

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEL SIG.

Il sottoscritto geom. Riccardo Gagliardi, nato a Luino il 15.04.1992, con studio in Porto Valtravaglia via Roma n. 48, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Varese al n. 3881 di posizione, il giorno 23.06.2022 veniva incaricato dal Dott. Marco Razzino, liquidatore del patrimonio, di integrare la perizia di stima degli immobili di proprietà del sig. _____ con il terreno sito in Rancio Valcuvia.

Il sottoscritto ha provveduto a effettuare sopralluogo presso il terreno oggetto di Relazione per individuare il lotto ed acquisire documentazione fotografica dello stato dei luoghi, a richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'U.T.C. del Comune di Rancio Valcuvia e a reperire documentazione ipotecaria e catastale riguardante gli immobili.

Alla luce delle risultanze il sottoscritto procede quindi a redigere la seguente Relazione di Stima.

1. Identificazione dei beni oggetto della vendita:

Il sig. _____ nato a _____

risulta comproprietario per la quota di 1/2 di compendio immobiliare consistente in:

- Appezzamento di terreno sito in Rancio Valcuvia di 1.130 mq catastali posto in adiacenza alla via per Ferrera.

L'intero mappale e' allibrato al Catasto Terreni come segue:

Foglio logico 9 - mapp. 1402 - Prato cl. 2 di mq. 1.130,00 – Reddito Dominicale € 2,04 – Reddito Agrario € 2,04. -

2. Descrizione sommaria:

Terreno ubicato in zona prettamente agricola/boschiva posto

nella parte nord-est del Comune di Rancio Valcuvia quasi a confine con il territorio comunale di Masciago Primo.

3. Provenienza al ventennio:

Provenienza dei sub. 7 (appartamento) e 20 (cantina):

Al ventennio il mappale era già del [redacted] o per la quota di ½ di proprietà e del sig. [redacted] nato a Varese il [redacted] per la quota di ½ di proprietà, per acquisto fattone dal sig. [redacted] con Atto notarile pubblico a rogito notaio dott. Bortoluzzi Andrea rep. n. 38027/3456 del 21.11.1994 trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 13.12.1994 ai n. 16924/11537.

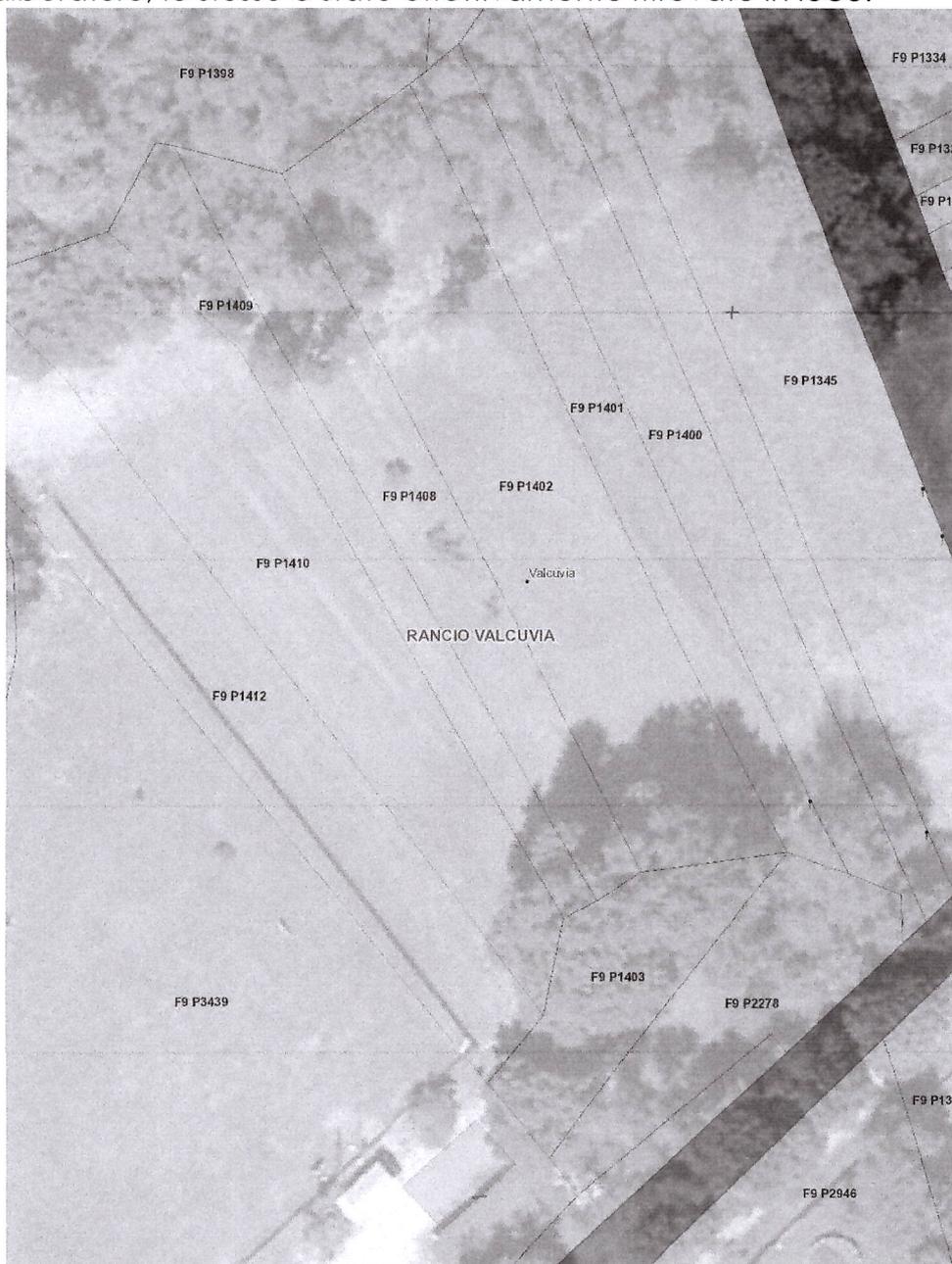
4. Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sui beni:

- Iscrizione n. 23308/5218 del 04/10/2004 Ipoteca Legale a norma art. 77 DPR 29/09/1973 nu. 602, pubblico ufficiale Esatri Esazione Tributi S.p.A. repertorio n. 18515/117 del 20/09/2004 di Euro 6.426,10 di cui Euro 3.213,05 in linea capitale, a favore di Esatri Esazione Tributi S.p.A. e contro [redacted] (comproprietario del terreno) per la propria quota di ½ di proprietà; risulta annotazione di cancellazione totale presentata il 26.01.2005 Registro Particolare 703 – Registro Generale 2330.
- Iscrizione n. 1494/196 del 31.01.2013 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, emessa dal Tribunale di Milano rep. n. 14941 del 06.05.2010 di Euro 55.000,00 di cui Euro 47.834,12 in linea capitale, a favore di Unicredit Banca S.p.A. con sede in Bologna e contro il sig. [redacted] per la propria quota di ½ di proprietà (gravante anche su altri immobili oggetto di precedente perizia di stima).

5. Informazioni in merito alla conformità catastale:

Trattandosi di lotto di terreno lo stesso è unicamente individuato ed individuabile in mappa catastale.

Dalla sovrapposizione della mappa catastale con ortofoto reperita da "Geoportale Regione Lombardia" il confine sud-ovest del terreno è pressapoco individuato in loco da filare di alberature; lo stesso è stato effettivamente ritrovato in loco.



6. Informazioni in merito alla conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo si è rilevato unicamente terreno parzialmente agricolo e parzialmente boscato senza presenza di alcuna costruzione per cui sia richiesta la verifica della conformità edilizia.

7. Attuale inquadramento Urbanistico ed Edilizio:

Visto il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 2727 del 11.07.2022 rilasciato dal Comune di Rancio Valcuvia il terreno risulta "in gran parte ricadente in Zona Z.A. – Zona Agricola (art. 20 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole) e piccola parte ricadente in ZONA Z.B. - Zona Boschiva (art. 21 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole) - Aree di valore paesaggistico-ambientale".

8. Informazioni in merito al condominio:

Trattandosi di terreno prettamente agricolo non esiste alcun condominio costituito.

9. Descrizione particolareggiata:

Il mappale è posto in Comune di Rancio Valcuvia quasi al termine della via per Ferrera che collega il Comune con Ferrera di Varese. Il terreno non risulta attualmente direttamente accessibile dalla strada ma unicamente attraversando i terreni limitrofi in quanto tra il lotto e la strada è presente porzione semiboscata di proprietà di terzi; alla data del sopralluogo il terreno è risultato da poco sfalciato (presumibilmente dal proprietario del terreno limitrofo).



10. Valutazione del lotto:

Il sottoscritto, nella valutazione del bene oggetto di Perizia, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della destinazione

urbanistica, dello stato di manutenzione e conservazione, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova e come si è presentato al momento dell'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico - comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Il valore dei beni può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Si sono utilizzate le seguenti fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona;
- Tabella dei valori agricoli medi dei terreni, riferiti all'anno 2021, valevoli per l'anno 2022 redatto dalla commissione provinciale espropri di varese;
- Valori agricoli medi della provincia di Varese per l'annualità 2021 redatto dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Varese.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà delle unità immobiliari descritte nella presente relazione, valutate per la loro attuale, intera consistenz,;

nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentate al momento dell'ispezione peritale nei limiti del mandato ricevuto e della particolarità di una vendita competitiva, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

Superficie catastale del terreno mq 1.130,00

Valore unitario 3 €/mq

Valore complessivo del lotto 3.390,00 €

Trattandosi di vendita di quota pari al 50% della piena proprietà si reputa opportuno abbattere del 15% il valore vista la difficoltà nella vendita di quote non corrispondenti all'interno.

Valore della quota di ½ di proprietà del sig. Fenza Danilo =

$3.390,00 \text{ €} * \frac{1}{2} * 85\% = 1.440,75 \text{ €}$

11. Prezzo base d'asta:

Valore della quota di 1/2 di proprietà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€uro 1.450,00**

Il sottoscritto, credendo di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico affidatogli si rassegna, ma rimane a disposizione del per ogni eventuale chiarimento.

Porto Valtravaglia, 14/07/2022

Il Tecnico

geom. Riccardo Gagliardi



Allegati:

- A) Documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali;
- B) Documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Ipotecari;
- C) CDU reperito presso l'U.T.C. del Comune di Rancio Valcuvia;
- D) Sovrapposizione mappa catastale/ortofoto reperita da "Geoportale Regione Lombardia".