

PDF Eraser Free



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

104/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV SRL



GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l. sede in via Valgella, 11 - Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/08/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Claudio Grimoldi

CF:GRMCLD57H27E102U

con studio in GALLARATE (VA) Piazza Risorgimento 10

telefono: 0331245353

fax: 0331245353

email: studiogrim@iol.it

PEC: claudio.grimoldi2@ingpec.eu



PDF Eraser Free

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 104/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** terreno agricolo a SAMARATE, della superficie commerciale di **3.590,00** mq per la quota di:

- 6/18 di piena proprietà [REDACTED]
- 12/18 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]

Trattasi di terreno ubicato fuori dal centro abitato del Comune di Samarate, ai margini dell'estensione territoriale, al confine con il comune di Ferno. Il terreno si presenta pianeggiante ed interessato per lo più da vegetazione spontanea e alberature ad alto fusto di varie essenze, ha forma geometrica regolare rettangolare e superficie pari a circa 3590 mq (dato desunto dalle risultanze catastali). L'accesso al terreno è possibile da via Como, imboccando strada sterrata che si addentra nell'area agricola/boschiva e dalla Strada Provinciale n. 28 che collega i Comuni di Ferno, Samarate e Cardano al Campo, imboccando sentiero sterrato che si addentra nella macchia boschiva.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 2876 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo Arb. cl.3, superficie 3590, reddito agrario 18,54 € reddito dominicale 20,39 € intestato a [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 6/18 e per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 12/18 e [REDACTED] USUFRUTTO per la quota di 12/18
Coerenze: da nord in senso orario, secondo la mappa del C.T.: strada, mappali 2881, 7788, 2877 e 2880

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.590,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.933,33
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.933,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.933,33
Data della valutazione:	01/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



PDF Eraser Free

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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** attiva, iscritta il 23/04/2013 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 38030/6268, a favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.a. sede Bergamo (BG) cod. fisc. 03034840169 domicilio ipotecario eletto Banca di Bergamo via Manzoni, 7 Milano (MI), contro

La formalità è riferita solamente a Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 6/18 e per il diritto di nuda proprietà per la quota di 12/18

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 17/04/2023 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 51391/35533, a favore di Grogu SPV S.r.l. sede Conegliano (TV) cod. fisc. 05197150260 richiedente Studio Legale Bulgaretti Piazza Bra' 26/d Verona (VR),

La formalità è riferita solamente a Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 6/18 e relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Nuda proprietà per la quota di 12/18

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:



PDF Eraser Free

in forza di Successione legittima (dal 02/04/2002), con atto stipulato il 20/04/2010 a firma di Pubblico Ufficiale Ufficio del registro DPVA UT Gallarate ai nn. 480/9990/10 di repertorio, trascritto il 25/08/2010 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 109517/64902.

In diritto di proprietà per la quota di 2/18

[REDACTED] la quota di 12/18, in forza di Atto di donazione (dal 30/06/2010), con atto stipulato il 30/06/2010 a firma di Notaio Mapelli Paolo ai nn. 6767/4303 di repertorio, trascritto il 05/07/2010 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 84267/49256.

Regime di separazione di bene in nuda proprietà per la quota di 12/18

[REDACTED] in forza di Atto di donazione (dal 30/06/2010), con atto stipulato il 30/06/2010 a firma di Notaio Mapelli Paolo ai nn. 6767/4303 di repertorio, trascritto il 05/07/2010 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 84267/49256.

In piena proprietà per la quota di 4/18

[REDACTED] 12/18, in forza di Atto di donazione (dal 30/06/2010), con atto stipulato il 30/06/2010 a firma di Notaio Mapelli Paolo ai nn. 6767/4303 di repertorio, trascritto il 05/07/2010 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 84267/49256.

In diritto di Usufrutto per la quota di 12/18

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] 2/18, in forza di Successione legittima (dal 02/04/2002 fino al 30/06/2010), con atto stipulato il 20/04/2010 a firma di Pubblico Ufficiale Ufficio del registro DPVA UT Gallarate ai nn. 480/9990/10 di repertorio, trascritto il 25/08/2010 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 109517/64902.

In diritto di proprietà per la quota di 2/18

[REDACTED] 2/18, in forza di Successione legittima (dal 02/04/2002 fino al 30/06/2010), con atto stipulato il 20/04/2010 a firma di Pubblico Ufficiale Ufficio del registro DPVA UT Gallarate ai nn. 480/9990/10 di repertorio, trascritto il 25/08/2010 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 109517/64902.

In diritto di proprietà per la quota di 2/18

[REDACTED] forza di Successione legittima (dal 02/04/2002 fino al 30/06/2010), con atto stipulato il 20/04/2010 a firma di Pubblico Ufficiale Ufficio del registro DPVA UT Gallarate ai nn. 480/9990/10 di repertorio, trascritto il 25/08/2010 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 109517/64902.

In diritto di proprietà per la quota di 2/18

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 28/05/2014 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 51 del 17/12/2014, l'immobile ricade in zona Zona G1 - Zone di pianura asciutta a preminente vocazione forestale, Art. 9 PTC del Parco lombardo Valle del Ticino, con parte compresa in fascia di rispetto stradale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 9 PTC del Parco Lombardo Valle del Ticino, di cui si riporta un estratto: "Art. 9 - Ambito Agricolo e Forestale (G) 9.G.1 L'ambito agricolo e forestale (G1 e G2) è definito dal territorio che, principalmente posto sul



PDF Eraser Free

livello fondamentale della pianura, e` destinato alla conduzione agricola e forestale. In tale territorio, in armonia con le finalita` istitutive ed in conformita` con i criteri generali fissati dal Parco, vengono mantenute e sostenute le attivita` agricole e forestali indirizzate verso il mantenimento ed il miglioramento del paesaggio. 9.G.2 Con apposito segno grafico sono individuate: a) le zone di pianura asciutta a preminente vocazione forestale (G1), poste principalmente sul livello fondamentale della pianura a margine dell'area morenica. In tali zone l'uso del suolo dovra` essere indirizzato verso la valorizzazione ed il recupero degli elementi paesistici anche in funzione di arginatura alla conurbazione. In particolare dovra` essere mantenuta l'attuale destinazione forestale. Congiuntamente ai territori posti in zona B3, tali aree assumono valore di priorit` nella concessione di finanziamenti. [...]" Per una visione completa si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Samarate in data 27/06/2023 e B.U.R.L. del 05 ottobre 2001 (rif. Deliberazione Giunta regionale 2 agosto 2001 - n. 7/5983 Approvazione della variante generale al piano territoriale di coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino - art. 19, comma 2, l.r. 86/83 e successive modificazioni - rettificata dalla d.g.r. 14 settembre 2001, n. 6090), riportati in allegato. Interessato da vincolo Paesaggistico ex art. 142 comma 1 lett. f. del D. lgs. 42/2004

8. GIUDIZI DI CONFORMITA`:

8.1. CONFORMITA` EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITA`**

8.2. CONFORMITA` CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITA`**

8.3. CONFORMITA` URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITA`**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITA`**

BENI IN SAMARATE
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SAMARATE, della superficie commerciale di **3.590,00** mq per la quota di:

- 6/18 di piena proprieta` [REDACTED]
- 12/18 di nuda proprieta` [REDACTED]

Trattasi di terreno ubicato fuori dal centro abitato del Comune di Samarate, ai margini dell'estensione territoriale, al confine con il comune di Ferno. Il terreno si presenta pianeggiante ed interessato per lo più da vegetazione spontanea e alberature ad alto fusto di varie essenze, ha forma geometrica regolare rettangolare e superficie pari a circa 3590 mq (dato desunto dalle risultanze catastali). L'accesso al terreno è possibile da via Como, imboccando strada sterrata che si addentra nell'area agricola/boschiva e dalla Strada Provinciale n. 28 che collega i Comuni di Ferno, Samarate e Cardano al Campo, imboccando sentiero sterrato che si addentra nella macchia boschiva.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 2876 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb. cl.3, superficie 3590, reddito agrario 18,54 € reddito dominicale 20,39 € intestato a [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 6/18 e per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 12/18 e [REDACTED] per il diritto di USUFRUTTO per [REDACTED]



PDF Eraser Free

la quota di 12/18

Coerenze: da nord in senso orario, secondo la mappa del C.T.: strada, mappali 2881, 7788, 2877 e 2880



Catasto con ortofoto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km

autostrada distante 10 km

ferrovia distante 3 km

superstrada distante 2,5 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno incolto a preminente vocazione forestale, con superficie di circa 3590 mq (dato desunto dalle risultanze catastali), pianeggiante, con forma geometrica rettangolare, inserito in contesto agricolo/boschivo, posto in zona periferica, al di fuori del centro abitato del Comune di Samarate. L'accesso all'area è possibile dalla via Como, addentrandosi nell'area agricola/boschiva attraverso sentiero sterrato oppure dalla direzione opposta dalla Strada Provinciale n. 28, che collega i Comuni di Ferno, Samarate e Cardano al Campo, imboccando sentiero sterrato. Il terreno in oggetto, interessato dalla presenza di folta vegetazione spontanea e alberature ad alto fusto, non è delimitato da alcuna recinzione, nè vi è presenza di fabbricati. Seppur accatastato come terreno agricolo (qualità:seminativo arborato), ad oggi il terreno si presenta a tutti gli effetti come area incolta boschiva.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Seminativo arborato	3.590,00	x	100 %	=	3.590,00
Totale:	3.590,00				3.590,00



PDF Eraser Free

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta il bene in oggetto, con le proprie caratteristiche, a beni simili a quello nella circostanza e oggetto di recente valutazione.

Il terreno, pur essendo accatastato come terreno agricolo (qualità seminativo arborato), di fatto fa parte di un contesto boschivo caratterizzato da fitta vegetazione spontanea e alberature ad alto fusto (secondo il PGT vigente ricade in Zona G1: Zone di pianura asciutta a preminente vocazione forestale, Art. 9 PTC del PARCO del Ticino Lombardo Valle del Ticino, con parte ricompresa in fascia di rispetto stradale). Per la valutazione di mercato si prendono in considerazione i Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate (rif. Provincia di Varese Regione Agraria n. 6 - seminativo arborato: €/mq 8,76) rivisti al ribasso e mediati con i valori medi di mercato per beni simili, per un importo di vendita determinato in €/mq 8,00.

Il valore di mercato calcolato in quota e diritto tiene conto della presenza di usufrutto a favore del [REDACTED] (percentuale usufrutto 25% - percentuale nuda proprietà 75%)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	3.590,00	x	8,00	=	28.720,00
-------------------------------	----------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 28.720,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 23.933,33
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni di Mercato Immobiliare della zona; con l'ausilio dei risultati cognitivi dalle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di SAMARATE, agenzie: on-line e della zona, ed inoltre: Agenzia delle Entrate Valori Agricoli Medi della Provincia di Varese

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;



PDF Eraser Free

- 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 agricolo	3.590,00	0,00	28.720,00	23.933,33
				28.720,00 €	23.933,33 €

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: **€ 23.933,33**

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: **€ 23.933,33**

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: **€ 23.933,33**

data 01/08/2023

il tecnico incaricato
Claudio Grimoldi

