



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

312/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GIOVANNA PISANI, ROBERTO PISANI

DEBITORE:

IMMOBILIARE LA FENICE SRL IN LIQ.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ciro Antonio Benvenuti

CF:BNVCNT65E14B300I

con studio in CASTELLANZA (VA) V. G. BRAMBILLA 4/A

telefono: 0331504063

fax: 0331504063

email: cirobenvenuti@libero.it

PEC: benvenuti.9546@oamilano.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
312/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a CAIRATE Via G. Pascoli angolo via G. Leopardi, frazione Bolladello, della superficie commerciale di **2.036,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE LA FENICE SRL IN LIQ.)

Terreni incolti inseriti in ambito Piano Attuativo per il quale risulta stipulata la convenzione in data 24.03.2011 (All.05c1). Recinzione verso mapp.3835 e mapp.3834.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 3830 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato - 1, superficie 1941, reddito agrario 14,03 €, reddito dominicale 15,54 €, intestato a IMMOBILIARE LA FENICE S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE, derivante da FRAZIONAMENTO del 01/07/2008 Pratica n. VA0218704 in atti dal 01/07/2008 (n. 218704.1/2008)
Coerenze: Da nord in senso orario: mapp.3951, mapp.3950, mapp.3952, mapp.3841, mapp.3835 mapp.3834, mapp.3949.
- foglio 2 particella 3949 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato - 1, superficie 95, reddito agrario 0,69 €, reddito dominicale 0,76 €, intestato a IMMOBILIARE LA FENICE S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE, derivante da FRAZIONAMENTO del 21/02/2011 Pratica n. VA0145623 in atti dal 21/02/2011 presentato il 18/02/2011 (n. 145623.1/2011)
Coerenze: Da nord in senso orario: mapp.3951, mapp.3830, mapp.3834, mapp.3948.

Presenta una forma Regolare, un'orografia Approssimativamente pianeggianteIl terreno

B **terreno residenziale** a CAIRATE Via G. Pascoli angolo via G. Leopardi, frazione Bolladello, della superficie commerciale di **680,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE LA FENICE SRL IN LIQ.)

Terreni incolti inseriti in ambito Piano Attuativo per il quale risulta stipulata la convenzione in data 24.03.2011 (All.01a). Recinzione con mapp.3838, mapp.3835.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 3841 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato - 1, superficie 680, intestato a IMMOBILIARE LA FENICE S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE, derivante da FRAZIONAMENTO del 01/07/2008 Pratica n. VA0218704 in atti dal 01/07/2008 (n. 218704.1/2008)
Coerenze: Da nord in senso orario: mapp.3838, mapp.3835, mapp.3830, mapp.3956, mapp.3843.

Presenta una forma Regolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

C **terreno residenziale** a CAIRATE Via G. Pascoli angolo via G. Leopardi, frazione Bolladello, della superficie commerciale di **305,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE LA FENICE SRL IN LIQ.)

Terreni incolti inseriti in ambito Piano Attuativo per il quale risulta stipulata la convenzione in data 24.03.2011 (All.01a). Terreno parzialmente recintato (est, sud, ovest). Non risult a presente recinzione



sulla dividente tra mapp.3835 e mapp.3834.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3835 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria F/1, consistenza 305 mq, indirizzo catastale: VIA G. LEOPARDI n. 6 , piano: Piano T, intestato a IMMOBILIARE LA FENICE S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/03/2011 Pratica n. VA0199895 in atti dal 08/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 115031.1/2011)
Coerenze: Da nord in senso orario: mapp.3834, mapp.3830, mapp.3841, map.3838.

Presenta una forma Regolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

D terreno residenziale a CAIRATE Via G. Pascoli angolo via G. Leopardi, frazione Bolladello, della superficie commerciale di **310,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE LA FENICE SRL IN LIQ.)

Terreni incolti inseriti in ambito Piano Attuativo per il quale risulta stipulata la convenzione in data 24.03.2011 (All.01a). Terreno parzialmente recintato (est, sud, ovest).Non risulta presente recinzione sulla dividente tra mapp.3838 e mapp.4164.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3838 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria F/1, consistenza 310 mq, indirizzo catastale: VIA G. LEOPARDI n. 4 , piano: Piano T, intestato a IMMOBILIARE LA FENICE S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/03/2011 Pratica n. VA0199905 in atti dal 08/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 115037.1/2011)
Coerenze: Da nord in senso orario: mapp.4164, mapp.3835, mapp.3841, mapp.2252, mapp.2251.

Presenta una forma Regolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.331,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 332.100,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 315.495,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 315.495,00
Data della valutazione:	02/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Aree attualmente incolte inserite in Piano di lottizzazione per il quale la convenzione (All.05c1) risulta stipulata in data 24.03.2011. Nel progetto di PL (approvato con Delibera CC n.48 del 26.09.2007 - Variante approvata con Celibera CC n.30 del 29.07.2009) si prevede:



- cessione aree a standard e per ampliamento sede stradale;
 - monetizzazione area a standard = 22'058,36 €.
 - L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.(51'088,00 €) è previsto in Convenzione da scomputarsi a fronte di realizzazione opere di urbanizzazione (All.05a6, 05b7) per un importo pari a 248'915,96 € come previsto in Computo metrico (All.05a7). Opere previste: impianto fognario, pavimentazione stradale, finitura, muri di contenimento, impianto Enel BT, impianto illuminazione pubblica, impianto idrico, impianto rete gas, opere a verde e segnaletica.
 - Polizza fidejussoria a garanzia n.0514.0529874.10 rilasciata in data 23.03.2011;
 - La polizza fideiussoria risulta escussa (All.05d2). A fronte delle pattuizioni riportate nell'allegato citato UnipolSai avrà corrisposto 202'293,70 € + 3'817,92 €. Nell'allegato indicato si riporta (pag.6) che *"Resta inteso che ove per il completamento delle opere rimaste ineseguite tali somme non dovessero, invece, essere soddisfatti, il Comune di Cairate non potrà richiedere gli importi mancanti a UnipolSai (...). Il Comune sarà libero di richiedere le differenze rispetto a quanto pattuito nelle rispettive convenzioni ai debitori principali, loro eventuali successori,, aventi causa, e/o terzi che a qualunque titolo siano obbligati al pagamento, coobbligati, garanti o terzi datori di garanzie reali, senza che UnipolSai possa sollevare alcuna eccezione o contestazione"*.
- Risultano eseguite le seguenti opere di urbanizzazione: lavori di fognatura e asfaltatura di via Leopardi e sistemazione di un tratto di via Pascoli (All.05d1, 05d3).

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: Nessuna.*
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 04/09/2023 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 4962 di repertorio, trascritta il 25/09/2023 a MILANO 2 ai nn. 125989/88045, a favore di PISANI GIOVANNA, PISANI ROBERTO, contro IMMOBILIARE LA FENICE SRL IN LIQUIDAZIONE, derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Comune CAIRATE (VA) Catasto FABBRICATI Sez.BO Fg.6, Mapp.3835, 3838. Catasto Terreni Fg.2, mapp.3830, 3841, 3849.

- 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:**

IMMOBILIARE LA FENICE S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 24/03/2011), con atto stipulato il 24/03/2011 a firma di Notaio NOVARA MARCO ai nn. 60078/26026 di repertorio, trascritto il 21/04/2011 a Milano 2 ai nn. 45154/26014.

Il titolo è riferito solamente a Comune CAIRATE (VA) Catasto TERRENI Fg.2, Mapp.3841..

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Comune CAIRATE (VA) Catasto TERRENI Foglio 2 Particella 3336/C Subalterno -.

IMMOBILIARE LA FENICE S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 24/03/2011), con atto stipulato il 24/03/2011 a firma di Notaio NOVARA MARCO ai nn. 60078/26026 di repertorio, trascritto il 21/04/2011 a Milano 2 ai nn. 45155/26015.

Il titolo è riferito solamente a Comune CAIRATE (VA) Catasto TERRENI Fg.2, Mapp.3838. Catasto Fabbricati Sez.BO, Fg.6, mapp.3838, sub.-..

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Comune CAIRATE (VA) Catasto TERRENI Foglio 2 Particella 1305/C Subalterno -.

IMMOBILIARE LA FENICE S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 24/03/2011), con atto stipulato il 24/03/2011 a firma di Notaio NOVARA MARCO ai nn. 60078/26026 di repertorio, trascritto il 21/04/2011 a Milano 2 ai nn. 45157/26017.

Il titolo è riferito solamente a Comune CAIRATE (VA) Catasto TERRENI Fg.2, Mapp.3835. Catasto Fabbricati Sez.BO, Fg.6, napp.3835, sub.-..

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Comune CAIRATE (VA) Catasto TERRENI Foglio 2 Particella 3624/C Subalterno -.

IMMOBILIARE LA FENICE S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 24/03/2011), con atto stipulato il 24/03/2011 a firma di Notaio NOVARA MARCO ai nn. 60078/26026 di repertorio, trascritto il 21/04/2011 a Milano 2 ai nn. 45159/26019.

Il titolo è riferito solamente a Comune CAIRATE (VA) Catasto TERRENI Fg.2, Mapp.3830, mapp.3949..

CT Fg.2 mapp.3830: Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: - Comune B368 - CAIRATE (VA) Catasto TERRENI Foglio 2 Particella 1302/B Subalterno -.

CT Fg.2 mapp.3949: Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: - Comune B368 - CAIRATE (VA) Catasto TERRENI Foglio 2 Particella 3829/B Subalterno -.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le aree oggetto della presente procedura sono tutte ricomprese all'interno del "Comparti in corso di attuazione" (All.06).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Comparti in corso di attuazione.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.12.9 NTA. Come da Certificato di Destinazione Urbanistica le aree in oggetto risultano assoggettate a: - PGT approvato con Delibera Consiglio Comunale n.55 del 12.12.2013 e relative rettifiche, e alla Variante delle NTA del PGT approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.23 del 27.11.2018. - Nuovo Documento di Piano e Variante al PGT e al PdR approvato con delibera Consiglio Comunale n.25 del 29.06.2023 e non ancora pubblicata (alla data del CDU 23.11.2023 - All.06) sul BURL. Inoltre le aree in oggetto risultano

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di fabbricato precario (piccola serra realizzata dalla proprietà ad uso privato) su parte del mapp.3835 e del materiale di risulta (Foto n.19 e 20-All.04). (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione parte ricadente su mapp.3835.: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a mapp.3835.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAIRATE VIA G. PASCOLI ANGOLO VIA G. LEOPARDI, FRAZIONE
BOLLADELLO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a CAIRATE Via G. Pascoli angolo via G. Leopardi, frazione Bolladello, della



superficie commerciale di **2.036,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE LA FENICE SRL IN LIQ.)

Terreni incolti inseriti in ambito Piano Attuativo per il quale risulta stipulata la convenzione in data 24.03.2011 (All.05c1). Recinzione verso mapp.3835 e mapp.3834.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 3830 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato - 1, superficie 1941, reddito agrario 14,03 €, reddito dominicale 15,54 €, intestato a IMMOBILIARE LA FENICE S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE, derivante da FRAZIONAMENTO del 01/07/2008 Pratica n. VA0218704 in atti dal 01/07/2008 (n. 218704.1/2008)
Coerenze: Da nord in senso orario: mapp.3951, mapp.3950, mapp.3952, mapp.3841, mapp.3835 mapp.3834, mapp.3949.
- foglio 2 particella 3949 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato - 1, superficie 95, reddito agrario 0,69 €, reddito dominicale 0,76 €, intestato a IMMOBILIARE LA FENICE S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE, derivante da FRAZIONAMENTO del 21/02/2011 Pratica n. VA0145623 in atti dal 21/02/2011 presentato il 18/02/2011 (n. 145623.1/2011)
Coerenze: Da nord in senso orario: mapp.3951, mapp.3830, mapp.3834, mapp.3948.

Presenta una forma Regolare, un'orografia Approssimativamente pianeggianteIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Varese, Gallarate, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Ticino.

SERVIZI

municipio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 9 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni incolti inseriti in ambito Piano Attuativo. Sono presenti recinzioni verso altre proprietà: mapp.3835, mapp.3834.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area mapp.3830	1.941,00	x	100 %	=	1.941,00
Area mapp.3949	95,00	x	100 %	=	95,00
Totale:	2.036,00				2.036,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori ai fini IMU

Descrizione: Comparto sottoposto a Piano Attuativo Residenziale

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 80,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 80.000,00 pari a 80,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio agenzia immobiliare on line

Descrizione: Terreno edificabile residenziale

Superfici principali e secondarie: 468

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 59.000,00 pari a 126,07 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 56.050,00 pari a 119,76 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/01/2024

Fonte di informazione: Annuncio agenzia immobiliare on line

Descrizione: Area edificabile residenziale

Superfici principali e secondarie: 750

Superfici accessorie:



Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 106,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 76.000,00 pari a 101,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie catastale x valore unitario valutato per zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.036,00 x 100,00 = **203.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 203.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 203.600,00**

BENI IN CAIRATE VIA G. PASCOLI ANGOLO VIA G. LEOPARDI, FRAZIONE
BOLLADELLO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno residenziale a CAIRATE Via G. Pascoli angolo via G. Leopardi, frazione Bolladello, della superficie commerciale di **680,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE LA FENICE SRL IN LIQ.)

Terreni incolti inseriti in ambito Piano Attuativo per il quale risulta stipulata la convenzione in data 24.03.2011 (All.01a). Recinzione con mapp.3838, mapp.3835.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 3841 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato - 1, superficie 680, intestato a IMMOBILIARE LA FENICE S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE, derivante da FRAZIONAMENTO del 01/07/2008 Pratica n. VA0218704 in atti dal 01/07/2008 (n. 218704.1/2008)

Coerenze: Da nord in senso orario: mapp.3838, mapp.3835, mapp.3830, mapp.3956, mapp.3843.

Presenta una forma Regolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Varese, Gallarate, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Ticino.

SERVIZI

municipio

mediocre



biblioteca

mediocre



centro commerciale	nella media	
negozi al dettaglio	mediocre	
scuola elementare	al di sotto della media	
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	
scuola media inferiore	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	nella media	
ferrovia distante 9 km	nella media	
autostrada distante 4 km	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno incolto. Forma regolare.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area mapp.3841	680,00	x	100 %	=	680,00
Totale:	680,00				680,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori ai fini IMU

Descrizione: Comparto sottoposto a Piano Attuativo Residenziale

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 80,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 80.000,00 pari a 80,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2



Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: Annuncio agenzia immobiliare on line
 Descrizione: Terreno edificabile residenziale
 Superfici principali e secondarie: 468
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 59.000,00 pari a 126,07 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 56.050,00 pari a 119,76 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 09/01/2024
 Fonte di informazione: Annuncio agenzia immobiliare on line
 Descrizione: Area edificabile residenziale
 Superfici principali e secondarie: 750
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 106,67 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 76.000,00 pari a 101,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie catastale x valore unitario valutato per zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 680,00 x 100,00 = **68.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 68.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 68.000,00**

BENI IN CAIRATE VIA G. PASCOLI ANGOLO VIA G. LEOPARDI, FRAZIONE
 BOLLADELLO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO C

terreno residenziale a CAIRATE Via G. Pascoli angolo via G. Leopardi, frazione Bolladello, della superficie commerciale di **305,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE LA FENICE SRL IN LIQ.)

Terreni incolti inseriti in ambito Piano Attuativo per il quale risulta stipulata la convenzione in data 24.03.2011 (All.01a). Terreno parzialmente recintato (est, sud, ovest). Non risult a presente recinzione sulla dividente tra mapp.3835 e mapp.3834.



Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3835 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria F/1, consistenza 305 mq, indirizzo catastale: VIA G. LEOPARDI n. 6 , piano: Piano T, intestato a IMMOBILIARE LA FENICE S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/03/2011 Pratica n. VA0199895 in atti dal 08/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 115031.1/2011)
Coerenze: Da nord in senso orario: mapp.3834, mapp.3830, mapp.3841, map.3838.

Presenta una forma Regolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Varese, Gallarate, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Ticino.

SERVIZI

municipio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 9 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni incolti inseriti in ambito Piano Attuativo. Sono presenti recinzioni verso altre proprietà: mapp.3830, mapp.3841, mapp.3838.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area mapp.3835	305,00	x	100 %	=	305,00
Totale:	305,00				305,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori ai fini IMU

Descrizione: Comparto sottoposto a Piano Attuativo Residenziale

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 80,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 80.000,00 pari a 80,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio agenzia immobiliare on line

Descrizione: Terreno edificabile residenziale

Superfici principali e secondarie: 468

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 59.000,00 pari a 126,07 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 56.050,00 pari a 119,76 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/01/2024

Fonte di informazione: Annuncio agenzia immobiliare on line

Descrizione: Area edificabile residenziale

Superfici principali e secondarie: 750

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 106,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 76.000,00 pari a 101,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie catastale x valore unitario valutato per zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	305,00	x	100,00	=	30.500,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.500,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.500,00**BENI IN CAIRATE VIA G. PASCOLI ANGOLO VIA G. LEOPARDI, FRAZIONE
BOLLADELLO**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO D

terreno residenziale a CAIRATE Via G. Pascoli angolo via G. Leopardi, frazione Bolladello, della superficie commerciale di **310,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE LA FENICE SRL IN LIQ.)

Terreni incolti inseriti in ambito Piano Attuativo per il quale risulta stipulata la convenzione in data 24.03.2011 (All.01a). Terreno parzialmente recintato (est, sud, ovest). Non risulta presente recinzione sulla dividente tra mapp.3838 e mapp.4164.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3838 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria F/1, consistenza 310 mq, indirizzo catastale: VIA G. LEOPARDI n. 4 , piano: Piano T, intestato a IMMOBILIARE LA FENICE S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/03/2011 Pratica n. VA0199905 in atti dal 08/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 115037.1/2011)
Coerenze: Da nord in senso orario: mapp.4164, mapp.3835, mapp.3841, mapp.2252, mapp.2251.

Presenta una forma Regolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Varese, Gallarate, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Ticino.

SERVIZI

municipio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 9 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



autostrada distante 4 km

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni incolti inseriti in ambito Piano Attuativo. Sono presenti recinzioni verso altre proprietà: mapp.38350, mapp.3841, mapp.2252.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area mapp.3838	310,00	x	100 %	=	310,00
Totale:	310,00				310,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori ai fini IMU

Descrizione: Comparto sottoposto a Piano Attuativo Residenziale

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 80,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 80.000,00 pari a 80,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio agenzia immobiliare on line

Descrizione: Terreno edificabile residenziale

Superfici principali e secondarie: 468

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 59.000,00 pari a 126,07 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %



Prezzo: 56.050,00 pari a 119,76 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/01/2024

Fonte di informazione: Annuncio agenzia immobiliare on line

Descrizione: Area edificabile residenziale

Superfici principali e secondarie: 750

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 106,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 76.000,00 pari a 101,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie catastale x valore unitario valutato per zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 310,00 x 100,00 = **31.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 31.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 31.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Monoparametrico in base al prezzo medio per U.I. simili per destinazione.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Portali internet agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio valori immobiliari Agenzia Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	2.036,00	0,00	203.600,00	203.600,00
B	terreno residenziale	680,00	0,00	68.000,00	68.000,00
C	terreno residenziale	305,00	0,00	30.500,00	30.500,00
D	terreno residenziale	310,00	0,00	31.000,00	31.000,00
				333.100,00 €	333.100,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 332.100,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 16.605,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 315.495,00**

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: **€. 315.495,00**

data 02/02/2024

il tecnico incaricato
Ciro Antonio Benvenuti

