

PDF Eraser Free



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

391/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCO BPM SPA

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/04/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

SILVIA CELESTINA DE RISI

CF:DRSSVC72A52D869P

con studio in GALLARATE (VA) VIA SCIESA, 40C

telefono: 00390331780468

fax: 0331734869

email: silviaderisi@libero.it

PEC: silviacelestina.derisi@archiworldpec.it



PDF Eraser Free

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 391/2022

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

A terreno edificabile a GALLARATE Via Verghera snc, della superficie commerciale di **2.573,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di terreno a prato con porzioni di coltivazione a maggese di forma pressochè trapezoidale e pianeggiante, fronteggiante il lato sud-ovest della Via Verghera del Comune di Gallarate e confinante direttamente a sud con il Comune di Samarate.

Una porzione del terreno, confine lato sudovest, è recintata e utilizzata dalla proprietà confinante al mappale 185 del Comune di Samarate senza alcun titolo. Sarà cura della procedura che l'area venga liberata.

Il lotto è composto da due mappali ed ha una superficie catastale complessiva di 2573,00 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 3235 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 2400, reddito agrario 9,30 €, reddito dominicale 13,63 €, indirizzo catastale: GALLARATE (VA), intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 3238 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 173, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 0,98 €, indirizzo catastale: GALLARATE (VA), intestato a [REDACTED]
Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: del Comune di Gallarate particelle 1156 - 3237 - 3234 - 3232 (in parte adibite a strada comunale Via Verghera), del Comune di Samarate particelle 443 - 1967 - 1966 - 188 - 185 - 1024, del Comune di Gallarate particella 1980

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.573,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 160.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 160.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 160.000,00
Data della valutazione:	03/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Sopralluogo effettuato in data 06/02/23 alla presenza del custode.



PDF Eraser Free

Il terreno presenta in alcune porzioni segni di coltivazione a maggese.

Una porzione di terreno, sul lato sudovest, è recintato ed è stato possibile accedervi durante il secondo sopralluogo in data 21/02/23. Questa porzione è utilizzata dalla proprietà confinante al mappale 185 del Comune di Samarate senza alcun titolo. Sarà cura della procedura che l'area venga liberata.

Come da risposta dell'Agenzia della Entrate di Gallarate in data 03/02/23 non risultano in essere contratti per gli immobili in oggetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Informazioni estratte da "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 19/10/2022 ed allegata alla procedura.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/05/2009 a firma di Notaio Santus Armando ai nn. 29898/13611 di repertorio, iscritta il 18/05/2009 a Milano 2 ai nn. 59652/11865, a favore di BANCA POPOLARE DI MANTOVA S.P.A. C.F. 00103200767 domicilio ipotecario eletti in Viale Risorgimento n. 69 a Mantova, contro [REDACTED], derivante da MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 9.000.000,00 €.

Importo capitale: 4.500.000,00 €.

Durata ipoteca: 8 anni.

La formalità è riferita solamente a particelle N.C.T. di Gallarate Sez. Gallarate foglio 2: 1411-1706-1707-241-248-254-265-3229-3230-3231-3232-3233-3234-3235-3236-3237-3238.

ANNOTATA PER RINEGOZIAZIONE MUTO IL 18/04/2017 N. 7914

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/12/2009 a firma di Notaio Santus Armando ai nn. 32115/14825 di repertorio, iscritta il 04/01/2010 a Milano 2 ai nn. 192/50, a favore di BANCA POPOLARE DI BARI S.C.A. C.F. 00254030729 domicilio ipotecario eletto in Corso Cavour n. 19 a Bari, contro [REDACTED], derivante da APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 4.000.000,00 €.

Importo capitale: 2.000.000,00 €.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a particelle N.C.T. di Gallarate Sez. Gallarate foglio 2: 1411-1706-1707-241-248-254-265-3229-3230-3231-3232-3233-3234-3235-3236-3237-3238.

ANNOTATA PER CONTRATTO DI FINANZIAMENTO IL 02/04/2012 N. 5486 ANNOTATA PER RINEGOZIAZIONE IL 08/05/2014 N. 5606 ANNOTATA PER RINEGOZIAZIONE IL 16/07/2019 N. 14941

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*



PDF Eraser Free

pignoramento, stipulata il 28/10/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 6947 di repertorio, trascritta il 25/11/2022 a Milano 2 ai nn. 167273/113200, a favore di BANCO BPM SP Sede Milano C.F. 09722490969, contro [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a particelle N.C.T. di Gallarate Sez. Gallarate foglio 2: 1411-1706-1707-241-248-254-265-3229-3231-3233-3235-3236-3238

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Informazioni estratte da "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 19/10/2022 allegata alla procedura e verificate ed integrate con visure catastali richieste dalla scrivente.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione parziale di società a responsabilità limitata (dal 28/04/2014), con atto stipulato il 28/04/2014 a firma di Notaio Santus Armando ai nn. 47656/21806 di repertorio, trascritto il 13/05/2014 a Milano 2 ai nn. 41419/29012.

Il titolo è riferito solamente a particelle di N.C.T. in Gallarate Sez. Gallarate foglio 2: 1411 - 1706 - 1707 - 241 - 248 - 254 - 265 - 3229 (ex 639) - 3231 (ex 249) -3235 (ex 1566) - 3238 (ex 1566)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di successione testamentaria [REDACTED] [REDACTED] atto di compravendita (dal 02/03/1934 fino al 21/01/2008).

Nella "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 19/10/2022 ed allegata alla procedura si legge: "...omissis... Ai venditori la quota intero di proprietà era pervenuta in forza dei seguenti atti: - successione in morte del signor [REDACTED]

[REDACTED], con testamento olografo ...omissis... trascritto il 4 giugno 1934 al n. 9338 reg. gen., denuncia di successione ...omissis... trascritta l'8 giugno 1934 ai n.ri 9639/6306; - atto di compravendita in data 4 maggio 1957 rep. n. 29213/8423 notaio Antonio Pizzamiglio, ...omissis... trascritto il 22 maggio 1957 ai numeri 21856/1899; ...omissis...". Seppur elenchi i passaggi di proprietà nel ventennio, in questo ultimo paragrafo la certificazione notarile non precisa le quote di provenienza pervenute nei e passaggi di successione e di compravendita.

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/01/2008 fino al 26/03/2009), con atto stipulato il 21/01/2008 a firma di Notaio Santus Armando ai nn. 25630/11414 di repertorio, trascritto il 19/02/2008 a Milano 2 ai nn. 22201/12033.

Il titolo è riferito solamente a particelle di N.C.T. in Gallarate Sez. Gallarate: 1566 - 249 - 711

[REDACTED] per la quota di 1/1, in



PDF Eraser Free

forza di atto di compravendita (dal 26/03/2009 fino al 28/04/2014), con atto stipulato il 26/03/2009 a firma di Notaio Santus Armando ai nn. 29570/13461 di repertorio, trascritto il 02/04/2009 a Milano 2 ai nn. 40851/25583.

Il titolo è riferito solamente a particelle di N.C.T. in Gallarate Sez. Gallarate foglio 2: 1411 - 1706 - 1707 - 241 - 248 - 254 - 265 - 3229 (ex 639) - 3230 -3231 (ex 249) -3232 - 3234 - 3235 (ex 1566)- 3236 - 3237 - 3238 (ex 1566)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 29 del 03/06/2015 ed anche n. 30 del 04/06/2015, approvazione Variante P.G.T. pubblicata sul B.U.R.L., Serie Avvisi e Concorsi 22/07/2015, n. 30, l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali estensivi – RE con Vincolo da elettrodotto. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano delle Regole: Art. 31 e Art. 62. Vedasi Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Gallarate in data 13/03/2023

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Una porzione di terreno, sul lato sudovest, è recintato e utilizzato dalla proprietà confinante al mappale 185 del Comune di Samarate senza alcun titolo. Sarà cura della procedura che l'area venga liberata.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Estratto mappa catastale



PDF Eraser Free

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA VERGHERA SNC

TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

terreno edificabile a GALLARATE Via Verghera snc, della superficie commerciale di **2.573,00** mq per la quota di 1/1 di piena propriet [REDACTED]

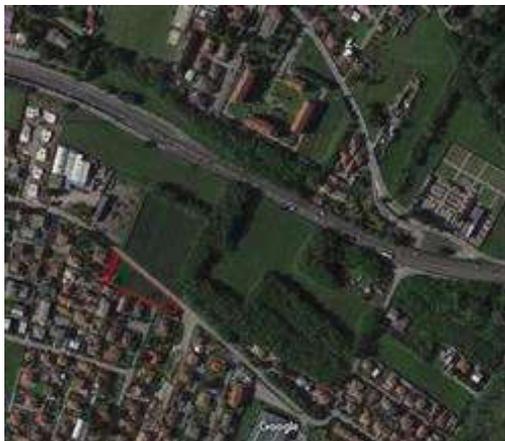
Trattasi di terreno a prato con porzioni di coltivazione a maggese di forma pressochè trapezoidale e pianeggiante, fronteggiante il lato sud-ovest della Via Verghera del Comune di Gallarate e confinante direttamente a sud con il Comune di Samarate.

Una porzione del terreno, confine lato sudovest, è recintata e utilizzata dalla proprietà confinante al mappale 185 del Comune di Samarate senza alcun titolo. Sarà cura della procedura che l'area venga liberata.

Il lotto è composto da due mappali ed ha una superficie catastale complessiva di 2573,00 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 3235 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 2400, reddito agrario 9,30 €, reddito dominicale 13,63 €, indirizzo catastale: GALLARATE (VA), intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 3238 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 173, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 0,98 €, indirizzo catastale: GALLARATE (VA), intestato a [REDACTED]
Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: del Comune di Gallarate particelle 1156 - 3237 - 3234 - 3232 (in parte adibite a strada comunale Via Verghera), del Comune di Samarate particelle 443 - 1967 - 1966 - 188 - 185 - 1024, del Comune di Gallarate particella 1980



Vista da Via Verghera



PDF Eraser Free

Vista aerea



Vista da Via Verghera



Vista da Via Verghera



Vista porzione recintata



Vista porzione recintata

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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

SERVIZI

negozi al dettaglio

al di sotto della media

centro commerciale

al di sotto della media

centro sportivo

al di sotto della media

scuola elementare

al di sotto della media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 Km

al di sopra della media

superstrada distante 1 km

al di sopra della media

ferrovia distante 2,6 km

nella media

autobus distante 2,6 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



PDF Eraser Free

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno a prato con porzioni di coltivazione a maggese di forma pressochè trapezoidale e pianeggiante, fronteggiante il lato sud-ovest della Via Verghera del Comune di Gallarate e confinante direttamente a sud con il Comune di Samarate.

Una porzione del terreno, confine lato sudovest, è recintata e utilizzata dalla proprietà confinante al mappale 185 del Comune di Samarate senza alcun titolo. Sarà cura della procedura che l'area venga liberata.

Il lotto è composto da due mappali ed ha una superficie catastale complessiva di 2573,00 mq.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno map. 3235	2.400,00	x	100 %	=	2.400,00
Terreno map. 3238	173,00	x	100 %	=	173,00
Totale:	2.573,00				2.573,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA DEL COMPARTO SULLA BASE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA DELL'AREA (VALORE COME DA VALORE DI PERMUTA)

La sottoscritta, nella evasione del mandato, ha seguito una metodologia di stima sintetico pratica che prevede che si determini il valore dell'area edificabile come percentuale di valore dell'edificio potenzialmente realizzabile su di essa: si compie eseguendo una stima del fabbricato che si potrebbe realizzare su quell'area tenendo conto di tutti i parametri legali del caso, come per esempio la cubatura edificabile e/o i costi di idoneizzazione del sito, ed il valore dell'area sarà compreso tra il 15 e il 25 % del valore del fabbricato.

Pertanto, il metodo di cui sopra identifica il valore unitario di un immobile di riferimento, mediamente pari al 20 % del valore del fabbricato da realizzare, in considerazione degli elementi che di seguito verranno esposti.

Si consideri che, l'area oggetto di stima, risulta inedificata. Si consideri che il P.G.T. vigente del Comune di Gallarate individua l'immobile di che trattasi, in zona "**Ambiti residenziali estensivi - RE**". In tali ambiti, i parametri da rispettare per gli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi



PDF Eraser Free

Tipologia residenziale di massima in serie aperta.

Distanza dalle strade (Ds): minimo 5,00 m.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo 5,00 m. Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

Edificabilità

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,17 mq/mq.

Rapporti di copertura e superficie permeabile

Rapporto di copertura (Rc): 1/5 della Superficie fondiaria.

Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 3/5 della Superficie fondiaria. Sarà possibile pavimentare od occupare con impianti ricreativi scoperti la restante superficie del lotto.

Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): 9,00 m, con un massimo di 2 piani abitabili fuori terra.

Come da visura catastale, l'area oggetto di stima ha un'estensione di mq. 2.573,00 circa. L'area occupabile da costruzioni si riduce però a mq 440,00 circa al netto della fascia di rispetto dall'elettrodotto e dalla distanza di mt. 10 da pareti finestrate dei lotti confinanti.

Pertanto, sulla scorta del Certificato di Destinazione Urbanistica di cui in allegato, sulla scorta delle considerazioni di cui sopra, si ipotizza la seguente possibilità edificatoria, a giudizio della scrivente, più conveniente ai fini di una iniziativa immobiliare:

- Superficie Lorda di Pavimento (Slp) realizzabile (residenziale):

$$\text{mq } 2.573,00 \times 0,17 \text{ mq/mq} = \text{mq } 435,00 \text{ circa}$$

Considerando la "Rilevazione dei prezzi degli immobili" della C.C.I.A.A. di Varese (anno 2022) per il Comune di Gallarate si evincono i seguenti valori:

Abitazioni nuove / ristrutturate: Valore medio (€/mq.) 1.850,00

Le informazioni assunte in merito all'area oggetto di stima, fanno ragionevolmente desumere che l'area non necessiti di bonifica, trattandosi di terreno ineditato. Ci si riserva un approfondimento, se richiesto, a seguito di indagini specifiche in sito.

Dall'analisi condotta, si può però prescindere dai costi di idoneizzazione dell'area e cioè dei costi necessari per rendere l'area idonea e pronta per una nuova edificazione. Tali costi, nel caso in esame, sono pari a zero.

Si consideri ora una superficie commerciale realizzabile come sopra quantificata.

Il valore dell'area risulterà pertanto pari a:

$$\text{valore dell'area} = (\text{valore unitario dell'ipotetico fabbricato} \times \text{superficie commerciale realizzabile} \times 20\%) - \text{costi di idoneizzazione dell'area.}$$

$$\text{valore dell'area} = (\text{€/mq } 1.850,00 \times \text{mq } 435,00) \times 20\% - \text{€ } 00,00 = \text{€ } 160.950,00$$

Il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per una serena stima.

Il più probabile valore totale di mercato da valore di permuta della proprietà risulta quindi pari a € 160.950,00

Arrotondato

€ 160.000,00 = (centosessantamilaeuro).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **160.000,00**



PDF Eraser Free

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 160.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 160.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato del terreno con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per terreni simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine dimercato, un valore zonale attuale di un terreno di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima. Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e attribuire una stima corretta.

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 edificabile	2.573,00	0,00	160.000,00	160.000,00
				160.000,00 €	160.000,00 €

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: €. 160.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 0,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 160.000,00

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



PDF Eraser Free

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:	€. 160.000,00



PDF Eraser Free

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 391/2022

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

A terreno agricolo con piccola porzione edificabile a GALLARATE Via Verghera snc, della superficie commerciale di **41.048,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di ampio terreno a prato con segni di coltivazione a maggese e porzioni a bosco con arbusti e piante ad alto fusto,

A nord-est è costeggiato dalla Via Aeronautio o SS36 a sud-ovest invece è costeggiato dalla Via Verghera che rappresenta anche l'accesso al terreno.

Il terreno ha una forma irregolare e per lo più pianeggiante.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 3229 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 230, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,36 €, indirizzo catastale: GALLARATE (VA), intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1411 (catasto terreni), partita 4102, qualita/classe INCOLT PROD, superficie 1120, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,58 €, indirizzo catastale: GALLARATE (VA), intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 3231 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe BOSCO ALTO, superficie 610, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 2,05 €, indirizzo catastale: GALLARATE (VA), intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 3233 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 9250, reddito agrario 35,83 €, reddito dominicale 52,55 €, indirizzo catastale: GALLARATE (VA), intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 3236 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 6, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,03 €, indirizzo catastale: GALLARATE (VA), intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 241 (catasto terreni), partita 4390, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 430, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,67 €, indirizzo catastale: GALLARATE (VA), intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 248 (catasto terreni), partita 4102, porzione -, qualita/classe INCOLT PROD, superficie 1170, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,60 €, indirizzo catastale: GALLARATE (VA), intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 254 (catasto terreni), partita 4390, porzione -, qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 15980, reddito agrario 61,90 €, reddito dominicale 90,78 €, indirizzo catastale: GALLARATE (VA), intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 265 (catasto terreni), partita 4390, porzione -, qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 13120, reddito agrario 50,82 €, reddito dominicale 74,54 €. indirizzo catastale: GALLARATE (VA), intestato a [REDACTED]

a corpo, da nord in senso orario: strada (Via Aeronautica SS36), particelle: 242-243-783-245-246-450-247-1412, 3227, particelle 3230-3232-3234-3237-1156 (adibita a strada Via Verghera),



PDF Eraser Free

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	41.048,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 356.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 356.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 356.000,00
Data della valutazione:	03/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 06/02/23 alla presenza del custode.

Il terreno presenta porzioni con segni di coltivazione a maggese e porzioni a bosco con arbusti e piante ad alto fusto.

Come da risposta dell'Agenzia della Entrate di Gallarate in data 03/02/23 non risultano in essere contratti per gli immobili in oggetto.

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 **volontaria** attiva, stipulata il 06/05/2009 a firma di Notaio Santus Armando ai nn. 29898/13611 di repertorio, iscritta il 18/05/2009 a Milano 2 ai nn. 59652/11865, a favore di BANCA POPOLARE DI MANTOVA S.P.A. C.F. 00103200762 domicilio ipotecario eletti in Viale Risorgimento n. 69 a Mantova, contro [REDACTED] derivante da MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 9.000.000,00 €.

Importo capitale: 4.500.000,00 €.

Durata ipoteca: 8 anni.

La formalità è riferita solamente a particelle N.C.T. di Gallarate Sez. Gallarate foglio 2: 1411-1706-1707-241-248-254-265-3229-3230-3231-3232-3233-3234-3235-3236-3237-3238.



PDF Eraser Free

ANNOTATA PER RINEGOZIAZIONE MUTO IL 18/04/2017 N. 7914

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/12/2009 a firma di Notaio Santus Armando ai nn. 32115/14825 di repertorio, iscritta il 04/01/2010 a Milano 2 ai nn. 192/50, a favore di BANCA POPOLARE DI BARI S.C.P.A. C.F. 00254030729 domicilio ipotecario eletto in Corso Cavour n. 19 a Bari, contro [REDACTED] derivante da APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 4.000.000,00 €.

Importo capitale: 2.000.000,00 €.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a particelle N.C.T. di Gallarate Sez. Gallarate foglio 2: 1411-1706-1707-241-248-254-265-3229-3230-3231-3232-3233-3234-3235-3236-3237-3238.

ANNOTATA PER CONTRATTO DI FINANZIAMENTO IL 02/04/2012 N. 5486 ANNOTATA PER RINEGOZIAZIONE IL 08/05/2014 N. 5606 ANNOTATA PER RINEGOZIAZIONE IL 16/07/2019 N. 14941

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/10/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 6947 di repertorio, trascritta il 25/11/2022 a Milano 2 ai nn. 167273/113200, a favore di BANCO BPM SP Sede Milano C.F. 09722490969, contro [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO.

La formalità è riferita solamente a particelle N.C.T. di Gallarate Sez. Gallarate foglio 2: 1411-1706-1707-241-248-254-265-3229-3231-3233-3235-3236-3238

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:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione parziale di società a responsabilità limitata (dal 28/04/2014), con atto stipulato il 28/04/2014 a firma di Notaio Santus Armando ai nn. 47656/21806 di repertorio, trascritto il 13/05/2014 a Milano 2 ai nn. 41419/29012.

Il titolo è riferito solamente a particelle di N.C.T. in Gallarate Sez. Gallarate foglio 2: 1411 - 1706 - 1707 - 241 - 248 - 254 - 265 - 3229 (ex 639) - 3231 (ex 249) - 3235 (ex 1566) - 3238 (ex 1566)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
Nella "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 19/10/2022 ed allegata alla procedura si legge: "...omissis... Ai venditori la quota intera di piena proprietà era pervenuta in forza dei seguenti atti: - atto di compravendita in data 29 aprile 1961 rep. n. 44306/13165 notaio Ettore Frassi di Gallarate ... omissis ... trascritto il 31 maggio 1961 ai numeri 26119/20981...omissis...- atto di donazione in data 18 dicembre 2001 rep. n. 162760/16484 notaio Ferruccio Brambilla ... omissis ... trascritto il 10 gennaio



PDF Eraser Free

2002 ai numeri 2874/1865...omissis...". Seppur elenchi i passaggi di proprietà nel ventennio, in questo ultimo paragrafo la certificazione notarile non precisa le quote di provenienza in capo a ciascuno nei passaggi di proprietà.

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/2008 fino al 26/03/2009), con atto stipulato il 31/03/2008 a firma di Notaio Santus Armando ai nn. 26282/11748 di repertorio, trascritto il 08/05/2008 a Milano 2 ai nn. 59841/33261

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/03/2009 fino al 28/04/2014), con atto stipulato il 26/03/2009 a firma di Notaio Santus Armando ai nn. 29570/13461 di repertorio, trascritto il 02/04/2009 a Milano 2 ai nn. 40851/25583.

Il titolo è riferito solamente a particelle di N.C.T. in Gallarate Sez. Gallarate foglio 2: 1411 - 1706 - 1707 - 241 - 248 - 254 - 265 - 3229 (ex 639) - 3230 -3231 (ex 249) -3232 - 3234 - 3235 (ex 1566) - 3236 - 3237 - 3238 (ex 1566)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 29 del 03/06/2015 ed anche n. 30 del 04/06/2015, approvazione Variante P.G.T. pubblicata sul B.U.R.L., Serie Avvisi e Concorsi 22/07/2015, n. 30, l'immobile ricade in zona "Aree destinate all'agricoltura" - "Aree per servizi e impianti tecnologici" - "Ambiti residenziali estensivi", con Vincoli: elettrodotto; distanze minime di protezione del nastro stradale, in particolare dal "Limite di inedificabilità".. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano delle Regole: Art. 16, Art. 31, Art. 44 -45, Art. 56 e Art. 62 . Vedasi Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Gallarate in data 13/03/2023

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

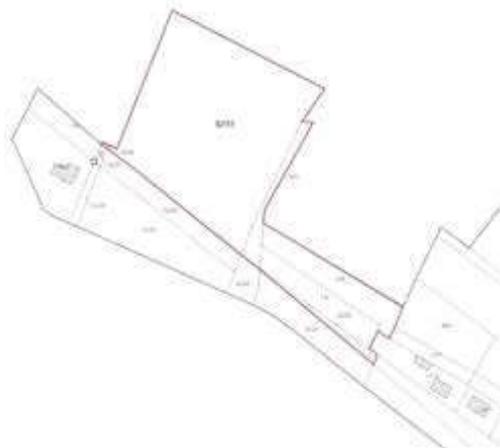
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

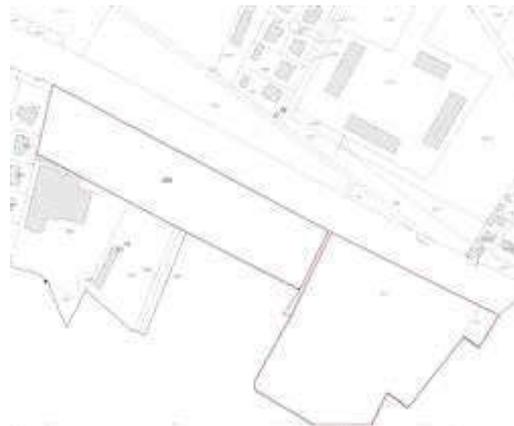
L'immobile risulta **conforme**.



PDF Eraser Free



Estratto mappa catastale (foglio 208)



Estratto mappa catastale (foglio 204)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA VERGHERA SNC

TERRENO AGRICOLO CON PICCOLA PORZIONE EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo con piccola porzione edificabile a GALLARATE Via Verghera snc, della superficie commerciale di **41.048,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di ampio terreno a prato con segni di coltivazione a maggese e porzioni a bosco con arbusti e piante ad alto fusto,

A nord-est è costeggiato dalla Via Aeronautico o SS36 a sud-ovest invece è costeggiato dalla Via Verghera che rappresenta anche l'accesso al terreno.

Il terreno ha una forma irregolare e per lo più pianeggiante.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 3229 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 230, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,36 €, indirizzo catastale: GALLARATE (VA), intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1411 (catasto terreni), partita 4102, qualita/classe INCOLT PROD, superficie 1120, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,58 €, indirizzo catastale: GALLARATE (VA), intestato a [REDACTED]



PDF Eraser Free

- foglio 2 particella 3231 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe BOSCO ALTO, superficie 610, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 2,05 €, indirizzo catastale: GALLARATE (VA), intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 3233 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 9250, reddito agrario 35,83 €, reddito dominicale 52,55 €, indirizzo catastale: GALLARATE (VA), intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 3236 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 6, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,03 €, indirizzo catastale: GALLARATE (VA), intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 241 (catasto terreni), partita 4390, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 430, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,67 €, indirizzo catastale: GALLARATE (VA), intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 248 (catasto terreni), partita 4102, porzione -, qualita/classe INCOLT PROD, superficie 1170, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,60 €, indirizzo catastale: GALLARATE (VA), intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 254 (catasto terreni), partita 4390, porzione -, qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 15980, reddito agrario 61,90 €, reddito dominicale 90,78 €, indirizzo catastale: GALLARATE (VA), intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 265 (catasto terreni), partita 4390, porzione -, qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 13120, reddito agrario 50,82 €, reddito dominicale 74,54 €, indirizzo catastale: GALLARATE (VA), intestato a [REDACTED]

a corpo, da nord in senso orario: strada (Via Aeronautica SS36), particelle: 242-243-783-245-246-450-247-1412, 3227, particelle 3230-3232-3234-3237-1156 (adibita a strada Via Verghera),



Vista aerea



Vista da via Verghera



PDF Eraser Free



Vista terreno verso nord



Vista porzione a bosco



Vista porzione coltivata

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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

SERVIZI

negozi al dettaglio

al di sotto della media 

centro commerciale

al di sotto della media 

centro sportivo

al di sotto della media 

scuola elementare

al di sotto della media 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km

al di sopra della media 
media



PDF Eraser Free

superstrada distante 1 km

al di sopra della media

ferrovia distante 2,6 km

nella media

autobus distante 2,6 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di ampio terreno a prato con segni di coltivazione a maggese e porzioni a bosco con arbusti e piante ad alto fusto, A nord è costeggiato dalla Via Aeronautio o SS36 a sud invece è costeggiato dalla Via Verghera, che rappresenta anche l'accesso al terreno.

Il terreno ha una forma irregolare e per lo più pianeggiante.

E' composto da nove mappali con una superficie catastale complessiva di 41.048,00 mq.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno map. 241	430,00	x	100 %	=	430,00
Terreno map. 248	248,00	x	100 %	=	248,00
Terreno map. 254	15.980,00	x	100 %	=	15.980,00
Terreno map. 265	13.120,00	x	100 %	=	13.120,00
Terreno map. 141 1	1.120,00	x	100 %	=	1.120,00
Terreno map. 3229	230,00	x	100 %	=	230,00
Terreno map. 323 1	610,00	x	100 %	=	610,00
Terreno map. 3233	9.250,00	x	100 %	=	9.250,00
Terreno map. 3236	60,00	x	100 %	=	60,00
Totale:	41.048,00				41.048,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



PDF Eraser Free

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA DEL COMPARTO

PORZIONE EDIFICABILE

La sottoscritta, nella evasione del mandato, ha seguito una metodologia di stima sintetico pratica che prevede che si determini il valore dell'area edificabile come percentuale di valore dell'edificio potenzialmente realizzabile su di essa: si compie eseguendo una stima del fabbricato che si potrebbe realizzare su quell'area tenendo conto di tutti i parametri legali del caso, come per esempio la cubatura edificabile e/o i costi di idoneizzazione del sito, ed il valore dell'area sarà compreso tra il 15 e il 25 % del valore del fabbricato.

Pertanto, il metodo di cui sopra identifica il valore unitario di un immobile di riferimento, mediamente pari al 20 % del valore del fabbricato da realizzare, in considerazione degli elementi che di seguito verranno esposti.

Si consideri che, l'area oggetto di stima, risulta inedificata. Si consideri che il P.G.T. vigente del Comune di Gallarate individua l'immobile di che trattasi, in zona "**Ambiti residenziali estensivi - RE**". In tali ambiti, i parametri da rispettare per gli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Tipologia residenziale di massima in serie aperta.

Distanza dalle strade (Ds): minimo 5,00 m.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo 5,00 m. Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

Edificabilità

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,17 mq/mq.

Rapporti di copertura e superficie permeabile

Rapporto di copertura (Rc): 1/5 della Superficie fondiaria.

Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 3/5 della Superficie fondiaria. Sarà possibile pavimentare od occupare con impianti ricreativi scoperti la restante superficie del lotto.

Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): 9,00 m, con un massimo di 2 piani abitabili fuori terra.

Come da individuazione grafica mediante sovrapposizione delle mappe catastali al PGT, la porzione edificabile oggetto di stima ha un'estensione di mq. 330,00 circa. L'area occupabile da costruzioni si riduce però a mq 70,00 circa al netto della fascia di rispetto dall'elettrodotto e dalla distanza di mt. 10 da pareti finestrate dei lotti confinanti.

Pertanto, sulla scorta del Certificato di Destinazione Urbanistica di cui in allegato, sulla scorta delle considerazioni di cui sopra, si ipotizza la seguente possibilità edificatoria, a giudizio della scrivente, più conveniente ai fini di una iniziativa immobiliare:

- Superficie Lorda di Pavimento (Slp) realizzabile (residenziale):

$$\text{mq } 330,00 \times 0,17 \text{ mq/mq} = \text{mq } 56,00 \text{ circa}$$

Considerando la "Rilevazione dei prezzi degli immobili" della C.C.I.A.A. di Varese (anno 2022) per il Comune di Gallarate si evincono i seguenti valori:

Abitazioni nuove / ristrutturate: Valore medio (€/mq.) 1.850,00

Le informazioni assunte in merito all'area oggetto di stima, fanno ragionevolmente desumere che l'area non necessiti di bonifica, trattandosi di terreno inedificato. Ci si riserva un approfondimento, se richiesto, a seguito di indagini specifiche in sito.

Dall'analisi condotta, si può però prescindere dai costi di idoneizzazione dell'area e cioè dei costi necessari per rendere l'area idonea e pronta per una nuova edificazione. Tali costi, nel caso in esame, sono pari a zero.

Si consideri ora una superficie commerciale realizzabile come sopra quantificata.



PDF Eraser Free

Il valore dell'area risulterà pertanto pari a:

valore dell'area = (valore unitario dell'ipotetico fabbricato x superficie commerciale realizzabile x 20 %) – costi di idoneizzazione dell'area.

valore dell'area = (€/mq 1.850,00 x mq 56,00) x 20 % - € 00,00
= € 20.720,00

Il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per una serena stima.

Il più probabile valore totale di mercato da valore di permuta della porzione edificabile di proprietà risulta quindi pari a € 20.720,00

Arrotondato € 20.000,00.

PORZIONE AGRICOLA

La sottoscritta, nella evasione del mandato, nel determinare il valore unitario della porzione di area a destinazione agricola, ha seguito una metodologia di stima sommaria di tipo sintetico-comparativo con riferimento a valori desunti da concrete trattative, o atti pubblici o pubblicazioni, relativi a terreni connotati da caratteristiche il più possibile omologhe, in termini di "media".

VALORE UNITARIO ZONALE MEDIO DI RIFERIMENTO

Il parametro di che trattasi è stato individuato quale risultante della media aritmetica di tre valori, determinati sulla scorta di indagini e disamine documentali, relativi all'area paragonabile a terreni ad uso agricolo, come segue:

Valore medio da indagine di mercato

Da informazioni assunte in un largo intorno zonale del territorio di Gallarate relativamente a concrete trattative di mercato intercorse su immobili del tipo in esame, e dalla disamina di opuscoli specializzati è stato individuato, statisticamente, un riferimento economico, variabile tra gli estremi di €/mq. 8,00 e €/mq. 9,00 per l'area ad uso agricolo.

L'indagine di mercato identifica il valore unitario di un immobile ideale di riferimento, in termini statisticamente e tecnicamente accettabili, pari a €/mq. 8,50.

Valore da pubblicazione VAM della Provincia di Varese

Le indagini svolte hanno consentito l'acquisizione della Pubblicazione "Valori Agricoli Medi della Provincia di Varese – dati pronunciamiento Commissione Provinciale" – annualità 2021 (ultimo dato disponibile).

Per la regione agraria n 6 che comprende anche il comune di Gallarate, per la coltura "seminativo arborato", come nel caso in questione, il riferimento è pari ad €/mq. 8,76.

La pubblicazione VAM della provincia di Varese identifica il valore unitario di un immobile ideale di riferimento, in termini statisticamente e tecnicamente accettabili, pari a €/mq. 8,76.

Valore da proposta di compravendita Soloterreni.it

Le indagini svolte hanno consentito l'acquisizione di una proposta Soloterreni.it per un immobile di tipologia simile a quello in oggetto nel comune simile di Villa Cortese: in detta proposta un terreno agricolo di mq. 5.940,00 viene pubblicizzato al prezzo di € 45.000,00.

Il valore unitario medio è ottenuto dividendo il prezzo proposto per la superficie in vendita (€ 45.000,00 / 5.940,00 mq = €/mq 7,57).

Le risultanze da pubblicazione Soloterreni.it identificano un valore unitario medio dell'immobile pari a €/mq 7,57.

Il valore unitario di riferimento di un terreno agricolo ideale ideale considerato in termini tecnicamente accettabili in quanto statisticamente "medi" fra le risultanze prima citate, risulta pari a:

€/mq. (8,50 + 8,76 + 7,57)/3 = €/mq. 8,27.



PDF Eraser Free

Il più probabile valore totale di mercato della porzione di proprietà, a destinazione agricola, oggetto di stima risulta pari a:

mq 40.718,00 x €/mq. 8,27 = € 336.737,86

Arrotondato € 336.000,00

PORZIONE PER SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI

La sottoscritta, nella evasione del mandato, ha considerato detta porzione di area nella porzione agricola poiché, come da individuazione grafica mediante sovrapposizione delle mappe catastali al PGT, la porzione in questione ha un'estensione di mq. 6,00 circa.

TOTALE VALORE DEGLI IMMOBILI **€ 356.000,00**

(trecentocinquantaseimila/00 euro)

Ottenuto come segue:

VALORE DELL'AREA EDIFICABILE **€ 20.000,00**

VALORE DELL'AREA AGRICOLA **€ 336.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **356.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 356.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 356.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato del terreno con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per terreni simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine dimercato, un valore zonale attuale di un terreno di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima. Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e attribuire una stima corretta.

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):



PDF Eraser Free

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo con piccola porzione edificabile	41.048,00	0,00	356.000,00	356.000,00
				356.000,00 €	356.000,00 €

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: **€. 356.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 356.000,00**

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: **€. 356.000,00**



PDF Eraser Free

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 391/2022

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno verde urbano di salvaguardia a GALLARATE Via Grandi snc, della superficie commerciale di **7.480,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di terreno prevalentemente a bosco con arbusti e piante ad alto fusto e porzioni di prato, ha una forma pressochè triangolare e pianeggiante. Costeggia il lato nord-est della super strada SS36 o Viale Aeronautica ed al terreno si può accedere dalla via Grandi.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1706 (catasto terreni), partita 4390, porzione -, superficie 7080, indirizzo catastale: GALLARATE (VA), intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1707 (catasto terreni), partita 4390, porzione -, qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 400, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 2,27 €, indirizzo catastale: GALLARATE (VA), intestato [REDACTED]
Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: strada (Via Grandi), strada (Viale Aeronautica SS36), particella 270

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.480,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.000,00
Data della valutazione:	03/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 06/02/23 alla presenza del custode.

Come da risposta dell'Agenzia della Entrate di Gallarate in data 03/02/23 non risultano in essere contratti per gli immobili in oggetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

PDF Eraser Free

tecniche di attuazione ed indici: Piano delle Regole: Art. 42 e Art. 56. Vedasi Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Gallarate in data 13/03/2023

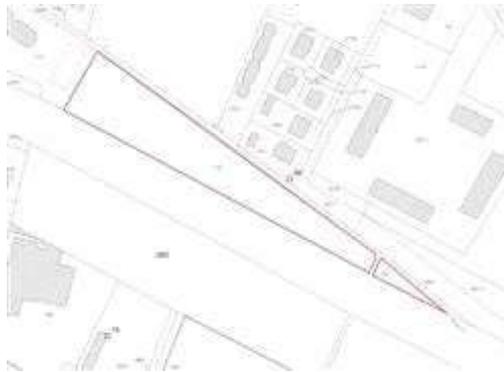
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Estratto mappa catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA GRANDI SNC

TERRENO VERDE URBANO DI SALVAGUARDIA

DI CUI AL PUNTO A

terreno verde urbano di salvaguardia a GALLARATE Via Grandi snc, della superficie commerciale di **7.480,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di terreno prevalentemente a bosco con arbusti e piante ad alto fusto e porzioni di prato, ha una forma pressochè triangolare e pianeggiante. Costeggia il lato nord-est della super strada SS36 o Viale Aeronautica ed al terreno si può accedere dalla via Grandi.

Identificazione catastale:



PDF Eraser Free

- foglio 2 particella 1706 (catasto terreni), partita 4390, porzione -, superficie 7080, indirizzo catastale: GALLARATE (VA), intestato a [REDACTED]
- foglio 2 particella 1707 (catasto terreni), partita 4390, porzione -, qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 400, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 2,27 €. indirizzo catastale: GALLARATE (VA), intestato a [REDACTED]
Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: strada (Via Grandi), strada (Viale Aeronautica SS36), particella 270



Vista aerea

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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 2,2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



PDF Eraser Free

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno prevalentemente a bosco con arbusti e piante ad alto fusto e porzioni di prato, ha una forma pressochè triangolare e pianeggiante. Costeggia il lato nord-est della super strada SS36 o Viale Aeronautica ed al terreno si può accedere dalla via Grandi.

E' composto da due mappali separati da una via consortile con una superficie catastale complessiva di 7.480,00 mq.



Vista da via Grandi



Vista da via Grandi



Vista da via Grandi



PDF Eraser Free

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno map. 1706	7.080,00	x	100 %	=	7.080,00
Terreno map. 1707	400,00	x	100 %	=	400,00
Totale:	7.480,00				7.480,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA DEL LOTTO (TERRENO A VERDE URBANO)

La sottoscritta, nella evasione del mandato, nel determinare il valore unitario della porzione di area, ha seguito una metodologia di stima sommaria di tipo sintetico-comparativo con riferimento a valori desunti da concrete trattative, o atti pubblici o pubblicazioni, relativi a terreni connotati da caratteristiche il più possibile omologhe, in termini di “media”.

VALORE UNITARIO ZONALE MEDIO DI RIFERIMENTO

Il parametro di che trattasi è stato individuato quale risultante della media aritmetica di tre valori, determinati sulla scorta di indagini e disamine documentali, relativi all’area paragonabile a terreni ad uso agricolo, come segue:

Valore medio da indagine di mercato

Da informazioni assunte in un largo intorno zonale del territorio di Gallarate relativamente a concrete trattative di mercato intercorse su immobili del tipo in esame, e dalla disamina di opuscoli specializzati è stato individuato, statisticamente, un riferimento economico, variabile tra gli estremi di €/mq. 8,00 e €/mq. 9,00 per l’area ad uso agricolo.

L’indagine di mercato identifica il valore unitario di un immobile ideale di riferimento, in termini statisticamente e tecnicamente accettabili, pari a €/mq. 8,50.

Valore da pubblicazione VAM della Provincia di Varese

Le indagini svolte hanno consentito l’acquisizione della Pubblicazione “Valori Agricoli Medi della Provincia di Varese – dati pronunciamento Commissione Provinciale” – annualità 2021 (ultimo dato disponibile).

Per la regione agraria n 6 che comprende anche il comune di Gallarate, per la coltura “seminativo arborato”, come nel caso in questione, il riferimento è pari ad €/mq. 8,76.

La pubblicazione VAM della provincia di Varese identifica il valore unitario di un immobile ideale di riferimento, in termini statisticamente e tecnicamente accettabili, pari a €/mq. 8,76.

Valore da proposta di compravendita Soloterreni.it

Le indagini svolte hanno consentito l’acquisizione di una proposta Soloterreni.it per un immobile di tipologia simile a quello in oggetto nel comune simile di Villa Cortese: in detta proposta un terreno agricolo di mq. 5.940,00 viene pubblicizzato al prezzo di € 45.000,00.

Il valore unitario medio è ottenuto dividendo il prezzo proposto per la superficie in vendita (€ 45.000,00 / 5.940,00 mq = €/mq 7,57).

Le risultanze da pubblicazione Soloterreni.it identificano un valore unitario medio dell’immobile pari a €/mq 7,57.



PDF Eraser Free

Il valore unitario di riferimento di un immobile ideale considerato in termini tecnicamente accettabili in quanto statisticamente "medi" fra le risultanze prima citate, risulta pari a:

€/mq. $(8,50 + 8,76 + 7,57)/3 = \text{€/mq. } 8,27$.

8.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA PROPRIETA'

Il più probabile valore totale di mercato della proprietà oggetto di stima risulta pari a:

mq 7.480,00 x €/mq. 8,27 = € 61.859,60

Arrotondato € 61.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **61.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 61.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 61.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato del terreno con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per terreni simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine dimercato, un valore zonale attuale di un terreno di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima. Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e attribuire una stima corretta.

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 verde urbano di	7.480,00	0,00	61.000,00	61.000,00



PDF Eraser Free

salvaguardia		
	61.000,00 €	61.000,00 €

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: €. 61.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 0,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 61.000,00

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: €. 61.000,00

data 03/04/2023

il tecnico incaricato
SILVIA CELESTINA DE RISI

