

13/12/2021



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

195/2014

DEBITORE:

RICAM FACCIO DI FABIO FACCIO PRISCO & C. S.A.S., Fabio Prisco FACCIO

GIUDICE:

Elisa Tosi

CURATORE:

Cristina Falcone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/12/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

SILVIA CELESTINA DE RISI

CF:DRSSVC72A52D869P

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

telefono: 00390331780468

fax: 0331734869

email: silviaderisi@libero.it

PEC: silviacelestina.derisi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 195/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CAIRATE Vicolo Brescia snc, frazione Peveranza, della superficie commerciale di **20.840,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (Fabio Prisco FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio

Il terreno oggetto di stima è composto da n. 1 mappale di ampia superficie pianeggiante di circa 20840 mq, ha destinazione agricola, è privo di recinzioni, in questo periodo non risulta coltivato ma sono presenti resti della coltivazione estiva. Il terreno con forma irregolare pressochè quadrata è delimitato su tre lati da strade sterrate, una delle quali ha nome Vicolo Brescia, il quarto lato è confinante con altro terreno agricolo di cui al mappale 1235. Il terreno è sito in zona periferica a nord rispetto il centro abitato di Cairate.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1236 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 20840, reddito agrario 118,39 € reddito dominicale 129,16 € intestato a FACCIO Fabio Prisco nato a CASSANO MAGNAGO il 15/04/1962, C.F. FCCFPR62D15C004R, Nuda proprietà per 1/1; FACCIO Pier Giorgio nato a VILLAGA il 12/10/1935, C.F. FCCPGR35R12L952F, Usufrutto per 1/1
Coerenze: da Nord in senso orario: strada, map. 1235, strada, strada

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20.840,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 119.554,91
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 119.554,91
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 119.554,91
Data della valutazione:	13/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 16/11/2021, in questa data il terreno era libero da persone o cose ma con segni di coltivazione. L'Agenzia delle Entrate di Varese non ha segnalato esistenza di contratti di affitto e o comodato.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 12/09/2014 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 198/14 di repertorio, trascritta il 30/04/2015 a Milano 2 ai nn. 39502/26081, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI RICAM FACCIO DI FACCIO FABIO & C. S.A.S. IN LIQUIDAZIONE E DEL SOCIO FACCIO FABIO PRISCO, contro RICAM FACCIO DI FACCIO FABIO & C. S.A.S. IN LIQUIDAZIONE e FABIO PRISCO nato il 15/04/1962 a CASSANO MAGNAGO (VA), c.f. FCCFPR62D15C004R.
Nota annotata di rettifica ai n.ri 53541/32646 del 03/06/2021 con elenco immobili

sentenza di fallimento, trascritta il 03/06/2020 a Milano 2 ai nn. 53541/32646, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RICAM FACCIO DI FACCIO FABIO & C. S.A.S. IN LIQUIDAZIONE E DEL SOCIO FACCIO FABIO PRISCO, contro FACCIO FABIO PRISCO nato il 15/04/1962 a Cassano Magnago (Va), c.f. FCCFPR62D15C004R, derivante da Nota di trascrizione in rettifica.

Nella sezione D della nota si legge: "LA PRESENTE E' PRESENTATA IN RETTIFICA ALLA PRECEDENTE TRASCRITTA A MI LANO 2 IN DATA 30/04/2015 AI NN.39502/26081, IN QUANTO NELLA NOTA CHE SI RETTIFICA NON SONO STATI INDICATI I BENI IMMOBILI OGGETTO DEL FALLI MENTO, E NEI SOGGETTI CONTRO RISULTA INSERITA LA SOCIETA' RICAM FACCIO DI FACCIO FABIO E C. S.A.S. IN LIQUIDAZIONE, CHE NON RISULTA ESSERE T ITOLARE DI IMMOBILI, E PERTANTO VIENE OMESSA NELLA TRASCRIVENDA NOTA D I TRASCRIZIONE." Nota annotata di rettifica ai n.ri 173824/118445 del 06/12/2021 per integrazione altro immobile.

sentenza di fallimento, trascritta il 06/12/2021 a Milano 2 ai nn. 173824/118445, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RICAM FACCIO DI FACCIO FABIO & C. S.A.S. IN LIQUIDAZIONE E DEL SOCIO FACCIO FABIO PRISCO, contro FACCIO FABIO PRISCO nato il 15/04/1962 a Cassano Magnago (Va), c.f. FCCFPR62D15C004R, derivante da Nota di trascrizione in rettifica.

Nella sezione D della nota si legge: "LA PRESENTE E' PRESENTATA IN RETTIFICA ALLA PRECEDENTE TRASCRITTA A MI LANO 2 IN DATA 03/06/2020 AI NN.53541/32646 (GIA' A SUA VOLTA IN RETTI FICA DELLA PRECEDENTE TRASCRITTA A MILANO 2 IN DATA 30/04/2015 AI NN.3 9502/26081, A CUI E' ALLEGATA COPIA DEL TITOLO), IN QUANTO A SEGUITO D ELLA SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DI ZAUPA BERTILLA, DECEDUTA IL 28/07/20 20, IL SIGNOR FACCIO FABIO PRISCO, EREDITAVA LA NUDA PROPRIETA' DEL TE RRENO DESCRITTO IN C.T. DEL COMUNE DI CAIRATE, CON IL FOGLIO 1, MAPPAL E 1236."

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:**

FACCIO Fabio Prisco nato a CASSANO MAGNAGO il 15/04/1962, C.F. FCCFPR62D15C004R per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di Successione Testamentaria (dal 28/07/2020), registrato il 27/07/2021 a Varese ai nn. 350540, trascritto il 30/08/2021 a Milano 2 ai nn. 126171/86049.

In morte di ZAUPA Bertilla nata a BOLZANO VICENTINO il 03/10/1936, C.F. ZPABTL36R43A954C, avvenuta il 28/07/2020.

FACCIO Pier Giorgio nato a VILLAGA il 12/10/1935, C.F. FCCPGR35R12L952F per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di Successione Testamentaria (dal 28/07/2020), registrato il 27/07/2021 a Varese ai nn. 350540, trascritto il 30/08/2021 a Milano 2 ai nn. 126171/86049.

In morte di ZAUPA Bertilla nata a BOLZANO VICENTINO il 03/10/1936, C.F. ZPABTL36R43A954C, avvenuta il 28/07/2020.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

ZAUPA Bertilla nata a BOLZANO VICENTINO il 03/10/1936, C.F. ZPABTL36R43A954C per la quota di 2/5, in forza di Scrittura privata di compravendita (dal 22/06/1983 fino al 28/07/2020), con atto stipulato il 22/06/1983 a firma di Notaio Edo Franco Ferrazzi ai nn. 101127 di repertorio, trascritto il 14/07/1983 a Milano 2 ai nn. 42755/34273

ZAUPA Bertilla nata a BOLZANO VICENTINO il 03/10/1936, C.F. ZPABTL36R43A954C per la quota di 3/5, in forza di Scrittura privata di divisione (dal 22/06/1983 fino al 28/07/2020), con atto stipulato il 22/06/1983 a firma di Notaio Edo Franco Ferrazzi ai nn. 101128 di repertorio, trascritto il 14/07/1983 a Milano 2 ai nn. 42756/34274

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 55 del 12/12/2013 (pubblicazione sul BURL n. 19 del 07/05/2014), ultima variante al P.R. in forza di delibera n. 24 del 27/11/2018 (pubblicazione sul BURL n. 27 del 03/07/2019), l'immobile ricade in zona Aree agricole di rilevanza paesaggistica e ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 27 N.T.A.. Entro il perimetro proposta di adesione al PLIS "RILE TENORE OLONA". Classe di fattibilità geologica: 1 senza particolari limitazioni. Nel dettaglio si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cairate in data 10/11/2021 prot. n. 13571 allegato alla presente.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAIRATE VICOLO BRESCIA SNC, FRAZIONE PEVERANZA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CAIRATE Vicolo Brescia snc, frazione Peveranza, della superficie commerciale di **20.840,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (Fabio Prisco FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio

Il terreno oggetto di stima è composto da n. 1 mappale di ampia superficie pianeggiante di circa 20840 mq, ha destinazione agricola, è privo di recinzioni, in questo periodo non risulta coltivato ma sono presenti resti della coltivazione estiva. Il terreno con forma irregolare pressochè quadrata è delimitato su tre lati da strade sterrate, una delle quali ha nome Vicolo Brescia, il quarto lato è confinante con altro terreno agricolo di cui al mappale 1235. Il terreno è sito in zona periferica a nord rispetto il centro abitato di Cairate.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1236 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 20840, reddito agrario 118,39 € reddito dominicale 129,16 € intestato a FACCIO Fabio Prisco nato a CASSANO MAGNAGO il 15/04/1962, C.F. FCCFPR62D15C004R, Nuda proprietà per 1/1; FACCIO Pier Giorgio nato a VILLAGA il 12/10/1935, C.F. FCCPGR35R12L952F, Usufrutto per 1/1

Coerenze: da Nord in senso orario: strada, map. 1235, strada, strada





Vista aerea

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Busto Arsizio), i parcheggi sono inesistenti.

SERVIZI

spazi verde

al di sopra della media

COLLEGAMENTI

autostrada distante 7,8 km

al di sotto della media

aeroporto distante 20 km

nella media

ferrovia distante 6,7 km

al di sotto della media

autobus distante 5,1 km

al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto di stima è composto da n. 1 mappale di ampia superficie pianeggiante di circa 20840 mq, ha destinazione agricola, è privo di recinzioni, in questo periodo non risulta coltivato ma sono presenti resti della coltivazione estiva. Il terreno con forma irregolare pressochè quadrata è delimitato su tre lati da strade sterrate, una delle quali ha nome Vicolo Brescia, il quarto lato è confinante con altro terreno agricolo di cui al mappale 1235. Il terreno è sito in zona periferica a nord rispetto il centro abitato di Cairate.





Vista terreno



Vista terreno

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO	20.840,00	x	100 %	=	20.840,00
Totale:	20.840,00				20.840,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/11/2021

Fonte di informazione: SoloTerreni.it

Descrizione: terreno in Casorate Sempione (Va)

Superfici principali e secondarie: 1680

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.760,00 pari a 7,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/11/2021

Fonte di informazione: SoloTerreni.it

Descrizione: terreno agricolo in Gerenzano (Va)

Superfici principali e secondarie: 2050

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 8,29 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/11/2021

Fonte di informazione: SoloTerreni.it

Descrizione: terreno pianeggiante in Castelletto sopra Ticino (No)

Superfici principali e secondarie: 54000

Superfici accessorie:

Prezzo: 350.000,00 pari a 6,48 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/11/2021

Fonte di informazione: SoloTerreni.it

Descrizione: terreno agricolo Figino Serenza (Co)

Superfici principali e secondarie: 4230

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 7,09 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

VALORE DA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI (16/11/2021)

Note: Si rileva che il valore medio di un terreno agricolo sito nella regione agraria n. 5 - Comune di Cairate, è pari a 6,66 €/mq.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio agricolo unitario di riferimento è assunto pari a €/mq 7,10 ed è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- Annuncio immobiliare da "Soloterreni.it" di terreno in Casorate Sempione (Va), comune con quotazioni simili a Cairate (Va): €/mq 7,00;
- Annuncio immobiliare da "Soloterreni.it" di terreno in Gerenzano (Va), comune con quotazioni simili a Cairate (Va): €/mq 8,29;
- Annuncio immobiliare da "Soloterreni.it" di terreno in Castelletto sopra Ticino (No), comune con quotazioni simili a Cairate (Va): €/mq 6,48;
- Annuncio immobiliare da "Soloterreni.it" di terreno in Figino Serenza (Co), comune con quotazioni simili a Cairate (Va): €/mq 7,09;
- dati Commissione Provinciale Espropri per terreno seminativo arborato in Somma Lombardo: €/mq 6,66.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20.840,00 x 7,10 = **147.964,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente di ubicazione	-1.479,64
Coefficiente intrinseco	1.479,64



Coefficiente potenzialità edificatoria	0,00
Coefficiente urbanistico	0,00
Coefficiente di manutenzione	1.479,64

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 149.443,64**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 119.554,91**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima.

Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare delle provincie di Varese, Novara e Como, ed inoltre: pubblicazione Commissione Provinciale Espropri

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	20.840,00	0,00	149.443,64	119.554,91
				149.443,64 €	119.554,91 €

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: **€ 119.554,91**



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:	€ 119.554,91
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:	€ 119.554,91



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 195/2014

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CAIRATE, frazione Peveranza, della superficie commerciale di **6.930,00** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (Andrea FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio
- 1/1 di usufrutto (Pier Giorgio FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio

Il terreno oggetto di stima è composto da n. 1 mappale di ampia superficie pianeggiante di circa 6930 mq, ha destinazione agricola e in parte a bosco, è privo di recinzioni, in questo periodo non è coltivato ma sono presenti resti della coltivazione estiva. Il terreno con forma irregolare pressochè rettangolare è delimitato su due lati da strade sterrate e per gli altri lati con terreni agricoli. Il terreno è sito in zona periferica a nord rispetto il centro abitato di Cairate.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1218 (catasto terreni), qualita/classe SEMINARBOR 3, superficie 6930, reddito agrario 32,21 € reddito dominicale 35,79 € intestato a FACCIO Andrea nato a GALLARATE il 23/11/1966, C.F. FCCNDR66S23D869S, Nuda proprietà per 1/1; FACCIO Pier Giorgio nato a VILLAGA il 12/10/1935, C.F. FCCPGR35R12L952F, Usufrutto per 1/1
Coerenze: da Nord in senso orario: mapp. 1219, 1386, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1217, strada, strada

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.930,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 49.695,03
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 49.695,03
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 49.695,03
Data della valutazione:	13/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 16/11/2021, in questa data il terreno era libero da persone o cose ma con segni di coltivazione. L'Agenzia delle Entrate di Varese non ha segnalato esistenza di contratti di affitto e o comodato.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:

FACCIO Andrea nato a GALLARATE il 23/11/1966, C.F. FCCNDR66S23D869S per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di Successione Testamentaria (dal 28/07/2020), registrato il 27/07/2021 a Varese ai nn. 350540, trascritto il 30/08/2021 a Milano 2 ai nn. 126171/86049.

In morte di ZAUPA Bertilla nata a BOLZANO VICENTINO il 03/10/1936, C.F. ZPABTL36R43A954C, avvenuta il 28/07/2020.

FACCIO Pier Giorgio nato a VILLAGA il 12/10/1935, C.F. FCCPGR35R12L952F per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di Successione Testamentaria (dal 28/07/2020), registrato il 27/07/2021 a Varese ai nn. 350540, trascritto il 30/08/2021 a Milano 2 ai nn. 126171/86049.

In morte di ZAUPA Bertilla nata a BOLZANO VICENTINO il 03/10/1936, C.F. ZPABTL36R43A954C, avvenuta il 28/07/2020.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

ZAUPA Bertilla nata a BOLZANO VICENTINO il 03/10/1936, C.F. ZPABTL36R43A954C per la quota di 3/5, in forza di Scrittura privata di divisione (dal 22/06/1983 fino al 28/07/2020), con atto stipulato il 22/06/1983 a firma di Notaio Edo Franco Ferrazzi ai nn. 101128 di repertorio, trascritto il 14/07/1983 a Milano 2 ai nn. 42756/34274

ZAUPA Bertilla nata a BOLZANO VICENTINO il 03/10/1936, C.F. ZPABTL36R43A954C per la quota



di 2/5, in forza di Scrittura privata di compravendita (dal 22/06/1983 fino al 28/07/2020), con atto stipulato il 22/06/1983 a firma di Notaio Edo Franco Ferrazzi ai nn. 101127 di repertorio, trascritto il 14/07/1983 a Milano 2 ai nn. 42755/34273

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 55 del 12/12/2013 (pubblicazione sul BURL n. 19 del 07/05/2014), ultima variante al P.R. in forza di delibera n. 24 del 27/11/2018 (pubblicazione sul BURL n. 27 del 03/07/2019), l'immobile ricade in zona "Aree agricole di rilevanza paesaggistica e ambientale" (per circa 6483 mq) e parte in zona "Aree boscate soggette al PIF" (per circa 447 mq). Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 27-29 N.T.A.. La porzione boschiva è interessata da vincolo ambientale paesistico ai sensi dell'art. 142 c. 1 l. g del D.Lgs 22/01/04 n. 42 Perimetro proposta di adesione al PLIS "RILE TENORE OLONA" Classe di fattibilità geologica: 1 senza particolari limitazioni e parte 3 con consistenti limitazioni Nel dettaglio si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cairate in data 10/11/2021 prot. n. 13571 allegato alla presente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAIRATE, FRAZIONE PEVERANZA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CAIRATE, frazione Peveranza, della superficie commerciale di **6.930,00** mq per la



quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (Andrea FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio
- 1/1 di usufrutto (Pier Giorgio FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio

Il terreno oggetto di stima è composto da n. 1 mappale di ampia superficie pianeggiante di circa 6930 mq, ha destinazione agricola e in parte a bosco, è privo di recinzioni, in questo periodo non è coltivato ma sono presenti resti della coltivazione estiva. Il terreno con forma irregolare pressochè rettangolare è delimitato su due lati da strade sterrate e per gli altri lati con terreni agricoli. Il terreno è sito in zona periferica a nord rispetto il centro abitato di Cairate.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1218 (catasto terreni), qualita/classe SEMINARBOR 3, superficie 6930, reddito agrario 32,21 € reddito dominicale 35,79 € intestato a FACCIO Andrea nato a GALLARATE il 23/11/1966, C.F. FCCNDR66S23D869S, Nuda proprietà per 1/1; FACCIO Pier Giorgio nato a VILLAGA il 12/10/1935, C.F. FCCPGR35R12L952F, Usufrutto per 1/1
Coerenze: da Nord in senso orario: mapp. 1219, 1386, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1217, strada, strada



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Busto Arsizio), i parcheggi sono inesistenti.

SERVIZI

spazi verde

al di sopra della media

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 km

al di sotto della media

aeroporto distante 20,4 km

nella media

ferrovia distante 8,5 km

al di sotto della media

autobus distante 5,4 km

al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto di stima è composto da n. 1 mappale di ampia superficie pianeggiante di circa 6930 mq, ha destinazione agricola e in parte a bosco, è privo di recinzioni, in questo periodo non è coltivato ma sono presenti resti della coltivazione estiva. Il terreno con forma irregolare pressochè rettangolare è delimitato su due lati da strade sterrate e per gli altri lati con terreni agricoli. Il terreno è sito in zona periferica a nord rispetto il centro abitato di Cairate.



Vista terreno



Vista terreno

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO	6.930,00	x	100 %	=	6.930,00
Totale:	6.930,00				6.930,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/11/2021

Fonte di informazione: SoloTerreni.it

Descrizione: terreno in Casorate Sempione (Va)

Superfici principali e secondarie: 1680

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.760,00 pari a 7,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 16/11/2021
Fonte di informazione: SoloTerreni.it
Descrizione: terreno agricolo in Gerenzano (Va)
Superfici principali e secondarie: 2050
Superfici accessorie:
Prezzo: 17.000,00 pari a 8,29 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/11/2021
Fonte di informazione: SoloTerreni.it
Descrizione: terreno pianeggiante in Castelletto sopra Ticino (No)
Superfici principali e secondarie: 54000
Superfici accessorie:
Prezzo: 350.000,00 pari a 6,48 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/11/2021
Fonte di informazione: SoloTerreni.it
Descrizione: terreno pianeggiante in Castelletto sopra Ticino (No)
Superfici principali e secondarie: 54000
Superfici accessorie:
Prezzo: 350.000,00 pari a 6,48 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/11/2021
Fonte di informazione: SoloTerreni.it
Descrizione: terreno agricolo Figino Serenza (Co)
Superfici principali e secondarie: 4230
Superfici accessorie:
Prezzo: 30.000,00 pari a 7,09 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

VALORE DA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI (16/11/2021)

Note: Si rileva che il valore medio di un terreno agricolo sito nella regione agraria n. 5 - Comune di Cairate, è pari a 6,66 €/mq.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio agricolo unitario di riferimento è assunto pari a €/mq 7,10 ed è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- Annuncio immobiliare da "Soloterreni.it" di terreno in Casorate Sempione (Va), comune con quotazioni simili a Cairate (Va): €/mq 7,00;
- Annuncio immobiliare da "Soloterreni.it" di terreno in Gerenzano (Va), comune con quotazioni simili



a Cairate (Va): €/mq 8,29;

- Annuncio immobiliare da "Soloterreni.it" di terreno in Castelletto sopra Ticino (No), comune con quotazioni simili a Cairate (Va): €/mq 6,48;

- Annuncio immobiliare da "Soloterreni.it" di terreno in Figino Serenza (Co), comune con quotazioni simili a Cairate (Va): €/mq 7,09;

- dati Commissione Provinciale Espropri per terreno seminativo arborato in Somma Lombardo: €/mq 6,66.

Il valore della porzione agricola ed a bosco sono stati aquiparati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.930,00 x 7,10 = **49.203,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente di ubicazione	-492,03
Coefficiente intrinseco	492,03
Coefficiente potenzialità edificatoria	0,00
Coefficiente urbanistico	0,00
Coefficiente di manutenzione	492,03

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 49.695,03**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 49.695,03**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima.

Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare delle provincie di Varese, Novara e Como, ed inoltre: pubblicazione Commissione Provinciale Espropri

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	6.930,00	0,00	49.695,03	49.695,03
				49.695,03 €	49.695,03 €

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: **€ 49.695,03**

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: **€ 49.695,03**

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: **€ 49.695,03**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 195/2014

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CAIRATE Via Benedetto Croce snc, della superficie commerciale di **5.550,00** mq per la quota di:

- 1/3 di nuda proprietà (Chiara FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio
- 1/3 di nuda proprietà (Fabiola FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio
- 1/3 di nuda proprietà (Federica FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio
- 1/1 di usufrutto (Pier Giorgio FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio

Il terreno oggetto di stima è composto da n. 3 mappali di superficie pianeggiante di circa 5550 mq, ha destinazione agricola ed in parte a bosco, è recintato con una rete metallica bassa e pali di legno, in alcuni punti la recinzione è crollata. Il terreno è in parte coltivato ed in parte lasciato a prato. Il terreno con forma irregolare è delimitato su tutti i lati da terreni di altra proprietà, un lato si affaccia sulla via Benedetto Croce (strada sterrata) che è anche l'unico accesso al terreno. Il terreno è sito in zona periferica ad est rispetto il centro abitato di Cairate.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 719 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 2080, reddito agrario 9,67 € reddito dominicale 10,74 € intestato a FACCIO Chiara nata a TRADATE il 31/07/1992, C.F.FCCCHR92L71L319A, Nuda proprietà per 1/3; FACCIO Fabiola nata a TRADATE il 05/07/1994, C.F.FCCFBL94L45L319S, Nuda proprietà per 1/3; FACCIO Federica nata a VARESE il 02/05/1989, C.F.FCCFRC89E42L682Q, Nuda proprietà per 1/3; FACCIO Pier Giorgio nato a VILLAGA il 12/10/1935, C.F.FCCPGR35R12L952F, Usufrutto per 1/1.
- foglio 1 particella 720 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 1910, reddito agrario 8,88 € reddito dominicale 9,86 € intestato a FACCIO Chiara nata a TRADATE il 31/07/1992, C.F.FCCCHR92L71L319A, Nuda proprietà per 1/3; FACCIO Fabiola nata a TRADATE il 05/07/1994, C.F.FCCFBL94L45L319S, Nuda proprietà per 1/3; FACCIO Federica nata a VARESE il 02/05/1989, C.F.FCCFRC89E42L682Q, Nuda proprietà per 1/3; FACCIO Pier Giorgio nato a VILLAGA il 12/10/1935, C.F.FCCPGR35R12L952F, Usufrutto per 1/1.
- foglio 1 particella 722 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 1560, reddito agrario 7,25 € reddito dominicale 8,06 € intestato a FACCIO Chiara nata a TRADATE il 31/07/1992, C.F.FCCCHR92L71L319A, Nuda proprietà per 1/3; FACCIO Fabiola nata a TRADATE il 05/07/1994, C.F.FCCFBL94L45L319S, Nuda proprietà per 1/3; FACCIO Federica nata a VARESE il 02/05/1989, C.F.FCCFRC89E42L682Q, Nuda proprietà per 1/3; FACCIO Pier Giorgio nato a VILLAGA il 12/10/1935, C.F.FCCPGR35R12L952F, Usufrutto per 1/1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

5.550,00 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.405,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.405,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.405,00
Data della valutazione:	13/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da n.d. con contratto di affitto, stipulato il 11/11/2019, con scadenza il 10/11/2034, registrato il 03/02/2020 a Varese ai nn. 773 serie T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 2700, 00 €(complessivo per lotto 3 e lotto 4).

Sopralluogo effettuato in data 16/11/2021, in questa data il terreno era libero da persone o cose ma sono presenti segni di coltivazione. Il programma non consente di precisare meglio che: il contratto di affitto registrato da "Impresa Verde Prealpi Varese s.r.l."; il dichiarante e conduttore è la "Società agricola il cavolo e "; la parte locatrice è la Sig.a Zaupa Bertilla (deceduta); i mappali oggetto sono i n.ri 719-720-722 componenti il presente lotto 3 ed il mappale n.770 al lotto 4. Dall'Agenzia delle Entrate non è stata prodotta copia del contratto ma solo il modulo di registrazione telematico.

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:*

Contratto di affitto fondo rustico, stipulata il 03/02/2020 , registrata il 03/02/2020 a Varese ai nn. 773 serie 3T, a favore di "Impresa Verde Prealpi s.r.l." ed "Società agricola il cavolo e ...", contro Zaupa Bertilla, c.f. ZPABTL36R43A954C.

Durata contratto dal 11/11/2019 al 10/11/2034. Canone complessivo stipulato per lotto 3 e 4 paria a 2700€

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: Nessuno.*

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:

FACCIO Chiara nata a TRADATE il 31/07/1992, C.F. FCCCHR92L71L319A per la quota di 1/3 nuda proprietà, in forza di Successione Testamentaria (dal 28/07/2020), registrato il 27/07/2021 a Varese ai nn. 350540, trascritto il 30/08/2021 a Milano 2 ai nn. 126171/86049.

In morte di ZAUPA Bertilla nata a BOLZANO VICENTINO il 03/10/1936, C.F. ZPABTL36R43A954C, avvenuta il 28/07/2020.

FACCIO Fabiola nata a TRADATE il 05/07/1994, C.F. FCCFBL94L45L319S per la quota di 1/3 nuda proprietà, in forza di Successione Testamentaria (dal 28/07/2020), registrato il 27/07/2021 a Varese ai nn. 350540, trascritto il 30/08/2021 a Milano 2 ai nn. 126171/86049.

In morte di ZAUPA Bertilla nata a BOLZANO VICENTINO il 03/10/1936, C.F. ZPABTL36R43A954C, avvenuta il 28/07/2020.

FACCIO Federica nata a VARESE il 02/05/1989, C.F. FCCFRC89E42L682Q per la quota di 1/3 nuda proprietà, in forza di Successione Testamentaria (dal 28/07/2020), registrato il 27/07/2021 a Varese ai nn. 350540, trascritto il 30/08/2021 a Milano 2 ai nn. 126171/86049.

In morte di ZAUPA Bertilla nata a BOLZANO VICENTINO il 03/10/1936, C.F. ZPABTL36R43A954C, avvenuta il 28/07/2020.

FACCIO Pier Giorgio nato a VILLAGA il 12/10/1935, C.F. FCCPGR35R12L952F per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di Successione Testamentaria (dal 28/07/2020), registrato il 27/07/2021 a Varese ai nn. 350540, trascritto il 30/08/2021 a Milano 2 ai nn. 126171/86049.

In morte di ZAUPA Bertilla nata a BOLZANO VICENTINO il 03/10/1936, C.F. ZPABTL36R43A954C, avvenuta il 28/07/2020.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

ZAUPA Bertilla nata a BOLZANO VICENTINO il 03/10/1936, C.F. ZPABTL36R43A954C per la quota di 1/1, in forza di Scrittura privata di compravendita (dal 15/05/1991 fino al 28/07/2020), con atto stipulato il 15/05/1991 a firma di Notaio Rodolfo Brazzi ai nn. 22831 di repertorio, trascritto il 07/06/1991 a Milano 2 ai nn. 46403/34845.

Il titolo è riferito solamente a map. 719-720-722

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 55 del 12/12/2013 (pubblicazione sul BURL n. 19 del 07/05/2014), ultima variante al P.R. in forza di delibera n. 24 del 27/11/2018 (pubblicazione sul BURL n. 27 del 03/07/2019), l'immobile ricade in zona "Aree agricole di rilevanza paesaggistica e ambientale" (per circa 3366 mq), in zona "Aree boscate soggette al PIF" (per circa 223 mq) ed in zona "Aree di compensazione boschiva" (per circa 1961 mq). Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 27-29 N.T.A.. Rientra nel perimetro proposta di adesione al PLIS "RILE



TENORE OLONA". Classe di fattibilità geologica: 1 senza particolari limitazioni. Rientra in parte in Vincoli, fasce e e elementi di rispetto individuati dallo Studio Idrogeologico allegato al PGT, Vincoli derivanti dalla pianificazione di Bacino (PAI) Zona C " per circa 135 mq. Nel dettaglio si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cairate in data 10/11/2021 prot. n. 13571 allegato alla presente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAIRATE VIA BENEDETTO CROCE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CAIRATE Via Benedetto Croce snc, della superficie commerciale di **5.550,00** mq per la quota di:

- 1/3 di nuda proprietà (Chiara FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio
- 1/3 di nuda proprietà (Fabiola FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio
- 1/3 di nuda proprietà (Federica FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio
- 1/1 di usufrutto (Pier Giorgio FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio

Il terreno oggetto di stima è composto da n. 3 mappali di superficie pianeggiante di circa 5550 mq, ha destinazione agricola ed in parte a bosco, è recintato con una rete metallica bassa e pali di legno, in alcuni punti la recinzione è crollata. Il terreno è in parte coltivato ed in parte lasciato a prato. Il terreno con forma irregolare è delimitato su tutti i lati da terreni di altra proprietà, un lato si affaccia sulla via Benedetto Croce (strada sterrata) che è anche l'unico accesso al terreno. Il terreno è sito in zona periferica ad est rispetto il centro abitato di Cairate.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 719 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 2080, reddito agrario 9,67 € reddito dominicale 10,74 € intestato a FACCIO Chiara nata a TRADATE il 31/07/1992, C.F.FCCCHR92L71L319A, Nuda proprietà per 1/3; FACCIO Fabiola nata a TRADATE il 05/07/1994, C.F.FCCFBL94L45L319S, Nuda proprietà per 1/3; FACCIO



Federica nata a VARESE il 02/05/1989, C.F.FCCFRC89E42L682Q, Nuda proprieta` per 1/3; FACCIO Pier Giorgio nato a VILLAGA il 12/10/1935, C.F.FCCPGR35R12L952F, Usufrutto per 1/1.

- foglio 1 particella 720 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 1910, reddito agrario 8,88 € reddito dominicale 9,86 € intestato a FACCIO Chiara nata a TRADATE il 31/07/1992, C.F.FCCCHR92L71L319A, Nuda proprieta` per 1/3; FACCIO Fabiola nata a TRADATE il 05/07/1994, C.F.FCCFBL94L45L319S, Nuda proprieta` per 1/3; FACCIO Federica nata a VARESE il 02/05/1989, C.F.FCCFRC89E42L682Q, Nuda proprieta` per 1/3; FACCIO Pier Giorgio nato a VILLAGA il 12/10/1935, C.F.FCCPGR35R12L952F, Usufrutto per 1/1.
- foglio 1 particella 722 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 1560, reddito agrario 7,25 € reddito dominicale 8,06 € intestato a FACCIO Chiara nata a TRADATE il 31/07/1992, C.F.FCCCHR92L71L319A, Nuda proprieta` per 1/3; FACCIO Fabiola nata a TRADATE il 05/07/1994, C.F.FCCFBL94L45L319S, Nuda proprieta` per 1/3; FACCIO Federica nata a VARESE il 02/05/1989, C.F.FCCFRC89E42L682Q, Nuda proprieta` per 1/3; FACCIO Pier Giorgio nato a VILLAGA il 12/10/1935, C.F.FCCPGR35R12L952F, Usufrutto per 1/1.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Busto Arsizio), i parcheggi sono inesistenti.

SERVIZI

spazi verde

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 9 km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

aeroporto distante 18,2 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 6,3 km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autobus distante 1,8 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto di stima è composto da n. 3 mappali di superficie pianeggiante di circa 5550 mq, ha destinazione agricola ed in parte a bosco, è recintato con una rete metallica bassa e pali di legno, in alcuni punti la recinzione è crollata. Il terreno è in parte coltivato ed in parte lasciato a prato. Il terreno con forma irregolare è delimitato su tutti i lati da terreni di altra proprietà, un lato si affaccia sulla via Benedetto Croce (strada sterrata) che è anche l'unico accesso al terreno. Il terreno è sito in zona periferica ad est rispetto il centro abitato di Cairate.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO	5.550,00	x	100 %	=	5.550,00
Totale:	5.550,00				5.550,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/11/2021

Fonte di informazione: SoloTerreni.it



Descrizione: terreno in Casorate Sempione (Va)

Superfici principali e secondarie: 1680

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.760,00 pari a 7,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/11/2021

Fonte di informazione: SoloTerreni.it

Descrizione: terreno agricolo in Gerenzano (Va)

Superfici principali e secondarie: 2050

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 8,29 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/11/2021

Fonte di informazione: SoloTerreni.it

Descrizione: terreno pianeggiante in Castelletto sopra Ticino (No)

Superfici principali e secondarie: 54000

Superfici accessorie:

Prezzo: 350.000,00 pari a 6,48 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/11/2021

Fonte di informazione: SoloTerreni.it

Descrizione: terreno pianeggiante in Castelletto sopra Ticino (No)

Superfici principali e secondarie: 54000

Superfici accessorie:

Prezzo: 350.000,00 pari a 6,48 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/11/2021

Fonte di informazione: SoloTerreni.it

Descrizione: terreno agricolo Figino Serenza (Co)

Superfici principali e secondarie: 4230

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 7,09 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

VALORE DA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI (16/11/2021)

Note: Si rileva che il valore medio di un terreno agricolo sito nella regione agraria n. 5 - Comune di Cairate, è pari a



6,66 €/mq.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio agricolo unitario di riferimento è assunto pari a €/mq 7,10 ed è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- Annuncio immobiliare da "Soloterreni.it" di terreno in Casorate Sempione (Va), comune con quotazioni simili a Cairate (Va): €/mq 7,00;
- Annuncio immobiliare da "Soloterreni.it" di terreno in Gerenzano (Va), comune con quotazioni simili a Cairate (Va): €/mq 8,29;
- Annuncio immobiliare da "Soloterreni.it" di terreno in Castelletto sopra Ticino (No), comune con quotazioni simili a Cairate (Va): €/mq 6,48;
- Annuncio immobiliare da "Soloterreni.it" di terreno in Figino Serenza (Co), comune con quotazioni simili a Cairate (Va): €/mq 7,09;
- dati Commissione Provinciale Espropri per terreno seminativo arborato in Somma Lombardo: €/mq 6,66.

Le tre diverse aree come individuate dal P.G.T. sono state equiparate come valore.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.550,00 x 7,10 = **39.405,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente di ubicazione	-394,05
Coefficiente intrinseco	0,00
Coefficiente potenzialità edificatoria	0,00
Coefficiente urbanistico	0,00
Coefficiente di manutenzione	394,05

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 39.405,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 39.405,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima.

Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare delle provincie di Varese, Novara e Como, ed inoltre: pubblicazione Commissione Provinciale Espropri

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	5.550,00	0,00	39.405,00	39.405,00
				39.405,00 €	39.405,00 €

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: **€ 39.405,00**

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: **€ 39.405,00**

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: **€ 39.405,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 195/2014

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CAIRATE Via Monterosa snc, della superficie commerciale di **1.010,00** mq per la quota di:

- 1/3 di nuda proprietà (Chiara FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio
- 1/3 di nuda proprietà (Fabiola FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio
- 1/3 di nuda proprietà (Federica FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio
- 1/1 di usufrutto (Pier Giorgio FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio

Il terreno oggetto di stima è composto da n. 1 mappale di superficie pianeggiante di circa 1010 mq, ha destinazione agricola, è privo di recinzioni, non è coltivato ma lasciato a prato. Il terreno con forma pressochè rettangolare è delimitato a nord dalla strada provinciale SP12 (Via Monterosa) e sugli altri tre lati da terreni agricoli di altra proprietà. Il terreno è sito in zona periferica a est rispetto il centro abitato di Cairate sulla provinciale che porta a Cassano Magnago.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 770 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 1010, reddito agrario 5,74 € reddito dominicale 6,26 € intestato a FACCIO Chiara nata a TRADATE il 31/07/1992, C.F.FCCCHR92L71L319A, Nuda proprietà per 1/3; FACCIO Fabiola nata a TRADATE il 05/07/1994, C.F.FCCFBL94L45L319S, Nuda proprietà per 1/3; FACCIO Federica nata a VARESE il 02/05/1989, C.F.FCCFRC89E42L682Q, Nuda proprietà per 1/3; FACCIO Pier Giorgio nato a VILLAGA il 12/10/1935, C.F.FCCPGR35R12L952F, Usufrutto per 1/1. Coerenze: da Nord in senso orario: strada (S.P. 12), mapp. 771, 772, 769

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.010,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.171,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.171,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.171,00
Data della valutazione:	13/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da n.d. con contratto di affitto, stipulato il



11/11/2019, con scadenza il 10/11/2034, registrato il 03/02/2020 a Varese ai nn. 773 serie T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 2700, 00 €(complessivo per lotto 3 e lotto 4).

Sopralluogo effettuato in data 16/11/2021, in questa data il terreno era libero da persone o cose e non coltivato ma lasciato a prato. Il programma non consente di precisare meglio che: il contratto di affitto registrato da "Impresa Verde Prealpi Varese s.r.l."; il dichiarante e conduttore è la "Società agricola il cavolo e "; la parte locatrice è la Sig.a Zaupa Bertilla (deceduta); i mappalli oggetto sono il n. 770 al presente lotto 4 ed i n.ri 719-720-722 componenti il lotto 3. Dall'Agenzia delle Entrate non è stata prodotta copia del contratto ma solo il modulo di registrazione telematico.

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:*

Contratto di affitto fondo rustico, stipulata il 03/02/2020 , registrata il 03/02/2020 a Varese ai nn. 773 serie 3T, a favore di "Impresa Verde Prealpi s.r.l." ed "Società agricola il cavolo e ...", contro Zaupa Bertilla, c.f. ZPABTL36R43A954C.

Durata contratto dal 11/11/2019 al 10/11/2034. Canone complessivo stipulato per lotto 3 e 4 paria a 2700€

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: Nessuno.*

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:

FACCIO Fabiola nata a TRADATE il 05/07/1994, C.F. FCCFBL94L45L319S per la quota di 1/3 nuda proprietà, in forza di Successione Testamentaria (dal 28/07/2020), registrato il 27/07/2021 a Varese ai nn. 350540, trascritto il 30/08/2021 a Milano 2 ai nn. 126171/86049.



In morte di ZAUPA Bertilla nata a BOLZANO VICENTINO il 03/10/1936, C.F. ZPABTL36R43A954C, avvenuta il 28/07/2020.

FACCIO Federica nata a VARESE il 02/05/1989, C.F. FCCFRC89E42L682Q per la quota di 1/3 nuda proprietà, in forza di Successione Testamentaria (dal 28/07/2020), registrato il 27/07/2021 a Varese ai nn. 350540, trascritto il 30/08/2021 a Milano 2 ai nn. 126171/86049.

In morte di ZAUPA Bertilla nata a BOLZANO VICENTINO il 03/10/1936, C.F. ZPABTL36R43A954C, avvenuta il 28/07/2020.

FACCIO Pier Giorgio nato a VILLAGA il 12/10/1935, C.F. FCCPGR35R12L952F per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di Successione Testamentaria (dal 28/07/2020), registrato il 27/07/2021 a Varese ai nn. 350540, trascritto il 30/08/2021 a Milano 2 ai nn. 126171/86049.

In morte di ZAUPA Bertilla nata a BOLZANO VICENTINO il 03/10/1936, C.F. ZPABTL36R43A954C, avvenuta il 28/07/2020.

FACCIO Chiara nata a TRADATE il 31/07/1992, C.F. FCCCHR92L71L319A per la quota di 1/3 nuda proprietà, in forza di Successione Testamentaria (dal 28/07/2020), registrato il 27/07/2021 a Varese ai nn. 350540, trascritto il 30/08/2021 a Milano 2 ai nn. 126171/86049.

In morte di ZAUPA Bertilla nata a BOLZANO VICENTINO il 03/10/1936, C.F. ZPABTL36R43A954C, avvenuta il 28/07/2020.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

ZAUPA Bertilla nata a BOLZANO VICENTINO il 03/10/1936, C.F. ZPABTL36R43A954C per la quota di 1/1, in forza di Scrittura privata di compravendita (dal 22/04/1982 fino al 28/07/2020), con atto stipulato il 22/04/1975 a firma di Notaio Edo Franco Ferrazzi ai nn. 95281 di repertorio, trascritto il 13/05/1982 a Milano 2 ai nn. 27675/22454

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 55 del 12/12/2013 (pubblicazione sul BURL n. 19 del 07/05/2014), ultima variante al P.R. in forza di delibera n. 24 del 27/11/2018 (pubblicazione sul BURL n. 27 del 03/07/2019), l'immobile ricade in zona "Aree agricole produttive" (per circa 695 mq) ed in zona "Aree agricole produttive in fascia di rispetto strada provinciale SP12" (per circa 315 mq) . Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 27 N.T.A.. Entro il perimetro proposta di adesione al PLIS "RILE TENORE OLONA". Ricade in Vincolo idrogeologico" derivante dalla pianificazione di Bacino (PAI) Zona C. Classe di fattibilità geologica: 1 senza particolari limitazioni. Ricade in Vincoli, fasce e e elementi di rispetto individuati dallo Studio Idrogeologico allegato al PGT, Vincoli derivanti dalla pianificazione di Bacino (PAI) Zona C. Nel dettaglio si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cairate in data 10/11/2021 prot. n. 13571 allegato alla presente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAIRATE VIA MONTEROSA SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CAIRATE Via Monterosa snc, della superficie commerciale di **1.010,00** mq per la quota di:

- 1/3 di nuda proprietà (Chiara FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio
- 1/3 di nuda proprietà (Fabiola FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio
- 1/3 di nuda proprietà (Federica FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio
- 1/1 di usufrutto (Pier Giorgio FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio

Il terreno oggetto di stima è composto da n. 1 mappale di superficie pianeggiante di circa 1010 mq, ha destinazione agricola, è privo di recinzioni, non è coltivato ma lasciato a prato. Il terreno con forma pressochè rettangolare è delimitato a nord dalla strada provinciale SP12 (Via Monterosa) e sugli altri tre lati da terreni agricoli di altra proprietà. Il terreno è sito in zona periferica a est rispetto il centro abitato di Cairate sulla provinciale che porta a Cassano Magnago.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 770 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 1010, reddito agrario 5,74 € reddito dominicale 6,26 € intestato a FACCIO Chiara nata a TRADATE il 31/07/1992, C.F.FCCCHR92L71L319A, Nuda proprietà per 1/3; FACCIO Fabiola nata a TRADATE il 05/07/1994, C.F.FCCFBL94L45L319S, Nuda proprietà per 1/3; FACCIO Federica nata a VARESE il 02/05/1989, C.F.FCCFRC89E42L682Q, Nuda proprietà per 1/3; FACCIO Pier Giorgio nato a VILLAGA il 12/10/1935, C.F.FCCPGR35R12L952F, Usufrutto per 1/1. Coerenze: da Nord in senso orario: strada (S.P. 12), mapp. 771, 772, 769



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Busto Arsizio), i parcheggi sono inesistenti.

SERVIZI

spazi verde al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8,8 km al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

aeroporto distante 19,2 km nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 7,7 km al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autobus distante 1,5 km nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione: nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

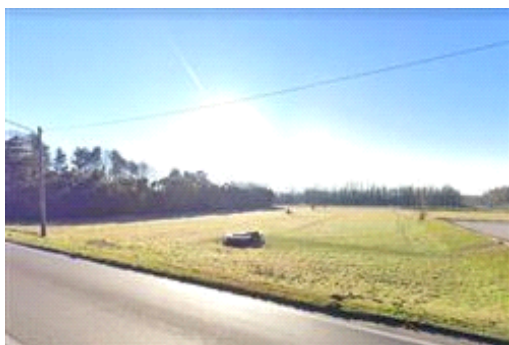
luminosità: nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità: al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale: nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto di stima è composto da n. 1 mappale di superficie pianeggiante di circa 1010 mq, ha destinazione agricola, è privo di recinzioni, non è coltivato ma lasciato a prato. Il terreno con forma pressochè rettangolare è delimitato a nord dalla strada provinciale SP12 (Via Monterosa) e sugli altri tre lati da terreni agricoli di altra proprietà. Il terreno è sito in zona periferica a est rispetto il centro abitato di Cairate sulla provinciale che porta a Cassano Magnago.



Vista da via Monterosa



Vista terreno

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
TERRENO	1.010,00	x	100 %	=	1.010,00



Totale:	1.010,00	1.010,00
----------------	-----------------	-----------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/11/2021
Fonte di informazione: SoloTerreni.it
Descrizione: terreno in Casorate Sempione (Va)
Superfici principali e secondarie: 1680
Superfici accessorie:
Prezzo: 11.760,00 pari a 7,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/11/2021
Fonte di informazione: SoloTerreni.it
Descrizione: terreno agricolo in Gerenzano (Va)
Superfici principali e secondarie: 2050
Superfici accessorie:
Prezzo: 17.000,00 pari a 8,29 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/11/2021
Fonte di informazione: SoloTerreni.it
Descrizione: terreno pianeggiante in Castelletto sopra Ticino (No)
Superfici principali e secondarie: 54000
Superfici accessorie:
Prezzo: 350.000,00 pari a 6,48 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/11/2021
Fonte di informazione: SoloTerreni.it
Descrizione: terreno pianeggiante in Castelletto sopra Ticino (No)
Superfici principali e secondarie: 54000
Superfici accessorie:
Prezzo: 350.000,00 pari a 6,48 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 16/11/2021
 Fonte di informazione: SoloTerreni.it
 Descrizione: terreno agricolo Figino Serenza (Co)
 Superfici principali e secondarie: 4230
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 30.000,00 pari a 7,09 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

VALORE DA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI (16/11/2021)

Note: Si rileva che il valore medio di un terreno agricolo sito nella regione agraria n. 5 - Comune di Cairate, è pari a 6,66 €/mq.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio agricolo unitario di riferimento è assunto pari a €/mq 7,10 ed è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- Annuncio immobiliare da "Soloterreni.it" di terreno in Casorate Sempione (Va), comune con quotazioni simili a Cairate (Va): €/mq 7,00;
- Annuncio immobiliare da "Soloterreni.it" di terreno in Gerenzano (Va), comune con quotazioni simili a Cairate (Va): €/mq 8,29;
- Annuncio immobiliare da "Soloterreni.it" di terreno in Castelletto sopra Ticino (No), comune con quotazioni simili a Cairate (Va): €/mq 6,48;
- Annuncio immobiliare da "Soloterreni.it" di terreno in Figino Serenza (Co), comune con quotazioni simili a Cairate (Va): €/mq 7,09;
- dati Commissione Provinciale Espropri per terreno seminativo arborato in Somma Lombardo: €/mq 6,66.

Poichè per la porzione a strada, la massima aspirazione del bene sarebbe un esproprio da parte della pubblica amministrazione, esproprio che avverrebbe a valore agricolo, si equipareranno i valori delle due aree

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.010,00 x 7,10 = **7.171,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente di ubicazione	0,00
Coefficiente intrinseco	0,00
Coefficiente potenzialità edificatoria	0,00
Coefficiente urbanistico	0,00
Coefficiente di manutenzione	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.171,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.171,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima.

Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare delle provincie di Varese, Novara e Como, ed inoltre: pubblicazione Commissione Provinciale Espropri

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	1.010,00	0,00	7.171,00	7.171,00
				7.171,00 €	7.171,00 €

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: **€ 7.171,00**

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: **€ 7.171,00**

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 **€ 0,00**



eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	
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:	€ 7.171,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 195/2014

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a CAIRATE Via Monterosa snc, della superficie commerciale di **4.240,00** mq per la quota di:

- 1/3 di nuda proprietà (Chiara FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio
- 1/3 di nuda proprietà (Fabiola FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio
- 1/3 di nuda proprietà (Federica FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio
- 1/1 di usufrutto (Pier Giorgio FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio

Il terreno oggetto di stima è composto da n. 1 mappale di superficie pianeggiante di circa 4240 mq, ha destinazione agricola, è recintato in parte con rete metallica bassa, non è coltivato ma lasciato a prato e bosco, lungo tutti i lati che delimitano il terreno è presente una fitta vegetazione con alberi ad alto fusto, cespugli e siepi. Il terreno con forma pressochè rettangolare è delimitato a nord dalla strada provinciale SP12 (Via Monterosa) e sugli altri tre lati da terreni di altra proprietà. Il terreno è sito in zona periferica a est rispetto il centro abitato di Cairate sulla provinciale che porta a Cassano Magnago.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 776 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 4240, reddito agrario 24,09 € reddito dominicale 26,28 € intestato a FACCIO Chiara nata a TRADATE il 31/07/1992, C.F.FCCCHR92L71L319A, Nuda proprietà per 1/3; FACCIO Fabiola nata a TRADATE il 05/07/1994, C.F.FCCFBL94L45L319S, Nuda proprietà per 1/3; FACCIO Federica nata a VARESE il 02/05/1989, C.F.FCCFRC89E42L682Q, Nuda proprietà per 1/3; FACCIO Pier Giorgio nato a VILLAGA il 12/10/1935, C.F.FCCPGR35R12L952F, Usufrutto per 1/1.
Coerenze: da Nord in senso orario: strada (S.P. 32), mapp. 793, 778, 774, 775

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.240,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.405,04
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.405,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.405,04
Data della valutazione:	13/12/2021



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 16/11/2021, in questa data il terreno era libero da persone o cose e non coltivato ma lasciato a prato. L'Agenzia delle Entrate di Varese non ha segnalato esistenza di contratti di affitto e o comodato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:

FACCIO Federica nata a VARESE il 02/05/1989, C.F. FCCFRC89E42L682Q per la quota di 1/3 nuda proprietà, in forza di Successione Testamentaria (dal 28/07/2020), registrato il 27/07/2021 a Varese ai nn. 350540, trascritto il 30/08/2021 a Milano 2 ai nn. 126171/86049.

In morte di ZAUPA Bertilla nata a BOLZANO VICENTINO il 03/10/1936, C.F. ZPABTL36R43A954C, avvenuta il 28/07/2020.

FACCIO Fabiola nata a TRADATE il 05/07/1994, C.F. FCCFBL94L45L319S per la quota di 1/3 nuda proprietà, in forza di Successione Testamentaria (dal 28/07/2020), registrato il 27/07/2021 a Varese ai nn. 350540, trascritto il 30/08/2021 a Milano 2 ai nn. 126171/86049.

In morte di ZAUPA Bertilla nata a BOLZANO VICENTINO il 03/10/1936, C.F. ZPABTL36R43A954C, avvenuta il 28/07/2020.

FACCIO Chiara nata a TRADATE il 31/07/1992, C.F. FCCCHR92L71L319A per la quota di 1/3 nuda



proprietà, in forza di Successione Testamentaria (dal 28/07/2020), registrato il 27/07/2021 a Varese ai nn. 350540, trascritto il 30/08/2021 a Milano 2 ai nn. 126171/86049.

In morte di ZAUPA Bertilla nata a BOLZANO VICENTINO il 03/10/1936, C.F. ZPABTL36R43A954C, avvenuta il 28/07/2020.

FACCIO Pier Giorgio nato a VILLAGA il 12/10/1935, C.F. FCCPGR35R12L952F per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di Successione Testamentaria (dal 28/07/2020), registrato il 27/07/2021 a Varese ai nn. 350540, trascritto il 30/08/2021 a Milano 2 ai nn. 126171/86049.

In morte di ZAUPA Bertilla nata a BOLZANO VICENTINO il 03/10/1936, C.F. ZPABTL36R43A954C, avvenuta il 28/07/2020.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

ZAUPA Bertilla nata a BOLZANO VICENTINO il 03/10/1936, C.F. ZPABTL36R43A954C per la quota di 1/1, in forza di Scrittura privata di compravendita (dal 22/04/1982 fino al 28/07/2020), con atto stipulato il 22/04/1975 a firma di Notaio Edo Franco Ferrazzi ai nn. 95281 di repertorio, trascritto il 13/05/1982 a Milano 2 ai nn. 27675/22454

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 55 del 12/12/2013 (pubblicazione sul BURL n. 19 del 07/05/2014), ultima variante al P.R. in forza di delibera n. 24 del 27/11/2018 (pubblicazione sul BURL n. 27 del 03/07/2019), l'immobile ricade in zona "Aree agricole produttive" (per circa 3055 mq) e parte in zona "Aree agricole produttive in fascia di rispetto strada provinciale SP12" (per circa 1185 mq) . Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 27 N.T.A.. Entro il perimetro proposta di adesione al PLIS "RILE TENORE OLONA". Classe di fattibilità geologica: 1 senza particolari limitazioni. Una porzione del terreno per circa 2867 mq ricade in Vincolo idrogeologico" derivante dalla pianificazione di Bacino (PAI) Zona C. Nel dettaglio si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cairate in data 10/11/2021 prot. n. 13571 allegato alla presente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAIRATE VIA MONTEROSA SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CAIRATE Via Monterosa snc, della superficie commerciale di **4.240,00** mq per la quota di:

- 1/3 di nuda proprietà (Chiara FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio
- 1/3 di nuda proprietà (Fabiola FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio
- 1/3 di nuda proprietà (Federica FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio
- 1/1 di usufrutto (Pier Giorgio FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio

Il terreno oggetto di stima è composto da n. 1 mappale di superficie pianeggiante di circa 4240 mq, ha destinazione agricola, è recintato in parte con rete metallica bassa, non è coltivato ma lasciato a prato e bosco, lungo tutti i lati che delimitano il terreno è presente una fitta vegetazione con alberi ad alto fusto, cespugli e siepi. Il terreno con forma pressochè rettangolare è delimitato a nord dalla strada provinciale SP12 (Via Monterosa) e sugli altri tre lati da terreni di altra proprietà. Il terreno è sito in zona periferica a est rispetto il centro abitato di Cairate sulla provinciale che porta a Cassano Magnago.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 776 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 4240, reddito agrario 24,09 € reddito dominicale 26,28 € intestato a FACCIO Chiara nata a TRADATE il 31/07/1992, C.F.FCCCHR92L71L319A, Nuda proprietà per 1/3; FACCIO Fabiola nata a TRADATE il 05/07/1994, C.F.FCCFBL94L45L319S, Nuda proprietà per 1/3; FACCIO Federica nata a VARESE il 02/05/1989, C.F.FCCFRC89E42L682Q, Nuda proprietà per 1/3; FACCIO Pier Giorgio nato a VILLAGA il 12/10/1935, C.F.FCCPGR35R12L952F, Usufrutto per 1/1.

Coerenze: da Nord in senso orario: strada (S.P. 32), mapp. 793, 778, 774, 775



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti.



SERVIZI

spazi verde

al di sopra della media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8,8 km

al di sotto della media 

aeroporto distante 19,2 km

nella media 

ferrovia distante 7.7 km

al di sotto della media 

autobus distante 1,5 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

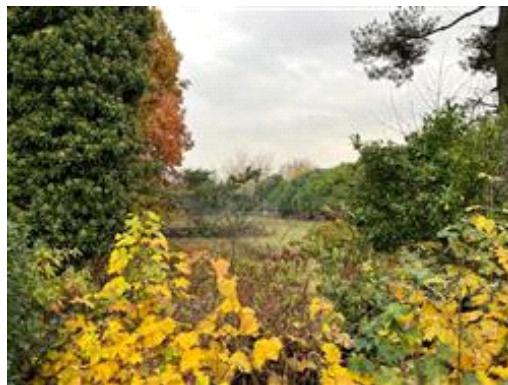
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto di stima è composto da n. 1 mappale di superficie pianeggiante di circa 4240 mq, ha destinazione agricola, è recintato in parte con rete metallica bassa, non è coltivato ma lasciato a prato e bosco, lungo tutti i lati che delimitano il terreno è presente una fitta vegetazione con alberi ad alto fusto, cespugli e siepi. Il terreno con forma pressochè rettangolare è delimitato a nord dalla strada provinciale SP12 (Via Monterosa) e sugli altri tre lati da terreni di altra proprietà. Il terreno è sito in zona periferica a est rispetto il centro abitato di Cairate sulla provinciale che porta a Cassano Magnago.



Vista da via Monterosa SP12



Vista terreno

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO	4.240,00	x	100 %	=	4.240,00
Totale:	4.240,00				4.240,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/11/2021
Fonte di informazione: SoloTerreni.it
Descrizione: terreno in Casorate Sempione (Va)
Superfici principali e secondarie: 1680
Superfici accessorie:
Prezzo: 11.760,00 pari a 7,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/11/2021
Fonte di informazione: SoloTerreni.it
Descrizione: terreno agricolo in Gerenzano (Va)
Superfici principali e secondarie: 2050
Superfici accessorie:
Prezzo: 17.000,00 pari a 8,29 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/11/2021
Fonte di informazione: SoloTerreni.it
Descrizione: terreno pianeggiante in Castelletto sopra Ticino (No)
Superfici principali e secondarie: 54000
Superfici accessorie:
Prezzo: 350.000,00 pari a 6,48 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/11/2021
Fonte di informazione: SoloTerreni.it
Descrizione: terreno pianeggiante in Castelletto sopra Ticino (No)
Superfici principali e secondarie: 54000
Superfici accessorie:
Prezzo: 350.000,00 pari a 6,48 Euro/mq

COMPARATIVO 5



Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 16/11/2021
 Fonte di informazione: SoloTerreni.it
 Descrizione: terreno agricolo Figino Serenza (Co)
 Superfici principali e secondarie: 4230
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 30.000,00 pari a 7,09 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

VALORE DA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI (16/11/2021)

Note: Si rileva che il valore medio di un terreno agricolo sito nella regione agraria n. 5 - Comune di Cairate, è pari a 6,66 €/mq.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio agricolo unitario di riferimento è assunto pari a €/mq 7,10 ed è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- Annuncio immobiliare da "Soloterreni.it" di terreno in Casorate Sempione (Va), comune con quotazioni simili a Cairate (Va): €/mq 7,00;
- Annuncio immobiliare da "Soloterreni.it" di terreno in Gerenzano (Va), comune con quotazioni simili a Cairate (Va): €/mq 8,29;
- Annuncio immobiliare da "Soloterreni.it" di terreno in Castelletto sopra Ticino (No), comune con quotazioni simili a Cairate (Va): €/mq 6,48;
- Annuncio immobiliare da "Soloterreni.it" di terreno in Figino Serenza (Co), comune con quotazioni simili a Cairate (Va): €/mq 7,09;
- dati Commissione Provinciale Espropri per terreno seminativo arborato in Somma Lombardo: €/mq 6,66.

Poichè per la porzione a strada, la massima aspirazione del bene sarebbe un esproprio da parte della pubblica amministrazione, esproprio che avverrebbe a valore agricolo, si equipareranno i valori delle due aree.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.240,00 x 7,10 = **30.104,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente di ubicazione	-301,04
Coefficiente intrinseco	301,04
Coefficiente potenzialità edificatoria	0,00
Coefficiente urbanistico	0,00
Coefficiente di manutenzione	301,04

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 30.405,04**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 30.405,04**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima.

Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare delle provincie di Varese, Novara e Como, ed inoltre: pubblicazione Commissione Provinciale Espropri

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	4.240,00	0,00	30.405,04	30.405,04
				30.405,04 €	30.405,04 €

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: **€ 30.405,04**

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: **€ 30.405,04**

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:	€ 30.405,04



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 195/2014

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- A** terreno agricolo a CAIRATE, della superficie commerciale di **1.080,00** mq per la quota di:
- 1/3 di nuda proprietà (Chiara FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio
 - 1/3 di nuda proprietà (Fabiola FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio
 - 1/3 di nuda proprietà (Federica FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio
 - 1/1 di usufrutto (Pier Giorgio FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio

Il terreno oggetto di stima è composto da n. 1 mappale di superficie pianeggiante di circa 1080 mq, ha destinazione agricola, è privo di recinzioni, non è coltivato ma lasciato a prato. Il terreno con forma pressochè rettangolare è delimitato su tutti i lati da terreni di altra proprietà. Il terreno è sito in zona periferica ad est rispetto il centro abitato di Cairate.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 779 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 1080, reddito agrario 5,02 €, reddito dominicale 5,58 € intestato a FACCIO Chiara nata a TRADATE il 31/07/1992, C.F.FCCCHR92L71L319A, Nuda proprietà per 1/3; FACCIO Fabiola nata a TRADATE il 05/07/1994, C.F.FCCFBL94L45L319S, Nuda proprietà per 1/3; FACCIO Federica nata a VARESE il 02/05/1989, C.F.FCCFRC89E42L682Q, Nuda proprietà per 1/3; FACCIO Pier Giorgio nato a VILLAGA il 12/10/1935, C.F.FCCPGR35R12L952F, Usufrutto per 1/1. Coerenze: da Nord in senso orario: mapp. 778, 780, 702, 774

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.080,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.437,96
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.437,96
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.437,96
Data della valutazione:	13/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 16/11/2021, in questa data il terreno era libero da persone o cose e non coltivato ma lasciato a prato. L'Agenzia delle Entrate di Varese non ha segnalato esistenza di



contratti di affitto e o comodato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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:

FACCIO Fabiola nata a TRADATE il 05/07/1994, C.F. FCCFBL94L45L319S per la quota di 1/3 nuda proprietà, in forza di Successione Testamentaria (dal 28/07/2020), registrato il 27/07/2021 a Varese ai nn. 350540, trascritto il 30/08/2021 a Milano 2 ai nn. 126171/86049.

In morte di ZAUPA Bertilla nata a BOLZANO VICENTINO il 03/10/1936, C.F. ZPABTL36R43A954C, avvenuta il 28/07/2020.

FACCIO Federica nata a VARESE il 02/05/1989, C.F. FCCFRC89E42L682Q per la quota di 1/3 nuda proprietà, in forza di Successione Testamentaria (dal 28/07/2020), registrato il 27/07/2021 a Varese ai nn. 350540, trascritto il 30/08/2021 a Milano 2 ai nn. 126171/86049.

In morte di ZAUPA Bertilla nata a BOLZANO VICENTINO il 03/10/1936, C.F. ZPABTL36R43A954C, avvenuta il 28/07/2020.

FACCIO Pier Giorgio nato a VILLAGA il 12/10/1935, C.F. FCCPGR35R12L952F per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di Successione Testamentaria (dal 28/07/2020), registrato il 27/07/2021 a Varese ai nn. 350540, trascritto il 30/08/2021 a Milano 2 ai nn. 126171/86049.

In morte di ZAUPA Bertilla nata a BOLZANO VICENTINO il 03/10/1936, C.F. ZPABTL36R43A954C, avvenuta il 28/07/2020.



FACCIO Chiara nata a TRADATE il 31/07/1992, C.F. FCCCHR92L71L319A per la quota di 1/3 nuda proprietà, in forza di Successione Testamentaria (dal 28/07/2020), registrato il 27/07/2021 a Varese ai nn. 350540, trascritto il 30/08/2021 a Milano 2 ai nn. 126171/86049.

In morte di ZAUPA Bertilla nata a BOLZANO VICENTINO il 03/10/1936, C.F. ZPABTL36R43A954C, avvenuta il 28/07/2020.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

ZAUPA Bertilla nata a BOLZANO VICENTINO il 03/10/1936, C.F. ZPABTL36R43A954C per la quota di 1/1, in forza di Scrittura privata di compravendita (dal 23/02/1984 fino al 28/07/2020), con atto stipulato il 23/02/1984 a firma di Notaio Edo Franco Ferrazzi ai nn. 104934 di repertorio, trascritto il 17/03/1984 a Milano 2 ai nn. 22180/18365

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 55 del 12/12/2013 (pubblicazione sul BURL n. 19 del 07/05/2014), ultima variante al P.R. in forza di delibera n. 24 del 27/11/2018 (pubblicazione sul BURL n. 27 del 03/07/2019), l'immobile ricade in zona "Aree agricole di rilevanza paesaggistica e ambientale" . Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 27 N.T.A.. Classe di fattibilità geologica: 1 senza particolari limitazioni. Nel dettaglio si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cairate in data 10/11/2021 prot. n. 13571 allegato alla presente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAIRATE



TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CAIRATE, della superficie commerciale di **1.080,00** mq per la quota di:

- 1/3 di nuda proprietà (Chiara FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio
- 1/3 di nuda proprietà (Fabiola FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio
- 1/3 di nuda proprietà (Federica FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio
- 1/1 di usufrutto (Pier Giorgio FACCIO) a favore dell'usufruttuario FACCIO Pier Giorgio

Il terreno oggetto di stima è composto da n. 1 mappale di superficie pianeggiante di circa 1080 mq, ha destinazione agricola, è privo di recinzioni, non è coltivato ma lasciato a prato. Il terreno con forma pressochè rettangolare è delimitato su tutti i lati da terreni di altra proprietà. Il terreno è sito in zona periferica ad est rispetto il centro abitato di Cairate.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 779 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 1080, reddito agrario 5,02 €, reddito dominicale 5,58 € intestato a FACCIO Chiara nata a TRADATE il 31/07/1992, C.F.FCCCHR92L71L319A, Nuda proprietà per 1/3; FACCIO Fabiola nata a TRADATE il 05/07/1994, C.F.FCCFBL94L45L319S, Nuda proprietà per 1/3; FACCIO Federica nata a VARESE il 02/05/1989, C.F.FCCFRC89E42L682Q, Nuda proprietà per 1/3; FACCIO Pier Giorgio nato a VILLAGA il 12/10/1935, C.F.FCCPGR35R12L952F, Usufrutto per 1/1.
Coerenze: da Nord in senso orario: mapp. 778, 780, 702, 774



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Busto Arsizio), i parcheggi sono inesistenti.

SERVIZI

spazi verde

al di sopra della media

COLLEGAMENTI

autostrada distante 9 km

al di sotto della media

aeroporto distante 18,2 km

nella media

ferrovia distante 6,3 km

al di sotto della media

autobus distante 1,8 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto di stima è composto da n. 1 mappale di superficie pianeggiante di circa 1080 mq, ha destinazione agricola, è privo di recinzioni, non è coltivato ma lasciato a prato. Il terreno con forma pressochè rettangolare è delimitato su tutti i lati da terreni di altra proprietà. Il terreno è sito in zona periferica ad est rispetto il centro abitato di Cairate.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO	1.080,00	x	100 %	=	1.080,00
Totale:	1.080,00				1.080,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/11/2021

Fonte di informazione: SoloTerreni.it

Descrizione: terreno in Casorate Sempione (Va)

Superfici principali e secondarie: 1680

Superfici accessorie:



Prezzo: 11.760,00 pari a 7,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/11/2021

Fonte di informazione: SoloTerreni.it

Descrizione: terreno agricolo in Gerenzano (Va)

Superfici principali e secondarie: 2050

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 8,29 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/11/2021

Fonte di informazione: SoloTerreni.it

Descrizione: terreno pianeggiante in Castelletto sopra Ticino (No)

Superfici principali e secondarie: 54000

Superfici accessorie:

Prezzo: 350.000,00 pari a 6,48 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/11/2021

Fonte di informazione: SoloTerreni.it

Descrizione: terreno pianeggiante in Castelletto sopra Ticino (No)

Superfici principali e secondarie: 54000

Superfici accessorie:

Prezzo: 350.000,00 pari a 6,48 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/11/2021

Fonte di informazione: SoloTerreni.it

Descrizione: terreno agricolo Figino Serenza (Co)

Superfici principali e secondarie: 4230

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 7,09 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

VALORE DA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI (16/11/2021)

Note: Si rileva che il valore medio di un terreno agricolo sito nella regione agraria n. 5 - Comune di Cairate, è pari a 6,66 €/mq.

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Il valore medio agricolo unitario di riferimento è assunto pari a €mq 7,10 ed è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- Annuncio immobiliare da "Soloterreni.it" di terreno in Casorate Sempione (Va), comune con quotazioni simili a Cairate (Va): €mq 7,00;
- Annuncio immobiliare da "Soloterreni.it" di terreno in Gerenzano (Va), comune con quotazioni simili a Cairate (Va): €mq 8,29;
- Annuncio immobiliare da "Soloterreni.it" di terreno in Castelletto sopra Ticino (No), comune con quotazioni simili a Cairate (Va): €mq 6,48;
- Annuncio immobiliare da "Soloterreni.it" di terreno in Figino Serenza (Co), comune con quotazioni simili a Cairate (Va): €mq 7,09;
- dati Commissione Provinciale Espropri per terreno seminativo arborato in Somma Lombardo: €mq 6,66.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.080,00 x 7,10 = **7.668,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente di ubicazione	-76,68
Coefficiente intrinseco	-76,68
Coefficiente potenzialità edificatoria	0,00
Coefficiente urbanistico	0,00
Coefficiente di manutenzione	-76,68

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.437,96**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.437,96**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima.

Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare delle provincie di Varese, Novara e Como, ed inoltre: pubblicazione Commissione Provinciale Espropri

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	1.080,00	0,00	7.437,96	7.437,96
				7.437,96 €	7.437,96 €

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: **€ 7.437,96**

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: **€ 7.437,96**

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: **€ 7.437,96**

data 13/12/2021

il tecnico incaricato
SILVIA CELESTINA DE RISI

