



TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

06/2023

DEBITORE:

GIUDICE:

dott. Nicolò Grimaudo

CURATORE:

dott. Roberto Cherchi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Stefano Arcari

CF:RCSRFN68L06D869X

con studio in Gallarate (VA) Via Borgo Antico 1

Telefono: 00390331770938

email: stefano.arcari@archiworldpec.it

PEC: stefano.arcari@archiworldpec.it

LOTTO 3

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO – LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n° 06/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a GERENZANO per la quota di 1/1 di proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 9, particella 2455 (catasto terreni), seminativo, classe 1, consistenza 4.740,00mq, reddito dominicale 36,72Euro, reddito agrario 34,27Euro, intestato a
derivante da tabella di variazione del 22/02/2007 pratica n. va0067573 in atti dal 22/02/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 5807.1/2007); annotazioni: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario. Coerenze: a nord-ovest mappali 250 e 4215, a nord-est mappale 2456, a sud est strada di accesso intermediente mappali 3898, 3897, 3896 e 1611, infine a sud-ovest mappale 2243.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva accessori (superficie catastale):	4.470,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 47.740,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 47.740,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 47.000,00
Data della valutazione:	11/03/24

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il terreno, su dichiarazione della proprietà, non risulta concesso in affitto a coltivatore, pertanto libero da vincoli contrattuali di locazione.

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: Nessuna.*

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:*

Sentenza apertura liquidazione giudiziale del 01/02/2023 autorità emittente: Tribunale di Busto Arsizio (VA), n° rep. 7008/2023, trascritta in data 27/06/2023 ai nn. 19029/13989 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, a favore di Massa dei creditori di

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nulla da segnalare

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita del 10 luglio 2013 con n. 135214/7884 di repertorio redatto dal notaio Pala Elena di Saronno, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 - Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 16 luglio 2013 ai nn. 17550/12493.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Da atto di compravendita (si riporta stralcio di pagina 3):

- *"...a Checchi Angelo, per atto di compravendita a rogito Notaio Mario Belasio di Saronno in data 15 ottobre 1954 repertorio numero 3987 e raccolta numero 1342, registrato a Saronno in data 2 novembre 1954 al numero 362 volume 76, trascritto a Como in data 15 novembre 1954 ai numeri 6126 di registro generale e 5574 di registro particolare;*
- *ai _____ per acquisto per successione*

Dalla Normativa Tecnica di Attuazione

ART. 20.3 - AMBITI PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA

Descrizione

Le zone agricole sono costituite dalle parti di territorio a prato seminativo e con coltivazioni destinato all'attività agricola ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. . Ambiti agricoli su macro classe F (fertile).

Ambito di applicazione

I seguenti disposti regolamentari si applicano alle aree prative campite con apposito retino nelle tavole di piano oltre che agli ambiti specialistici e caratterizzanti gli ambiti agricoli così come meglio normati negli articoli successivi.

Edificazione-Destinazione

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.G.T. è ammessa esclusivamente l'edificazione di opere realizzate in funzione della conduzione agricola del fondo e destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, nonché alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda in quanto strettamente funzionali all'esercizio della stessa secondo i criteri e modalità di seguito specificati. Negli ambiti agricoli con la sovrapposizione del retino identificativo dell'ordito agrario dell'Olonza e del Lura, rappresentati nella tavola del Piano delle Regole, in considerazione dell'elevato valore paesistico – storico e culturale dei luoghi, è ammessa la nuova edificazione, esclusivamente per la conduzione del fondo agricolo, quale attività produttiva e la residenza per il conduttore della stessa; quest'ultima deve essere ubicata nel contesto seguendo le geometrie ortogonali dei luoghi e preservando le aree agricole. La realizzazione di nuove strutture agricole dovrà essere totalmente integrata rispetto alla morfologia dei luoghi ed al contesto in cui sono inserite.

Indici edificatori

Densità edilizia fondiaria per residenza

D = 0,06 mc./mq. sui terreni a coltura orticola o floricola specializzata.

D = 0,01 mc./mq. con un massimo di 500 mc. per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno.

D = 0,03 mc./mq. sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzati non sono computate le attrezzature e le infrastrutture produttive ammesse dalla destinazione di zona, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici, bensì alla verifica del rapporto di copertura

Rapporto di copertura per attrezzature produttive

Rc = 40% dell'intera superficie aziendale per serre

Rc = 10% dell'intera superficie aziendale per altri casi ammessi

Ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e del rapporto di copertura, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli appartenenti al territorio di Comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto nei registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Altezza - residenza H = 6,00 m.

- strutture agricole H = 7,00 m. salvo maggiori altezze per strutture tecnologiche, compatibili con l'ambiente circostante.

Piani fuori terra Pft = n° 2

Distanze

- dai confini Dc = 5,00 m.

- tra edifici De = 10,00 m.

- dal ciglio strada Ds = 10,00 m.

fatti salvi maggiori arretramenti indicati nella tavola del Documento di Piano – Piano delle Regole o prescritti dal D.M. 1.4.1968, modificato con D.P.R. 16.12.1992 n° 495, nonché dal successivo art. 24

Tipologie edilizi

Edifici rurali tipici dell'attività agricola, stalle, magazzini, silos, essicatoi, ricoveri automezzi, edifici per allevamento, tettoie, ecc., nel rispetto dell'ambiente in cui si inseriscono.

Edifici residenziali isolati e accorpati agli edifici principali, con caratteristiche tipologiche e materiali di finitura tipici dell'ambiente rurale e della tradizione locale.

Titoli per il rilascio del titolo abilitativo

Il titolo abilitativo in zona agricola può essere rilasciata esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, a titolo gratuito;*
- b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;*
- c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della l.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1.*

Il Permesso di Costruire è tuttavia subordinato:

- a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata*

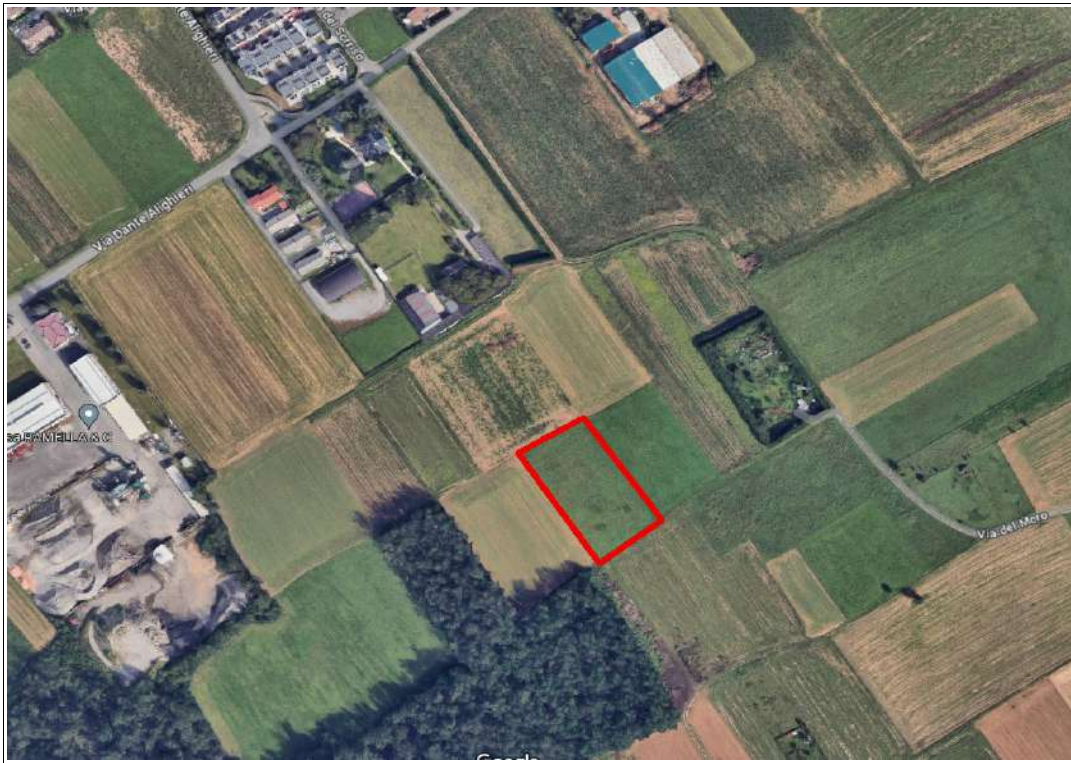


Foto aerea con individuato l'appezzamento di terreno agricolo (riquadro rosso)



Stralcio estratto mappa

BENI IN GERENZANO
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo a GERENZANO per la quota di 1/1 di proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 9, particella 2455 (catasto terreni), seminativo, classe 1, consistenza 4.740,00mq, reddito dominicale 36,72Euro, reddito agrario 34,27Euro, intestato a
L. BELLINZANI, derivante da tabella di variazione del 22/02/2007 pratica n. va0067573 in atti dal 22/02/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 5807.1/2007); annotazioni: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario.
Coerenze: a nord-ovest mappali 250 e 4215, a nord-est mappale 2456, a sud est strada di accesso intermediante mappali 3898, 3897, 3896 e 1611, infine a sud-ovest mappale 2243.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in area agricola. Il traffico nella zona è inesistente. Non sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

Nulla da segnalare

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appezamento di terreno agricolo di forma regolare (rettangolo inclinato) privo di recinzioni e libero su tutti i lati. Apparentemente non risulta coltivato. È ubicato nella zona agricola periferica posta ad ovest rispetto al nucleo urbano di Gerenzano e a sud-est rispetto alla frazione Messina di Cislago. Lo si raggiunge procedendo sulla strada pubblica asfaltata denominata via Risorgimento e si prosegue sulla strada sterrata via Del Moro. In prossimità di un terreno circondato da siepi con all'interno un traliccio dell'alta tensione, si prosegue costeggiandolo in direzione sud-ovest e dopo circa 100metri si trova il bene, posto rispetto alla stradina sterrata in direzione nord-est.



*Riprese fotografiche
del terreno agricolo*



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *dati catastali*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Foglio 9 Particella 2455	4.740,00	x 100,00 % =	4.740,00
Totale:	4.740,00		4.740,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei terreni è stata determinata utilizzando le seguenti fonti:

1. i valori espressi dalla Commissione Provinciale Espropri di Varese (VAM 2024)
Nota: i valori esposti in tabella si riferiscono alle indennità di espropriazione delle aree agricole non edificabili pertanto potrebbero risultare "non in linea" rispetto ad un ipotetico valore agricolo medio del terreno in "normali" azioni di compravendita.
2. l'osservatorio dei valori agricoli per Varese e Provincia – Exeo Edizioni – anno 2022 (valori di riferimento anno 2021);
3. ricerche di mercato (interviste ad operatori di settore dedicati alla compravendita dei terreni) e da una ricerca di massima su offerte di vendita per terreni agricoli sul territorio di Gerenzano da pubblicazioni on-line.

Dall'analisi delle fonti si ritiene congruo fissare un valore unitario pari a 10,00€/mq

VALORE AL MQ DEL BENE

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore terreno:	4.740,00mq	x	10,00€/mq	=	€ 47.740,00
-----------------	------------	---	-----------	---	--------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 47.740,00
--	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreno agricolo	4.740,00	0,00	47.740,00	47.740,00
				€ 47.740,00	€ 47.740,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 47.740,00**

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:	€ 47.740,00
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
Riduzione per arrotondamento:	-€ 740,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 47.000,00

data 11/03/2024

il tecnico incaricato
arch. Arcari Stefano