



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

102/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
LUCA PROFITA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Marco LUALDI

CUSTODE:
G.I.V.G. s.r.l. VARESE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/06/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ing. Valeria RIBALDONE

CF:RBLVLR67B46D869P
con studio in GALLARATE (VA) Corso Sempione 15/A
telefono: 0331799074
email: valeria@studiorm.net
PEC: valeria.ribaldone@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a GALLARATE Via ADIGE, frazione MADONNA IN CAMPAGNA, della superficie commerciale di **1.100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo di forma pressochè trapezoidale, pianeggiante, coltivato a prato con alcune piante da frutto e filari di vite, fronteggiante il lato Nord –Ovest della Via Adige sulla quale è posta, in posizione arretrata, una recinzione in paletti e rete metallica. La parte antistante a tale la recinzione, sistemata con pavimentazione a ghiaietto, è adibita a parcheggio.

All'interno del terreno pignorato è presente un corpo accessorio adibito a deposito identificato con mappale 6611 del foglio 1 del catasto terreni, di proprietà di terzi (escluso dal presente pignoramento), avente diritto di accesso da via Adige tramite il terreno pignorato stesso.

Sul terreno pignorato insistono infine un corpo minore basso realizzato a ridosso della parete Sud del mappale 6611 utilizzato come ricovero animali, delle dimensioni di circa m 2 x m 4,3 ed una tettoia precaria posta nella piccola porzione di terreno al confine tra il mappale 1771 sub. 503 e il mappale 7715, entrambi non accatastati.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 7698 (catasto terreni), sezione urbana Gallarate, qualita/classe semin.arb. classe 5, superficie 1100, reddito agrario 2,84 €, reddito dominicale 3,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 07/12/2007 Pratica n. VA0403391 in atti dal 07/12/2007 (n. 403391.1/2007)
Coerenze: Via Adige, catasto terreni foglio 1 mappali 1771, 896, 7515, 7516, 4975, 7519, 6599, 7699 e 4860, con interposto mappale 6611.
Mappale derivante da soppressione del mappale al Foglio 1 Particella 894. Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune D869 - SezUrb GA - Foglio 9 - Particella 896, Particella 1771, Particella 6611.

Il terreno presenta una forma irregolare pressochè trapezoidale, una tessitura prevalente pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: a prato con alcune piante da frutto e filari di vite ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.100,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.000,00
Data della valutazione:	19/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo avvenuto il 03/06/2024 inizialmente non era presente l'esecutato sig. Andrea Colombo, presentatosi solamente verso il termine del sopralluogo.

L'esecutato è stato collaborativo nei confronti della procedura, acconsentendo il sopralluogo. Lo stesso ha dichiarato che



utilizza direttamente il terreno oggetto di pignoramento.

Da una verifica effettuata dalla scrivente presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate- Ufficio del Territorio è emersa l'inesistenza di contratti di locazione registrati a nome dall'esecutato Andrea Colombo, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Varese Ufficio Territoriale di Varese in data 11/06/2024 a seguito di mia istanza del 29/05/2024.

In merito all'occupazione si segnala inoltre che sulla porzione utilizzata a parcheggio sono presenti pali per illuminazione del parcheggio evidentemente alimentati dall'utenza della proprietà confinante al mappale 1771.

In risposta alla richiesta di INTEGRAZIONE DEL DECRETO DI CONFERIMENTO DELL'INCARICO ALL'ESPERTO ESTIMATORE di provvedere "ad identificare compiutamente i proprietari dei lotti confinanti notiziandoli direttamente, ove possibile, della pendenza della procedura esecutiva e trasmettendo in ogni caso l'esito di tali accertamenti al Custode nominato per le eventuali ed ulteriori attività finalizzate alla vendita":

- la sottoscritta ha provveduto ad individuare i nominativi dei confinanti, reperendo inizialmente il nominativo di una sola persona la quale, informata della procedura esecutiva in corso, si è resa disponibile a fornire i nominativi dei restanti confinanti. Il giorno del sopralluogo la stessa persona si è presentata unitamente ad un confinante ed il giorno seguente ha comunicato alla scrivente mezzo mail i contatti dei restanti nominativi.

La sottoscritta ha quindi contattato ed informato telefonicamente tutti i confinanti dalla pendenza della procedura esecutiva.

La scrivente ha provveduto infine a comunicare i contatti telefonici al Custode nominato.

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:

PATTO PER ACCESSO E CARICO, stipulata il 21/07/2023 a firma di notaio dottor Cesare Bortoluzzi ai nn. 2.598/1.747 di repertorio, trascritta il 26/07/2023 a MI 2 ai nn. 106702/75179 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VENDITA IMMOBILIARE.

Si richiama l'atto di vendita delle unità site i Via Adige n. 1 avente ad oggetto: - abitazione identificata alla Sezione Urbana GA, foglio 9 mappale 1771 sub. 504 -ristorante identificato alla Sezione Urbana GA, foglio 9 mappale 1771 sub 502 -corpi accessori identificato alla Sezione Urbana GA, foglio 9 mappale 6611 sub. 501, mappale 1771 sub. 503 e mappale 896 sub. 501 - graffati, dal quale si evince: "Restano costituite tutte le servitù nascenti in fatto, tra le quali in particolare la servitù di passaggio gravante sulla porzione di strada in fatto esistente ed insistente sul terreno al mappale 7698 (fondo servente), di proprietà di parte venditrice, ed a favore del terreno al mappale 6611 oggetto del presente (fondo dominante), servitù funzionale a permettere l'accesso a quest'ultimo fondo dalla pubblica via."

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/03/2024 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 2179 di repertorio, trascritta il 03/04/2024 a Milano 2 ai nn. 42598/30687, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DONAZIONE (dal 17/03/2008), con atto stipulato il 17/03/2008 a firma di Notaio AUCIELLO ANGELA ai nn. 608/464 di repertorio, trascritto il 29/04/2008 a Milano 2 ai nn. 55734/30931.

Il titolo è riferito solamente a Immobile n. 7 GALLARATE (VA) Catasto TERRENI Foglio 1 Particella 7698 Subalterno - TERRENO Consistenza 11 are.

Contro [REDACTED] si richiama l'ARTICOLO 2: "Gli immobili sopra descritti vengono donati a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive di qualsiasi specie."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (fino al 14/07/2002), registrato il 10/03/2003 a GALLARATE ai nn. 40/968, trascritto il 26/05/2003 a Milano 2 ai nn. 80953/50381.

Il titolo è riferito solamente a ORIGINARIO MAPPALE 894.

Atto mortis causa Data di morte 14/07/2002 Successione testamentaria -lasciando a succedergli, per legge, in parti uguali, esse componenti [REDACTED] con la precisazione che il coniuge superstite signora [REDACTED] ha rinunciato alla propria quota di eredità con dichiarazione resa, nei termini di legge, presso il Tribunale di Busto Arsizio (VA), Sezione Distaccata di Gallarate, registrata all'Agenzia delle Entrate di Gallarate in data 17/10/2002 al numero 936 Serie IV

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 CIASCUNO, in forza di ATTO NOTARILE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 14/07/2002 fino al 17/03/2008), con atto stipulato il 17/03/2008 a firma di Notaio AUCIELLO ANGELA ai nn. 607/463 di repertorio, trascritto il 29/04/2008 a Milano 2 ai nn. 55733/30930.

Contro [REDACTED] Con l'atto in oggetto [REDACTED], nella qualità di chiamate, in quote uguali, all'eredità del [REDACTED] (deceduto a Gallarate - VA- il giorno 14 luglio 2002) dividendo beni caduti nella successione del medesimo hanno accettato tacitamente l'eredità stessa. Eredità ad esse devoluta per legge giusta denuncia di successione registrata all'agenzia delle entrate di Gallarate in data 13 gennaio 2003 al numero 40 vol. 968. Preciso che il coniuge superstite [REDACTED] nata a Buguggiate (VA) il giorno primo agosto 1915 ha rinunciato alla propria quota di detta eredità con dichiarazione resa, nei termini di legge, presso il Tribunale di Busto Arsizio (va), sezione distaccata di Gallarate, registrata all'agenzia delle entrate di Gallarate in data 17 ottobre 2002 al numero 936 serie iv.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di DIVISIONE (dal 17/03/2008 fino al 17/03/2008), con atto stipulato il 17/03/2008 a firma di Notaio AUCIELLO ANGELA ai nn. 607/463 di repertorio, trascritto il 29/04/2008 a Milano 2 ai nn. 55732/30929.

Il titolo è riferito solamente a Relativamente all'unità negoziale n. 2.

All'art 3 dell'atto di divisione si rileva che: "a) I beni formanti i singoli lotti vengono assegnati alle rispettive assegnatarie a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive di qualsiasi specie, con trasferimento a ciascuna assegnataria di possesso e godimento e corrispondente carico dei dipendenti pesi", "le condividenti dichiarano di avere prima d'ora regolati e pareggiati i loro reciproci rapporti di dare e di avere dipendenti dalla comunione dei beni qui divisi e pertanto, mentre si rilasciano vicendevolmente ampio discarico liberatorio con dichiarazione di nulla più avere esse a pretendere l'una dall'altra a causa ed in dipendenza della comunione, si riconoscono col presente atto giustamente soddisfatte".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA VARIANTE N. 2009/10448/DIA, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso di una porzione di fabbricato da residenziale a ristorante (piano terra) - , presentata il 25/03/2009 con il n. PR.10448/2009 di protocollo, agibilità del 24/09/2009 con il n. 2009/SUAP-060 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a provvedimento presentato per cambio d'uso del fg.9 mappale 1771 sub.502 (catasto fabbricati) ubicato al piano terra. Il mappale 1771 si trova al confine con il mappale 7698 oggetto di pignoramento..

NELLA PLANMETRIA ALLEGATA ALLA PRATICA EDILIZIA VENGONO INDIVIDUATI SUL MAPPALE OGGETTO DI STIMA IL PARCHEGGIO AL SERVIZIO DELL'ABITAZIONE AL PIANO PRIMO ED I POSTI AUTO AD USO PUBBLICO AL SERVIZIO DEL RISTORANTE. SI RICHIAMANO INOLTRE LE PRECEDENTI: DIA del 25.9.2007 Prot. n. 33135 e del 22.8.2008 Prot.n. 32080. NOTE: Non risulta trascritto alcun atto di asservimento dell'area a parcheggio al mappale 1771. Essendosi nel frattempo distinte le proprietà del terreno mappale 7698 dal fabbricato mappale 1771, sentito l'Ufficio Tecnico di Gallarate (SUAP), non si esclude, ai fini della validità della licenza collegata al ristorante, la necessità di reperimento in altra area limitrofa dei parcheggi necessari qualora non venisse garantito il vincolo da parte della proprietà dei parcheggi individuati nella planimetria di progetto. In alternativa si renderà necessaria la monetizzazione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 28 del 15/03/2011, efficace a far data dal 18/05/2011 con la pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 20, così come modificato dalla Variante Generale, approvata con deliberazioni di C, l'immobile ricade in zona Aree destinate all'AGRICOLTURA - Zona paesaggisticamente sottoposta ad art. 142, comma 1, let. f) del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano delle Regole: Elab. RR2.1_Art. 44 Indice di utilizzazione fondiario (Uf): pari all'esistente. Rapporti di copertura e superficie permeabile Rapporto di copertura (Rc): pari all'esistente. Altezze massime-Altezza dei fabbricati (H): 7,50 m.. Si allega CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 45/2024 DEL 24.05.2024

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sul terreno insiste una recinzione in rete metallica e paletti su fondazione interrata a delimitare una zona in arretramento della via Adige nella quale l'esecutato alleva alcune capre. Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallarate, nulla osta, con esplicito riferimento all'art. 45 lettera f) (recinzione per motivi di sicurezza degli animali presenti). Nella parte antistante è presente una zona con pavimentazione a ghiaietto, utilizzata a parcheggio. Dall'esame della planimetria allegata alla DIA 2009/10448/DIA presentata in occasione dell'intervento di ristrutturazione avvenuta negli anni 2007/2009, collegata alla proprietà confinante identificata al mappale 1771, si evince che tale area era stata individuata come area a parcheggio al servizio del ristorante. Non risulta trascritto alcun vincolo di asservimento. In ogni caso il parcheggio non risulta conforme a quanto dichiarato nella planimetria allegata al progetto nella distribuzione planimetrica (è stata ricavata una superficie a parcheggio inferiore). Si segnala tra l'altro che nell'atto di vendita dell'unità ristorante rep.n. 2.598/1.747 in data 21/07/2023 non si accenna ad alcun vincolo dell'area a parcheggio a favore del ristorante. I confini con le proprietà ai mappali 1771, 7515, 7516, 4975, 4860 del foglio 1 sono delimitati da recinzioni oltrechè da due cancelletti rispettivamente a cavallo dei mappali 1171 e del mappale 4860 del foglio 1, evidentemente da lungo tempo esistenti ed accessorie alle abitazioni presenti. Informazioni confermate anche verbalmente dai proprietari confinanti stessi. Il confine con il mappale 7698 è invece libero da recinzioni. Sul terreno insiste inoltre un corpo minore utilizzato come ricovero del quale non sono emerse pratiche edilizie. Il corpo probabilmente risale ad epoca anteriore al 1967, tuttavia evidentemente sostituito nei materiali essendo in muratura di blocchi cavi pitturato e copertura in tegole. Su una porzione della stessa copertura è presente una lastra precaria presumibilmente contenente amianto proveniente per distacco dalla copertura adiacente del mappale 6611 di proprietà di terzi. Si dovrà chiedere alla proprietà confinante di volerla rimuovere. Inoltre sulla porzione di terreno al confine tra il mappale 1771 sub. 503 e il mappale 7715 insiste una tettoia precaria, anch'essa presumibilmente risalente ad epoca anteriore al 1967. Per tali corpi accessori, ubicati in un'area rurale esterna al perimetro del centro abitato, nel caso si riuscisse a documentarne l'esistenza in epoca anteriore al 1967, si potrebbe attestare lo stato legittimo ai sensi dell'Art. 9-bis del DPR 380/01. In caso contrario andranno rimossi e smaltiti. In assenza di elementi certi, si assume



prudenzialmente la demolizione, essendo in ogni caso di valore irrisorio. (normativa di riferimento: DRR 380/2001)
 Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante ripristino dello stato dei luoghi conformemente alla planimetria di progetto (DIA 2009)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rimozione e smaltimento corpi accessori/tettoia, modifica area a parcheggio conformemente alla DIA : €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni



corpo accessorio da demolire



Tettoia da demolire



Area utilizzata a parcheggio

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il corpo minore utilizzato come ricovero e la tettoia insistenti sul mappale 7698 non risultano inseriti in mappa ed accatastati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: A seguito di demolizione del corpo accessorio e della tettoia, per ripristino conformemente con la situazione edilizia, il mappale risulterà libero da fabbricati e pertanto catastalmente conforme.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GALLARATE VIA ADIGE, FRAZIONE MADONNA IN CAMPAGNA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a GALLARATE Via ADIGE, frazione MADONNA IN CAMPAGNA, della superficie commerciale di **1.100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo di forma pressochè trapezoidale, pianeggiante, coltivato a prato con alcune piante da frutto e filari di vite, fronteggiante il lato Nord –Ovest della Via Adige sulla quale è posta, in



posizione arretrata, una recinzione in paletti e rete metallica. La parte antistante a tale la recinzione, sistemata con pavimentazione a ghiaietto, è adibita a parcheggio.

All'interno del terreno pignorato è presente un corpo accessorio adibito a deposito identificato con mappale 6611 del foglio 1 del catasto terreni, di proprietà di terzi (escluso dal presente pignoramento), avente diritto di accesso da via Adige tramite il terreno pignorato stesso.

Sul terreno pignorato insistono infine un corpo minore basso realizzato a ridosso della parete Sud del mappale 6611 utilizzato come ricovero animali, delle dimensioni di circa m 2 x m 4,3 ed una tettoia precaria posta nella piccola porzione di terreno al confine tra il mappale 1771 sub. 503 e il mappale 7715, entrambi non accatastati.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 7698 (catasto terreni), sezione urbana Gallarate, qualità/classe semin.arb. classe 5, superficie 1100, reddito agrario 2,84 €, reddito dominicale 3,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 07/12/2007 Pratica n. VA0403391 in atti dal 07/12/2007 (n. 403391.1/2007)
Coerenze: Via Adige, catasto terreni foglio 1 mappali 1771, 896, 7515, 7516, 4975, 7519, 6599, 7699 e 4860, con interposto mappale 6611.
Mappale derivante da soppressione del mappale al Foglio 1 Particella 894. Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune D869 - SezUrb GA - Foglio 9 - Particella 896, Particella 1771, Particella 6611.

Il terreno presenta una forma irregolare pressochè trapezoidale, una tessitura prevalente pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: a prato con alcune piante da frutto e filari di vite ,



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

SERVIZI

centro commerciale
ospedale



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km
autostrada distante 3km
ferrovia distante 3,5 km
superstrada distante 500 m



autobus distante 200 m

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo di forma pressochè trapezoidale, pianeggiante, coltivato a prato con alcune piante da frutto e filari di vite, fronteggiante il lato Nord –Ovest della Via Adige sulla quale è posta, in posizione arretrata, una recinzione in paletti e rete metallica e cordolo in cemento. La parte antistante tale la recinzione, sistemata con pavimentazione a ghiaietto, è adibita a parcheggio.

Si segnala che sulla porzione utilizzata a parcheggio sono presenti un palo pubblico per sostegno di reti aeree di telecomunicazioni oltre a pali per illuminazione del parcheggio evidentemente alimentati dall'utenza della proprietà confinante al mappale 1771 fg.1.

L'accesso pedonale è attualmente praticato da via Adige attraverso il mappale 1771 del foglio 1 (catasto terreni) quindi mediante un cancello pedonale presente al confine con il mappale 7698 tra due corpi accessori (catasto fabbricati sez.GA fg.9 mappale 896 e 1771/503), tuttavia l'ingresso dovrà avvenire direttamente da via Adige, mediante rimozione della recinzione presente.

I confini con le proprietà ai mappali 1771, 7515, 7516, 4975, 4860 del foglio 1 (catasto terreni) sono delimitati da recinzioni.

Sul mappale 4860 del foglio 1 (catasto terreni) è inoltre presente un cancelletto pedonale. Il confine con il mappale 7699 è invece libero da recinzioni.

* All'interno del terreno è presente un corpo accessorio adibito a deposito identificato con mappale 6611 del foglio 1 al catasto terreni, di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento, avente diritto di accesso da via Adige tramite il terreno pignorato. Si precisa che l'impronta del corpo accessorio coincide con il mappale 6611.

*Sul terreno insistono inoltre un corpo minore basso realizzato a ridosso della parete Sud del mappale 6611 utilizzato come ricovero animali, delle dimensioni di circa m 2x 4,3 ed una tettoia precaria nella piccola porzione di terreno posta al confine tra il mappale 1771 sub. 503 e il mappale 7715, entrambi non accatastati.

Si segnala che lungo il confine di Nord Est sono presenti due corpi accessori di altra proprietà e precisamente:

- mappale 896 sub.501 (graffato ai mappali 1771 sub. 503 e 6611 sub.501): Portico chiuso su tre lati con parete finestrata, aggetto della copertura e scarico del pluviale sul mappale 7698 pignorato,
- mappale 1771 sub. 503 foglio 9 catasto fabbricati (graffato ai mappali 896 sub. 501 e 6611 sub.501): deposito con due porte di accesso dal mappale 7698 pignorato, aggetto della copertura e scarico del pluviale sul mappale 7698.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in ghiaietto, prato, battuto di cemento, lastre di pietra.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Area utilizzata a parcheggio

CONSISTENZA:

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

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



descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
superficie terreno	1.100,00	x	100 %	=	1.100,00
Totale:	1.100,00				1.100,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.soloterreni.it/terreni-in-vendita/terreni-agricoli>

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: Tradate

Superfici principali e secondarie: 2000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 10,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 19.400,00 pari a 9,70 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/06/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: via Adige Gallarate

Superfici principali e secondarie: 13400

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 9,70 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 126.100,00 pari a 9,41 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

“Valori Agricoli Medi della Provincia di Varese – dati pronunciamento Commissione Provinciale” – annualità 2022 (ultimo dato disponibile). (04/06/2024)

Domanda: Regione agraria 6

Valore minimo: 8,76

Valore massimo: 8,76

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - PROVINCIA di VARESE TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI, RIFERITI ALL'ANNO 2023, VALEVOLI PER L'ANNO 2024 (04/06/2024)

Domanda: Regione agraria 6

Valore minimo: 8,76

Valore massimo: 8,76

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si procede nella valutazione considerando preliminarmente l'effettivo utilizzo del terreno come segue.

Porzione di terreno prettamente agricola posizionata a Sud Est libera da vincoli di servitù costituite o di fatto esistenti corrispondente a circa mq. 500,

Porzione di terreno antistante destinata a posti auto ad uso pubblico ed area di manovra, posto auto al servizio dell'abitazione, come previsti nel progetto di cui alla DIA del 11/03/2009 (non asserviti con atto di vincolo trascritto), e superficie di terreno gravata dalle servitù preesistenti. Tale



porzione presenta uno scarso interesse commerciale in quanto destinata a parcheggio ed area di manovra esclusivamente funzionale all'attività di ristorante esercitata nella proprietà confinante al mappale 1771 ed abitazione annessa, e a zona di passaggio ai fabbricati accessori di altra proprietà.

In caso di disinteresse da parte del confinante al mappale 11771, l'interesse commerciale del terreno per le restanti proprietà confinanti o in un regime di mercato ordinario, è prevalentemente rivolto ad un utilizzo agricolo conseguente ad un ripristino dell'area alla sua destinazione attuale.

Il più probabile valore di mercato del terreno è pertanto definibile come terreno agricolo.

Si applica il metodo di stima per comparazione.

Si è svolta un'indagine di mercato nella zona di terreni agricoli. Sono stati reperiti due comparabili relativi a due offerte immobiliari nel medesimo Comune di cui una nelle immediate vicinanze del terreno oggetto di valutazione. Alle offerte immobiliari si è applicato un ragionevole sconto trattativa in funzione della destinazione d'uso.

Rispetto ai comparabili si considera una miglior valenza commerciale del terreno nel contesto urbano di inserimento, la presenza della strada pubblica di accesso diretto e la sistemazione a prato

piantumato della zona posizionata a Sud. La stima considera inoltre le limitazioni conseguenti alle servitù di passaggio praticate per l'accesso ai fabbricati limitrofi di proprietà di terzi.

Si applica pertanto un valore unitario di €/mq. 20 alla superficie catastale di mq.1.100, per un valore complessivo di €. 22.000.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	22.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 22.000,00
----------------------------------------------------------	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 22.000,00
---------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si procede nella valutazione considerando preliminarmente l'effettivo utilizzo del terreno come segue.

Porzione di terreno prettamente agricola posizionata a Sud Est libera da vincoli di servitù costituite o di fatto esistenti corrispondente a circa mq. 500,

Porzione di terreno antistante destinata a posti auto ad uso pubblico ed area di manovra, posto auto al servizio dell'abitazione, come previsti nel progetto di cui alla DIA del 11/03/2009 (non asserviti con atto di vincolo trascritto), e superficie di terreno gravata dalle servitù preesistenti. Tale porzione presenta uno scarso interesse commerciale in quanto destinata a parcheggio ed area di manovra

esclusivamente funzionale all'attività di ristorante esercitata nella proprietà confinante al mappale 1771 ed abitazione annessa, e a zona di passaggio ai fabbricati accessori di altra proprietà.

In caso di disinteresse da parte del confinante al mappale 11771, l'interesse commerciale del terreno per le restanti proprietà confinanti o in un regime di mercato ordinario, è prevalentemente rivolto ad un utilizzo agricolo conseguente ad un ripristino dell'area alla sua destinazione attuale.

Il più probabile valore di mercato del terreno è pertanto definibile come terreno agricolo.

Si applica il metodo di stima per comparazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare "Valori Agricoli Medi della Provincia di Varese - dati pronunciamento Commissione Provinciale" - annualità 2022 (ultimo dato disponibile).

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 agricolo	1.100,00	0,00	22.000,00	22.000,00
				22.000,00 €	22.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 18.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 900,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.100,00**

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: **€. 100,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.000,00**

data 19/06/2024

il tecnico incaricato
ing. Valeria RIBALDONE

