



TRIBUNALE ORDINARIO - VERBANIA

FALLIMENTO

70/2020

*** DATO OSCURATO ***

CURATORE: DOTT. MARCO VIGNA TAGLIANTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

ASTE GIUDIZIARIE

TECNICO INCARICATO:

Annalisa Cairo

CF:CRANLS58B54F704U

con studio in VILLASANTA (MB) VIA MOSE BIANCHI 3

telefono: 0392325209

email: annalisa.cairo@gmail.com

PEC: annalisa.cairo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VERBANIA- FALLIMENTO N. 7/2020

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

I terreni di cui alla presente perizia sono siti nei Comuni di Crevoladossola, Varzo e Trasquera, in zone esterne ai nuclei abitati. I terreni montani sono caratterizzati da un paesaggio selvaggio e incontaminato, con pendii ripidi e valli profonde. La vegetazione può variare a seconda dell'altitudine, passando da boschi a pascoli o a prati: la zona di Veglia-Devero è compresa nel dominio pennidico delle Alpi Occidentali e fa parte di una struttura complessa, data dalla sovrapposizione di ben distinte dal punto di vista geologico e petrografico, dette "ricoprimenti", derivanti dal processo di formazione della catena alpina e successivamente modificate dall'azione dei ghiacciai e dei fiumi fino ad assumere l'attuale aspetto. Dal punto di vista mineralogico la zona è una delle zone più interessanti dell'arco alpino. In particolare il Monte Cervandone è divenuto famoso soprattutto per le varietà di minerali, talora unici al mondo, rinvenuti nelle rocce gneissiche: asbecasite, cafarsite, cervandonite, chernovite, gasparite, tilasite, sono alcuni esempi di specie mineralogiche riconosciute, che sono ben 127 in tutta la zona.

terreni agricoli a CREVOLADOSSOLA, della superficie commerciale di **2.000,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà *** DATO OSCURATO *** Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 2000, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,10 €, indirizzo catastale: CREVOLADOSSOLA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: in corpo unico con riferimento alla mappa terreni: mapp 45 del fg 103 Comune di Varzo, mappali 19, 17, 39, 16 del fg 20 del Comune di Crevoladossola.

B **terreni agricoli** a TRASQUERA, della superficie commerciale di **4.480,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1850, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,48 €, indirizzo catastale: TRASQUERA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: mapp 29, 34, 36, 40, 38, 39, 37, strada statale

- foglio 35 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 140, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,07 €, indirizzo catastale: TRASQUERA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: strada statale, mapp 53, 51

- foglio 44 particella 1 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 2490, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,26 €, indirizzo catastale: TRASQUERA, intestato a ***



DATO OSCURATO ***

Coerenze: altro foglio di mappa, mappale 5 del fg 44 sui tre lati



C terreni agricoli a VARZO, della superficie commerciale di **53.160,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Identificazione catastale:

- foglio 102 particella 228 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 5150, reddito agrario 0,80 €, reddito dominicale 1,60 €, indirizzo catastale: VARZO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp 253, mapp 229, alveo fluviale
- foglio 103 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1020, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,16 €, indirizzo catastale: VARZO, intestato a *** DATO OSCURATO *** coerenze: mapp 14, 32, 21.
- foglio 103 particella 29 (catasto terreni), superficie 1040, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,16 €, indirizzo catastale: VARZO, intestato a *** DATO OSCURATO *** coerenze: altro Comune, mapp 21, 30, 43.
- foglio 103 particella 32 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 680, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,11 €, indirizzo catastale: VARZO, intestato a *** DATO OSCURATO *** coerenze: mapp 21, 22, 34, 42, 41, 31.
- foglio 103 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 12990, reddito agrario 2,01 €, reddito dominicale 4,03 €, indirizzo catastale: VARZO, intestato a *** DATO OSCURATO *** coerenze: mapp 23, 35, 54, 42, 32, 14.
- foglio 103 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1670, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,26 €, indirizzo catastale: VARZO, intestato a *** DATO OSCURATO *** coerenze: mapp 34, 24, alveo fluviale, mapp 48.
- foglio 103 particella 40 (catasto terreni), superficie 920, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,14 €, indirizzo catastale: VARZO, intestato a *** DATO OSCURATO *** coerenze: mapp 31, 41, 43.
- foglio 103 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1040, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,16 €, indirizzo catastale: VARZO, intestato a *** DATO OSCURATO *** coerenze: altro Comune, mapp 29, 30, 31, 40, 41, 42, 45, 44.
- foglio 103 particella 44 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1120, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,17 €, indirizzo catastale: VARZO, intestato a *** DATO OSCURATO *** coerenze: altro comune, mapp 43, 45.
- foglio 103 particella 45 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 12490, reddito agrario 1,29 €, reddito dominicale 1,94 €, indirizzo catastale: VARZO, intestato a *** DATO OSCURATO *** coerenze: mapp 44, 42, 54, 46, 47, 52, altro Comune, mapp 49.
- foglio 103 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 7770, reddito agrario 1,20 €, reddito dominicale 2,41 €, indirizzo catastale: VARZO, intestato a *** DATO OSCURATO *** coerenze: mapp 34, 48, 50, 46, 45.
- foglio 103 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 2990, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,93 €, indirizzo catastale: VARZO, intestato a *** DATO OSCURATO ***



OSCURATO *** coerenze: mapp 35, alveo fluviale, mapp 50, 54.

- foglio 103 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 4280, reddito agrario 0,66 €, reddito dominicale 1,33 €, indirizzo catastale: VARZO, intestato a *** DATC OSCURATO *** coerenze: mapp 54, 48, 52, 47, 46.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59.640,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.820,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.820,00
Data di conclusione della relazione:	07/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo i terreni risultano libero.

Beni nella disponibilità della Liquidazione Giudiziale

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 **legale**, stipulata il 04/03/2009 a firma di Equitalia Sestri Spa ai nn. 100495/138 di repertorio, iscritta il 17/03/2009 a Verbania ai nn. 3150/342, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro



*** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE ISCRITTA A GARANZIA DEL CREDITO PORTATO DALLE SEGUENTI CARTELLE DI PAGAMENTO: 13820080000305669000 13820080000305770000.

Importo ipoteca: € 329.666,60.

Importo capitale: €164.833,30.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni oggetto di perizia

ipoteca **legale**, stipulata il 15/07/2010 a firma di Equitalia Sestri Spa ai nn. 10499/138 di repertorio, iscritta il 02/08/2010 a Verbania ai nn. 8806/1622, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE ISCRITTA A GARANZIA DEL CREDITO PORTATO DALLE SEGUENTI CARTELLE DI PAGAMENTO: 13820090000523600000 138200900006620857000.

Importo ipoteca: € 192.172,70.

Importo capitale: € 96.086,35.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni oggetto di perizia

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/05/1991), con atto stipulato il 16/05/1991 a firma di Notaio Vitale Francesco ai nn. 134282 di repertorio, trascritto il 05/06/1991 a Verbania ai nn. 5227/3972.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Trasquera fg. 36 mapp. 50, fg 35 mapp 35,50, fg 44 mapp 1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 13/03/1999), con atto stipulato il 13/03/1999 a firma di Notaio Vitale Francesco ai nn. 214049 di repertorio, trascritto il 07/04/1999 a Verbania ai nn. 3693/2639.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Varzo fg 103 mapp.li 48, 50, 54

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 08/06/2006), con atto stipulato il 08/06/2006 a firma di Notaio Nadia Gatto ai nn. 19020 di repertorio, trascritto il 13/06/2006 a Verbania ai nn. 8909/5495.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Crevoladossola fg 20 mapp.li 15, 16, 20, 40, 36; Comune di Varzo fg 103 mapp.li 22, 32, 34, 35, 40, 43, 44, 45, fg 102 mapp 228



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 08/06/2006), con atto stipulato il 08/06/2006 a firma di Notaio Nadia Gatto ai nn. 19020 di repertorio, trascritto il 13/06/2006 a Verbania ai nn. 8910/5496.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Varzo fg 103 mapp 29; Comune di Crevoladossola fg 20 mapp.li 17, 18, 38, 39

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. nessuna

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Bollettino Ufficiale n. 11 del 13/03/2008, Deliberazione della Giunta Regionale 3 marzo 2008, n. 16-8316, Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.. Comune di Varzo (V.C.O.). Variante Strutturale Generale al Piano Regolatore Generale Comunale vigente. , l'immobile ricade in zona TERRENI IN COMUNE DI VARZO. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Usi agricoli e forestali - capo V° NTA

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con D.G.R. n. 28-6491 del 28 luglio 2007 e successive varianti, l'immobile ricade in zona TERRENI IN COMUNE DI CREVOLADOSSOLA. Norme tecniche di attuazione ed indici:

E2 Boscate produttive - E3 Aree agricole marginali

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con D.G.R. n. 64-3577 del 25 febbraio 1991 e successive varianti, l'immobile ricade in zona TERRENI IN COMUNE DI TRASQUERA. Norme tecniche di attuazione ed indici:

E1 - art 3.5.1. - usi agricoli - terreni ad elevata produttività

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

I terreni sono liberi e risultano **conformi**.

Si allegano CDU dei Comuni di Crevoladossola, Varzo, Tresquera

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

BENI IN CREVOLADOSSOLA

TERRENI AGRICOLI

DI CUI AL PUNTO A

I terreni di cui alla presente perizia sono siti nei Comuni di Crevoladossola, Varzo e Trasquera, in zone esterne ai nuclei abitati. I terreni montani sono caratterizzati da un paesaggio selvaggio e incontaminato, con pendii ripidi e valli profonde. La vegetazione può variare a seconda dell'altitudine, passando da boschi a pascoli o a prati: la zona di Veglia-Devero è compresa nel dominio penninico delle Alpi Occidentali e fa parte di una struttura complessa, data dalla sovrapposizione di ben distinte dal punto di vista geologico e petrografico, dette "ricoprimenti", derivanti dal processo di formazione della catena alpina e successivamente modificate dall'azione dei ghiacciai e dei fiumi fino ad assumere l'attuale aspetto. Dal punto di vista mineralogico la zona è una delle zone più interessanti dell'arco alpino. In particolare il Monte Cervandone è divenuto famoso soprattutto per le varietà di minerali, talora unici al mondo, rinvenuti nelle rocce gneissiche: asbecasite, cafarsite, cervandonite, chernovite, gasparite, tilasite, sono alcuni esempi di specie mineralogiche riconosciute, che sono ben 127 in tutta la zona.

terreni agricoli a CREVOLADOSSOLA, della superficie commerciale di **2.000,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***) Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 18 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo, superficie 2000, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,10 €, indirizzo catastale: CREVOLADOSSOLA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in corpo unico con riferimento alla mappa terreni: mapp 45 del fg 103 Comune di Varzo, mappali 19, 17, 39, 16 del fg 20 del Comune di Crevoladossola.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .



Crevoladossola



Trasquera

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Varzo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CREVOLADOSSOLA catastale	superficie 2.000,00	x	100 %	=	2.000,00
Totale:	2.000,00				2.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.000,00 x 0,50 = **1.000,00**

ASTE
GIUDIZIARIE®

RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: Annalisa Cairo

Pagina 8 di 15

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 1.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 1.000,00

BENI IN TRASQUERA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreni agricoli a TRASQUERA, della superficie commerciale di **4.480,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***) Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1850, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,48 €, indirizzo catastale: TRASQUERA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp 29, 34, 36, 40, 38, 39, 37, strada statale
- foglio 35 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 140, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,07 €, indirizzo catastale: TRASQUERA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada statale, mapp 53, 51
- foglio 44 particella 1 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 2490, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,26 €, indirizzo catastale: TRASQUERA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: altro foglio di mappa, mappale 5 del fg 44 sui tre lati



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

ASTE
GIUDIZIARIE®

Crevoladossola

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trasquera

ASTE
GIUDIZIARIE®

Varzo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

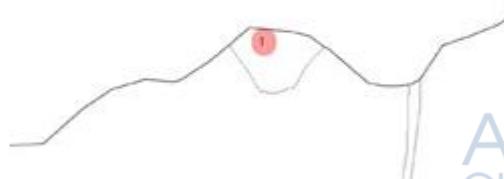
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TRASQUERA superficie catastale fg 35 mapp 35	1.850,00	x	100 %	=	1.850,00
TRASQUERA superficie catastale fg 35 mapp 50	140,00	x	100 %	=	140,00
TRASQUERA superficie catastale fg 44 mapp 1	2.490,00	x	100 %	=	2.490,00
Totale:	4.480,00				4.480,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

fg 35 mapp.li 35 e 50

ASTE
GIUDIZIARIE®

fg 44 mapp 1

ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	4.480,00	x	0,50	=	2.240,00
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 2.240,00
----------------------------------------------------------	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 2.240,00
---------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN VARZO
TERRENI AGRICOLI
DI CUI AL PUNTO C

terreni agricoli a VARZO, della superficie commerciale di **53.160,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 102 particella 228 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 5150, reddito agrario 0,80 €, reddito dominicale 1,60 €, indirizzo catastale: VARZO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp 253, mapp 229, alveo fluviale
- foglio 103 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1020, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,16 €, indirizzo catastale: VARZO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
coerenze: mapp 14, 32, 21.
- foglio 103 particella 29 (catasto terreni), superficie 1040, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,16 €, indirizzo catastale: VARZO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
coerenze: altro Comune, mapp 21, 30, 43.
- foglio 103 particella 32 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 680, reddito

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,11 €, indirizzo catastale: VARZO, intestato a *** DATO OSCURATO *** coerenze: mapp 21, 22, 34, 42, 41, 31.

- foglio 103 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 12990, reddito agrario 2,01 €, reddito dominicale 4,03 €, indirizzo catastale: VARZO, intestato a *** DATO OSCURATO *** coerenze: mapp 23, 35, 54, 42, 32, 14.
- foglio 103 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1670, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,26 €, indirizzo catastale: VARZO, intestato a *** DATO OSCURATO *** coerenze: mapp 34, 24, alveo fluviale, mapp 48.
- foglio 103 particella 40 (catasto terreni), superficie 920, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,14 €, indirizzo catastale: VARZO, intestato a *** DATO OSCURATO *** coerenze: mapp 31, 41, 43.
- foglio 103 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1040, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,16 €, indirizzo catastale: VARZO, intestato a *** DATO OSCURATO *** coerenze: altro Comune, mapp 29, 30, 31, 40, 41, 42, 45, 44.
- foglio 103 particella 44 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1120, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,17 €, indirizzo catastale: VARZO, intestato a *** DATO OSCURATO *** coerenze: altro comune, mapp 43, 45.
- foglio 103 particella 45 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 12490, reddito agrario 1,29 €, reddito dominicale 1,94 €, indirizzo catastale: VARZO, intestato a *** DATO OSCURATO *** coerenze: mapp 44, 42, 54, 46, 47, 52, altro Comune, mapp 49.
- foglio 103 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 7770, reddito agrario 1,20 €, reddito dominicale 2,41 €, indirizzo catastale: VARZO, intestato a *** DATO OSCURATO *** coerenze: mapp 34, 48, 50, 46, 45.
- foglio 103 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 2990, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,93 €, indirizzo catastale: VARZO, intestato a *** DATO OSCURATO *** coerenze: mapp 35, alveo fluviale, mapp 50, 54.
- foglio 103 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 4280, reddito agrario 0,66 €, reddito dominicale 1,33 €, indirizzo catastale: VARZO, intestato a *** DATO OSCURATO *** coerenze: mapp 54, 48, 52, 47, 46.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .



Crevoladossola



Trasquera



Varzo



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
VARZO terreni agricoli boschivi	53.160,00	x	100 %	=	53.160,00
Totale:	53.160,00				53.160,00



mappale 228



mapp.li 22,29,32,34,35,40,43,44,45,48,50,54



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53.160,00 x 0,50 = **26.580,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 26.580,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 26.580,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Verbania, conservatoria dei registri immobiliari di Verbania, ufficio tecnico di Crevoladossola, Trasquera, Varzo, agenzie: locali

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 CREVOLADOSSOLA	2.000,00	0,00	1.000,00	1.000,00
B	terreno agricolo TRASQUERA	4.480,00	0,00	2.240,00	2.240,00
C	terreno agricolo VARZO	53.160,00	0,00	26.580,00	26.580,00
				29.820,00 €	29.820,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni sono da considerarsi comodamente divisibili





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:

€. 29.820,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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:

€. 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

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 29.820,00



data 07/05/2025



il tecnico incaricato
Annalisa Cairo

