

**TRIBUNALE DI VARESE**

Esecuzione immobiliare n. 74/2023

promosso da R [REDACTED]

e per essa la sua mandataria, [REDACTED]

la quale agisse tramite [REDACTED]

contro [REDACTED]

Giudice [REDACTED]

immobile sito a Besozzo in via Trieste 30B

Il sottoscritto esperto di stima CTU [REDACTED], con studio [REDACTED], iscritto [REDACTED] e a quello dei Consulenti del Tribunale di Varese al [REDACTED], e-mail [REDACTED] e pec [REDACTED] a espletamento dell'incarico affidato nell'udienza del 17 agosto 2023 e a conclusione delle indagini e accertamenti necessari, espone con le presenti relazioni le proprie conclusioni e valutazioni.

Premessa: Quesiti posti dal Giudice

.....omissis.....

- predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc.), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

**.BENI IMMOBILI SITI A BESOZZO IN VIA TRIESTE 30B . LOTTO 2**

**a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,** trattasi di un'unità immobiliare posta al piano terra, parte di un edificio bifamiliare.

Il fabbricato si trova in periferia del centro di Besozzo.

- *indicazione del diritto di proprietà:*

[REDACTED], per 1/1 della piena proprietà.

- *“descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto:*

- *indirizzo:* Comune di Besozzo via Trieste 30/B;

- *superficie complessiva*: mq 753;
- *numero dei vani*: 4 (quattro), oltre a cucina, ripostigli, disimpegni, spogliatoio, doppi servizi igienici e soppalchi;
- *estremi catastali*: censito al N.C.E.U. del Comune Amministrativo e Censuario di Besozzo, sezione BE, foglio 3, particella 5933 sub. 503, via Trieste snc, categoria A/2, classe 7, consistenza 9 vani, superficie catastale 188 mq, rendita catastale € 766,94.

Informazioni in merito alla conformità catastale: alla data del sopralluogo (03/11/2023) non si è riscontrata la corrispondenza con la scheda catastale in atti al NCEU del 14/05/2007, data di costituzione, per quanto riguarda:

- . la tipologia di scala d'accesso ai locali sottotetto/soppalchi (in scheda sono riportate come scale estraibili in realtà sono sia estraibili sia ordinarie);
- . le finestre velux in copertura non sono riportate in scheda;
- . la piscina esterna non è riportata in scheda.

Nella certificazione notarile e nell'atto di pignoramento i dati catastali corrispondono alla visura catastale.

Note catastali: dati derivanti da variazione del 22/02/2021 pratica n. VA0014634 in atti dal 22/02/2021 per variazione topomastica d'ufficio (n. 6179.1/2021), dati derivanti da variazione del 14/05/2008 pratica n. VA0149708 in atti dal 14/05/2008 per variazione di classamento (n. 7827.1/2008), dati derivanti da variazione del 14/05/2007 pratica n. VA0166820 in atti dal 14/05/2007 per ampliamento-frazionamento e fusione (n. 6858.1/2007).

- *confini*: AUI part. 5933 sub. 501 bcnc, AUI alle part. 2283, 3435, 3436, 1222, AUI alla part. 5933 sub. 502.

- *eventuali pertinenze e accessori*: area esterna esclusiva. (allegati A, C, E.1)

- *eventuali millesimi di parti comuni*: /.

- *avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*: la vendita non è soggetta ad imposta IVA

- *indicazione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 della data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985*: /.

- *accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, degli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi*

*specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria: dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Besozzo si evince che l'unità immobiliare sita in detto Comune è stata costruita in forza di:*

- . DIA originaria PG n. 139/2006 prot. n. 10245 del 19/06/2006 per la costruzione di un edificio bifamiliare (parere favorevole prot. n. 13493 del 23/08/2006) (all. D.1.1);
- . Provvedimento di autorizzazione paesistica prot. n. 13984 del 04/09/2006;
- . Voltura DIA dal [REDACTED] prot. n. 18923 del 28/11/2006;
- . DIA PG. n. 264/2006 in variante alla PG n. 139/2006 prot. n. 20028 del 19/12/2006 (ultimi elaborati grafici presenti nell'archivio comunale) con timbro autorizzazione comunale del 02/02/2007. Integrazione con n. 04 copie della tavola inerente lo stato approvato dell'immobile prot. 3277 del 26/02/2007 (elaborati grafici non presenti nell'archivio comunale rif. All. D.1.2 e D.1.9);
- . DIA PG. n. 25/2007 in variante alla PG n. 139/2006 prot. n. 2843 del 19/02/2007 (tacito assenso del responsabile comunale in data 27/03/2007 con precisazione che sul terreno vige la servitù di fognatura comunale acque bianche e nere, inviato con prot. n. 5517 del 04/04/2007) (elaborati grafici non presenti nell'archivio comunale rif. all. D.1.4 e D.1.9);
- . Provvedimento di autorizzazione paesistica variante alla DIA PG n. 136/06 prot. 5518 del 04/04/2007 (all. D.1.5);
- . DIA PG n. 26/07 per realizzazione di tratti di recinzione e posa cancelli carrai prot. n. 2844 del 19/02/2007 (tacito assenso del responsabile comunale in data 27/03/2007 con precisazione che sul terreno vige la servitù di fognatura comunale acque bianche e nere, inviato con prot. n. 5519 del 04/04/2007 all. D.1.6);
- . provvedimento di autorizzazione paesistica DIA PG n. 26/07 prot. 5520 del 04/04/2007 (all. D.1.7);

. dichiarazione di ultimazione lavori e certificato di collaudo finale prot. n. 7919 del 16/05/2007 per la costruzione di edificio bifamiliare con le relative schede catastali (*all. D.1.8*);

. dichiarazione di ultimazione lavori e certificato di collaudo finale prot. n. 7920 del 16/05/2007 per la realizzazione di tratti di recinzione e cancelli carrai (*all. D.1.8*);

. lettera dal comune in merito alla comunicazione di ultimazione lavori prot. n. 8337 del 22/05/2007 nella quale si comunica che entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione lavori si deve presentare regolare domanda al fine del rilascio del certificato di agibilità (pratica sospesa 26/07; si presume del 2007 *all. D.1.8*).

Il comune comunica al sottoscritto con lettera del 11/12/2023 che nulla è stato reperito in archivio rispetto a quanto già visionato ed estratto copia. Non sono quindi stati reperiti nell'archivio né gli ultimi elaborati grafici presentati in data 19/02/2007 né la richiesta di agibilità. (*all. D.1.9*)

Dato che gli elaborati grafici allegati all'ultima variante non sono presenti in archivio il sottoscritto è costretto a basarsi su quanto agli atti. Ne consegue che le difformità rispetto agli elaborati grafici agli atti sono:

. la superficie dei locali adibiti a sottotetto è maggiore:

. sono state realizzate quattro finestre sulla copertura mentre negli elaborati grafici sono due;

. la piscina esterna e la relativa pavimentazione, situata vicino al confine nord-est, non è rappresentata negli elaborati grafici;

La superficie non autorizzata dei locali sottotetto e le finestre sulla copertura possono essere sanate tramite SCIA in sanatoria (DPR 380/2001 art. 37) con un costo di sanzione minimo di € 516,00 (viene stabilito dal responsabile di procedimento) e i diritti di segreteria pari a € 80,00. Il contributo di costruzione potrebbe corrispondere a € 400,00 da verificare con l'Ufficio Tecnico Comunale.

I costi dei tecnici per la stesura e la presentazione delle pratiche sono pari a € 1.000,000

La piscina non è sanabile in quanto realizzata in area sottoposta a vincolo paesaggistico priva di autorizzazione paesaggistica e urbanistico/edilizia (rif. così sancito dal Consiglio di Stato con sentenza 10866/2022).

Il costo indicativo per la demolizione della piscina e la rimozione degli autobloccanti intorno alla stessa con relativo riordino dell'area è di € 5.000,00.

E' necessario predisporre una pratica di demolizione delle suddette opere abusive tramite una procedura amministrativa da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale. La criticità nella scelta della procedura è conseguente al fatto che in base agli articoli 9-bis e 34-bis del DPR 380/01, ogni istanza, segnalazione e comunicazione edilizia richiede attestazione di Stato Legittimo e verifica di tolleranze edilizie fin dalla partenza (presupposto), e non come risultato finale.

Una volta presentata la pratica di sanatoria sarà necessario procedere con la pratica di segnalazione certificata di agibilità. I diritti di segreteria sono pari a € 58,00. I costi tecnici per la stesura e la presentazione della pratica sono indicativamente € 800,000

Rispetto allo stato dei luoghi, e quanto agli atti preso l'Ufficio Tecnico Comunale, nella scheda catastale la tipologia di scala d'accesso ai locali sottotetto/soppalchi è diversa, la camera nell'angolo sud è un ripostiglio e non sono presenti le finestre Velux poste in copertura.

Il costo per l'aggiornamento catastale è indicativamente pari a € 500,00.

#### **b) sommaria descrizione del bene**

- *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati:*

- *la tipologia del cespite, dello stabile e dell'area in cui si trova:* abitazione posta al piano terra di un edificio bifamiliare.

L'edificio si trova in zona semiperiferica rispetto al centro di Besozzo, paese dotato dei servizi, enti e uffici pubblici di primaria necessità;

- *superficie commerciale:* mq. 200 (per i coefficienti e le superfici commerciali si fa riferimento al punto h).

- *composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene:* Essendo un fondo intercluso, l'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso la stradella privata della larghezza di metri 3, corrente lungo il confine del mappale 315 (rif. all. E.2 atto di prov. Rep. 75638) fino al cancello carrabile di proprietà posto sul sub. 501, in comune con l'altra unità immobiliare della medesima proprietà (sub. 502)

L'abitazione è suddivisa in ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, due camere, disimpegno, ripostigli e doppi servizi igienici e area esterna esclusiva al piano terreno, e soppalco/locali sottotetto accessibili da scala a chiocciola, scale ordinarie e scala estraibile.

L'unità si presenta complessivamente in uno buono stato di manutenzione.

- *avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche (precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse*

*indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima): l'accesso all'abitazione avviene a livello piano terra senza presenza di ostacoli. In uno dei servizi igienici dovranno essere effettuate delle modifiche per renderlo facilmente accessibile: si dovranno eliminare il water, il bidet, il lavandino e le pareti del box doccia e inserire un water e un lavandino adatto. Il costo complessivo presunto di tali opere sarà di circa € 2.500,00. (allegati A.2)*

**c) stato di possesso del bene:**

I beni in esame attualmente sono di proprietà [REDACTED], in forza di:

. atto di verbale contestuale di assemblea di società a responsabilità limitata (trasferimento di sede legale), Pubblico Ufficiale: Notaio [REDACTED] Repertorio 76808 Raccolta 7187 del 27/02/2007, trascritto il 09/03/2007 ai numeri di Reg. Part. 3435 e Reg. Gen. 5598. Unità negoziali: Comune di Besozzo al C.F. sezione BE foglio 3 ex part. 5933 sub. 2 e 3 e altre unità immobiliari non oggetto della presente esecuzione immobiliare. A favore [REDACTED], per la quota di 1/1 della proprietà, contro [REDACTED], per la quota di 1/1.

. atto di compravendita, Pubblico Ufficiale: Notaio [REDACTED], Repertorio 75638 Raccolta 6720 del 19/09/2006, trascritto il 29/09/2006 ai numeri di Reg. Part. 13817 e Reg. Gen. 23213. Unità negoziali: Comune di Besozzo al C.T. foglio 9 part. 1550 e part. 498 (terreni su cui è stato costruito l'edificio bifamiliare). A favore [REDACTED], per la quota di 1/1 della proprietà, contro s [REDACTED], per la quota di 1/2 della proprietà ciascuno in regime dei comunione dei beni. (allegati B.1, B.2.5, E.1 e E.2).

- con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale

*data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla conduttrice,*

*Il contratto di locazione è stato registrato l'11/07/2023 al protocollo 23071118261058830 per un canone di locazione annuo di € 8.160,00. Il canone a mio giudizio è inferiore ai valori di mercato per immobili con pari caratteristiche. Non viene indicato un deprezzamento del valore stimato in quanto il contratto di locazione non risulta opponibile essendo stato registrato in data successiva al pignoramento.*

**d) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico:***

*- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni: Da una verifica presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese non risultano al momento iscritte altre procedure a carico*

*. Esistono altri due precedenti pignoramenti oggi archiviati, iscritti ai nn. 416/2014 e 129/2018. Comunicazione ricevuta in data 08/11/2023;*

*- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: /;*

*- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: /;*

*- altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.*

**e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:***

*- iscrizioni:*

*a) ipoteca volontaria derivante da concessione garanzia di apertura di credito con nota del 04/04/2008 Reg. Part. 1544 Reg. Gen. 7332, Pubblico Ufficiale: Notaio , Repertorio 79188/8207 del 02/04/2008. Unità negoziali: Comune di Besozzo al C.F. sezione BE foglio 3: 1. part. 5399 sub. 502 2. part. 5399 sub. 503 e 3. C.T. foglio 9 part. 5399, Comune di Ispra al C.F. sezione BA foglio 5: 4. part.1072 e C.T. foglio 9: 5. part. 1072 e 6. part. 1034. A favore , per la quota di proprietà 1/1, contro , per la quota di 1/1, per un capitale di euro 1.150.000,00 e un importo totale di euro 2.300.000,00, durata 3 anni.*

Annotazione n. 4371 del 18/12/2008 derivante da annotazione ad iscrizione atto di restrizione di beni (valore degli immobili liberati € 100.000,00; immobili di Ispra);

Annotazione n. 1143 del 20/04/2009 derivante da annotazione ad iscrizione atto restrizione di beni (valore degli immobili liberati € 460.000,00; immobili di Ispra → cancellazione immobili di Ispra)

Annotazione n. 2079 del 08/07/2011 derivante da annotazione ad iscrizione atto di modifica di durata rimborso per finanziamento fondiario con garanzia ipotecaria (proroga stabilita sino al 31/05/2012);

b) ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con nota del 31/12/2013 Reg. Part. 2860 Reg. Gen. 19320, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Verbania, Repertorio 1281 del 19/12/2013. Unità negoziali: Comune di Besozzo al C.F. sezione BE foglio 3: 1. part. 5399 sub. 502 e 2. part. 5399 sub. 503, Comune di Ispra al C.F. sezione BA foglio 5: 3. part. 1072 sub. 501, 4 e altre 7 unità immobiliari siti a Ispra e Malgesso. A favore

[REDACTED], per la quota di proprietà 1/1, [REDACTED], per la quota di 1/1, per un capitale di euro 265.066,77 e un importo totale di euro 280.000,00.

Annotazione n. 1840 del 21/06/2019 derivante da annotazione ad iscrizione atto di restrizione di beni (valore degli immobili liberati € 213.000,00; immobili di Ispra);

Annotazione n. 750 del 19/03/2021 derivante da annotazione ad iscrizione atto di restrizione di beni (valore degli immobili liberati € 80.000,00; immobili di Malgesso);

Annotazione n. 757 del 19/03/2021 derivante da annotazione ad iscrizione atto di restrizione di beni (valore degli immobili liberati € 47.000,00; immobili di Malgesso);

c) ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con nota del 08/08/2014 Reg. Part. 1746 Reg. Gen. 11423, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Busto Arsizio, Repertorio 2699 del 08/11/2013. Unità negoziali: Comune di Besozzo al C.F. sezione BE foglio 3: 1. part. 5399 sub. 502 e 2. part. 5399 sub. 503 e altre 5 unità immobiliari siti a Malgesso. A favore

[REDACTED], per la quota di proprietà 1/1, contro [REDACTED], per la quota di 1/1, per un capitale di euro 219.208,93 e un importo totale di euro 220.000,00;

Annotazione n. 751 del 19/03/2021 derivante da annotazione ad iscrizione atto di restrizione di beni (valore degli immobili liberati € 80.000,00; immobili di Malgesso);

Annotazione n. 758 del 19/03/2021 derivante da annotazione ad iscrizione atto di restrizione di beni (valore degli immobili liberati € 47.000,00; immobili di Malgesso);



In data 27/11/2023 presso il Tribunale di Varese è stato depositato ricorso per intervento di [REDACTED], per la procedura esecutiva immobiliare in oggetto, per una somma di € 279.836,94 compresa gli accessori di legge, oltre gli interessi di mora maturandi nei confronti del debitore [REDACTED] (rif. Iscrizione b))

(allegati B, E.1 e E.4).

- *pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.:*

atto giudiziario - esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili con nota del 09/05/2023, Reg. Part. 6497 Reg. Gen. 9414. Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario del Tribunale di Varese, Repertorio 848 del 26/04/2023. Unità negoziali: Comune di Besozzo al C.F. sezione BE foglio 3: 1. part. 5399 sub. 502 e 2. part. 5399 sub. 503 e al C.T. foglio 9: 3. part. 5933. A favore [REDACTED], per la quota di proprietà 1/1, contro [REDACTED], per la quota di proprietà 1/1.

L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 713.950,61 oltre ad interessi e spese.

(allegati C e E.1).

**f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:**

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche:* Da una verifica presso l'ufficio tecnico del Comune di Besozzo sono state reperite e/o confermate le autorizzazioni riportate nel punto a) (allegati D.1). Lo stato attuale risulta non conforme al progetto approvato (rif. punto a).

- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità:* non è emerso dall'accesso agli atti (rif. punto a) (allegato D.1.5).

- *potenzialità edificatorie del bene:* nessuna.

- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa):* si fa riferimento al punto a)

**g) attestazione di prestazione energetica (APE):**

non ricevuta

**h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:**

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati;

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	Sup. mq	coeff.	Sup. mq. comm.
Part. 5933 Sub. 503	P.T.	abitazione	155,20	1,00	155,20
		portico	6,60	0,30	1,98
	P.1	soppalchi	51,00	0,30	15,30
	P.T.	area esterna esclusiva	540,00	0,05	27,00
<i>Superfici totali</i>			<i>752,80</i>		<i>199,48</i>

- illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione;

- *Altezza netta interna:* piano terra H m 2.75/3.70 con m 2.40 nei bagni e disimpegno, sottotetto H m 0.80-1.50/2.00-2.10 (rif. all. A.2.2).

- *Esposizione dell'immobile:* l'abitazione presenta il lato lungo verso il giardino esposto nord-est, il lato ingresso a ovest, il lato camera/bagno a sud e l'ultimo lato a confine con altra unità immobiliari.

- *Stato di manutenzione:* l'unità si presenta in uno buono stato di manutenzione.

- *Caratteristiche strutturali:*

fondazioni: non sono state effettuate ispezioni puntuali, dalla tipologia di fabbricato si presume in cemento armato;

strutture verticali – muri esterni: non sono state effettuate ispezioni puntuali, dalla progetto comunale risulta in muratura in blocchi portanti tipo poroton. Non è stato possibile rilevare l'eventuale presenza di cappotto esterno come indicato negli elaborati progettuali agli atti;

solai: non sono state effettuate ispezioni puntuali, si presume in latero-cemento;

copertura: non sono state effettuate ispezioni puntuali;

manto di copertura: tegole portoghesi.

scala: /;

- *Caratteristiche interne ed esterne:*

muri interni: tavolati in laterizio in parte intonacati;

plafoni: tetto a visto/intonacati;

scale interne: a chiocciola in legno con ringhiera in metallo, ;

pavimentazione: piastrelle di ceramica;

porte interne: in legno, porta d'ingresso blindato;

serramenti: in legno con vetri doppi, ante anch'esse in legno;

balconi/terrazze: il portico, il marciapiede intorno all'edificio e il piazzale pavimentato con blocchi in cemento;

muri esterni: intonaco e laterizio a vista;

- segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolite, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi eventuali oneri o pesi, ecc.): / (allegato E.5).

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;

elettrico: si presume sia funzionante ma non è stato possibile verificarlo in quanto non attivo. Non è stata consegnata al sottoscritto la certificazione che attesti la conformità alla normativa vigente;

idrico: funzionante. Non è stata consegnata al sottoscritto la certificazione che attesti la conformità alla normativa vigente;

termico: autonomo. Non è stato possibile effettuare prove per verificarne la funzionalità. Non è stata consegnata al sottoscritto la certificazione che attesti la conformità alla normativa vigente.

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate:

#### valore commerciale degli immobili di Besozzo via Trieste 30/B

PART.	PIANO	DESTINATIONE	Sup. mq	coeff.	Sup. comm.	€/mq.	VALORE
Part. 5933 Sub. 503	P.T.	abitazione	155,20	1,00	155,20	1.500,00	€ 232.800,00
		portico	6,60	0,30	1,98	1.500,00	€ 2.970,00
	P.1	soppalchi	51,00	0,30	15,30	1.500,00	€ 22.950,00
	P.T.	area esterna esclusiva	540,00	0,05	27,00	1.500,00	€ 40.500,00
<i>Totale (mq)</i>			<i>752,80</i>		<i>199,48</i>		
VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE part. 5933 sub. 503							€ 299.220,00
<b>VALORE COMMERCIALE TOTALE ARROTONDATO</b>							<b>€ 300.000,00</b>

#### **Fonti d'informazione:**

Catasto di: Varese

Conservatoria RR.II di: Varese

Ufficio Tecnico: Comune di Besozzo

Agenzia delle Entrate: Varese

Osservatorio del mercato immobiliare: [www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it) e il nuovo testo Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese pubblicato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese. Si sono analizzate anche le informazioni fornite dai seguenti indicatori di mercato come Nomisma, Borsino Immobiliare della Camera di Commercio, Osservatorio dei valori Immobiliari del Dipartimento del territori;

- *decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolite nel biennio:*

- spese di stesura e presentazione pratica SCIA in sanatoria e relativi diritti di segreteria e sanzione + contributo di costruzione	€ 1.996,00
- demolizione piscina e rimozione autobloccanti	€ 5.000,00
- spese di stesura e presentazione pratica SCA e relativi diritti di segreteria	€ 858,00
- spese di stesura e presentazione pratica catastale - indicative	€ 500,00

**i) indicazione del valore finale del bene**, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

**valore finale degli immobili di Besozzo via Trieste 30/B**

VALORE COMMERCIALE TOTALE	€ 300.000,00
spese di stesura e presentazione pratica SCIA in sanatoria e relativi diritti di segreteria e sanzione + contributo di costruzione	-€ 1.996,00
decurtazione per demolizione piscina e rimozione autobloccanti	-€ 5.000,00
decurtazione per stesura e presentazione pratica SCA e relativi diritti di segreteria	-€ 858,00
decurtazione per stesura e presentazione pratica catastale	-€ 500,00
VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI	€ 291.646,00
<b>VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI ARROTONDATO</b>	<b>€ 292.000,00</b>

**j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene** (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato: l'immobile non è divisibile.

### **Conclusioni**

Con quanto sopra esposto, lo scrivente CTU confida di avere esaurientemente risposto ai quesiti posti da Giudice e resta comunque a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Varese, il 02 febbraio 2024

Con Osservanza



## ELENCO ALLEGATI

### A. DOCUMENTI CATASTALI

#### A.1 visure storiche

A.1.1 CF part. 5933 sub. 501

A.1.2 CF part. 5933 sub. 502

A.1.3 CF part. 5933 sub. 503

#### A.2 planimetrie catastali

A.2.1 part. 5933 sub. 502

A.2.2 part. 5933 sub. 5023

#### A.3 estratto di mappa

#### A.4 dimostrazione grafica dei subalterni

### B. ISPEZIONI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

#### B.1 ispezioni per nome [REDACTED]

#### B.2 note

B.2.1 nota reg. part. 1544.2008 ipoteca

B.2.2 nota reg. part. 1746.2014 ipoteca

#### B.3 annotazioni

B.3.1 annotazione 4371.2008

B.3.2 annotazione 1143.2009

B.3.3 annotazione 2079.2011

B.3.4 annotazione 2860.2013

B.3.5 annotazione 11830.2014

B.3.6 annotazione 750.2021

B.3.7 annotazione 751.2021

B.3.8 annotazione 757.2021

B.3.9 annotazione 758.2021

B.3.10 annotazione 1840.2021

### C. PIGNORAMENTO

#### C.1 atto di pignoramento .

#### C.2 nota reg. part. 6497.2023 pignoramento

### D. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

#### D.1 pratiche edilizie comunali

D.1.1 DIA P.E. n. 139/06 prot. 10245 19/06/2006 tavola 1

D.1.2 DIA in variante P.E. n. 246/06 prot. 20028 19/12/2006 con elaborati grafici

D.1.3 integrazione prot. 3277 26/02/2007

D.1.4 tacito assenso DIA in variante P.E. n. 25/07 prot. 5517 04/04/2007

D.1.5 provvedimento di autorizzazione paesistica relativa alla DIA P.E. n. 25/07 prot. 5518 04/04/2007

D.1.6 tacito assenso DIA recinzione P.E. n. 26/07 prot. 5519 04/04/2007

D.1.7 provvedimento di autorizzazione paesistica relativa alla DIA P.E. n. 26/07 prot. 5520 04/04/2007

D.1.8 ultimazione lavori prot. 8337 22/05/2007 sospeso

D.1.9 dichiarazione Comune no atti

#### E. CERTIFICATI, ATTI E VARIE

E.1 certificazione notarile

E.2 atto di provenienza.compravendita rep. 75638

E.3 atto di provenienza.trasferimento sede rep. 76808

E.4 ricorso per intervento [REDACTED]

#### F. FOTOGRAFIE

F.1 foto sub. 502

F.2 foto sub. 503

F.3 foto sub. 501 e stradella d'accesso

#### G. VERBALE SOPRALLUOGO

#### H. VARIE

H.1 identificativi catastali

H.1.1 part. 5933 sub. 502

H.1.2 part. 5933 sub. 503

H.2 relazioni peritali es. imm. 74/2023 senza dati personali

H.2.1 part. 5933 sub. 502

H.2.2 part. 5933 sub. 503

H.3 ricevute invio relazione alle parti

H.3.1 ricevuta di avvenuta consegna relazioni e allegati

H.3.2 ricevuta di avvenuto consegna relazioni e allegati