



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

28/2010

DEBITORE:

COSTRUZIONI PELLIGRO' SAS DI PELLIGRO' QUINTINO E C.

GIUDICE:

SABRINA PASSAFIUME

CURATORE:

LEONARDO COLOMBO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/04/2021

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 28/2010

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno vincolato a standard a SAMARATE Via G. Aspesi snc, della superficie commerciale di **5.720,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (COSTRUZIONI PELLIGRO' SAS DI PELLIGRO' QUINTINO E C.)

Il terreno è composto dai mappali 5982 e 5983. Il lato sud è prospiciente via G. Aspesi (una parte del terreno ne è porzione di sede stradale) e gli altri lati risultano recintati.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 5982 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 2, reddito agrario 16,49 €, reddito dominicale 17,86 €, intestato a COSTRUZIONI PELLIGRO' S.A.S. DI PELLIGRO' QUINTINO & C. con sede in LONATE POZZOLO, C.F. 00714870128
- foglio 1 particella 5983 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 2660, reddito agrario 16,49 €, reddito dominicale 17,86 €, intestato a COSTRUZIONI PELLIGRO' S.A.S. DI PELLIGRO' QUINTINO & C. con sede in LONATE POZZOLO; C.F. 00714870128
Coerenze: a corpo in linea di contorno ed in senso orario: mapp. 9670-7324-5981-11000-11001, mapp. 10252 (parte dell'asse viario di via G. Aspesi), via G. Aspesi, mapp. 11215-11214-11213-11209-11208-11206.

Presenta una forma quadrata, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: a coltura, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: mais / grano ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.720,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 250.320,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 250.320,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 250.320,00
Data della valutazione:	30/04/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 17-12-2020. Come da risposta dell'Agenzia delle Entrate di Gllarate in data 23-12-2020 non risultano in essere contratti di affitto per il terreno in oggetto.

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:*

CAUSE IN CORSO, a favore di Fallimento Costruzioni Pelligrò, contro Comune di Samarate. Risulta attualmente pendente ricorso presso il TAR della Regione Lombardia promosso dal Fallimento Costruzioni Pelligrò s.a.s di Pelligrò Quintino & C. contro il Comune di Samarate, ricorso per l'annullamento in parte qua del P.G.T. del Comune di Samarate, e quindi per l'annullamento della delibera di adozione del Consiglio Comunale n.76 del 12.12.2013 e l'annullamento della delibera di controdeduzioni e approvazione definitiva del Consiglio Comunale n.14 del 28.05.2014 e delle N.T.A. L'area oggetto di perizia è stata interessata, a partire dal 1983, da vincoli espropriativi e di inedificabilità ("insediamenti pubblici o di interesse comune" – "aree per la mobilità"). Alla luce della decadenza per decorrenza dei termini di efficacia dei vincoli venne presentata al Comune di Samarate istanza di concessione edilizia: la concessione venne rilasciata in data 11.07.1997 al Signor Quintino Pelligrò. La concessione riguardava la realizzazione di un edificio produttivo. Pagati in data 04.08.1997 gli oneri di urbanizzazione, pervenne il provvedimento del Sindaco del Comune di Samarate 03.11.1997 con il quale il Sindaco di Samarate annullava con effetto immediato la concessione edilizia per contrasto con l'indirizzo politico amministrativo sancito con gli atti del Consiglio Comunale n.50/96 e n.133/97, con i quali il Consiglio Comunale deliberava di reiterare tutti i vincoli decaduti per decorso del termine di cui all'art.2 della Legge n.1168/76. Sia il provvedimento di annullamento che le richiamate delibere del Consiglio Comunale venivano impugnate avanti il Tribunale Amministrativo Regionale della Lombardia con ricorso RG.n.6152 del 1997, affidato alla Sez.II°. Con la sentenza n.405 del 25.02.2008 il Tribunale Amministrativo Regionale della Lombardia respinse il ricorso. La sentenza venne impugnata dagli interessati con ricorso al Consiglio di Stato n.7881 del 2008. Nel frattempo, la società veniva dichiarata fallita dal Tribunale di Busto Arsizio con sentenza n.28 del 16.04.2010 depositata il 22.04.2010. All'esito del ricorso, il Consiglio di Stato, con sentenza n.03365/2012 del 07.06.2012, ha accolto il ricorso annullando i provvedimenti impugnati. Alla stregua di questo giudicato, il Fallimento Costruzioni Pelligrò ha già proposto ricorso, notificato in data 14.11.2012, al TAR Lombardia chiedendo risarcimento dei danni subiti a causa della illegittima emanazione dei provvedimenti di cui sopra. Il ricorso (Rg.n. 2903/2012, affidato alla sez. II) è tutt'ora pendente.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 24/02/2010 a firma di EQUITALIA ESATRI S.P.A. ai nn. 4802/117 di repertorio, iscritta il 04/03/2010 a Milano 2 ai nn. 27163/5888, a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. Sede MILANO (MI), C. f. 09816500152, Domicilio ipotecario eletto EQUITALIA ESATRI S.p.A. VIALE DELL'INNOVAZIONE 1/B, contro COSTRUZIONI PELLIGRO' SAS DI PELLIGRO' QUINTINO & C. Sede LONATE POZZOLO (VA), C. f. 00714870128, derivante da ATTO AMMINISTRATIVO A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Importo ipoteca: € 95.485,82.

Importo capitale: € 47.742,91

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 16/04/2010 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 28/2010 di repertorio, trascritta il 14/03/2011 a Milano 2 ai nn. 29038/16920, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI COSTRUZIONI PELLIGRO' SAS DI PELLIGRO' QUINTINO E C., contro COSTRUZIONI PELLIGRO' SAS DI PELLIGRO' QUINTINO E C. Sede LONATE POZZOLO (VA), C. f. 00714870128, derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

La nota non riporta elenco beni. Nella sezione "D" della Nota si legge: "LA PRESENTE NOTA VIENE REDATTA D'UFFICIO AI SENSI DELL'ART. 88 SECONDO COMMA DEL R.D. 16 MARZO 1942, N.267 E DELLA CIRCOLARE N.3/2003 DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO".

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:

COSTRUZIONI PELLIGRO` S.A.S. DI PELLIGRO` QUINTINO & C. con sede in LONATE POZZOLO; c.f. 00714870128 per la quota di 1/1, in forza di ATTO MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (dal 27/09/2000), con atto stipulato il 27/09/2000 a firma di Notaio BINACCHI MARIA CLEMENTINA ai nn. 27645 di repertorio, trascritto il 26/10/2000 a Milano 2 ai nn. 99098/67288

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

COSTRUZIONI PELLIGRO` S.A.S. DI PELLIGRO` QUINTINO & C. con sede in LONATE POZZOLO, c.f. 00714870128 per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/07/1997 fino al 27/09/2000), con atto stipulato il 29/07/1997 a firma di Notaio FAVUZZA BIAGIO ai nn. 712290 di repertorio, trascritto il 06/08/1997 ai nn. 62546/45509.

Il titolo è riferito solamente a Comune SAMARATE (VA), Catasto TERRENI, Foglio 1, Particella 5983, Consistenza 26 are 60 centiare

COSTRUZIONI PELLIGRO` S.A.S. DI PELLIGRO` QUINTINO & C. con sede in LONATE POZZOLO, c.f. 00714870128 per la quota di 1/1, in forza di ATTO (dal 29/07/1997 fino al 27/09/2000), con atto stipulato il 29/07/1997 a firma di Notaio FAVUZZA BIAGIO ai nn. 712279 di repertorio, trascritto il 06/08/1997 a Milano 2 ai nn. 62545/45508.

Il titolo è riferito solamente a Comune SAMARATE (VA), Catasto TERRENI, Foglio 1, Particella 5982, Consistenza 26 are 60 centiare

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. 14 del 28/05/2014 pubblicato su B.U.R.L. n. 51 del 17.12.2014 sezione Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona "Aree destinate a nuovi servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico" e "Aree destinate alla mobilità". Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Samarate in data 04.08.2020 si legge: " ... omissi...Programma di Fabbricazione (P.d.F.) approvato con deliberazione n. 6183 della Giunta Regionale della Lombardia in data 23.11.1976; - Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con D.G.R. n. 29304 del 16.02.1988; - Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente dal 17.12.2014 (B.U.R.L. n. 51 del 17.12.2014). In base a quanto sopra: - antecedentemente all'approvazione del P.d.F., avvenuta con deliberazione n. 6183 della Giunta Regionale della Lombardia in data 23.11.1976, non era vigente alcun strumento urbanistico generale; - i mappali n. 5982 – 5983 della Sezione Censuaria di Samarate ricadevano in "zona C 1 residenziale" del P. d. F.; - i mappali 5982 – 5983, della Sezione Censuaria di Samarate, ricadevano in "Zone per insediamenti pubblici o di interesse comune" del P.R.G.; - i mappali 5982 – 5983 della Sezione Censuaria di Samarate, ricadono in "Aree destinate a nuovi servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico" con minima parte interessata da "Aree destinate alla mobilità" del P.G.T. vigente ... omissis ...".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

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 SAMARATE VIA G. ASPESI SNC

TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO A

terreno vincolato a standard a SAMARATE Via G. Aspesi snc, della superficie commerciale di **5.720,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (COSTRUZIONI PELLIGRO' SAS DI PELLIGRO' QUINTINO E C.)

Il terreno è composto dai mappali 5982 e 5983. Il lato sud è prospiciente via G. Aspesi (una parte del terreno ne è porzione di sede stradale) e gli altri lati risultano recintati.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 5982 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 2, reddito agrario 16,49 €, reddito dominicale 17,86 €, intestato a COSTRUZIONI PELLIGRO` S.A.S. DI PELLIGRO` QUINTINO & C. con sede in LONATE POZZOLO, C.F. 00714870128
- foglio 1 particella 5983 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 2660, reddito agrario 16,49 €, reddito dominicale 17,86 €, intestato a COSTRUZIONI PELLIGRO` S.A.S. DI PELLIGRO` QUINTINO & C. con sede in LONATE POZZOLO; C.F. 00714870128
Coerenze: a corpo in linea di contorno ed in senso orario: mapp. 9670-7324-5981-11000-11001, mapp. 10252 (parte dell'asse viario di via G. Aspesi), via G. Aspesi, mapp. 11215-11214-11213-11209-11208-11206.

Presenta una forma quadrata, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: a coltura, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: mais / grano ,Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Lonate Pozzolo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 14,7 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 11 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,9 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è composto dai mappali 5982 e 5983. Il lato sud è prospiciente via G. Aspesi (una parte del terreno ne è porzione di sede stradale) e gli altri lati risultano recintati.

Il lotto ha andamento pianeggiante di forma pressoché quadrata. L'accesso al terreno oggetto di stima avviene, da Sud, direttamente da via G. Aspesi asse viario sul quale si affaccia il bene.

Ai fini della presente relazione di stima si considererà una superficie commerciale totale, pari a mq 5.720,20 desunti da precedente perizia del 12.11.2012 a firma Arch. Giuseppe Speranza in relazione alla medesima procedura fallimentare e così suddivisi da sovrapposizione cartografica del PGT con estratto mappa:

- porzione Aree destinate a nuovi servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico pari a mq. 5.430,00 circa;
- porzione Aree destinate alla mobilità pari a mq. 290,00 circa.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area vincolata a standard	5.430,00	x	100 %	=	5.430,00
Area destinata a mobilità	290,00	x	100 %	=	290,00
Totale:	5.720,00				5.720,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CRITERI ESTIMATIVI

La sottoscritta, nella evasione del mandato conferitole, nel determinare il valore unitario della porzione dell'area di che trattasi, ha seguito una metodologia di stima sommaria di tipo sintetico-comparativo con riferimento a valori desunti da concrete trattative, o atti pubblici o pubblicazioni, relativi a terreni connotati da caratteristiche il più possibile omologhe, in termini di "media".

VALORE UNITARIO ZONALE MEDIO DI RIFERIMENTO

Il parametro di che trattasi è stato determinato sulla scorta di indagini e disamine documentali di cui

di seguito.

- **Valore medio da Indagine di Mercato**

Da informazioni assunte in un largo intorno zonale del territorio di Samarate relativamente a concrete trattative di mercato intercorse su immobili del tipo in esame, e dalla disamina di opuscoli specializzati è stato individuato, statisticamente, un riferimento economico, variabile tra gli estremi di €/mq. 40,00 e €/mq. 50,00 per la porzione di area vincolata a area a standard e variabile tra gli estremi di €/mq. 7,50 e €/mq. 8,50 per l'area destinata alla mobilità.

L'indagine di mercato identifica il valore unitario di un immobile ideale di riferimento, in termini statisticamente e tecnicamente accettabili, pari a €/mq. 45,00 per l'area a standard e pari a €/mq. 8,00 per la porzione destinata alla mobilità.

- **Valore medio da Precedente Perizia Tribunale di Busto Arsizio – Fallimento n. 39/2013**

Le indagini svolte hanno consentito l'acquisizione di una perizia relativa a beni simili nell'ambito della Procedura Fallimentare n. 39/2013 del Tribunale di Busto Arsizio, beni con caratteristiche simili al bene oggetto di stima allocati nel comune di Biandronno.

Le risultanze da precedente perizia identificano un valore unitario medio dell'immobile pari a €/mq 52,00 per la porzione di terreno vincolata a standard.

Le risultanze da precedente perizia identificano un valore unitario medio dell'immobile pari a €/mq 7,60 per la porzione di terreno destinata alla mobilità.

- **Valore medio ai fini IMU (solo per porzione destinata a standard)**

Le indagini svolte hanno consentito l'acquisizione dei valori ai fini IMU del terreno in oggetto con destinazione a parcheggio, che risulta pari a €/mq 40,00.

Le risultanze da Valore del terreno ai fini IMU identificano un valore unitario dell'immobile con destinazione a standard pari a €/mq 40,00.

- **Valore da Commissione Provinciale Espropri (solo per porzione destinata a mobilità)**

La massima aspirazione della porzione di terreno destinata alla mobilità, è quella di essere espropriata da parte della Pubblica Amministrazione. Ipotizzando che l'acquisto dell'area avvenga quindi tramite esproprio, il conseguente rimborso avverrebbe in base al valore agricolo dell'area.

Le indagini svolte hanno consentito l'acquisizione della Tabella dei valori agricoli medi dei terreni, riferiti all'anno 2019, valevoli per l'anno 2020, della Commissione Provinciale Espropri della provincia di Varese. Il valore unitario medio di un terreno agricolo nella Regione Agraria 6 – Pianura Varesina (ambito di riferimento del bene oggetto di stima) risulta pari a €/mq 8,76.

Le risultanze da Commissione Provinciale Espropri identificano un valore unitario dell'immobile pari a €/mq 8,76 per la porzione di area destinata alla mobilità.

Il valore unitario di riferimento di un immobile ideale considerato in termini tecnicamente accettabili in quanto statisticamente “medi” fra le risultanze prima citate, risulta pari a:

- AREA VINCOLATA A STANDARD

€/mq. $(45,00 + 52,00 + 40,00)/3 = \text{€/mq. } 45,50$

- AREA DESTINATA A MOBILITA'

€/mq. $(8,00 + 7,60 + 8,76)/3 = \text{€/mq. } 8,00$

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA PROPRIETA'

Il più probabile valore totale di mercato della proprietà oggetto di stima risulta pari a:

VALORE AREA A STANDARD

mq 5.430,00 x €/mq. 45,50 = € 247.065,00

Arrotondato € 248.000,00

VALORE AREA A MOBILITA'

mq 290,00 x €/mq. 8,00 = € 2.320,00

Arrotondato € 2.320,00

VALORE TOTALE PROPRIETA'€ 248.000,00 + € 2.320,00 = **€ 250.320,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	250.320,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 250.320,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 250.320,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno vincolato a standard	5.720,00	0,00	250.320,00	250.320,00
				250.320,00 €	250.320,00 €

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:	€. 250.320,00
---	----------------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

di realizzo):

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 250.320,00**

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: **€. 250.320,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 28/2010

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno vincolato a verde pubblico a FERNO Via Arno snc, della superficie commerciale di **3.780,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (COSTRUZIONI PELLIGRO' SAS DI PELLIGRO' QUINTINO E C.)

Il terreno è composto dal mappale 2450. Il lato nord è prospiciente via Arno (una parte del terreno ne è porzione di sede stradale) con una sorta di cancello carraio e gli altri lati risultano non recintati. Il lotto ha andamento pianeggiante di forma rettangolare.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2450 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 3780, reddito agrario 20,50 €, reddito dominicale 24,40 €, intestato a COSTRUZIONI PELLIGRO' S.A.S. DI PELLIGRO' QUINTINO & C. con sede in LONATE POZZOLO, c.f. 00714870128
Coerenze: in linea di contorno ed in senso orario: via Arno, mapp. 3458, mapp. 756, mapp. 753.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: prato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: graminacee, Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.780,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.500,00
Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.500,00
Data della valutazione:	30/04/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 17-12-2020. Come da risposta dell'Agenzia delle Entrate di Gllarate in data 23-12-2020 non risultano in essere contratti di affitto per il terreno in oggetto.

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:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/11/2009 a firma di GIUDICE DI PACE DI TRENTO ai nn. 3504 di repertorio, iscritta il 22/10/2010 a Milano 2 ai nn. 129856/30539, a favore di SILVELOX S.P.A., Sede CASTELNUOVO (TN), C.f. 00120100227, Domicilio ipotecario eletto VIALE VENEZIA 37, contro COSTRUZIONI PELLIGRO' S.A.S. DI PELLIGRO' QUINTINO & C. Sede LONATE POZZOLO (VA), C. f. 00714870128, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 9.000,00.

Importo capitale: € 3.308,66

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 16/04/2010 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 28/2010 di repertorio, trascritta il 14/03/2011 a Milano 2 ai nn. 29038/16920, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI COSTRUZIONI PELLIGRO' SAS DI PELLIGRO' QUINTINO E C., contro COSTRUZIONI PELLIGRO' SAS DI PELLIGRO' QUINTINO E C. Sede LONATE POZZOLO (VA), C. f. 00714870128, derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

La nota non riporta elenco beni. Nella sezione "D" della Nota si legge: "LA PRESENTE NOTA VIENE REDATTA D'UFFICIO AI SENSI DELL'ART. 88 SECONDO COMMA DEL R.D. 16 MARZO 1942, N.267 E DELLA CIRCOLARE N.3/2003 DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO".

pignoramento, stipulata il 29/04/2009 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 3262 di repertorio, trascritta il 29/10/2009 a Milano 2 ai nn. 145466/92134, a favore di L.M. SRL - LAVORAZIONI METALLICHE Sede CARDANO AL CAMPO (VA). C. f. 02050670021, contro COSTRUZIONI PELLIGRO' S.A.S. DI PELLIGRO' QUINTINO & C. Sede LONATE POZZOLO (VA), C.f. 00714870128, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La nota è annotata di rettifica trascritta il 19/11/2009 a Milano 2 ai nn. 154795/97370, le motivazioni della rettifica sono riportate nella Sezione D dell'annotamento, dove si legge: "LA PRESENTE NOTA VIENE PRESENTATA IN RETTIFICA A QUANTO DEPOSITATO IN DATA 29 OTTOBRE 2009 AI NUMERI 145466/92134 IN QUANTO VENIVA ERRONEAMENTE INDICATA LA DATA DEL 29 APRILE 2009 ANZICH DEL 24 SETTEMBRE 2009 E NEL QUADRO D DELLA CITATA NOTA VENIVANO RIPORTATE INFORMAZIONI ESTRANEE ALLA FORMALIT ED ALLE PARTI." quindi si corregge la data dell' Atto di Pignoramento Immobiliare TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO del 29/09/2009 n. rep. 3262;

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:

COSTRUZIONI PELLIGRO` S.A.S. DI PELLIGRO` QUINTINO & C. con sede in LONATE POZZOLO, C.F. 00714870128 per la quota di 1/1, in forza di Atto "MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE" (dal 27/09/2000), con atto stipulato il 27/09/2000 a firma di Notaio BINACCHI MARIA CLEMENTINA ai nn. 27645 di repertorio, trascritto il 26/10/2000 a Milano 2 ai nn. 99098/67288

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

IMP.COST.E RIP.EDILI PELLIGRO` DI PELLIGRO` Q. & F. SAS con sede in SAMARATE, c.f. 00714870128 , in forza di SCRITTURA PRIVATA (dal 10/04/1984), con atto stipulato il 10/04/1984 a firma di Notaio SERGIO FANTASIA ai nn. 104530 di repertorio, registrato il 27/04/1984 a GALLARATE ai nn. 1416.

Dati recuperati dalla visura catastale, nota e titolo non trovati nei registri della conservatoria

COSTRUZIONI PELLIGRO` S.A.S. DI PELLIGRO` QUINTINO E FRANCESCO con sede in SAMARATE, c.f. 00714870128 per la quota di 1/1, in forza di Atto di (dal 30/07/1992 fino al 27/09/2000), con atto stipulato il 30/07/1992 a firma di Notaio Biagio Favuzza ai nn. 567805 di repertorio.

Dati recuperati dalla visura catastale, nota e titolo non trovati nei registri della conservatoria

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. 20 del 18/03/2010, pubblicato sul B.U.R.L. n. 25 del 23.06.2010, l'immobile ricade in zona " Aree destinate all'esercizio dell'attività agricola" e "Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico" . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 34 delle N.d.P. ed anche tutto il Titolo III ed il Titolo IV delle N.d.P.. In allegato alla presente, il Certificato di Destinazione Urbanistica, delinea il profilo del terreno. Nello specifico il mappale in argomento ricade per una porzione a nord pari a circa 4/5 all'interno del Verde Ambientale e relativo indice di perequare. Si fa presente che le aree individuate come "Verde ambientale" vengono fin da ora riconosciute come di notevole interesse pubblico e l'indice virtuale è fissato in 0,30mq./mq (aree contrassegnate con un asterisco). Per tale immobile trova applicazione l'istituto della compensazione urbanistica di cui al comma 3 dell'art. 11 della L.R. 12/05: in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione Comunale attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area l'indice virtuale, trasferibile su aree edificabili all'interno del tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina, negli Ambiti di Progettazione Coordinata (APC) e negli ambiti con funzioni non residenziali. Tutto il mappale è interessato inoltre dalle Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico (Titolo IV N.d.P.). Una sottile porzione a nord è interessata dalla: Viabilità esistente – Categoria F – calibro 9.00 m, e dai Percorsi per la circolazione pedonale e ciclistica; in tale area trova applicazione, in alternativa all'esproprio ai sensi delle vigenti leggi, l'istituto della compensazione urbanistica: in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, un indice virtuale di 0,15 mq./mq. trasferibili su aree edificabili all'interno del perimetro del tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina e all'interno degli APC. (Scheda 8, art. 16 comma 11 N.d.P.).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

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 FERNO VIA ARNO SNC

TERRENO VINCOLATO A VERDE PUBBLICO

DI CUI AL PUNTO A

terreno vincolato a verde pubblico a FERNO Via Arno snc, della superficie commerciale di **3.780,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (COSTRUZIONI PELLIGRO' SAS DI PELLIGRO' QUINTINO E C.)

Il terreno è composto dal mappale 2450. Il lato nord è prospiciente via Arno (una parte del terreno ne è porzione di sede stradale) con una sorta di cancello carraio e gli altri lati risultano non recintati. Il lotto ha andamento pianeggiante di forma rettangolare.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2450 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 3780, reddito agrario 20,50 €, reddito dominicale 24,40 €, intestato a COSTRUZIONI PELLIGRO' S.A.S. DI PELLIGRO' QUINTINO & C. con sede in LONATE POZZOLO, c.f. 00714870128
Coerenze: in linea di contorno ed in senso orario: via Arno, mapp. 3458, mapp. 756, mapp. 753.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: prato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: graminacee ,Il terreno



Vista aerea

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

spazi verde

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

negozi al dettaglio

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

campo da calcio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12,3 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante 14,1 km

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 2,2 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è composto dal mappale 2450. Il lato nord è prospiciente via Arno (una parte del terreno ne è porzione di sede stradale) con una sorta di cancello carraio e gli altri lati risultano non recintati. Il lotto ha andamento pianeggiante di forma rettangolare.

L'accesso al terreno oggetto di stima avviene, da Nord, direttamente da via Arno, asse viario sul quale si affaccia il bene.

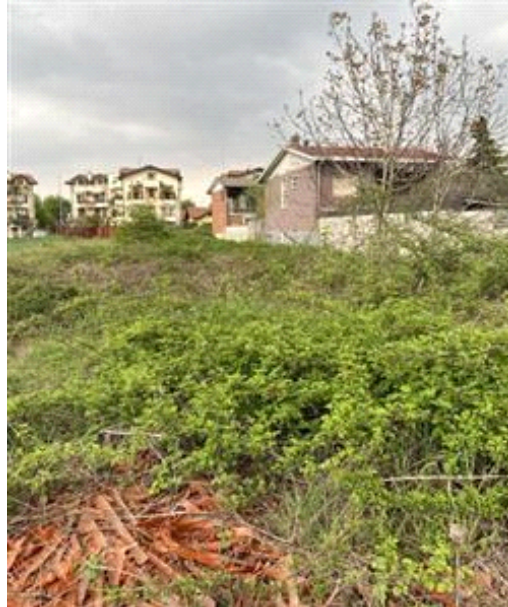
Il terreno risulta in parte sgombero ed in parte occupato da materiali edili di vario genere ed anche un piccolo fabbricato in lamiera non fisso al suolo.

Ai fini della presente relazione di stima si considererà una superficie commerciale totale, pari a mq 3.780,00 desunti da visura catastale e così suddivisi da sovrapposizione cartografica del PGT con estratto mappa:

- porzione Aree Verde Ambientale pari a mq. 3.025,00 circa;
 - porzione Aree agricole pari a mq. 755,00 circa.
- Non verrà considerata la porzione destinata alla viabilità perché, come da CDU, rappresenta solo una “sottile porzione a nord”.



Vista terreno



Vista terreno



Vista da Via Arno



Vista materiali edili abbandonati



Vista fabbricato in lamiera

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Aree vincolate a "verde ambientale"	3.025,00	x	100 %	=	3.025,00
Aree vincolate "agricole"	755,00	x	100 %	=	755,00
Totale:	3.780,00				3.780,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:**CRITERI ESTIMATIVI**

La sottoscritta, nella evasione del mandato conferitole, nel determinare il valore unitario della porzione dell'area di che trattasi, ha seguito una metodologia di stima sommaria di tipo sintetico-comparativo con riferimento a valori desunti da concrete trattative, o atti pubblici o pubblicazioni, relativi a terreni connotati da caratteristiche il più possibile omologhe, in termini di "media".

VALORE UNITARIO ZONALE MEDIO DI RIFERIMENTO

Il parametro di che trattasi è stato determinato sulla scorta di indagini e disamine documentali di cui di seguito.

- **Valore medio da Indagine di Mercato**

Da informazioni assunte in un largo intorno zonale del territorio di Ferno relativamente a concrete

trattative di mercato intercorse su immobili del tipo in esame, e dalla disamina di opuscoli specializzati è stato individuato, statisticamente, un riferimento economico, variabile tra gli estremi di €/mq. 40,00 e €/mq. 50,00 per la porzione di area vincolata a area a verde ambientale e variabile tra gli estremi di €/mq. 7,00 e €/mq. 8,00 per l'area agricola.

L'indagine di mercato identifica il valore unitario di un immobile ideale di riferimento, in termini statisticamente e tecnicamente accettabili, pari a €/mq. 45,00 per l'area a verde ambientale e pari a €/mq. 7,50 per la porzione agricola.

- **Valore medio da valore di permuta (solo per porzione destinata a verde ambientale)**

La sottoscritta, nella evasione del mandato, ha seguito una metodologia di stima sintetico pratica che prevede che si determini il valore dell'area edificabile come percentuale di valore dell'edificio potenzialmente realizzabile su di essa: il metodo di cui sopra identifica il valore unitario di un immobile di riferimento, mediamente pari al 20 % del valore del fabbricato da realizzare.

Considerando la "Rilevazione dei prezzi degli immobili" della C.C.I.A.A. di Varese (anno 2020) per il Comune di Ferno si evincono i seguenti valori: Unità abitative nuove / ristrutturare, Valore medio (€/mq.) 1.575,00.

Le informazioni assunte in merito all'area oggetto di stima, informazioni reperite dall'attuale Proprietà, fanno ragionevolmente desumere che l'area non necessiti di bonifica e/o idoneizzazione del sito. Ci si riserva un approfondimento, se richiesto, a seguito di indagini specifiche in sito. E' stata riscontrata la necessità di smaltire il materiale di risulta attualmente accatastato in loco (precario cancello di accesso in prossimità di via Arno, materiale edile e vecchio wc chimico di cantiere): la presente quantifica un costo di €/mq 2,00.

Il valore unitario dell'area risulterà pertanto pari a:

valore unitario dell'area = (valore unitario dell'ipotetico fabbricato x indice edificatorio x 20 %) – costi di idoneizzazione dell'area.

valore unitario dell'area = €/mq 1.575,00 x 0,30 mq/mq x 20 % - € 2,00 = € 92,50

A questo valore si ritiene di applicare una riduzione del 50% circa tenendo conto che il terreno oggetto di stima non è in libero mercato ma cedibile solo per perequazione.

Quindi si assume come valore unitario dell'area € 46,00 circa.

Il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per una serena stima.

Le risultanze da valore di permuta identificano un valore unitario medio dell'immobile pari a €/mq 46,00 per la porzione di terreno a verde ambientale.

- **Valore medio ai fini IMU (solo per porzione destinata a verde ambientale)**

Le indagini svolte hanno consentito l'acquisizione dei valori ai fini IMU del terreno in oggetto con destinazione a verde ambientale, che risulta pari a €/mq 180,00 (per ogni mq di slp edificata da moltiplicare per l'indice di ogni singolo ambito).

Come da precedente paragrafo 5, il valore unitario risulterebbe pertanto pari a:

€/mq 180,00 x 0,30 mq/mq = €/mq 54,00

Le risultanze da Valore del terreno ai fini IMU identificano un valore unitario dell'immobile con destinazione a verde ambientale pari a €/mq 54,00.

- **Valore da Commissione Provinciale Espropri (solo per porzione agricola)**

Le indagini svolte hanno consentito l'acquisizione della Tabella dei valori agricoli medi dei terreni, riferiti all'anno 2019, valevoli per l'anno 2020, della Commissione Provinciale Espropri della provincia di Varese. Il valore unitario medio di un terreno agricolo nella Regione Agraria 6 – Pianura Varesina (ambito di riferimento del bene oggetto di stima) risulta pari a €/mq 8,76.

Le risultanze da Commissione Provinciale Espropri identificano un valore unitario dell'immobile pari a €/mq 8,76 per la porzione di area agricola.

- **Valore da Annuncio Immobiliare (solo per porzione agricola)**

Le indagini svolte hanno consentito l'acquisizione di un annuncio sul sito "SoloTerreni.it" ove un

terreno agricolo a Oggiona con Santo Stefano (comune simile a Ferno per caratteristiche proprie) della superficie di mq 2.460,00 viene pubblicizzato al prezzo di € 15.000,00. Il valore unitario medio del terreno in questione risulta pari a €/mq 6,00 circa.

Le risultanze da Commissione Provinciale Espropri identificano un valore unitario dell'immobile pari a €/mq 6,00 per la porzione di area agricola.

Il valore unitario di riferimento di un immobile ideale considerato in termini tecnicamente accettabili in quanto statisticamente "medi" fra le risultanze prima citate, risulta pari a:

- AREA A VERDE AMBIENTALE

€/mq. $(45,00 + 46,00 + 54,00)/3 = \text{€/mq. } 48,00 \text{ circa}$

- AREA AGRICOLA

€/mq. $(7,50 + 8,76 + 6,00)/3 = \text{€/mq. } 7,50 \text{ circa}$

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA PROPRIETA'

Il più probabile valore totale di mercato della proprietà oggetto di stima risulta pari a:

VALORE AREA A VERDE AMBIENTALE

mq 3.025,00 x €/mq. 48,00 = € 154.200,00

Arrotondato € 145.000,00

VALORE AREA AGRICOLA

mq 755,00 x €/mq. 7,40 = € 5.587,00

Arrotondato € 5.500,00

VALORE TOTALE PROPRIETA'

€ 145.000,00 + € 5.500,00 = **€ 150.500,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	150.500,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 150.500,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 150.500,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno vincolato a verde pubblico	3.780,00	0,00	150.500,00	150.500,00
				150.500,00 €	150.500,00 €

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: **€. 150.500,00**

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: **€. 150.500,00**

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: **€. 150.500,00**

data 30/04/2021

il tecnico incaricato
SILVIA CELESTINA DE RISI