



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

341/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

[REDACTED]

CUSTODE:

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/04/2021

creata con Tribù Office 6

[REDACTED]

TECNICO INCARICATO:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 341/2020

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

A terreno residenziale a GALLARATE Via Varese snc, della superficie commerciale di **2.150,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (DUEPALME SRL)

Trattasi di lotto di terreno edificabile (con destinazione residenziale) dalla forma pressochè trapezoidale della superficie di mq 2.150,00 circa. L'accesso avviene da via Varese a mezzo strada di penetrazione. La conformazione è pressochè pianeggiante. Il terreno risulta recintato su tre lati ed aperto verso parcheggio ad uso pubblico. Il terreno non risulta piantumato ma risulta seminato a prato e mantenuto.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 4266 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria F/1, consistenza **2150 mq**, indirizzo catastale: **VIA VARESE SNC**, piano: T, intestato **[REDACTED]**, con **[REDACTED]** derivante da Costituzione del 12/10/2016 protocollo n. VA0118797 in atti dal 12/10/2016
Coerenze: da nord in senso orario particelle: 4267, 4251, 4057, 4062, 3980, 4282, 4284, 4265
Mappali Terreni Correlati: Codice Comune D869 - Sezione B - Foglio 9 - Particella 4266
- foglio 9 particella 4266 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 2150, piano: T, derivante da Tipo mappale del 26/09/2016 protocollo n. VA0111195 in atti dal 26/09/2016 presentato il 23/09/2016 (n. 111195.2/2016)
Coerenze: da nord in senso orario particelle: 4267, 4251, 4057, 4062, 3980, 4282, 4284, 4265
Trattasi di area di sedime dell'area urbana censita al catasto fabbricati di cui sopra. Annotazioni di immobile: comprende il fg. 9 n. 4056,4061. Per la creazione di questo terreno sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 9 particella 1011 - foglio 9 particella 4055 - foglio 9 particella 4051 - foglio 9 particella 4060 - foglio 9 particella 1013 - foglio 9 particella 4056 - foglio 9 particella 4061 Infine sono stati variati i seguenti immobili: - foglio 9 particella 4265

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente non verificata, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: a prato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: graminacee ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessunall terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.150,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 545.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 545.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 490.500,00



Data della valutazione:

08/04/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Come da risposta [redacted] non risultano contratti di affitto in essere per l'immobile oggetto della presente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati estratti da Certificato Ipo-catastale del 30/11/2020 [redacted] che ha preso in esame il ventennio alla data del 19/11/2020. In detto certificato non vengono elencati i passaggi di proprietà completi nel ventennio. L'elenco dei proprietari precedenti è stato estratto dalla visura storica catastale del map 4266 anche se non può ritenersi completo.

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:

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 05/07/2007 [redacted] 99082/38351 di repertorio, trascritta il 21/07/2007 a Milano 2 ai nn. 116668/61327, [redacted] derivante da Atto di convenzione edilizia.

Segue atto di migliore identificazione catastale delle aree previste nella convenzione, rep. 37504/22480, [redacted] trascritto presso Milano 2 in data 31/05/2017, ai nn. 64800/41895. Nell'Convenzione si legge: "... [redacted] obbligano a realizzare a proprie spese aree a parcheggio di uso pubblico per una superficie totale di mq 1.850 (milleottocentocinquanta) con accesso da Via Varese, come individuate nelle aree di progetto. La futura manutenzione degli spazi a parcheggio ad uso pubblico realizzati dall'area di proprietà [redacted] sono a carico delle società attuatrici e loro aventi causa [redacted]

[redacted] obbligano altresì alla sistemazione dei marciapiedi lungo la VIA VARESE con conseguente rifacimento della illuminazione pubblica nel caso non fosse conforme al progetto presentato in conseguenza degli accessi da realizzare. Le medesime società si obbligano alla monetizzazione di complessivi € 926.051,00 corrispondenti alla quota standard ... omissis ... [redacted]

€ 538.636,00 Il Contributo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà aggiornato in sede del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, sulla base dei progetti esecutivi. Le società si obbligano a realizzare le opere di urbanizzazione, parcheggi ed allacciamenti alle reti dei pubblici servizi prima della richiesta di agibilità, previa richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere stesse. La distribuzione edilizia è quella indicata nel tipo allegato alle predette delibere. L'attuazione [redacted] avrà durata di 10 anni decorrenti dalla data di approvazione definitiva del Piano medesimo. Le società si obbligano, anziché versare oggi la dovuta monetizzazione, a mettere a disposizione del comune di Gallarate tali somme in occasione dell'acquisto [redacted]

[redacted] seguendo le modalità che verranno stabilite dalla Giunta Comunale per la definizione dell'atto di compravendita. In sede di Presentazione dei Permessi di Costruire dovranno essere verificate le misure in materia di utilizzo di tecnologie innovative, riduzione dei consumi e risparmio energetico, produzione di energia da fonti rinnovabili, riduzione delle emissioni di Anidride Carbonica, riduzione dei consumi di acqua, riduzione dell'inquinamento acustico, riduzione dell'inquinamento elettromagnetico. In assenza di tali misure, e di atto d'obbligo alla loro



attuazione, dovrà essere corrisposto in sede di rilascio del permesso di costruire, l'importo degli oneri di urbanizzazione maggiorato del 10 % e la differenza delle monetizzazioni che saranno maggiorate per la valorizzazione non del 30 % ma del 40 %. Le società si obbligano personalmente ed eventualmente per i loro aventi causa ad eseguire la fabbricazione in conformità al tipo planivolumetrico allegato alle predette delibere .. Le società si impegnano altresì a presentare la progettazione esecutiva entro tre mesi dalla stipula della presente convenzione. Qualora i lavori non risultino ultimati nei termini prima indicati, le società e loro aventi causa dovranno presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo Permesso di Costruire per la parte non ultimata.

[REDACTED] emessa in data 29.06.2016 [REDACTED] 1635002727236629 per l'importo di € 269.318,00 Per quanto riguarda gli obblighi assunti con l'art. 5, il comune si riserva la facoltà di revocare [REDACTED] oggetto e di richiedere la risoluzione della convenzione, qualora i proprietari, dopo la diffida, non abbiano provveduto a quanto in detto articolo previsto, per quanto riguarda la presentazione dei progetti e l'inizio dei lavori." **OBBLIGHI TUTTI ASSOLTI**

PATTI O VINCOLI IN ATTI NOTARILI, stipulata il 13/07/2007 a firma [REDACTED] di repertorio, trascritta il 24/03/2007 a Milano 2 ai nn. 44707/23884, a favore di [REDACTED] derivante da [REDACTED]

[REDACTED] si obbliga a firmare insieme con la venditrice e per la volumetria oggi acquistata con il Comune di Gallarate la Convenzione per Piano di Lottizzazione attualmente allo studio e all'elaborazione presso i competenti uffici comunali. ... omissis ... Infine i componenti, dopo aver redatto ed approvato il relativo frazionamento si obbligano ad addivenire ad un atto integrativo e di identificazione catastale di quanto oggi venduto e delle aree che sono destinate a rimanere in comune. **OBBLIGHI TUTTI ASSOLTI**

PATTI O VINCOLI IN ATTI NOTARILI, stipulata il 24/05/2007 [REDACTED] di repertorio, trascritta il 13/06/2007 a Milano 2 ai nn. 90915/47601, derivante da Atto di permuta.

Le parti, dopo aver redatto ed approvato il relativo frazionamento si obbligano ad addivenire ad un atto integrativo e di identificazione catastale di quanto oggi permutato e delle aree che sono destinate a rimanere in comune. **OBBLIGHI TUTTI ASSOLTI**

ALTRI PATTI.

[REDACTED] ha autorizzato la posa di cartello pubblicitario (attualmente insistente sull'area di proprietà) in data 17.11.2016.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/02/2009 [REDACTED] di repertorio, iscritta il 18/02/2009 a Milano 2 ai nn. 16408/3221 [REDACTED]

Importo ipoteca: 9.400.000,00 €.

Importo capitale: 4.700.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni.

Annotazione n. 2550 del 12/02/2013 per riduzione somma dovuta da € 4.700.000,00 a € 500.000,00, riduzione somma dell'ipoteca da € 9.400.000,00 a € 1.000.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/10/2020 a firma [REDACTED] di repertorio, trascritta il 19/11/2020 a Milano 2 ai nn. 131655/83907 [REDACTED]

Grava su immobili censito sezione urbana CA foglio 7 particella 4266, Gallarate foglio 9 particella 4266



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]
con atto stipulato il 13/03/2007 [REDACTED] trascritto il 24/03/2007 a Milano 2 ai nn. 44701/23884.

Segue Atto d'identificazione catastale del 22/07/2008 stipulato [REDACTED] n. 101407/40624

[REDACTED] forza di ATTO DI PERMUTA (dal 24/05/2007), con atto stipulato il 24/05/2007 [REDACTED] repertorio, trascritto il 13/06/2007 a Milano 2 ai nn. 90915/47601.

Il titolo è riferito solamente [REDACTED] foglio 9 Particella 1795.

Segue atto di "IDENTIFICAZIONE CATASTALE" del 22/07/2008 stipulato da Notaio IAINATI [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO D'IDENTIFICAZIONE CATASTALE (dal 22/07/2008), con atto stipulato il 22/04/2008 [REDACTED] di repertorio, trascritto il 04/08/2008 a Milano 2 ai nn. 106049/59951

Il titolo è riferito solamente [REDACTED]

In atto si legge "premessa che a tal fine e' stato presentato all'Ufficio del Territorio di Varese il tipo di frazionamento in data 28 marzo 2008 protocollo n. VA0092815 in esito al quale il mappale 1248 e' stato frazionato nei mappali 4051, 4052, 4053 e 4054; il mappale 1261 e' stato frazionato nei mappali 4055, 4056, 4057, 4058 e 4059; il mappale 1795 e' stato frazionato nei mappali 4060, 4061, 4062, 4063 e 4067) L'area di cui al punto a) [REDACTED] ha ceduto a titolo di permuta in piena ed esclusiva proprieta' [REDACTED] come segue [REDACTED]

Foglio 9 logico e 7 di mappa, Sezione Cajello mappale 4061, semin arbor, classe 2, Are 7,50, reddito dominicale Euro 5,23, reddito agrario Euro 3,29 L'area di cui al punto b) che la societ [REDACTED]

[REDACTED] ha ceduto a titolo di permuta in piena ed esclusiva proprieta' per la quota di meta' alla [REDACTED] come segue: CATASTO TERRENI Foglio 9 logico e 7 di mappa, Sezione Cajello mappale 4062, semin arbor, classe 2, Are 2,20, reddito dominicale Euro 1,53, reddito agrario Euro 0,97 "

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO D'IDENTIFICAZIONE CATASTALE (dal 22/07/2008), con atto stipulato il 22/07/2008 [REDACTED] di repertorio, trascritto il 04/08/2008 a Milano 2 ai nn. 106050/59952.

Il titolo è riferito solamente [REDACTED]

In atto si legge : "premessa che a tal fine e' stato presentato all'Ufficio del Territorio di Varese il tipo di frazionamento in data 28 marzo 2008 protocollo n. VA0092815 in esito al quale il mappale 1248 e' stato frazionato nei mappali 4051, 4052, 4053 e 4054; il mappale 1261 e' stato frazionato nei mappali 4055, 4056, 4057, 4058 e 4059; il mappale 1795 e' stato frazionato nei mappali 4060, 4061, 4062, 4063 e 4067) le aree di cui al punto [REDACTED]



venduto alla società [REDACTED] piena ed esclusiva proprietà, come segue: CATASTO TERRENI Foglio 9 logico e 7 di mappa, Sezione Cajello mappale 4053, semin arbor, classe 2, Are 4.50, reddito dominicale Euro 3,14, reddito agrario Euro 1,98 mappale 4056, semin arbor, classe 2, Are 9.50, reddito dominicale Euro 6,62, reddito agrario Euro 4,17 mappale 4058, semin arbor, classe 2, Are 4.30, reddito dominicale Euro 3,00, reddito agrario Euro 1,89: Le aree di cui al punto b) [REDACTED]

[REDACTED] venduto alla società DUEPALME S.R.L. in piena ed esclusiva proprietà per la quota di metà, come segue: CATASTO TERRENI Foglio 9 logico e 7 di mappa, Sezione Cajello mappale 4052, semin arbor, classe 2, Are 6.80, reddito dominicale Euro 4,74, reddito agrario Euro 2,99 mappale 4054, semin arbor, classe 2, Are 8.00, reddito dominicale Euro 5,58, reddito agrario Euro 3,51 mappale 4057, semin arbor, classe 2, Are 4.00, reddito dominicale Euro 2,79, reddito agrario Euro 1,76"

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] la quota di 1/3, in forza [REDACTED] (dal 16/08/1995 fino al 28/10/2004), registrato il 02/08/1996 a Milano ai nn. 8589.

Il titolo è riferito solamente a mappale 1248

[REDACTED] per la quota di 1/3, in forza [REDACTED] (dal 16/08/1995 fino al 28/10/2004), registrato il 02/08/1996 a Milano ai nn. 8589.

Il titolo è riferito solamente a mappale 1248

[REDACTED] per la quota di 1/3, in forza [REDACTED] (dal 16/08/1995 fino al 28/10/2004), registrato il 02/08/1996 a Milano ai nn. 8589.

Il titolo è riferito solamente a mappale 1248

[REDACTED] la quota di 1/3, in forza di SUCCESSIONE PER TESTAMENTO OLOGRAFO [REDACTED] (dal 28/10/2004 fino al 12/12/2006), registrato il 08/09/2005 a MILANO ai nn. 1474.

Il titolo è riferito solamente a mappale 1248.

Il de cuius [REDACTED] Vedasi anche "SUCCESSIONE INTEGRATIVA" registrata il 28.11.2006 a Milano al N.2302

[REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di SUCCESSIONE PER TESTAMENTO OLOGRAFO [REDACTED] (dal 28/10/2004 fino al 12/12/2006), registrato il 08/09/2005 a MILANO ai nn. 1474.

Il titolo è riferito solamente a mappale 1248.

[REDACTED] Vedasi anche "SUCCESSIONE INTEGRATIVA" registrata il 28.11.2006 a Milano al N.2302

[REDACTED] quota di 1/3, in forza di SUCCESSIONE PER TESTAMENTO OLOGRAFO [REDACTED] (dal 28/10/2004 fino al 12/12/2006), registrato il 08/09/2005 a MILANO ai nn. 1474.

Il titolo è riferito solamente a mappale 1248

[REDACTED] Vedasi anche "SUCCESSIONE INTEGRATIVA" registrata il 28.11.2006 a Milano al N.2302

[REDACTED] la quota di 1/1, in forza di Atto di permuta (dal 12/12/2006 fino al 13/03/2007), con atto stipulato il 12/12/2006 a firma [REDACTED] trascritto il 20/12/2006 a Milano 2 ai nn. 196945/102692.

Il titolo è riferito solamente a mappali 1248 e 1261

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area è soggetta a Convenzione urbanistica a rogito del dr. Mario Lainati di Gallarate in data



05/07/2007, rep. 99082/38351, registrata a Gallarate in data 19/07/2007, al n. 4417, serie 1T, trascritto a Milano 2 in data 21/07/2007, ai nn. 16668/61327 e successivo atto di migliore identificazione catastale delle aree previste nella convenzione, rep. 37504/22480, a rogito [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso Milano 2 in data 31/05/2017, ai nn. 64800/41895.

Le urbanizzazioni del comparto 1 (di cui il terreno fa parte) sono state realizzate e garantite da Fidejussione. La richiesta di realizzazione è stata presentata da tutte le società del Comparto 1, le spese di realizzazione sono state sostenute interamente dalla società [REDACTED] [REDACTED].

La capacità edificatoria è pari a mc 4.547,00 data da:

- COMPRAVENDITA [REDACTED] o [REDACTED] compra [REDACTED] capacità edificatoria (cd. volumetria) pari a mc. 3.107 (tremilacentosette) dei totali mc. 15.034 (quindicimilatrentaquattro) di cui al Piano di Lottizzazione;

[REDACTED] rep 98754 [REDACTED] acquisisce da [REDACTED] la capacità edificatoria (cd. volumetria) pari a mc. 1440 (millequattrocentoquaranta) di pertinenza del mappale 1795 di Catasto Terreni.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE ai sensi art. 33 L.R. 12-2015 e s.m.i. N. P.d.C. 8/2015 e successive varianti, intestata [REDACTED] per lavori di opere di urbanizzazione [REDACTED] mappali 4054-4057-4058-4059-4062-4063, presentata il 29/09/2014, rilasciata il 02/03/2015 con il n. 8 prot. n. 39042 di protocollo. Inizio lavori presentato il 10.03.2015, fine lavori avvenuta il 28.09.2016, collaudo finale consegnato il 29.09.2016, richiesta di agibilità presentata il 18/11/2016. Le spese di realizzazione delle opere sono state liquidate per inter [REDACTED] in nome e per conto delle altre due società coinvolte tra cui l'esecutata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 29 del 03/06/2015 e n. 30 04/06/2015 pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi 22/07/2015 n. 30, l'immobile ricade in zona "Ambiti soggetti a Piani Attuativi Approvati". Norme tecniche di attuazione ed indici: art.34. L'articolo 34 - Ambiti Soggetti A Piani Attuativi Approvati recita: " A tutti gli ambiti così classificati nella tavola RT1 si applicano le seguenti disposizioni: 1. ai Piani attuativi, ivi compresi i Programmi integrati di intervento, già approvati alla data di adozione della variante al PGT, continuano ad applicarsi le previsioni urbanistiche vigenti al momento dell'approvazione del piano attuativo stesso sino al loro completamento; 2. ai Piani attuativi, ivi compresi i Programmi integrati di intervento, già adottati alla data di adozione della variante al PGT, si applicano le previsioni urbanistiche vigenti al momento dell'adozione del piano attuativo stesso sino al loro completamento. Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della LR 12/2005 e s.m.i., non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. Allo scadere della convenzione si applicano le seguenti disposizioni: 1. nel caso in cui siano stati assolti gli obblighi convenzionali relativi alle opere di urbanizzazione o a qualsiasi altro accordo che coinvolga il patrimonio pubblico e/o di interesse pubblico, è possibile attuare le previsioni di edificabilità non attuate, nel rispetto degli indici e parametri definiti nel piano attuativo in conformità alle previsioni urbanistiche generali vigenti al momento dell'approvazione del piano stesso, ai sensi dell'art. 17 L.1150/1942; 2. nel caso in cui non siano stati assolti gli obblighi convenzionali relativi alle opere di urbanizzazione o a qualsiasi altro accordo che coinvolga il patrimonio pubblico e/o di interesse pubblico, è ammessa la proroga di tre anni del termine di validità delle convenzioni ai sensi dell'art. 30, comma 3bis, della L.98/2013". Tutti i terreni del [REDACTED] sono altresì disciplinati dal vincolo paesaggistico, di cui all'art. 42 comma 1 let. f) del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

L'estratto mappa allegato alla procedura era errato per imprecisione nella scelta della sezione censuaria, la sottoscritta ha provveduto a reperire quello attuale. E' stato riscontrato che il lato Nord, a confine con la strada di penetrazione, non presenta piccolo salto sporgente come in elaborato planimetrico catastale. Si ritiene ininfluenza detta imprecisione.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità è riferita agli atti di provenienza per la DUEPALME SRL per il resto delle verifiche si rimanda alla certificazione notarile allegata agli atti.

BENI IN GALLARATE VIA VARESE SNC
TERRENO RESIDENZIALE
 DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a GALLARATE Via Varese snc, della superficie commerciale di **2.150,00** mq per la quota di 1/1 [REDACTED]

Trattasi di lotto di terreno edificabile (con destinazione residenziale) dalla forma pressochè trapezoidale della superficie di mq 2.150,00 circa. L'accesso avviene da via Varese a mezzo strada di penetrazione. La conformazione è pressochè pianeggiante. Il terreno risulta recintato su tre lati ed aperto verso parcheggio ad uso pubblico. Il terreno non risulta piantumato ma risulta seminato a prato e mantenuto.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 4266 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria F/1, consistenza 2150 mq, indirizzo catastale: VIA VARESE SNC, piano: T, intestato [REDACTED] con [REDACTED] derivante da Costituzione del 12/10/2016 protocollo n. VA0118797 in atti dal 12/10/2016
Coerenze: da nord in senso orario particelle: 4267, 4251, 4057, 4062, 3980, 4282, 4284, 4265
Mappali Terreni Correlati: Codice Comune D869 - Sezione B - Foglio 9 - Particella 4266
- foglio 9 particella 4266 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 2150, piano: T, derivante da Tipo mappale del 26/09/2016 protocollo n. VA0111195 in atti dal 26/09/2016 presentato il 23/09/2016 (n. 111195.2/2016)



Coerenze: da nord in senso orario particelle: 4267, 4251, 4057, 4062, 3980, 4282, 4284, 4265
 Trattasi di area di sedime dell'area urbana censita al catasto fabbricati di cui sopra.
 Annotazioni di immobile: comprende il fg. 9 n. 4056,4061. Per la creazione di questo terreno sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 9 particella 1011 - foglio 9 particella 4055 - foglio 9 particella 4051 - foglio 9 particella 4060 - foglio 9 particella 1013 - foglio 9 particella 4056 - foglio 9 particella 4061 Infine sono stati variati i seguenti immobili: - foglio 9 particella 4265

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente non verificata, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: a prato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: graminacee ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessunAll terreno



Vista aerea



Vista da Via Varese

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3,6 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 15 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3,2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 150 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di lotto di terreno edificabile (con destinazione residenziale) dalla forma pressochè trapezoidale della superficie di mq 2.150,00 circa. L'accesso avviene da via Varese a mezzo strada di penetrazione all'interno di più vasta area soggetta a Piano Integrato di Intervento approvato dal Consiglio Comunale con atto n. 3 in data 29.01.2007. La conformazione è pressochè pianeggiante. Il terreno risulta recintato su tre lati ed aperto verso parcheggio ad uso pubblico. Il terreno non risulta piantumato ma risulta seminato a prato e mantenuto. Attualmente l'area è ingombra da cartello pubblicitario [redacted] ha autorizzato la posa del cartello pubblicitario in data 17.11.2016. La capacità edificatoria è pari a mc 4.547,00 si veda pag. 11.



Vista terreno e confine strada privata



Vista terreno



Vista terreno



Vista terreno

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Terreno	2.150,00	x	100 %	=	2.150,00
Totale:	2.150,00				2.150,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

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, è un terreno ineditato.

Si consideri che il P.G.T. vigente del Comune di Gallarate individua l'immobile di che trattasi, in zona "Ambiti soggetti a Piani Attuativi Approvati - art 34 del Piano delle Regole".

Si consideri la Convenzione urbanistica a rogito [redacted] rep. 99082/38351, trascritta a Milano 2 in data 21/07/2007, ai nn. 16668/61327 e successivo atto di migliore identificazione catastale delle aree previste nella convenzione, rep. 37504/22480, a rogito del [redacted] trascritto presso Milano 2 in data 31/05/2017, ai nn. 64800/41895.

Si consideri che la capacità edificatoria è pari a mc 4.547,00 data da:

- [redacted] compra [redacted] capacità edificatoria (cd. volumetria) pari a mc. 3.107 (trecentosette) del totale mc. 15.054 (quindicimilatrecentoquattro) di cui al Piano di Lottizzazione;

[redacted] acquisisce da [redacted] capacità edificatoria (cd. volumetria) pari a mc. 1440 (millequattrocentoquaranta) di pertinenza del mappale 1795 di Catasto Terreni.

Sulla scorta del Certificato di Destinazione Urbanistica di cui in allegato, sulla scorta della Convenzione e del P.I.I. approvato, 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): mc. 4.547,00 : mt. 3,00 (h virt) = mq. 1.515,00

Considerando la "Rilevazione dei prezzi degli immobili" della C.C.I.A.A. di Varese (anno 2020) per il Comune di Gallarate (Caiello - Cascinetta) si evincono i seguenti valori:

Abitazioni nuove / ristrutturate: Valore medio (€/mq.) 1.800,00

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.

In aggiunta non vi sono costi di idoneizzazione dell'area e cioè dei costi necessari per rendere l'area idonea e pronta per una nuova edificazione.

Si consideri ora una superficie commerciale realizzabile come sopra quantificata.



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 1.800,00 x mq 1.515,00) x 20 % - € 00,00 = € 545.400,00

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 € 545.400,00

Arrotondato

€ 545.000,00 = (cinquecentoquarantacinquemilaeuro).

Sul valore di mercato si considererà in calce una percentuale del 10% in riduzione per assenza di garanzia di vizi occulti, anche in considerazione del fatto che le spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono state sostenute per intero [redacted] quindi la stessa società in futuro potrebbe vantare una richiesta di rimborso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **545.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 545.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 545.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, osservatori del mercato immobiliare Varese

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	terreno residenziale	2.150,00	0,00	545.000,00	545.000,00
				545.000,00 €	545.000,00 €

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: € 545.000,00

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: € 545.000,00

Ulteriore riduzione del valore del **10%** 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): € 54.500,00

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: € 490.500,00

data 08/04/2021

