

TRIBUNALE DI VARESE
Sezione fallimentare

PROCEDURA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
RG 7/2024, RG 8/2024

[REDACTED] (RG 7/2024)
[REDACTED] (RG 8/2024)

OCC

Organismo di Composizione Crisi da Sovraindebitamento delle Camere di Commercio di Como, Lecco, Milano, Monza-Brianza, Lodi, Mantova, Pavia, Varese

Il Liquidatore Dr. ERNESTO GUSSONI	Il giudice delegato dott.ssa IDA CARNEVALE
---	---

OGGETTO: compendio immobiliare ubicato in Ferrera di Varese (VA), foglio 9, particelle 114, 116, 127, 805, 1013.

La presente Perizia viene redatta dal sottoscritto ORO STEFANO nato ad Asiago (VI) il 23/12/1967, codice fiscale ROOSFN67T23A465U; residente a Busto Arsizio (VA), via Caprera n. 3; iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese al n. 1357 di posizione; abilitato all'esercizio della libera professione di Architetto, con posta certificata stefano.oro@archiworldpec.it ; per conto e nell'interesse dei sigg. [REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED] relativamente al compendio immobiliare sito nel comune di Ferrera di Varese (VA), identificati catastalmente con il foglio n. 9, mappali n. 114, 116, 127,805,1013.

Ciò premesso, il sottoscritto, consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

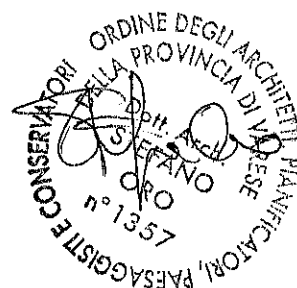
Gli immobili oggetto di stima risultano così identificati al Catasto Terreni del Comune di Ferrera di Varese, via Boraina: foglio 9, mappale numero 114, pascolo, classe U, superficie 1.600,00 mq, Reddito dominicale € 0,41, Reddito agrario € 0,25 €; foglio 9, mappale numero 116, prato, classe 03, superficie 1.450,00 mq, Reddito dominicale € 1,50, Reddito agrario € 1,50 €; foglio 9, mappale numero 127, Prato Arboreo, classe 03, superficie 3.670,00 mq, Reddito dominicale € 3,79, Reddito agrario € 3,79; foglio 9, mappale numero 805, Bosco Ceduo, classe 02, superficie 620,00 mq, Reddito dominicale € 0,48, Reddito agrario € 0,19 €; foglio 9, mappale numero 1013, Seminativo Arboreo, classe 03, superficie 1.050,00 mq, Reddito dominicale € 1,36, Reddito agrario € 1,36 €.

Osservazioni sulla metodologia estimativa

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale).

Un procedimento è diretto (o sintetico comparativo), l'altro indiretto (o analitico).

A proposito del reperimento ed utilizzazione dei dati elementari relativi ad ogni



giudizio di stima, è necessario apprendere dal mercato, nell'ambito del quale si va ad operare, tutti i dati storici che da esso si possono rilevare. All'estimatore si richiede di far conoscere gli elementi emersi dalle indagini o informazioni che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima.

Per quanto riguarda i prezzi di mercato, una fonte attendibile di dati elementari è rappresentata dalle valutazioni effettuate per beni analoghi da altri tecnici estimatori, allorquando accettate dagli interessati.

Da rilevare infatti che l'accettazione di un dato ipotetico, quale possa essere il risultato di un giudizio di stima, da parte degli interessati trasforma il valore di previsione in dato storico da poter quindi essere utilizzato ai fini della comparazione.

In merito all'attendibilità del dato scaturito immediatamente dall'accettazione è da osservare come sia stata ripetutamente riconosciuta dalla giurisprudenza la coincidenza tra il valore stimato e accettato ed il giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita.

Infine si può sostenere che acquistano ufficialità, logicità ed ammissibilità economica non solo i prezzi noti, ma anche valori formulati che emergano dalla prestazione di consulenze tecniche d'ufficio, sentenze, concordati con gli Uffici Tecnici Erariali o, di contro, decisioni delle commissioni competenti a giudicare sui ricorsi avversi alle valutazioni dell'Agenzia del Territorio, perizie extragiudiziali giurate ecc....

I dati riportati nella presente stima sono stati reperiti all'interno di: Agenzia del Territorio sito istituzionale, MINISTERO DELLE FINANZE sito istituzionale, L'Osservatorio sul mercato immobiliare per la quotazione dei terreni agricoli in regione Lombardia, tabella dei valori agricoli medi dei terreni, riferiti all'anno 2024, valevoli



per l'anno 2025.

STIMA SINTETICO COMPARATIVA

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa, come abbiamo visto nelle pagine precedenti, sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche similari a quelle del cespite da stimare hanno meritato in libere trattative di compravendita nel recente periodo.

A tal fine sono state esperite delle indagini presso i competenti Uffici pubblici, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto quindi dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene in parola.

In conclusione

Il sottoscritto, alla luce delle indagini condotte e dalle rilevazioni di mercato atte alla determinazione del valore commerciale riferito alla data odierna del compendio immobiliare in oggetto, tenuto conto :

- Delle dimensioni dei lotti;
- Dell'ubicazione;
- Delle qualità;
- Della destinazione urbanistica;
- Del presunto valore di mercato di terreni similari;

esprime la seguente valutazione commerciale con riferimento alle quotazioni medie di



immobili simili della zona in questione:

Comune di FERRERA di VARESE;

foglio 9, particella 114, mq 1.600,00 x 1,44 €/mq = 2.304,00 €

foglio 9, particella 116, mq 1.450,00 x 5,40 €/mq = 7.830,00 €

foglio 9, particella 127, mq 3.670,00 x 5,40 €/mq = 19.818,00 €

foglio 9, particella 805, mq 620,00 x 1,74 €/mq = 1.078,80 €

foglio 9, particella 1013, mq 1.050,00 x 6,26 €/mq = 6.573,00 €

- **Sui terreni non ci sono iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;**
- **Tutti i terreni sono inseriti in aree identificate dallo strumento urbanistico in vigore come aree agricole;**

A giudizio di stima si dichiara, che il valore del compendio immobiliare sottoposto a perizia risulta arrotondato a Euro 37.603,00 (euro trentasettесеicentotremila/00).

E' doveroso precisare che i valori sopra ritrovati, essendo stati come già precedentemente accennato - assegnati a giudizio arbitrario del sottoscritto - potranno essere suscettibili di lieve aumento e/o decremento in base a specifiche esigenze.

Ritenendo adempiuto l'incarico conferitomi, con stima distintamente saluto.

Busto Arsizio, 23 Maggio 2025


Dott. Arch.
STEFANO
ORO
1357
(Dott. Arch. ORO Stefano)

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/05/2025

[Immobile di catasto terreni](#)[Causali di aggiornamento ed annotazioni](#)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/05/2025

Dati identificativi: Comune di **FERRERA DI VARESE (D551) (VA)**

Foglio 9 Particella 114

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 0,41 Lire 800**

agrario **Euro 0,25 Lire 480**

Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **U**

Superficie: **1.600 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 03/12/1984

> **Dati identificativi**

Comune di **FERRERA DI VARESE (D551) (VA)**

Foglio 9 Particella 114

Partita: **546**

Impianto meccanografico del 03/12/1984

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 0,41 Lire 800**

agrario **Euro 0,25 Lire 480**

Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **U**

Superficie: **1.600 m²**

Impianto meccanografico del 03/12/1984

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/05/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/05/2025

Dati identificativi: Comune di FERRERA DI VARESE (D551) (VA)

Foglio 9 Particella 116

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 1,50 Lire 2.900

agrario Euro 1,50 Lire 2.900

Particella con qualità: PRATO di classe 3

Superficie: 1.450 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 03/12/1984

> **Dati identificativi**

Comune di FERRERA DI VARESE (D551) (VA)

Foglio 9 Particella 116

Partita: 546

Impianto meccanografico del 03/12/1984

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 1,50 Lire 2.900

agrario Euro 1,50 Lire 2.900

Particella con qualità: PRATO di classe 3

Superficie: 1.450 m²

Impianto meccanografico del 03/12/1984

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/05/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/05/2025

Dati identificativi: Comune di **FERRERA DI VARESE (D551) (VA)**
Foglio 9 Particella 127

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 3,79 Lire 7.340**
agrario **Euro 3,79 Lire 7.340**

Particella con qualità: **PRATO ARBOR** di classe 3

Superficie: **3.670 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 03/12/1984

> **Dati identificativi**

Comune di **FERRERA DI VARESE (D551) (VA)**
Foglio 9 Particella 127
Partita: **545**

Impianto meccanografico del 03/12/1984

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 3,79 Lire 7.340**
agrario **Euro 3,79 Lire 7.340**

Particella con qualità: **PRATO ARBOR** di classe 3

Superficie: **3.670 m²**

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/05/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/05/2025

Dati identificativi: Comune di **FERRERA DI VARESE (D551) (VA)**
Foglio 9 Particella **805**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 0,48 Lire 930**
agrario **Euro 0,19 Lire 372**

Particella con qualità: **BOSCO CEDUO** di classe
2

Superficie: **620 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 03/12/1984

> **Dati identificativi**

Comune di **FERRERA DI VARESE (D551) (VA)**
Foglio 9 Particella **805**
Partita: **546**

Impianto meccanografico del 03/12/1984

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 0,48 Lire 930**
agrario **Euro 0,19 Lire 372**

Particella con qualità: **BOSCO CEDUO** di classe
2

Superficie: **620 m²**

Impianto meccanografico del 03/12/1984

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/05/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/05/2025

Dati identificativi: Comune di FERRERA DI VARESE (D551) (VA)

Foglio 9 Particella 1013

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 1,36 Lire 2.625

agrario Euro 1,36 Lire 2.625

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3

Superficie: 1.050 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 03/12/1984

> **Dati identificativi**

Comune di FERRERA DI VARESE (D551) (VA)

Foglio 9 Particella 1013

Partita: 546

Impianto meccanografico del 03/12/1984

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 1,36 Lire 2.625

agrario Euro 1,36 Lire 2.625

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3

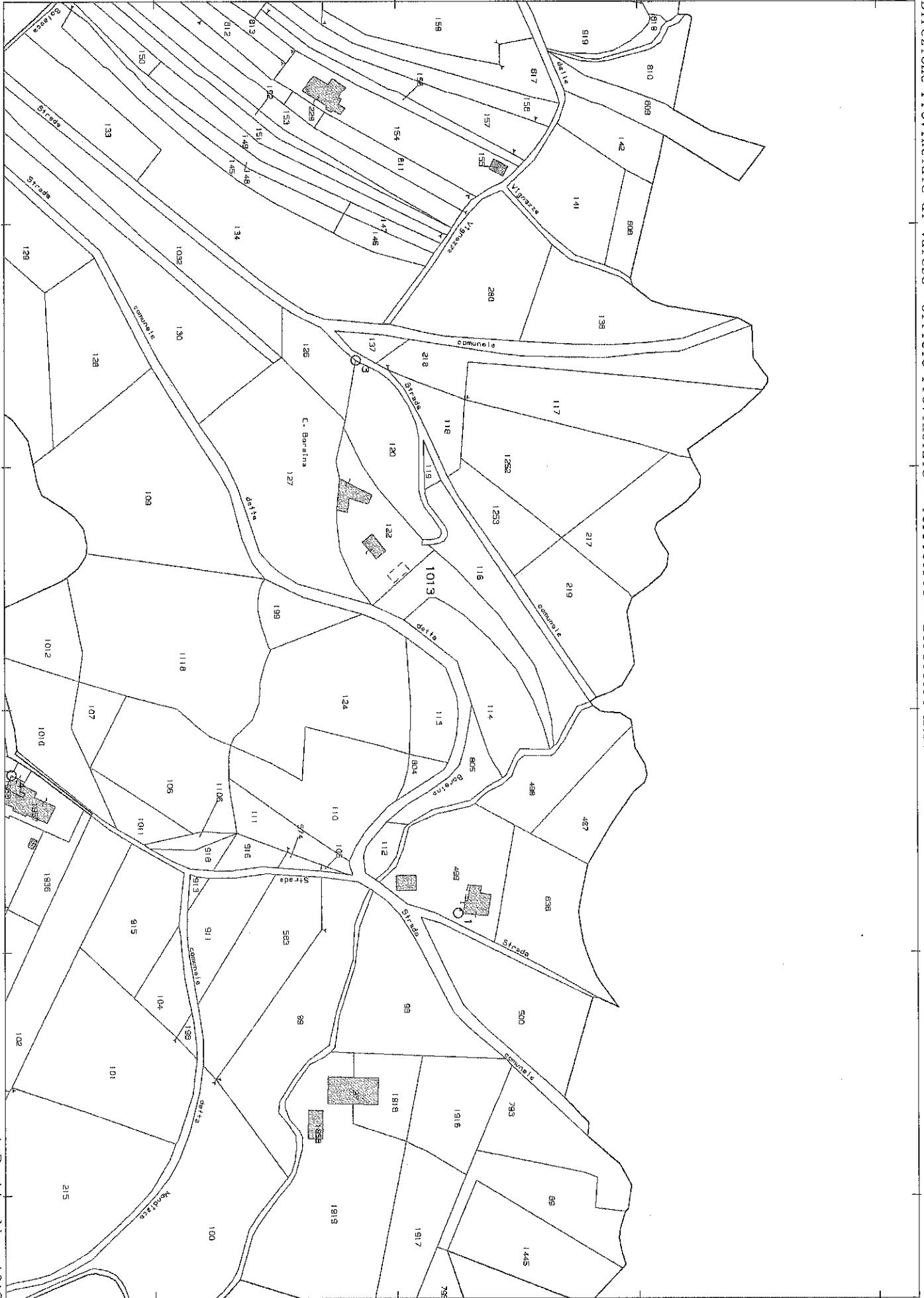
Superficie: 1.050 m²

Impianto meccanografico del 03/12/1984

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> >	
------------	--

N=5086000



E=1483300

1 Particella: 1013

N=5086000

E=1483300

1 Particella: 114



N=5086000

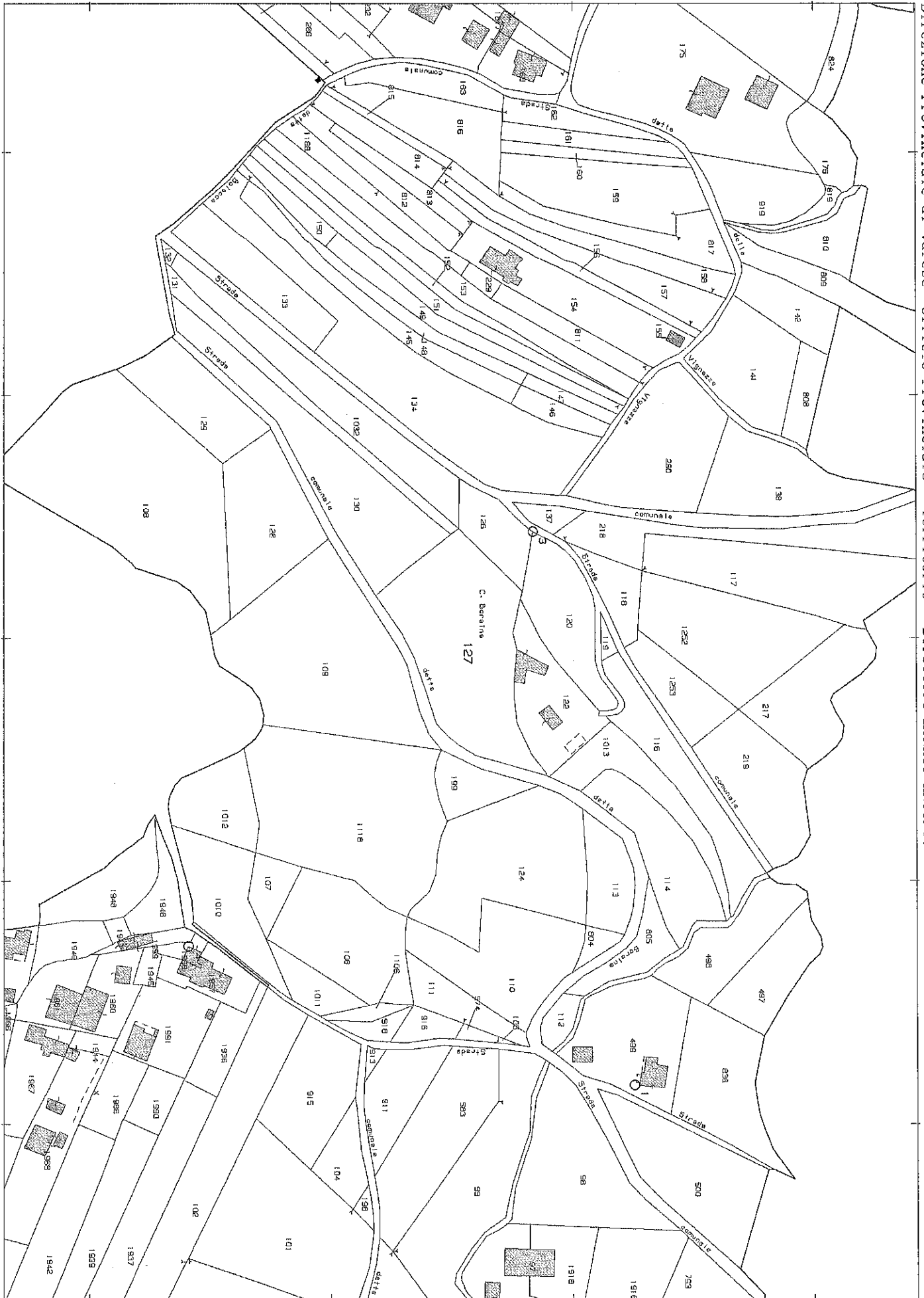
E=1483200



1 Particella: 116

E=1483200

I Particella: 127



Ispezione telematica

	n. T1 158816 del 20/05/2025
	Inizio ispezione 20/05/2025 10:05:57
Richiedente ROOSFN	Tassa versata € 4,00
Nota di iscrizione	UTC: 2014-02-12T11:01:59.867394+01:00
Registro generale n. 1839	
Registro particolare n. 254	Presentazione n. 39 del 12/02/2014

Indirizzo	VIA BORAINA	N. civico	-
Piano	T-1		
Immobile n. 3			
Comune	D551 - FERRERA DI VARESE (VA)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 3	Particella	122
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	36 metri quadri
Indirizzo	VIA BORAINA	N. civico	-
Piano	T		
Immobile n. 4			
Comune	D551 - FERRERA DI VARESE (VA)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 3	Particella	122
Natura	C7 - TETTOIE CHIUSE O APERTE	Consistenza	27 metri quadri
Indirizzo	VIA BORAINA	N. civico	-
Piano	T		
Immobile n. 5			
Comune	D551 - FERRERA DI VARESE (VA)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	9	Particella	122
Natura	R - FABBRICATO RURALE	Subalterno	-
		Consistenza	13 are 30 centiare
Immobile n. 6			
Comune	D551 - FERRERA DI VARESE (VA)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 3	Particella	122
Natura	E - ENTE COMUNE	Consistenza	-
Indirizzo	VIA BORAINA	N. civico	-
Piano	T-1		

Sezione C - Soggetti

A favore

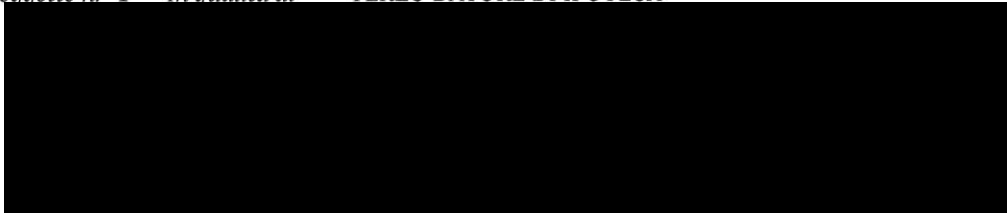
Soggetto n. 1	In qualità di	CREDITORE IPOTECARIO
Denominazione o ragione sociale		BSI SA
Sede		FERRERA DI VARESE (VA)
Codice fiscale	97134360151	Domicilio ipotecario eletto
		FERRERA DI VARESE - VIA BORAINA N. 1
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di	1/1	

Ispezione telematica

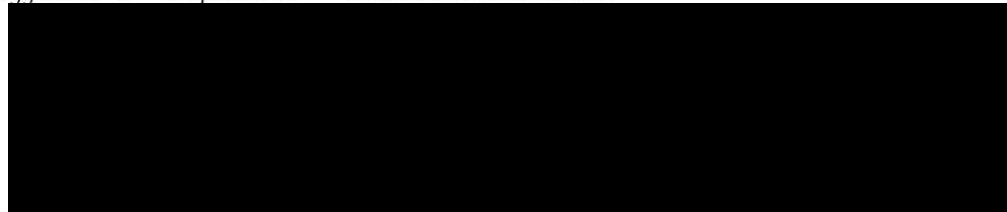
	n. T1 158816 del 20/05/2025
	Inizio ispezione 20/05/2025 10:05:57
Richiedente ROOSFN	Tassa versata € 4,00
Nota di iscrizione	UTC: 2014-02-12T11:01:59.867394+01:00
Registro generale n. 1839	
Registro particolare n. 254	Presentazione n. 39 del 12/02/2014

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA



Soggetto n. 2 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO



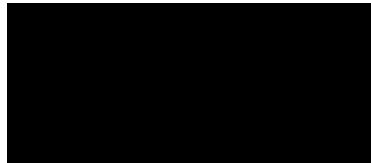
Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

AI FINE DI GARANTIRE ED ASSICURARE IL SODDISFACIMENTO DELL'OBBLIGAZIONE GIA' CONTRATTA
[REDACTED] CON LA "BSI SA" IN DATA 24 GENNAIO 2014, CON L'ISCRIVENDO
ATTO I SIGNORI [REDACTED] HANNO COSTITUITO A LORO CARICO ED A FAVORE:
DELLA BANCA "BSI SA" CON SEDE IN LUGANO (SVIZZERA) VIA MAGATTI N. 2 - 6901 LUGANO, ISCRITTA
PRESSO IL REGISTRO DI COMMERCIO DEL CANTON TICINO AL NUMERO D'ORDINE CH - 5143012351-6,
MUNITA DI CODICE FISCALE NUMERO: 97134360151 - ELETTIVAMENTE DOMICILIATA IN ITALIA AI FINI
DEL PRESENTE CONTRATTO IN FERRERA DI VARESE (VA) VIA BORAINA N. 1, IPOTECA VOLONTARIA PER
LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 150.000,00 (CENTOCINQUANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) SUI BENI
IMMOBILI DI CUI ALL'ISCRIVENDO ATTO DA ESSI COSTITUENTI POSSEDUTI IN PIENA PROPRIETA' IN
RAGIONE DI 1/2 (UN MEZZO) CIASCUNO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI.

Ispezione telematica

Ispezione n. T158816 del 20/05/2025

per dati anagrafici
Richiedente ROOSFN**Dati della richiesta**Cognome:
Nome:
Tipo di formalità:
Ulteriori restrizioni:**Situazione aggiornamento**

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal	01/10/1987 al	19/05/2025
Periodo recuperato e validato dal	03/01/1977 al	30/09/1987

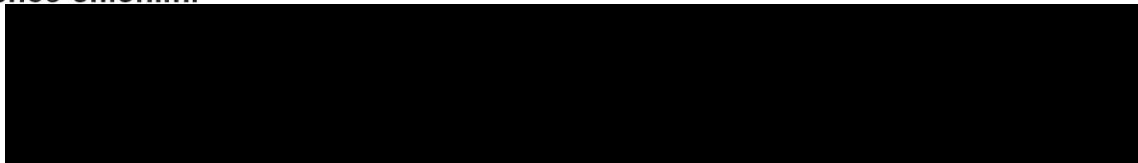
Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 03/01/1977

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

8.



SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 01/10/1987 al 19/05/2025 - Periodo recuperato e validato dal 03/01/1977 al 30/09/1987

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/03/1984 - Registro Particolare 2503 Registro Generale 3073
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/06/1993 - Registro Particolare 5494 Registro Generale 8302
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 24/564 del 26/11/1992
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Ispezione telematica

Ispezione n. T158816 del 20/05/2025

per dati anagrafici

Richiedente ROOSFN

Immobili siti in FERRERA DI VARESE(VA)
Nota disponibile in formato immagine

3. ISCRIZIONE CONTRO del 30/12/2009 - Registro Particolare 5551 Registro Generale 24227
Pubblico ufficiale PISCIOTTA CLAUDIA Repertorio 86453/18383 del 22/12/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI OBBLIGAZIONE GIA'
ASSUNTA
Immobili siti in FERRERA DI VARESE(VA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/01/2010 - Registro Particolare 369 Registro Generale 615
Pubblico ufficiale BRIGHINA ADOLFO Repertorio 41286/20127 del 19/12/2009
ATTO TRA VIVI - AFFRANCAZIONE
Immobili siti in FERRERA DI VARESE(VA)
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/10/2011 - Registro Particolare 11835 Registro Generale 18870
Pubblico ufficiale CANDORE CARMELO Repertorio 35809/29409 del 19/10/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili siti in FERRERA DI VARESE(VA)
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE CONTRO del 25/10/2011 - Registro Particolare 3952 Registro Generale 18871
Pubblico ufficiale CANDORE CARMELO Repertorio 35809/29409 del 19/10/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in FERRERA DI VARESE(VA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
7. ISCRIZIONE CONTRO del 12/02/2014 - Registro Particolare 254 Registro Generale 1839
Pubblico ufficiale CANDILORO VITO Repertorio 42074/12804 del 04/02/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI OBBLIGAZIONE
Immobili siti in FERRERA DI VARESE(VA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/12/2020 - Registro Particolare 12998 Registro Generale 19154
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 1828/2020 del 20/11/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in FERRERA DI VARESE(VA)

Direzione Provinciale di VARESE
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 20/05/2025 Ora 10:10:06
Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T158816 del 20/05/2025

per dati anagrafici

Richiedente ROOSFN

Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/09/2023 - Registro Particolare 12667 Registro Generale 17686
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 2359 del 25/07/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in FERRERA DI VARESE(VA)
Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2024 - Registro Particolare 11543 Registro Generale 15681
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE SEZIONE II CIVILE Repertorio 36/1 del 30/05/2024
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO
Immobili siti in FERRERA DI VARESE(VA)
Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/04/2025 - Registro Particolare 5912 Registro Generale 7946
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 222 del 16/04/2025
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in FERRERA DI VARESE(VA)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 03/01/1977

Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalita presente.