conto del costo per il ripristino della muratura di divisione poiché la sanabilità dello stato di fatto alla data del sopralluogo risulterebbe più onerosa per diversa destinazione (commerciale/artigianale) e varierebbero le reciproche consistenze dell'intero compendio pignorato; ciò perché risulterebbe notevolmente oneroso e difficoltoso a livello amministrativo la modifica urbanistica e catastale. In particolare a livello edilizio/urbanistico perché andrebbe operato il cambio d'uso da artigianale della porzione lotto 1 (*catastalmente categoria D/7*) in commerciale come lo è già il Lotto 2 (*catastalmente categoria D/(8)*). **Questo perché andrebbe in**



contrasto con la Convenzione Urbanistica a favore del Comune di Legnano a rogito Notaio Dr. Davide Carugati del 09/03/2017 rep. 109681/19972 trascritta il 20/03/2017 ai nn. 31519/20544. In tale convenzione urbanistica sono asserviti ad uso pubblico parcheggi della destinazione commerciale diversamente da quelli asserviti alla destinazione artigianale. Andrebbero quindi variati tutti i conteggi degli asservimenti a standard e andrebbe stipulato nuovo atto notarile di Convenzione con il Comune di Legnano. Tra l'altro proprio questa mancata modifica della destinazione urbanistica da artigianale a commerciale, PER LE INTRINSICHE DIFFICOLTA' DI ATTUAZIONE è stata la causa di risoluzione di un contratto di locazione registrato a Verona l il 11.01.2021 al n. 245 Serie 3T tra Locatore [REDACTED] Conduttore [REDACTED] venendo a mancare la totale destinazione commerciale necessaria ad [REDACTED].

Alla data del sopralluogo (14/12/2022) unitamente al Custode Giudiziario, nell'area destinata a parcheggio sono stati rilevati numerosi rimorchi di autoarticolati depositati che su dichiarazione dell'esecutato vengono parcheggiati solo temporaneamente "a titolo di amicizia per un favore ad amico autotrasportatore".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 450. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 449 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 7.726,00 Euro, indirizzo catastale: Via Sabotino n. 54, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: da nord in senso orario: mappale 453 mappale 455, Via San Bernardino, mappale 94 per due lati, altra u.i. (di cui al lotto 2 - sub 702) e ancora mappale 453 e 455.

All'unità del presente lotto viene assegnata la comproprietà con il lotto 2 della presente stima delle aree esterne (aventi un proprio identificativo catastale) in quanto le stesse non avrebbero autonomo valore reddituale e consistenti in aree a parcheggio pubblico/privato strettamente collegate alle attività che verranno insediate nel lotto 1 e 2. Trattasi dei mappali 401 - 452 - 453 - 454 - 455 - 456. Si precisa che il mappale 455 è in proprietà all'esecutato esclusivamente per l'area essendo il diritto di superficie per anni 29 dato alla società [REDACTED] con sede in Roma per installazione e mantenimento di infrastrutture per rete di tele/video comunicazioni. Il valore, comunque, di dette aree si deve intendere ricompreso nelle unità principali (lotto 1 e 2) a cui esse sono asservite.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio - Saronno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★★★★	★★★★★
esposizione:	al di sopra della media	★★★★	★★★★★
luminosità:	nella media	★★★★	★★★★★
panoramicità:	al di sopra della media	★★★★	★★★★★
impianti tecnici:	nella media	★★★★	★★★★★
stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★	★★★★★
servizi:	nella media	★★★★	★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
capannone artigianale c	1.177,00	x 100 %	= 1.177,00
pertinenze			
area di pertinenza	920,00	x 10 %	= 92,00
Totale:	2.097,00		1.269,00

ACCESSORI:

altro terreno, sviluppa una superficie commerciale di **214,30** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 401 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 1670 mq, indirizzo catastale: Via Antonio Gramsci, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: da nord in senso orario: mappale 449 per due lati, mappale 450 per due lati investito dalla sede stradale di Via Gramsci e Viale Sabotino.

L'area di cui trattasi è altresì identificata a Catasto Terreni al Foglio 39 mappale 401 Ente Urbano mq 1670
- foglio 39 particella 452 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 13 mq, indirizzo catastale: Via Sabotino n. 54, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: da nord in senso orario: area mappale 453 per tre lati

L'area di cui trattasi è altresì identificata a Catasto Terreni al Foglio 39 mappale 452 Ente Urbano mq 13
- foglio 39 particella 453 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 2312 mq, indirizzo catastale: Via Sabotino n. 54, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: da nord in senso orario: mappale 454, 456 e 455, a est, sud ed ovest mappale 449 ed ancora 454.

L'area di cui trattasi è altresì identificata a Catasto Terreni al Foglio 39 mappale 453 Ente Urbano mq 2312
- foglio 39 particella 454 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 167 mq, indirizzo catastale: Via Sabotino n. 54, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: da nord in senso orario: mappale 73, 451, 267 investiti dalla sede stradale di Via Sabotino e Via San Bernardino, a est e sud mappale 453.

L'area di cui trattasi è altresì identificata a Catasto Terreni al Foglio 39 mappale 454 Ente Urbano mq 167
- foglio 39 particella 456 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 21 mq, indirizzo catastale: Via Sabotino snc, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: da nord in senso orario: mappale 267 investito dalla sede stradale di Via San Bernardino, mappale 455 ed a chiudere mappale 453 su due lati.

L'area di cui trattasi è altresì identificata a Catasto Terreni al Foglio 39 mappale 456 Ente Urbano mq 21



- foglio 39 particella 455 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 103 mq, indirizzo catastale: Via Sabotino snc, piano: T, intestato a [REDACTED] Proprietà - [REDACTED]. Diritto di Superficie
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 267 investito dalla sede stradale di Via San Bernardino, mappale 449, 453 e 456.
L'area di cui trattasi è altresì identificata a Catasto Terreni al Foglio 39 mappale 455 Ente Urbano mq 103. La presente area è occupata da palo/antenna per radiocomunicazioni.

la consistenza indicata è relativa alla quota del 50% essendo comune con il lotto 2

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Consistenza	2.143,00	x	10 %	=	214,30
Totale:	2.143,00				214,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.269,00	x	400,00	=	507.600,00
Valore superficie accessori:	214,30	x	400,00	=	85.720,00
					593.320,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
quota parte per esecuzione muratura divisoria con Lotto 2 (vds. computo metrico allegato)	-3.300,00
demolizione e sgombero ampliamenti abusivi (vds. computo metrico allegato)	-1.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 588.420,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 588.420,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Legnano, agenzie: Legnano - Busto Arsizio, osservatori del mercato immobiliare Milano

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	capannone industriale	1.269,00	214,30	588.420,00	588.420,00
				588.420,00 €	588.420,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Rimozione/demolizione fabbricati accessori (vds. computo metrico allegato)	-1.600,00
quota di competenza per esecuzione muratura divisoria con Lotto 2 (vds. computo metrico allegato)	-3.300,00
	4.900,00 €

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: **€ 583.520,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 29.176,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 554.344,00**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 554.344,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 242/2021

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A esposizione a LEGNANO Viale Sabotino 54, della superficie commerciale di 1.429,10 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Trattasi di unità a parte di complesso industriale/commerciale ubicato in Legnano racchiuso in angolo tra tre strade pubbliche, Viale Sabotino angolo Via San Bernardino e angolo Via Gramsci, con area pertinenziale ed area comune a parcheggio.

Il fabbricato si sviluppa solo a piano terreno ed è stato realizzato con struttura in cemento armato prefabbricato e copertura a falde in metallo e vetro. Pavimentazione in monocottura di ceramica. Serramenti in metallo, impianto elettrico del tipo industriale e riscaldamento con elementi convettori a soffitto.

Verso i prospetti di Nord ed Ovest piccola striscia di area di proprietà adiacente ad ampia area comune con destinazione parcheggio e spazio di manovra, pavimentata in calcestruzzo (deteriorata in parte). Verso il prospetto di Sud area di maggiore dimensione con accesso dalla Via Gramsci nonché adiacente ampia area comune con destinazione parcheggio e spazio di manovra, pavimentata in calcestruzzo (deteriorata in parte).

L'unità in questione, pur essendo un'unica entità immobiliare con autonomo identificativo, utilizza parte della porzione di cui al lotto 1 ad uso magazzino, non essendo fisicamente compartimentata per mancanza di muro divisorio. Nella stima del valore si terrà conto del costo per il ripristino della muratura di divisione poiché la sanabilità dello stato di fatto alla data del sopralluogo risulterebbe più onerosa per diversa destinazione (commerciale/artigianale) e varierebbero le reciproche consistenze dell'intero compendio pignorato; ciò perché risulterebbe notevolmente oneroso e difficoltoso a livello amministrativo la modifica urbanistica e catastale. In particolare a livello edilizio/urbanistico perché andrebbe operato il cambio d'uso da artigianale della porzione lotto 1 (catastalmente categoria D/7) in commerciale come lo è già il Lotto 2 (catastalmente categoria D/(8)).

Questo perché andrebbe in contrasto con la Convenzione Urbanistica a favore del Comune di Legnano a rogito Notaio Dr. Davide Carugati del 09/03/2017 rep. 109681/19972 trascritta il 20/03/2017 ai nn. 31519/20544, citata al punto 4 VINCOLI ONERI GIURIDICI nella relazione peritale datata 24.01.2022 ed allegata alla stessa. **In tale convenzione urbanistica sono asserviti ad uso pubblico parcheggi della destinazione commerciale diversamente da quelli asserviti alla destinazione artigianale. Andrebbero quindi variati tutti i conteggi degli asservimenti a standard e andrebbe stipulato nuovo atto notarile di Convenzione con il Comune di Legnano. Tra l'altro proprio questa mancata modifica della destinazione urbanistica da artigianale a commerciale, PER LE INTRINSICHE DIFFICOLTA' DI ATTUAZIONE è stata la causa di risoluzione di un contratto di locazione registrato a Verona l il 11.01.2021 al n. 245 Serie 3T tra Locatore [REDACTED] - Conduttore [REDACTED], venendo a mancare la totale destinazione commerciale necessaria ad [REDACTED]**

Si precisa inoltre che alla data del sopralluogo (14/12/2022) unitamente al Custode Giudiziario nell'area destinata a parcheggio sono stati rilevati numerosi rimorchi di autoarticolati depositati che su dichiarazione dell'esecutato vengono parcheggiati solo temporaneamente "a titolo di amicizia per un favore ad amico autotrasportatore".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 450. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 449 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 12.064,00 Euro,



indirizzo catastale: Via Sabotino n. 54, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: da nord in senso orario: mappale 453, altra u.i. sub. 701 (lotto 1), mappale 94, mappale 450 (investito da sede stradale di Via Gramsci, mappale 401 e mappale 453, nonché piccola striscia del lotto in questione in fregio al mappale 450 (investito da sede stradale di Viale Sabotino)

All'unità del presente lotto viene assegnata la comproprietà con il lotto 1 della presente stima delle aree esterne (aventi un proprio identificativo catastale) in quanto le stesse non avrebbero autonomo valore reddituale e consistenti in aree a parcheggio pubblico/privato strettamente collegate alle attività che verranno insediate nel lotto 1 e 2. Trattasi dei mappali 401 - 452 - 453 - 454 - 455 - 456. Si precisa che il mappale 455 è in proprietà all'esecutato esclusivamente per l'area essendo il diritto di superficie per anni 29 dato alla società [REDACTED] con sede in Roma per installazione e mantenimento di infrastrutture per rete di tele/video comunicazioni. Il valore, comunque, di dette aree si deve intendere ricompreso nelle unità principali (lotto 1 e 2) a cui esse sono asservite.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 2013.

altro terreno, sviluppa una superficie commerciale di **214,30 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 401 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 1670 mq, indirizzo catastale: Via Antonio Gramsci, piano: T, intestato a [REDACTED]
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 449 per due lati, mappale 450 per due lati investito dalla sede stradale di Via Gramsci e Viale Sabotino.
L'area di cui trattasi è altresì identificata a Catasto Terreni al Foglio 39 mappale 401 Ente Urbano mq 1670
- foglio 39 particella 452 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 13 mq, indirizzo catastale: Via Sabotino n. 54, piano: T, intestato a [REDACTED]
Coerenze: da nord in senso orario: area mappale 453 per tre lati
L'area di cui trattasi è altresì identificata a Catasto Terreni al Foglio 39 mappale 452 Ente Urbano mq 13
- foglio 39 particella 453 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 2312 mq, indirizzo catastale: Via Sabotino n. 54, piano: T, intestato a [REDACTED]
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 454, 456 e 455, a est, sud ed ovest mappale 449 ed ancora 454.
L'area di cui trattasi è altresì identificata a Catasto Terreni al Foglio 39 mappale 453 Ente Urbano mq 2312
- foglio 39 particella 454 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 167 mq, indirizzo catastale: Via Sabotino n. 54, piano: T, intestato a [REDACTED]
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 73, 451, 267 investiti dalla sede stradale di Via Sabotino e Via San Bernardino, a est e sud mappale 453.
L'area di cui trattasi è altresì identificata a Catasto Terreni al Foglio 39 mappale 454 Ente Urbano mq 167
- foglio 39 particella 456 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 21 mq, indirizzo catastale: Via Sabotino snc, piano: T, intestato a [REDACTED]
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 267 investito dalla sede stradale di Via San Bernardino, mappale 455 ed a chiudere mappale 453 su due lati.
L'area di cui trattasi è altresì identificata a Catasto Terreni al Foglio 39 mappale 456 Ente Urbano mq 21



- foglio 39 particella 455 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 103 mq, indirizzo catastale: Via Sabotino snc, piano: T, intestato a [REDACTED]. Proprietà [REDACTED]. Diritto di Superficie
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 267 investito dalla sede stradale di Via San Bernardino, mappale 449, 453 e 456.
L'area di cui trattasi è altresì identificata a Catasto Terreni al Foglio 39 mappale 455 Ente Urbano mq 103. La presente area è occupata da palo/antenna per radiocomunicazioni.

la consistenza indicata è relativa alla quota del 50% essendo comune con il lotto 1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.429,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	214,30 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 960.640,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 912.608,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 912.608,00
Data della valutazione:	10/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 29/09/2014, con scadenza il 28/11/2020, registrato il 27/10/2014 a Legnano ai nn. 3174 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 180'000,00.

si precisa comunque che il contratto di locazione è stato registrato a Legnano il 27.10.2014 al num. 3174 serie 3T a favore di [REDACTED] tale lotto (unitamente al Lotto 1) è dato in locazione con scadenza 28.11.2020 rinnovabile di altri ANNI SEI (non essendo stato disdettato) e quindi fino al 28.11.2026.

L'importo della locazione da contratto è di € 180'000,00 riferito all'intero complesso immobiliare (lotto 1 + lotto 2) ... tale importo viene ritenuto congruo in quanto in linea ai valori esposti nella banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), e pertanto ai fini della valutazione non verrà applicata alcuna riduzione.

L'unità immobiliare di cui al lotto 2 è utilizzata dalla società [REDACTED] anche in forza di contratto di comodato gratuito di ramo d'azienda per l'esercizio di attività di commercio al minuto di generi non alimentari , a rogito Notaio Piero Marin del 16.12.2014 rep. 18346/9203 con decorrenza dal 17/12/2014 e durata fino al 31/03/2015, rinnovabile automaticamente per la stessa durata, salvo disdetta da una delle parti almeno 7 giorni prima della scadenza. Disdetta mai comunicata, pertanto anche tale contratto è tuttora in essere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

come da visura ipotecaria aggiornata al 10.01.2023



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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune LEGNANO identificata al Fg. 39 mappale 401 , stipulato il 13/06/1997 a firma di Notaio Fugazzola Mario ai nn. 124081 di repertorio, trascritto il 08/07/1997 a Milano II ai nn. 50164/36510, a favore di Comune di Legnano, contro [REDACTED], derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio.

Successivamente con Convenzione Edilizia del 09.03.2017 rep. 109681/19972 Notaio Davide Carugati, trascritta a Milano II il 20.03.2017 ai nn. 31519/20544 il Comune di Legnano HA ESTINTO TALE ASSERVIMENTO E PER CONTRO PER TALE MAPPALE 401 HA PREVISTO DEI POSTI AUTO ASSERVITI A DESTINAZIONE COMMERCIALE DEL FABBRICATO E HA ASSERVITO A PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO UNA SUPERFICIE DI MQ. 2121,69 PER IL MAPPALE 453. IN TALE CONVENZIONE SI PRECISAVA CHE IN CASO DI INADEMPIENZA AGLI OBBLIGHI ASSUNTI NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI LEGNANO, QUEST'ULTIMO E' AUTORIZZATO A DISPORRE DELLA POLIZZA FIDEIUSSORIA DI EURO 223'963,78 EMESSA IN DATA 22.11.2016 DALLA "AXA ASSICURAZIONI SPA" AGENZIA DI GALLARATE. Per tutti i dettagli della Convenzione si rimanda alla stessa allegata al fascicolo.

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** attiva, stipulata il 08/06/2018 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 19228 di repertorio, iscritta il 20/07/2018 a Milano II ai nn. 97968/17646, a favore di CASSAVIA S.R.L. EDILIZIA INDUSTRIALE, contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 30.000,00.

Importo capitale: 30.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 12/12/2019 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 8710 di repertorio, trascritta il 18/03/2020 a Milano II ai nn. 34079/21001, a favore di SAMA SRLS, contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo.

Nella nota di trascrizione anche per il mappale 455 (in capo all'esecutato esclusivamente per la proprietà dell'area e non del diritto di superficie) viene comunque gravata la piena proprietà in luogo della corretta indicazione della sola proprietà per l'area.

pignoramento, stipulata il 13/05/2021 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 1870 di repertorio, trascritta il 04/06/2021 a Milano II ai nn. 80106/54590, a favore di Cassavia srl Edilizia Industriale, contro [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo.

Nella nota di trascrizione anche per il mappale 455 (in capo all'esecutato esclusivamente per la proprietà dell'area e non del diritto di superficie) viene comunque gravata la piena proprietà in luogo della corretta indicazione della sola proprietà per l'area.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **283/1969**, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione di Capannone Industriale servizi igienici e silos, presentata il 16/12/1969 con il n. 283 di protocollo, rilasciata il 04/02/1970, agibilità del 10/04/1978

Concessione Edilizia N. **52/1990** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di Ristrutturazione e modifica d'uso da industriale a commerciale, recinzione e formazione parcheggio, presentata il 26/02/1990, rilasciata il 18/06/1990, agibilità del 30/04/1992

DIA N. **169/2005** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di Installazione palo poligonale per impianto di telecomunicazioni con recinzioni e fondazione, presentata il 03/05/2005 con il n. 15041 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **118/2005**, intestata a [REDACTED], per lavori di Installazione palo poligonale per impianto di telecomunicazioni, presentata il 22/07/2005 con il n. 26341/3874 di protocollo, rilasciata il 22/09/2005 con il n. 118/2005 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **76/2013**, intestata a [REDACTED], per lavori di Cambio destinazione d'uso e modifica tavolati interni, presentata il 08/08/2013 con il n. 30051 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

DICHIARAZIONE INIZIO LAVORI (DIL) N. **365/2014**, intestata a [REDACTED], per lavori di Opere di Manutenzione Straordinaria, presentata il 25/11/2014 con il n. 52285 di protocollo

SCIA N. **999999**, intestata a soc. [REDACTED], per lavori di Rifacimento Piazzale, accesso carraio e dotazione a verde, presentata il 28/09/2017

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa consistenza per ampliamento a riduzione della superficie del lotto 1 con mancata realizzazione di muratura divisoria nella posizione indicata nella pratica edilizia e catastale, diversa distribuzione spazi interni, con demolizione di compartimentazione di locali retrostanti l'esposizione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino conformemente all'ultimo permesso approvato L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro



del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Tali valutazioni sono utili in caso si voglia procedere alla sanabilità degli abusi, che a parere del sottoscritto non risulterebbero economicamente convenienti; di fatto in allegato è stato predisposto computo metrico estimativo per i costi da sostenere per il ripristino, da portare in diminuzione al valore dell'unità immobiliare.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa consistenza per ampliamento a riduzione della superficie del lotto 1 con mancata realizzazione di muratura divisoria nella posizione indicata nella pratica edilizia e catastale, diversa distribuzione spazi interni, con demolizione di compartimentazione di locali retrostanti l'esposizione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino conformemente all'ultima planimetria in banca dati.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LEGNANO VIALE SABOTINO 54

ESPOSIZIONE

DI CUI AL PUNTO A

esposizione a LEGNANO Viale Sabotino 54, della superficie commerciale di **1.429,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di unità a parte di complesso industriale/commerciale ubicato in Legnano racchiuso in angolo tra tre strade pubbliche, Viale Sabotino angolo Via San Bernardino e angolo Via Gramsci, con area pertinenziale ed area comune a parcheggio.

Il fabbricato si sviluppa solo a piano terreno ed è stato realizzato con struttura in cemento armato prefabbricato e copertura a falde in metallo e vetro. Pavimentazione in monocottura di ceramica. Serramenti in metallo, impianto elettrico del tipo industriale e riscaldamento con elementi convettori a soffitto.

Verso i prospetti di Nord ed Ovest piccola striscia di area di proprietà adiacente ad ampia area comune con destinazione parcheggio e spazio di manovra, pavimentata in calcestruzzo (deteriorata in parte). Verso il prospetto di Sud area di maggiore dimensione con accesso dalla Via Gramsci nonché adiacente ampia area comune con destinazione parcheggio e spazio di manovra, pavimentata in calcestruzzo (deteriorata in parte).

L'unità in questione, pur essendo un'unica entità immobiliare con autonomo identificativo, utilizza parte della porzione di cui al lotto 1 ad uso magazzino, non essendo fisicamente compartimentata per mancanza di muro divisorio. Nella stima del valore si terrà conto del costo per il ripristino della muratura di divisione poiché la sanabilità dello stato di fatto alla data del sopralluogo risulterebbe più onerosa per diversa destinazione (commerciale/artigianale) e varierebbero le reciproche consistenze dell'intero compendio pignorato; ciò perché risulterebbe notevolmente oneroso e difficoltoso a livello amministrativo la modifica urbanistica e catastale. In particolare a livello



edilizio/urbanistico perché andrebbe operato il cambio d'uso da artigianale della porzione lotto 1 (catastalmente categoria D/7) in commerciale come lo è già il Lotto 2 (catastalmente categoria D/(8).

Questo perché andrebbe in contrasto con la Convenzione Urbanistica a favore del Comune di Legnano a rogito Notaio Dr. Davide Carugati del 09/03/2017 rep. 109681/19972 trascritta il 20/03/2017 ai nn. 31519/20544, citata al punto 4 VINCOLI ONERI GIURIDICI nella relazione peritale datata 24.01.2022 ed allegata alla stessa. In tale convenzione urbanistica sono asserviti ad uso pubblico parcheggi della destinazione commerciale diversamente da quelli asserviti alla destinazione artigianale. Andrebbero quindi variati tutti i conteggi degli asservimenti a standard e andrebbe stipulato nuovo atto notarile di Convenzione con il Comune di Legnano. Tra l'altro proprio questa mancata modifica della destinazione urbanistica da artigianale a commerciale, PER LE INTRINSICHE DIFFICOLTA' DI ATTUAZIONE è stata la causa di risoluzione di un contratto di locazione registrato a Verona l il 11.01.2021 al n. 245 Serie 3T tra Locatore [REDACTED] - Conduttore [REDACTED], venendo a mancare la totale destinazione commerciale necessaria ad [REDACTED]

Si precisa inoltre che alla data del sopralluogo (14/12/2022) unitamente al Custode Giudiziario nell'area destinata a parcheggio sono stati rilevati numerosi rimorchi di autoarticolati depositati che su dichiarazione dell'esecutato vengono parcheggiati solo temporaneamente "a titolo di amicizia per un favore ad amico autotrasportatore".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 450. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 449 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 12.064,00 Euro, indirizzo catastale: Via Sabotino n. 54, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: da nord in senso orario: mappale 453, altra u.i. sub. 701 (lotto 1), mappale 94, mappale 450 (investito da sede stradale di Via Gramsci, mappale 401 e mappale 453, nonché piccola striscia del lotto in questione in fregio al mappale 450 (investito da sede stradale di Viale Sabotino)

All'unità del presente lotto viene assegnata la comproprietà con il lotto 1 della presente stima delle aree esterne (aventi un proprio identificativo catastale) in quanto le stesse non avrebbero autonomo valore reddituale e consistenti in aree a parcheggio pubblico/privato strettamente collegate alle attività che verranno insediate nel lotto 1 e 2. Trattasi dei mappali 401 - 452 - 453 - 454 - 455 - 456. Si precisa che il mappale 455 è in proprietà all'esecutato esclusivamente per l'area essendo il diritto di superficie per anni 29 dato alla società [REDACTED] con sede in Roma per installazione e mantenimento di infrastrutture per rete di tele/video comunicazioni. Il valore, comunque, di dette aree si deve intendere ricompreso nelle unità principali (lotto 1 e 2) a cui esse sono asservite.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio - Saronno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della
media 

esposizione:

al di sopra della
media 

luminosità:

nella media 



panoramicità:	al di sopra della media:	★★★★★	★★★★★
impianti tecnici:	nella media:	★★★★★	★★★★★
stato di manutenzione generale:	nella media:	★★★★★	★★★★★
servizi:	nella media:	★★★★★	★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità commerciale	1.346,00	x	100 %	=	1.346,00
Area di pertinenza	831,00	x	10 %	=	83,10
Totale:	2.177,00				1.429,10

ACCESSORI:

altro terreno, sviluppa una superficie commerciale di **214,30** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 401 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 1670 mq, indirizzo catastale: Via Antonio Gramsci, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: da nord in senso orario: mappale 449 per due lati, mappale 450 per due lati investito dalla sede stradale di Via Gramsci e Viale Sabotino.
L'area di cui trattasi è altresì identificata a Catasto Terreni al Foglio 39 mappale 401 Ente Urbano mq 1670
- foglio 39 particella 452 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 13 mq, indirizzo catastale: Via Sabotino n. 54, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: da nord in senso orario: area mappale 453 per tre lati
L'area di cui trattasi è altresì identificata a Catasto Terreni al Foglio 39 mappale 452 Ente Urbano mq 13
- foglio 39 particella 453 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 2312 mq, indirizzo catastale: Via Sabotino n. 54, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: da nord in senso orario: mappale 454, 456 e 455, a est, sud ed ovest mappale 449 ed ancora 454.
L'area di cui trattasi è altresì identificata a Catasto Terreni al Foglio 39 mappale 453 Ente Urbano mq 2312
- foglio 39 particella 454 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 167 mq, indirizzo catastale: Via Sabotino n. 54, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: da nord in senso orario: mappale 73, 451, 267 investiti dalla sede stradale di Via Sabotino e Via San Bernardino, a est e sud mappale 453.
L'area di cui trattasi è altresì identificata a Catasto Terreni al Foglio 39 mappale 454 Ente Urbano mq 167



- foglio 39 particella 456 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 21 mq, indirizzo catastale: Via Sabotino snc, piano: T, intestato a [REDACTED]
 Coerenze: da nord in senso orario: mappale 267 investito dalla sede stradale di Via San Bernardino, mappale 455 ed a chiudere mappale 453 su due lati.
 L'area di cui trattasi è altresì identificata a Catasto Terreni al Foglio 39 mappale 456 Ente Urbano mq 21
- foglio 39 particella 455 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 103 mq, indirizzo catastale: Via Sabotino snc, piano: T, intestato a [REDACTED]. Proprietà [REDACTED]. Diritto di Superficie
 Coerenze: da nord in senso orario: mappale 267 investito dalla sede stradale di Via San Bernardino, mappale 449, 453 e 456.
 L'area di cui trattasi è altresì identificata a Catasto Terreni al Foglio 39 mappale 455 Ente Urbano mq 103. La presente area è occupata da palo/antenna per radiocomunicazioni.

la consistenza indicata è relativa alla quota del 50% essendo comune con il lotto 1

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	2.143,00	x	10 %	=	214,30
Totale:	2.143,00				214,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.429,10	x	600,00	=	857.460,00
Valore superficie accessori:	214,30	x	600,00	=	128.580,00
					986.040,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
quota parte esecuzione muratura divisoria con Lotto 1 (vds. computo metrico allegato)	-3.300,00
esecuzioni compartimentazioni interne per uffici (vds. computo metrico allegato)	-9.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 973.340,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 973.340,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Legnano, agenzie: Legnano, osservatori del mercato immobiliare Milano



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	esposizione	1.429,10	214,30	973.340,00	973.340,00
				973.340,00 €	973.340,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
quota di competenza per esecuzione muratura divisoria con Lotto 1 (vds. computo metrico allegato)	-3.300,00
Esecuzione di tavolati interni per compartimentazione ambienti (vds. computo metrico allegato)	-9.400,00
	12.700,00 €

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: € 960.640,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): € 48.032,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 912.608,00

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello € 912.608,00



stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 10/01/2023

il tecnico incaricato
FLAVIO EMILIO MESSEZANI

