

PDF Eraser Free



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

98/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa ELISA TOSI

CUSTODE:

G.I.V.G. - Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/09/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Sonia Frulla

CF:FRLSNO68B55B300G

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) P.ZZA VENZAGHI, 3

telefono: 00390331679587

fax: 0331679587

email: arches@alice.it

PEC: sonia.frulla@archiworldpec.it



PDF Eraser Free

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
98/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno industriale a VERGIATE via Giuseppe Di Vittorio snc, della superficie commerciale di **2.070,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] il terreno si trova nel Comune di Vergiate, in provincia di Varese, e più precisamente nell'area a carattere industriale compresa tra la via Giuseppe Di Vittorio e la via delle Ginestre. L'area è parzialmente delimitata da muri di cinta laddove confinante con altre proprietà. Ha destinazione urbanistica come da allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vergiate in data 05.07.2024 e come anche riassunto al paragrafo 7.7 della presente perizia cui integralmente si rimanda.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7234 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 2070, derivante da FRAZIONAMENTO del 27/10/2014 Pratica n. VA0165759 in atti dal 27/10/2014 presentato il 27/10/2014 (n. 165759.1/2014)
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:3720. Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune L765 - SezUrb VE - Foglio 8 - Particella 7234/. Per ulteriori dettagli e specifiche si rimanda all'allegata visura storica per immobile del 21.06.2024.
- foglio 8 particella 7234 (catasto fabbricati), sezione urbana VE, partita 3046, categoria F/1, consistenza 2070 mq, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n. SNC , piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 05/12/2014 Pratica n. VA0189466 in atti dal 05/12/2014 IDENTIFICAZIONE GRAFICA (n. 81881.1/2014) e da VARIAZIONE del 05/12/2014 Pratica n.VA0189462 in atti dal 05/12/2014 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE (n. 81880.1/2014)
Coerenze: mappali 631-3720-628-stradina-3469.
Per ulteriori dettagli e specifiche si rimanda all'allegata visura storica per immobile del 21.06.2024 e all'estratto di mappa catastali.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.070,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.600,00



PDF Eraser Free

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.600,00
Data della valutazione:	20/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
al momento del sopralluogo il terreno appariva interessato da abbondante vegetazione spontanea impenetrabile e, per quanto visibile, non interessato da costruzioni. Nessuno era presente in loco.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

le informazioni relative alle formalità e gravami sono state desunte dalle ricerche ipotecarie eseguite dalla scrivente in data 26/08/2024, 27/08/2024 e 05/09/2024, dai documenti depositati nel fascicolo dell'esecuzione, nonché dalla certificazione notarile ai sensi art. 567, secondo comma C.P.C. aggiornata e trasmessa alla scrivente in data 17.09.2024 (si rimanda integralmente agli specifici allegati alla presente perizia estimativa).

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:*

DOMANDE GIUDIZIALI -TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE, stipulata il 17/10/2017 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 7536 di repertorio, trascritta il 22/11/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 140933 rg - 90854 rp, a favore [REDACTED]

Con la domanda giudiziale si chiedeva al Tribunale di Busto Arsizio di revocare - dichiarando inefficace nei confronti del soggetto a favore del presente gravame - come sopra generalizzato - ai sensi e per gli effetti dell'art. 2901 cc. l'atto di compravendita del 19.12.2014 rep. 30476 - 18137 [REDACTED] trascritto presso l'ufficio del Territorio di Milano 2 il 02.01.2015 al n. 159 rg/138rp. Con ordinanza annotata il 17/04/2024 al n. 49668 rg / 5454 rp il Tribunale di Busto Arsizio n. R.G. 2017/5002 ha reso inefficace la trascrizione del 02.01.2015 n. 159/138 nei confronti del soggetto a favore del presente gravame - come sopra generalizzato.

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



PDF Eraser Free

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/03/2024 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 1673 di repertorio, trascritta il 25/03/2024 a Ufficio del Territorio di Milano 2 ai nn. 37859 RG - 27343 RP, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la somma di euro [REDACTED] erivante da ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a C.T. foglio 9- particella 7234 ente urbano /C.F. sez. VE foglio 8 particella 7234 F1 area urbana, via Giuseppe Di Vittorio snc.

Si veda la Nota di trascrizione allegata al Fascicolo del Tribunale per specifiche e dettagli.

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**

Ulteriori avvertenze:

il terreno in oggetto, antecedentemente il frazionamento, era più ampio e comprendeva il limitrofo mappale contraddistinto in mappa con il n. 3720 sul quale insiste un immobile di tipo produttivo. Non è escluso che quanto oggetto della presente perizia immobiliare possa essere interessato da fenomeni di contaminazione con conseguente necessità di di relativa bonifica: lo stato di contaminazione puo` essere accertato esclusivamente attraverso un piano di caratterizzazione approvato con Conferenza dei Servizi e da successiva attivita` di caratterizzazione. Neppure e` al momento prevedibile e quantificabile un ipotetico costo della caratterizzazione (il Piano di caratterizzazione e` l'esito di estese e approfondite analisi storiche del sito effettuate da tecnici specialisti del settore e da approvarsi, come detto, dalla Conferenza dei Servizi) ne`, conseguentemente, di una eventuale bonifica. Si invitano gli interessati all'acquisto degli immobili di cui al presente procedimento esecutivo a prendere tutte le necessarie informazioni al riguardo e ad effettuare i necessari accertamenti e approfondimenti anche presso i competenti Uffici ed Enti.

Non si esclude che, occultato dalla fitta vegetazione presente, via sia materiale di risulta di attività ovvero altri rifiuti, ecc...

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

in riferimento all'incarico conferito alla sottoscritta - ove è richiesto precisare "*se la certificazione notarile sostitutiva risalga sino ad un atto di acquisto derivativo originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento*" - si annota che le informazioni relative ai titoli di proprietà indicate nel certificato notarile ai sensi art. 567, secondo comma, C.P.C. a firma Dott. Avv. [REDACTED] Notaio in Milano, depositato nel fascicolo dell'esecuzione, avente data 17 aprile 2024, redatto a tutto il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sono state messe a confronto con le verifiche eseguite dalla sottoscritta sia a mezzo atti di acquisto in copia conforme sia a mezzo ispezioni ipotecarie e catastali: dal raffronto sono emerse alcune



PDF Eraser Free

discrepanze nei passaggi di proprietà che antecedono al ventennio l'ultimo atto del 19-12-2014 rep. 30476/18137 a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in Gallarate i quali risultano riguardare un diverso immobile escluso dall'atto di pignoramento (si rimanda integralmente a ai documenti ipotecari e catastali allegati alla perizia e alla certificazione notarile sopra citata).

Successivamente, in data 17.09.2024 è stato trasmesso alla scrivente via e-mail da [REDACTED] [REDACTED] il certificato notarile ai sensi art. 567, secondo comma, C.P.C. riveduto e a firma del [REDACTED] notaio in Milano (si annota che la data apposta in calce non è stata variata) che qui si allega non risultando, alla data del 19.07.2024, depositato nel fascicolo dell'esecuzione. **Tale certificato risale sino ad un atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.**

Le ispezioni ipotecarie sono state estese per un periodo pari ad almeno vent'anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento (25.03.2024) e sono state richieste in relazione a ciascun soggetto che è risultato proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; le ispezioni (sia a favore che contro) risalgono sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni rispetto alla trascrizione del pignoramento e richiesta in relazione a ciascun soggetto risultante proprietario per il periodo considerato.

I dati dell'immobile specificati nell'atto di pignoramento trovano corrispondenza con le risultanze catastali e sono state acquisite le planimetrie catastali di riferimento (allegate alla perizia).

E' stato reperito in copia autentica e completo di allegati l'atto di provenienza a rogito [REDACTED] stipulato in data 19/12/2014 che qui si richiama integralmente e nel quale è riportato altresì che *"La società [REDACTED] come rappresentata, con ogni garanzia di legge, vende alla società [REDACTED] che, come rappresentata, che accetta ed acquista, la piena ed esclusiva proprietà di quanto segue: In Comune di Vergiate (VA), con accesso dalla Via Giuseppe Di Vittorio appezzamento di terreno così individuato nei Registri Censuari di detto Comune, sezione Vergiate: **Catasto Fabbricati** - foglio VE/8, Via Giuseppe Di Vittorio - **mappale 7234**, piano terreno, area urbana di mq. 2.070 (in esito alla denuncia di variazione registrata all'Agenzia del Territorio di Varese il 5 dicembre 2014 al n. 81881.1/2014, prot. n. VA0189466) al Catasto Terreni - foglio di mappa 8, foglio logico 9 mappale 7234 di are 20.70, ente urbano, senza redditi (derivante dalla fusione degli originari mappali 633 e 3586 con il mappale 3720 in esito al tipo mappale registrato all'Agenzia del Territorio di Varese il 5 novembre 2012 prot. n. 2633355 e dal successivo frazionamento approvato dall'Agenzia del territorio di Varese il 27 ottobre 2014 n. 165759.1/2014). COERENZE: a nord mappali 631, 3720 e 628; ad est mappale 628; a sud via delle Ginestre; ad Ovest mappale 3469. ACCESSO E SCARICO si hanno dalla via delle Ginestre nonchè dalla via Di Vittorio, attraverso la residua proprietà della venditrice (mappale 3720), in virtù di **servitù di passo pedonale e carraio che deve intendersi costituita per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 codice civile, per effetto ed in conseguenza del presente atto.** Detto terreno è riportato ed intestato al Catasto Fabbricati, ove è qualificato come "area urbana" in ditta alla parte venditrice. L'intestazione catastale dell'area in contratto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari. L'area urbana in contratto è raffigurata nell'elaborato grafico depositato in Catasto a corredo della detta denuncia di variazione registrata all'Agenzia del Territorio di Varese il 5 dicembre 2014 al n. 81881.1/2014, prot. n. VA0189466, riprodotto nella copia fotostatica che si allega al presente atto sotto la **lettera "B"**, sottoscritto dai componenti e da me notaio."*

E' stato reperito in copia autentica e completo di allegati l'antecedente atto redatto dal Dott. [REDACTED] notaio in Gallarate, avente data 04-07-2011 e rep. n. 106377/44646 trascritto a Milano 2 in data 12-07-2011 ai nn. 79493/46043 con il quale [REDACTED] acquistava da [REDACTED] tale atto inerisce l'attiguo e diverso terreno con capannone insistente sul mappale 3720 di mq 2070 che, alla data della stipula dell'atto, non era ancora stato fuso con il terreno di cui alla presente esecuzione immobiliare (solo successivamente, in data 05.11.2012, [REDACTED] presenta Tipo Mappale per la fusione dei mappali 633 e 3586 - ovvero l'attuale mappale 7234 di complessivi mq 2070- con il mappale 3720).

N.B.:



PDF Eraser Free

- in data 05-11-2012 [REDACTED] presenta Tipo Mappale catastale prot. 263355 con la seguente fusione dei mappali: 3720 di 2070 mq, mappale 633 di 1060 mq, mappale 3586 di 1010 mq per una estensione complessiva del nuovo mappale 3720 di 4140 mq;

- con atto dott. [REDACTED] notaio in Gallarate, del 09/09/2014 rep. 29765-17751 trascritto a Milano 2 in data 17-09-2014 rp 56523-rg82049 la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] trasferisce la sede in [REDACTED]

- in data 27-10-2014 [REDACTED] presenta Tipo Frazionamento catastale prot. 165759 con cui divide il mappale 3720 di mq 4140 in due mappali: il mappale 3720 di mq 2070 e il nuovo mappale 7234 di mq 2070 oggetto di alienazione alla società [REDACTED]

- l'atto di provenienza a rogito Dott. [REDACTED] notaio in Gallarate, stipulato in data 04.07.2011 rep. 106377, racc. 44464 trascritto a Milano 2 in data 12-07-2011 rp 46043-rg79493 inerisce il trasferimento da

[REDACTED] del capannone con area pertinenziale nel Comune di Vergiate, via G. Di Vittorio n. 92/A individuato al Catasto Fabbricati e nel Catasto Terreni del detto Comune con il **mappale 3720** (coerenze a copro in contorno, strada provinciale, mappali 628, 3586, 3469, 631) **non oggetto del pignoramento di cui al presente procedimento esecutivo immobiliare**, ma confinante con il terreno oggetto di perizia e gravato dalla servitù di passo riportata nel presente paragrafo;

- l'atto di provenienza a rogito Dott. [REDACTED] notaio in Sesto Calende, stipulato in data 03.05.1974, rep. 33867, registrato a Gallarate in data 16.05.1974 atti privati vol. 274 n. 3001, trascritto a Milano 2 in data 27/05/1974 ai nn. 26492rg/22877rp inerisce il trasferimento da [REDACTED] della piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito nel territorio del Comune di Vergiate distinto al Catasto Terreni del detto Comune a pagina 2208, **mappale 3720 are 20,70 con capannone industriale in corso di costruzione** (confini, a nord strada provinciale per Varese, a est mappale 628, a sud mappali 3586-633, a ovest mappale 631) **non oggetto del pignoramento di cui al presente procedimento esecutivo immobiliare**.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] con sede in Vergiate per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2014), con atto stipulato il 19/12/2014 a firma di [REDACTED] Notaio ai nn. 30476-18137 di repertorio, trascritto il 02/01/2015 a Ufficio del Territorio di Milano 2 ai nn. 159 R.G./138 R.P..

Il titolo è riferito solamente a immobili in Vergiate. C.F. Foglio VE/8 - via Giuseppe Di Vittorio - mappale 7234 P.T. - F1 Area Urbana di mq 2070..

Annotazione n. 5454 del 17/04/2024 (inefficacia parziale); con sentenza annotata il 17.04.2024 al n. 49668 R.G. / 5454 R.P. il Tribunale di Busto Arsizio RG n. 2017/5002 ha reso inefficace la trascrizione del 02/01/2015 n. 159/138.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta in data [REDACTED] per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito solamente a terreno in Vergiate (VA) - foglio 8, foglio logico 9 particella 3586, 1010 mq [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] deceduta il [REDACTED] per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito solamente a terreno in Vergiate (VA) - Catasto Terreni foglio 8, foglio logico 9, particella 633, 1060 mq [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] (eredi di [REDACTED] deceduta il [REDACTED])



PDF Eraser Free

per la quota di 1/2 ciascuno diritto di proprietà, in forza di successione legittima - denuncia di successione in morte del genitore (dal 05/03/1994 fino al 06/12/2002), con atto stipulato il 05/03/1994, registrato il 21/06/1994 a Novara ai nn. 73 Volume 1348, trascritto il 05/09/2006 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 137887-73725.

Il titolo è riferito solamente a terreno in Vergiate (VA) - foglio 9 particella 633 1060 mq.

Successive denunce integrative registrate a Novara il 23-07-1994 al n. 17 Vol. 1351 e in data 01-02-1995 al n. 51 Vol 1361 trascritta a Milano 2 il 04-09-1998 ai nn. 70445-50883. Trascrizione per accettazione tacita di eredità eseguita a Milano 2 in data 18/12/2002 ai nn. 161119-93706. Dati desunti dall'atto di compravendita del 19-12-2014 a rogito dott. [REDACTED] notaio in Gallarate rep. 30476-18137 e dall'atto di compravendita del 06.12.2002 a rogito dott. [REDACTED] notaio in Gallarate rep. 85653/22535 entrambi reperiti in copia conforme all'originale, allegati alla presente perizia e cui si rimanda integralmente per specifiche e dettagli.

[REDACTED] nato a [REDACTED] data [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] eredi di [REDACTED] leceduta il [REDACTED]) per la quota di 1/2 ciascuno diritto di proprietà, in forza di successione legittima - denuncia di successione (dal 08/01/2000 fino al 06/12/2002), con atto stipulato il 08/01/2000, registrato il 07/07/2000 a Gallarate ai nn. 95 Volume 934, trascritto il 05/09/2006 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 137887-73725.

Il titolo è riferito solamente a terreno in Vergiate (VA) - foglio 8, foglio logico 9 particella 3586, 1010 mq.

Trascrizione per accettazione tacita di eredità eseguita a Milano 2 in data 18/12/2002 ai nn. 16121-93708. Dati desunti dall'atto di compravendita del 19-12-2014 a rogito dott. [REDACTED] notaio in Gallarate rep. 30476-18137 e dall'atto di provenienza del 06/12/2002 rep 85654/22536 notaio [REDACTED] cui si rimanda integralmente per specifiche e dettagli.

[REDACTED] - sed [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] nella persona dell'amministratore unico [REDACTED] per la quota di 1/1 diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 06/12/2002 fino al 13/09/2011), con atto stipulato il 06/12/2002 a firma di [REDACTED] notaio in Gallarate ai nn. 85653-22535 di raccolta di repertorio, registrato il 18/12/2002 a Gallarate ai nn. 4183 Serie 1V, trascritto il 18/12/2002 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 161118 - 93705 rp.

Il titolo è riferito solamente a terreno in Vergiate (VA) - Catasto Terreni foglio 8, foglio logico 9, particella 633, 1060 mq.

L'atto di provenienza dalla sottoscritta reperito in copia autentica e allegato alla presente perizia cui si rimanda integralmente riporta i seguenti confini: mappali 3469, 631, 3720, 3586 e strada.

[REDACTED] - sed [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 06/12/2002 fino al 13/09/2011), con atto stipulato il 06/12/2002 a firma di [REDACTED] notaio in Gallarate ai nn. 85654-22536 di repertorio, registrato il 18/12/2002 a Gallarate ai nn. 4184 Serie 1V, trascritto il 18/12/2002 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 161120/93707.

Il titolo è riferito solamente a terreno in Vergiate (VA) - foglio 8, foglio logico 9 particella 3586, 1010 mq.

L'atto di provenienza reperito dalla scrivente in copia autentica e allegato alla presente perizia (cui si rimanda integralmente) specifica che quanto acquistato confina con i mappali 633, 3720, 628 e strada. [REDACTED]

[REDACTED] - sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 13/09/2011 fino al 19/12/2014), con atto stipulato il 13/09/2011 a firma di [REDACTED] notaio in Gallarate (VA) ai nn. 106581-44617 di



PDF Eraser Free

repertorio, registrato il 19/09/2011 a Gallarate ai nn. 5950 serie 1T, trascritto il 20/09/2011 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 108544-66337.

Il titolo è riferito solamente a terreni in Vergiate (VA)-Foglio di mappa 8, foglio logico 9 particella 633 (1060mq) e particella 3586 (1010mq).

Come specificato nell'atto reperito dalla scrivente in copia autentica, trattasi dell'acquisto della piena proprietà dell'appezzamento di terreno edificabile con accesso dalla via delle Ginestre. Coerenze in unico corpo: a nord mappali 631, 3720 e 628, ad est mappale 628, a sud strada (via delle Ginestre) ad ovest mappale 3469.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

la presente perizia estimativa esclude:

- verifiche inerenti al raffronto tra l'attuale confinamento del terreno, rispetto ai sedimi di superficie catastale;
- verifiche, in genere, dell'estensione e dei confini del terreno (dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo di una azione di specifico riconfinamento o a mezzo di preciso rilievo strumentale topografico in loco);
- analisi dei sottosuoli del bene in oggetto, tra cui fra l'altro, verifiche di composizione fisico chimica dei terreni/ eventuali presenze di resti archeologici interrati/ eccetera, nonché ogni ulteriore eventuale indagine/ accertamento non precisamente richiesto nell'incarico e di cui non è fatta specifica menzione nella presente perizia;
- verifiche circa la presenza (entro terra e fuori terra) di eventuali sostanze/ materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo di esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati, formaldeide, naftalene, gas Radon, ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc.;
- l'esatta determinazione delle superfici e dei confini per la quale occorreranno adeguati e accurati rilievi strumentali.
- gli eventuali oneri aggiuntivi (costi professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari casi di censimento catastale, al momento non valutabili e quantificabili sotto il profilo tecnico ed economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di successive variazioni catastali e/o per richieste che potrebbero pervenire direttamente dall'ufficio catastale risolvibili mediante la redazione di ulteriori e diverse pratiche/ planimetrie catastali a carico di altre ditte intestate ecc. e/o con l'eventuale stipula anche di successivi atti notarili (per difformita` di intestati, di pregresse identificazioni scaturenti da titoli qui non presi in esame, ecc.).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona **AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' PER LA PRODUZIONE DI NATURA PREVALENTEMENTE INDUSTRIALE - I.C. - ZONE DI INIZIATIVA COMUNALE ORIENTATA**. Norme tecniche di attuazione ed indici: $if = 0,80 \text{ mq/mq}$ $Rc = 50\%$ $Vt \text{ min.} = 15\%$ $Hm = 12,00 \text{ m}$ $Dc = \frac{1}{2} H$ con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti $Ds = 7,50 \text{ m}$. Il titolo è riferito solamente al mappale distinto in mappa, della sezione censuaria di VERGIATE al n° 7234, foglio logico 9. Da quanto riportato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 05.07.2024 dal responsabile dell'Area 4 -Assetto ed Uso del Territorio del Comune di Vergiate dopo aver visto gli atti di Ufficio ed eseguiti



PDF Eraser Free

gli accertamenti del caso si ricava che è stato certificato che il mappale distinto in mappa al foglio logico 9, n. 7234 si trova ubicato come segue: ai sensi del PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO: approvato con Delibera del Consiglio comunale n° 22 del 20.06.2014 e pubblicato sul BURL - serie Avvisi e Concorsi n. 17 del 22/04/2015, Rettifica approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 39 del 25/11/2019 e pubblicata sul BURL - serie Avvisi e Concorsi n. 4 del 22/01/2020, Variante approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 43 del 28/07/2022 e pubblicata sul BURL - serie Avvisi e Concorsi n. 46 del 16/11/2022, Variante approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 38 del 27/07/2023 e pubblicata sul BURL - serie Avvisi e Concorsi n. 42 del 18/10/2023, il mappale n° 7234 si trova ubicato all'interno del Perimetro di Iniziativa Comunale e del Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato, e precisamente in zona: "AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' PER LA PRODUZIONE DI NATURA PREVALENTEMENTE INDUSTRIALE" - delle N.T.A. del Piano delle Regole, normati art. 43 che recita: Sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di edifici a destinazione produttiva e attività complementari e/o compatibili con la destinazione principale. Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione di cui alla normativa del Documento di Piano. 43.1 Possibilità edificatorie Sono così denominate le parti del territorio comunale parzialmente o totalmente edificate, destinate ad insediamenti per la produzione di beni e servizi di carattere artigianale ed industriale. Di norma, mediante permesso di costruire o DIA/SCIA/CIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed interventi di nuova costruzione L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri: $if = 0,80 \text{ mq/mq}$ $Rc = 50\%$ $Vt \text{ min.} = 15\%$ $Hm = 12,00 \text{ m}$ $Dc = \frac{1}{2} H$ con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti $Ds = 7,50 \text{ m}$ In caso di ampliamento di fabbricati esistenti è ammesso l'allineamento dell'altezza dei fronti e della copertura al fabbricato esistente anche se eccedente l'altezza massima di zona. Per comprovate esigenze di installazione di apparecchiature tecnologiche non contenibili nella altezza prescritta sarà consentito elevare l'altezza massima (Hm) della quota necessaria fino ad un massimo 14,00 m. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano e che hanno già raggiunto il limite massimo del rapporto di copertura e/o della S.l.p. è comunque ammesso l'ampliamento con incremento una tantum per un massimo del 30% della superficie coperta esistente e/o della S.l.p. al momento dell'adozione del PGT, a condizione che il rapporto di copertura complessivo non superi il 66% della S.f., fermo restando il rispetto degli indici relativi alla superficie a verde, all'altezza dei fabbricati, alla distanza dai confini, dai fabbricati e dal ciglio stradale. Ai sensi della Variante Generale al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino approvata con Delibera della Giunta Regionale n° 7/5983 del 02.08.2001, pubblicata sul B.U.R.L. n° 40 del 05.10.2001, con immediata esecutività, e ai sensi della Variante al Perimetro di Iniziativa comunale di cui al PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO approvato con Delibera del Consiglio comunale n° 22 del 20.06.2014, è ubicato in zona: "I.C. - ZONE DI INIZIATIVA COMUNALE ORIENTATA" VINCOLI: Trattasi di area vincolata ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004 e s.m.i. PER SPECIFICHE E DETTAGLI SI RIMANDA ALL'ALLEGATO CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA; SI INVITANO GLI INTERESSATI ALL'ACQUISIZIONE DEL PRESENTE IMMOBILE A PRENDERE CONTATTI DIRETTAMENTE CON L'UFFICIO URBANISTICA DEL COMUNE DI VERGIATE - ANCHE A MEZZO DI PROFESSIONALITA' TECNICHE- AL FINE DI OTTENERE INDICAZIONI PIU' PRECISE, AVERE INFORMAZIONI CIRCA EVENTUALI AGGIORNAMENTI E MODIFICHE DELLE NORME PER RINNOVARE, SE DEL CASO, IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.



PDF Eraser Free

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni identificati al NCT - Vergiate - foglio 9 - particella 7234; C.F. foglio VE/8 - via Giuseppe Di Vittorio - mappale 7234 area urbana di mq 2070.

Per quanto visibile il terreno risulta libero da edificazioni. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, dalla certificazione notarile, dalle visure catastali e dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie al ventennio non sono emersi ulteriori particolari vincoli, cessioni di cubatura, convenzioni, oneri insoluti, ecc..., tuttavia non se ne può escludere la sussistenza: si invitano gli interessati all'acquisizione del bene a prendere direttamente contatti con i preposti Uffici del Comune di Vergiate per i dovuti approfondimenti in merito.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni identificati al NCT - Vergiate - foglio 9 - particella 7234; C.F. foglio VE/8 - via Giuseppe Di Vittorio - mappale 7234 area urbana di mq 2070

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni identificati al NCT - Vergiate - foglio 9 - particella 7234; C.F. foglio VE/8 - via Giuseppe Di Vittorio - mappale 7234 area urbana di mq 2070.

Si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica per dettagli.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VERGIATE VIA GIUSEPPE DI VITTORIO SNC

TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno industriale a VERGIATE via Giuseppe Di Vittorio snc, della superficie commerciale di **2.070,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] il terreno si trova nel Comune di Vergiate, in provincia di Varese, e più precisamente nell'area a carattere industriale compresa tra la via Giuseppe Di Vittorio e la via delle Ginestre. L'area è parzialmente delimitata da muri di cinta laddove confinante con altre proprietà. Ha destinazione urbanistica come da allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vergiate in data 05.07.2024 e come anche riassunto al paragrafo 7.7 della presente perizia cui integralmente si rimanda.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7234 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 2070, derivante da FRAZIONAMENTO del 27/10/2014 Pratica n. VA0165759 in atti dal



PDF Eraser Free

27/10/2014 presentato il 27/10/2014 (n. 165759.1/2014)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:3720. Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune L765 - SezUrb VE - Foglio 8 - Particella 7234/. Per ulteriori dettagli e specifiche si rimanda all'allegata visura storica per immobile del 21.06.2024.

- foglio 8 particella 7234 (catasto fabbricati), sezione urbana VE, partita 3046, categoria F/1, consistenza 2070 mq, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n. SNC , piano: T, intestato a [REDACTED] sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 05/12/2014 Pratica n. VA0189466 in atti dal 05/12/2014 IDENTIFICAZIONE GRAFICA (n. 81881.1/2014) e da VARIAZIONE del 05/12/2014 Pratica n.VA0189462 in atti dal 05/12/2014 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE (n. 81880.1/2014)

Coerenze: mappali 631-3720-628-stradina-3469.

Per ulteriori dettagli e specifiche si rimanda all'allegata visura storica per immobile del 21.06.2024 e all'estratto di mappa catastali.



localizzazione di massima del terreno sul territorio (immagine tratta da OpenStreetMap)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Somma Lombardo, Gallarate, Busto Arsizio, Saronno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica (verificare a seconda delle zone), ADSL, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di San Giovanni Battista, Villa Dalla Porta Bozzolo (Casalzuigno), Lago di Comabbio, Parco naturale della Valle del Ticino, Museo civico di Gallarate, cascina Ronchetto.

SERVIZI

scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



PDF Eraser Free

parco giochi
verde attrezzato
farmacie

buono 
buono 
al di sopra della media 

COLLEGAMENTI

ferrovia distante circa 1 km
autobus distante a seconda della fermata, circa 0,5-1 km
autostrada distante A8 - circa 2-3 km
aeroporto distante circa 12 km - Milano Malpensa
aeroporto distante aeroporto di Vergiate - circa 5 km

al di sopra della media 
al di sopra della media 
buono 
buono 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

il terreno si presenta piuttosto pianeggiante, caratterizzato da vegetazione spontanea per la gran parte con cespugli e alberature di medio fusto; da quanto si rileva dall'estratto di mappa catastale, il terreno ha una forma geometrica riconducibile grossomodo a un trapezio e la sua superficie è pari a 2070 mq (dato desunto dalle risultanze catastali). L'area non si attesta direttamente su strade pubbliche principali, ma su una stradina che si diparte dalla via delle Ginestre. Alternativamente vi si può accedere dalla principale via Giuseppe Di Vittorio attraversando il terreno con capannone di cui al mappale 3720 in virtù della servitù di passo come descritta nell'atto di provenienza a rogito Dott.

, notaio in Gallarate stipulato in data 19.12.2014 repertorio 30476, raccolta 18137 il quale specifica che "ACCESSO E SCARICO si hanno da via delle Ginestre nonchè dalla via Di Vittorio, attraverso la residua proprietà della venditrice (mappale 3720), in virtù di servitù di passo pedonale e carraio che deve intendersi costituita per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 codice civile, per effetto e in conseguenza del presente atto. Detto terreno è riportato ed intestato al Catasto Fabbricati, ove è qualificato come "area urbana" in ditta alla parte venditrice".

Per quanto visibile, per via della fitta vegetazione che al momento dei sopralluoghi rendeva l'area impenetrabile, non vi insistono fabbricati fuori terra, ma non si escludono reti, impianti o altri manufatti sottosuolo.



individuazione di massima (contorno linee di colore rosso) del terreno; immagine tratta da Google Maps



via Giuseppe di Vittorio, accesso all'attiguo mappale 3720



PDF Eraser Free



terreno, immagine ripresa dalla strada Consortile che si diparte dalla via delle Ginestre



terreno, immagine ripresa dalla strada Consortile che si diparte dalla via delle Ginestre



terreno, immagine ripresa dalla strada Consortile che si diparte dalla via delle Ginestre

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
consistenza catastale espressa in mq (visura storica per immobile)	2.070,00	x	100 %	=	2.070,00
Totale:	2.070,00				2.070,00



PDF Eraser Free



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/02/2022

Fonte di informazione: CASA IMM s.a.s.

Descrizione: Riferimento: VE56TE - terreno edificabile in vendita a destinazione residenziale o terziario direzionale commerciale, lotto di forma regolare e pianeggiante

Indirizzo: nelle vicinanze della centrale P.za Matteotti - Vergiate

Superfici principali e secondarie: 550

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.000,00 pari a 101,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/09/2020

Fonte di informazione: SMART HOME -

Descrizione: Riferimento: VFR436.14163 - Lotto di terreno fronte S.S. 33 del Sempione a destinazione produttiva e/o commerciale

Indirizzo: SS 33 Sempione

Superfici principali e secondarie: 675

Superfici accessorie:



PDF Eraser Free

Prezzo: 85.000,00 pari a 125,93 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/12/2014

Fonte di informazione: atto di compravendita del 19.12.2014 a rogito Notaio rep.
30476/18137

Descrizione: il medesimo oggetto della presente esecuzione immobiliare

Indirizzo: via Giuseppe Di Vittorio

Superfici principali e secondarie: 2070

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.360,65 pari a 47,52 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE- banca dati quotazioni immobiliari capannoni industriali- 2 semestre 2023 (26/08/2024)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

Note: stato conservativo normale, ovvero quello più frequente di zona suburbana/periferica comprendente Cuvirone e Cimbro. - codice zona E1 - macrozona catastale n. 2 - abitazioni civili a destinazione produttiva. I dati della presente intervista sono propedeutici alla stima del terreno oggetto della presente perizia immobiliare.

CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE E PROVINCIA - 2 SEMESTRE 2023 - rilevazione prezzi immobili industriali e artigianali asse Varese-Vergiate (26/08/2024)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 800,00

Note: i valori si riferiscono a immobili nuovi. I dati della presente intervista sono propedeutici alla stima del terreno oggetto della presente perizia immobiliare.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

per determinare il valore del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dall'offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima viene effettuata attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Data questa premessa l'esperto stimatore ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa, avvalendosi anche dei dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio e dalla Camera di Commercio di Varese e Provincia, nonché da informazioni assunte presso agenzie di intermediazione immobiliare della zona, operatori nel settore immobiliare e sul web, da indagini effettuate circa i prezzi praticati nella zona di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere, oltre che in funzione della consistenza ed in base agli indici urbanistici, alla destinazione, all'ubicazione, all'accessibilità, alla vicinanza di fonti di approvvigionamento, dei mercati di vendita, dei nodi di comunicazione, dall'esistenza e dalla qualità delle infrastrutture, alla forma, alla presenza o meno di servitù, ecc..

La valutazione dell'area è eseguita ricercando il valore attuale di mercato che dipende anche dalla configurazione planimetrica e dalla natura fisica del terreno, dall'accessibilità, dalla distanza dalle vie di comunicazione, nonché dalla destinazione urbanistica dei piani regolatori di zona.

Stante le limitate transazioni delle aree edificabili in Vergiate si è altresì provveduto a sperimentare la comparazione del metodo valutativo succitato con una stima unitaria secondo il metodo analitico del valore di trasformazione (che qui per completezza di relazione si riporta in via sintetica) in virtù



PDF Eraser Free

della quale si sono dapprima definite le seguenti voci:

$$Vu = Ved / (1 + r)^n - P / (1 + r)^n - K / (1 + r)^m$$

Vu = valore unitario di mercato dell'area oggetto di stima;

Ved = valore di mercato degli edifici realizzabili sull'area stessa;

r = tasso di sconto, o di anticipazione temporale;

n = periodo, espresso in anni, di durata del processo di trasformazione;

P = profitto del promotore dell'intervento immobiliare;

K = insieme dei costi di produzione del fabbricato;

m = il momento, espresso in anni, in cui mediamente si collocano i costi di produzione, che risultano normalmente anticipati rispetto ai ricavi.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate individua una microzona catastale (n. 2 - E1 Suburbana/Periferica – comprendente le località di Cimbro e Cuvirone) il cui perimetro coincide con il comprensorio industriale in cui è ubicato il terreno oggetto di valutazione e riporta le quotazioni seguenti: capannoni industriali, tipologia "normale", da 400 a 600 €/mq. Tuttavia, il procedimento di stima del valore di trasformazione prevede di utilizzare il valore di mercato di capannoni nuovi, che certamente è superiore al valore dei capannoni in "normale" stato di conservazione.

Sotto questo profilo, può essere di aiuto il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 27.07.2007, che precisa quanto segue: «Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo "ottimo" censito dall'Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato ai punti 1.2 e 1.3 [ovvero il valore normale] un moltiplicatore pari a 1,3».

Quindi, è possibile risalire al valore della tipologia "ottima", equiparabile al nuovo o quasi nuovo (fino a quattro anni) incrementando del 30% i valori, ottenendo quindi le seguenti forcelle: capannoni industriali, tipologia "ottimo", da 520 a 780 €/mq.

La Camera di Commercio di Varese, rilevazione prezzi immobili industriali e artigianali anno 2023, indica per il nuovo una forbice tra i **600-800 euro /mq**.

Sulla base delle indagini svolte sul mercato locale, è possibile affermare che il valore unitario di mercato dei capannoni nuovi realizzabili sull'area in esame, ammonta a **750 €/mq**.

Il profitto del promotore immobiliare può essere stimato nel 10% del valore di mercato del capannone (**75 €/mq**),

il costo di produzione invece viene così stimato:

- il costo di costruzione in senso stretto (**350 €/mq**),
- le spese tecniche di progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo, accatastamento, ecc. (**8%** del costo di costruzione),
- gli oneri comunali e di urbanizzazione, molto contenuti in quanto si tratta di terreno ubicato in lottizzazione già realizzata e le spese varie, valutabili in



PDF Eraser Free

15€/mq.

Il costo di produzione ammonta complessivamente a circa **393 €/mq** circa.

La durata del processo produttivo può essere prefigurata in due anni, con costi mediamente anticipati (un anno) e ricavi al termine del biennio.

Il saggio di attualizzazione (al netto dell'inflazione in quanto si tratta di stima a prezzi reali costanti) viene assunto pari al 4,5%.

$$Vu = Ved / (1 + r)^n - P / (1 + r)^n - K / (1 + r)^m$$

$$Vu = 750 / 1,045^2 - 75 / 1,045^2 - 393 / 1,045 = \mathbf{242,03 \text{ €/mq}}$$

Il dato sopra esposto è riferito all'incidenza dell'area sull'unità di superficie coperta del capannone. Per valutare il terreno, è necessario adeguarlo al rapporto di copertura urbanistico del 50%:

$$242,03 \text{ €/mq} \times 0,50 = 121,01 \text{ €/mq}$$

Abbattimento 30% del valore dell'immobile per via della servitù (il terreno ha accesso diretto esclusivamente dalla stradina sterrata che si diparte dalla via delle Ginestre e non ha accesso diretto dalla strada principale (via Giuseppe di Vittorio), se non transitando sull'attigua proprietà -sulla quale è edificato un capannone- in virtù delle citate servitù: si abbatte il valore dell'immobile): $121,01 \times 0,70 = \mathbf{84,70 \text{ €/mq}}$.

Nella stima del valore di mercato del bene oggetto di analisi si sono assunte le seguenti ipotesi:

- le consistenze sono state desunte dalla documentazione catastale e non verificate in sede di sopralluogo. Qualsiasi variazione dell'immobile eventualmente avvenuta successivamente al sopralluogo non è stata considerata nel perimetro di valutazione;
- la stima è riferita al solo terreno, considerato libero da persone e cose;
- la presente valutazione non considera eventuali costi relativi a bonifiche necessarie per sanare l'immobile in base a norme di legge vigenti. Non sono state pertanto condotte verifiche in merito a possibili contaminazioni o passività ambientali che potrebbero incidere sul valore, se non diversamente specificato;
- non sono state condotte ricerche esaustive in merito all'eventuale presenza di vincoli, servitù, ...diversi da quelli indicati in perizia e ricavati dagli atti di provenienza e dalle ispezioni ipotecarie consultati.

il valore di stima attribuito è stato in via definitiva determinato a corpo e non a misura tenendo in considerazione, oltre la pezzatura del bene, anche una serie di fattori



PDF Eraser Free

precedentemente precisati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **149.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 149.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 149.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 industriale	2.070,00	0,00	149.600,00	149.600,00
				149.600,00 €	149.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa di immobile. Per quanto concerne l'intero della proprietà, premesso che la divisibilità o meno non deriva unicamente da caratteristiche fisiche (tutto è fisicamente divisibile), nel caso specifico non si apprezza l'ipotesi di frazionamenti, infatti, stante le specifiche caratteristiche dei beni quale ad esempio la consistenza, la destinazione d'uso, gli accessi, non si ritiene agevole né conveniente la separazione.

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: **€. 149.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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



PDF Eraser Free

di realizzo):

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 149.600,00

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: €. 149.600,00

data 20/09/2024

il tecnico incaricato
Arch. Sonia Frulla

