

## Tribunale di Varese

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



Contro:



N° Gen. Rep. **82/2023**

Giudice Delle Esecuzioni:  
**Dott. GIACOMO PURICELLI**

#### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001**

**Abitazione ed autorimessa in Besozzo**

**NUOVO TESTO DELLA PERIZIA PER CORREZIONE A PAGINA 3 DEL  
SUBALTERNO CATASTALE DELL'APPARTAMENTO ERRONEAMENTE  
INDICATO 31 IN LUOGO DEL CORRETTO 21**

**Esperto alla stima:** geom. Giuseppe Ribera  
**Email:** info@studioribera.it  
**Pec:** giuseppe.ribera@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via XXV Aprile n. 82 – Besozzo – 21023

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3] e autorimessa [C6]

**Dati Catastali:** foglio 6, particella 637, sub 21 e 637 sub. 5

### 2. Possesso

**Bene:** via XXV Aprile n. 82 – Besozzo – 21023

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato dall'esecutata.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via XXV Aprile n. 82 – Besozzo – 21023

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via XXV Aprile n. 82 – Besozzo - 21023

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** Nessuno

### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** via XXV Aprile n. 82 – Besozzo – 21023

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari non esegutati:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** via XXV Aprile n. 82 – Besozzo - 21023

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via XXV Aprile n. 82 – Besozzo – 21023

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** sì



**Bene in Besozzo****Lotto 001**

via XXV Aprile n. 82– Besozzo- 21023

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

**LOTTO 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta ai piani terreno/primo e sottotetto, autorimessa, siti in fabbricato residenziale di non recente costruzione in zona semicentrale di Besozzo.

**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A/3] ed autorimessa [C/6] siti in via XXV Aprile 82/84 – Besozzo- 21023**

Unità immobiliare ad abitazione composta a piano terra da ingresso, disimpegno, cucina, ripostiglio, bagno ed al primo piano, raggiungibile con scala a chiocciola interna, da disimpegno, tre camere, ripostiglio, cameretta, bagno e balcone; solaio nel sottotetto; autorimessa a piano terra.

**Quota e tipologia del diritto:**

- [REDACTED] titolare del diritto di piena proprietà per 1/1 (Codice Fiscale [REDACTED])

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:****intestazione**

[REDACTED] – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**Descrizione:****Comune di Besozzo**

**Abitazione di tipo economico: Foglio 6 Mapp.637 sub 21 Categoria A/3, - classe 2, consistenza vani 7,5 — rendita € 174,30 - via XXV Aprile n. 80 - Piano 1-T-3**

**Dati derivanti da:**

- Variazione del 018/05/2016 Pratica n. VA0061958 in atti dal 18/05/2016 Aggiornamento planimetrico (n. 21012.1/2016)
- Variazione del 18/05/2016 Pratica n. VA0061957 in atti dal 18/05/2016 Aggiornamento planimetrico (n. 21011.1/2016)
- Variazione del 06/08/1984 Pratica n. VA0061879 in atti dal 18/05/2016



Istanza n. 54653 del 03/05/2016 (n. 78.1/1984)

- (Altre) del 06/08/1984 Pratica n. VA0296123 in atti dal 12/09/2007 (Part. N. 247 (n. 78.1/1984)

Scheda catastale presentata in data 6 agosto 1984 25638

**Autorimessa: Foglio 6 Mapp. 637 sub 5 Categoria C/6**, - classe 2, consistenza 20 m<sup>2</sup> - Superficie Catastale Totale 20 m<sup>2</sup> — rendita € 12,40 - via XXV Aprile n. 80 Piano T

Dati derivanti da:

- Variazione 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Fusione del 20/01/1981 in atti dal 12/04/1990 (n. 6/1981)

Scheda catastale presentata in data 6 agosto 1984 n. 25639

**Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:**

della parte a piano terra: area comune, altra unità immobiliare, corte, altra unità immobiliare, autorimessa 637 sub. 5;

della parte a primo piano: prospetto su area comune, altra unità immobiliare, prospetto su corte, altra unità immobiliare;

del sottotetto: spazio di accesso comune, altra unità immobiliare, prospetto su corte, altra unità immobiliare.

**Coerenze dell'autorimessa da nord come da scheda:**

Area comune, unità immobiliare 637 sub. 21, altra unità immobiliare.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (29.09.2023) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alle ultime schede catastali in atti al NCEU del 6 agosto 1984 presentate per corretta rappresentazione catastale.

Si rileva che trattasi di unità immobiliari parte di fabbricato descritto a Catasto Terreni col mappale 2080 Ente Urbano della superficie di Are 5,40. La mappa riporta a nord est dello stesso una sottile striscia di terreno graffata.

A sud ovest del fabbricato vi è il mappale 2807, a Catasto Terreni Corte della superficie di Are 4,50 con la precisazione: Mappali Fabbricati Correlati: Codice comune A826 Sez. Urb. BE Foglio 6 particella 637. Corte dalla quale avviene l'accesso pedonale all'unità 637 sub. 21, mentre l'accesso all'autorimessa avviene passando sia sulla striscia di area graffata che da area di proprietà di terzi, Ente Urbano mappale di Catasto Fabbricati correlato n. 2830.

Accesso e scarico: atto 6 dicembre 1995 riporta: dalle scale comuni e dai cortili comuni. Atto 14 settembre 2007 riporta: come d'uso e





dagli enti comuni.

(All. A: ultime schede catastali in atti al NCEU del 6 agosto 1984 estratta dallo scrivente in data 23 agosto 2023; visure catastali estratte dallo scrivente; estratto di mappa.)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

### Caratteristiche zona:

Zona semicentrale di Besozzo, via XXV Aprile è strada che attraversa la parte inferiore del paese, posta nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria, caratterizzata dalla presenza di fabbricati con abitazioni, negozi, sportelli bancari, dotata di servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

### Area urbanistica:

A traffico locale intenso con bassa possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

### Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie nonché di treni.

### Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, locali e di servizi alla persona.

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Lotto 001

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 29 settembre 2023 ad ore 9.30 a seguito di contatti telefonici del Custode Giudiziario con l'esecutata.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'esecutata, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "B".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutata.

- Motivo per il quale non è stato svolto accesso all'Agenzia delle Entrate.

(all. B: Verbale di sopralluogo)

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 23 agosto 2023 per nominativi ed immobile, con estrazione di note, si riporta quanto segue.

### 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:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 **Iscrizioni:**4.2.2 **Pignoramenti:**

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 21 marzo 2023 repertorio 928 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese. **trascritto a Varese il 29 marzo 2023 ai numeri 6431/4345** promosso da [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro l'esecutata signora [REDACTED] per il diritto di piena proprietà della quota di metà degli immobili in oggetto, correttamente identificati.  
Pignoramento eseguito per la somma di euro 637.607,36 come riportato nel quadro D della nota.
- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare de 19 aprile 2023 repertorio n. 1226 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese, **trascritto a Varese in data 10 maggio 2023 ai numeri 9525/6597** promosso da [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro l'esecutata signora [REDACTED] per il diritto di piena proprietà dell'intero degli immobili in oggetto, correttamente identificati.  
Pignoramento eseguito per la somma di euro 657.607,36 come riportato nel quadro D della nota.

*Altre trascrizioni:*

Ordinanza di sequestro conservativo del Tribunale di Varese in data 2 maggio 2011 repertorio n. 2620, trascritto a Varese il 20 maggio 2011 ai numeri 9134/5501 a favore di [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 2/8 di proprietà cadauno e contro i signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/8 di proprietà ciascuno dei beni in oggetto. Preciso che è stato trascritto contro il nominativo [REDACTED] [REDACTED].

Si evidenzia che la totale quota di 4/8, colpita dal sequestro conservativo, fa riferimento alla quota di proprietà di 1/2 dei beni in oggetto, in vita, di [REDACTED] [REDACTED] marito della signora [REDACTED] [REDACTED]. Sequestro conservativo autorizzato a favore di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e l'eredità giacente di [REDACTED] [REDACTED] in persona del curatore dell'eredità avv. [REDACTED] [REDACTED].



Domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione repertorio n. 7889 del Tribunale di Varese in data 25 maggio 2011 trascritta a Varese il 28 giugno 2011 ai numeri 11678/7052, contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di un mezzo ciascuno ed a favore di [REDACTED], riferita ai beni in oggetto e all'atto in data 14 settembre 2007 repertorio n. 202417/19720 del dott. Enrico Somma trascritto a Varese il 2 ottobre 2007 ai numeri 13822/23703.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

*Misure Penali*

Nessuna dai RR.II

*(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 23 agosto 2023)*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Lotto 001

**Spese scadute:** Unità immobiliari per le quali, non è stata rilevata la presenza in edificio costituito a condominio.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non possibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

**Attestazione Prestazione Energetica:**

Documento non agli atti.

**Avvertenze ulteriori:**

### **5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Unità immobiliari che però non sono parte di condominio.

## **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 23 agosto 2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue.

### **6.1. Attuali proprietari:**

- La piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta all'esecutata [REDACTED] in regime di separazione dei beni, con i seguenti titoli.
- Atto in data 6 dicembre 1995 repertorio n. 136.333/4.810 del dott. Enrico Somma, registrato a Varese il 28 dicembre 1995 al numero 1439 Serie 1V, trascritto a Varese il 4 gennaio 1996 ai numeri 148/112, col quale i signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] hanno venduto a [REDACTED] e [REDACTED] la piena proprietà degli immobili in oggetto.



Prezzo dichiarato Lire 60.000.000.

- Atto in data 14 settembre 2007 repertorio n. 202.417/19.720 del dott. Enrico Somma, registrato a Gavirate il 1° ottobre 2007 al n. 4270 serie 1V, trascritto a Varese il 2 ottobre 2007 ai numeri 23703/13822, col quale il sig. [REDACTED] ha donato alla signora [REDACTED] la quota di metà degli immobili in oggetto. Valore del donatum di Euro 20.000,00.
- A margine della trascrizione di quest'ultimo atto risultano le seguenti annotazioni.

1) Domanda giudiziale in data 28 giugno 2011 repertorio n. 7052 del Tribunale di Varese annotata il 5 luglio 2011 ai numeri 12135/2039 riferita a domanda giudiziale trascritta il 28 giugno 2011 ai numeri 11678/7052 per revoca di atti soggetti a trascrizione.

2) Annotazione di inefficacia parziale con atto in data 6 marzo 2015 repertorio n. 449 del Tribunale di Varese, annotata a Varese in data 10 maggio 2023 ai numeri 9522/1673, con la quale si stabilisce che la donazione non produce effetti nei confronti del sig. [REDACTED] e si stabilisce inoltre che la signora [REDACTED] è erede universale del sig. [REDACTED].

Nell'atto in data 14 settembre 2007 si legge quanto segue: "*[REDACTED] quale comproprietario in ragione di un mezzo indiviso, dona a [REDACTED] che con grato animo accetta ed acquista la piena proprietà della quota di un mezzo indiviso, già spettante al donante, del seguente immobile in comune di Besozzo e precisamente: nella via XXV aprile n. 82, porzione di fabbricato di abitazione composta da soggiorno, cucina, ripostiglio a piano terra, quattro vani, bagno e ripostiglio a primo piano e porzione di sottotetto a piano secondo, oltre a box auto a piano terreno, il tutto censito al Catasto fabbricati del detto comune di Besozzo come segue: sez. BE foglio 6, mappale 637 sub. 21, via XXV Aprile, piano T-1-3, categoria A3, classe 2, vani 7,5, R.C. Euro 174,30; sez. BE foglio 6, mappale 637 sub. 5, via XXV Aprile, piano T, categoria C6, classe 2, mq 20, R.C. Euro 12,40, derivanti dalle schede n. 78/1 e 78/2 di protocollo in data 6 agosto 1984. Coerenze: dell'intero in un sol corpo: per il piano terra e il piano primo: a sud e a nord cortile comune, a est proprietà [REDACTED], a ovest proprietà [REDACTED] – [REDACTED]; del sottotetto in senso orario: zona comune di accesso alle porzioni di sottotetto, proprietà [REDACTED], cortile comune, altra porzione di sottotetto di proprietà [REDACTED] – [REDACTED]. Accesso e scarico come d'uso dagli enti comuni. Provenienza. Atto di acquisto in data 6 dicembre 1995 al n. 136333/4810 di mio repertorio, registrato a Gavirate il 28 dicembre 1995 al n. 1439 serie 1V, trascritto a Varese il 4 gennaio 1996 ai numeri 148/112. La parte donante, da me notaio ammonita sulle conseguenze civili e penali previste per le dichiarazioni false o reticenti ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, attesta, ai sensi della vigente normativa in materia di edilizia e urbanistica, che le opere di costruzione del fabbricato in contratto hanno avuto inizio in data anteriore all'uno settembre 1967 e che successivamente non sono state apportate modifiche od eseguite opere tali da richiedere provvedimenti autorizzativi ad eccezione delle opere di ristrutturazione oggetto di Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Besozzo il 22 gennaio 1980 n. 181/79 ed autorizzazione in data 13 luglio 1984 al n. 3715/990.*

Al quadro D della nota di trascrizione dell'atto di donazione è scritto quanto segue.

"SI PRECVISA QUANTO SEGUE: I MAPP. 637/21 E 637/5 AL Catasto fabbricati derivano dalle schede n. 78/1 e





78/2 di protocollo in data 6 agosto 1984."

Si rimanda ai titoli allegati sotto D per conoscenza di tutto quanto in essi contenuto.

(all. D: copia conforme dei due atti di provenienza reperiti dallo scrivente presso la conservatoria dei RR/II e relative note di trascrizione estratta dallo scrivente)

## 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Ai venditori dell'atto in data 6 dicembre 1995, i beni immobili erano pervenuti oltre il ventennio, per atto di acquisto in data 16 giugno 1979 repertorio n. 8297 della dott. Geltrude Battistoni registrato a Gavirate il 28 giugno 1979 al n. 1665 volume 198 modello 2 trascritto a Varese il 6 luglio 1989 ai numeri 6706/5550 ed atto in data 28 aprile 1981 repertorio n. 9846 della dott. Geltrude Battistoni registrato a Gavirate il 13 maggio 1981 al n. 1421 volume 200 mod. 2 trascritto a Varese il 18 maggio 1981 ai numeri 5443/4442 per quanto riguarda i diritti di un mezzo spettanti a [REDACTED], e atto in data 28 maggio 1990 al n. 83945/2437 del dott. Enrico Somma, registrato a Gavirate il 18 giugno 1990 al n. 251 serie 1V, trascritto a Varese il 25 giugno 1990 ai numeri 8821/6245 per la quota di un mezzo dei signori [REDACTED] e [REDACTED].

(all. E: note di trascrizioni dei titoli anni 1981 e 1990 estratte dallo scrivente)

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Besozzo in data 18 ottobre 2023 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è di originaria non recente costruzione è stato edificato, anteriamente al 1° settembre 1967, presumibilmente nei primi decenni del secolo scorso.

Pratiche edilizie rilevate dall'ufficio tecnico:

- Pratica n. 129 in data 27 giugno 1962 per costruzione di 2 gabinetti;
- Pratica n. 62 del 27 marzo 1965 per erezione di un tavolato interno;
- Licenza Edilizia in data 21 agosto 1972 per il rifacimento del tetto;
- Concessione Edilizia prot. 7208/2614 Pratica 181 del 22 gennaio 1980 per apertura di 2 finestre;
- Pratica Edilizia n. 68 del 22 aprile 1984;
- Autorizzazione Edilizia in data 13 luglio 1984 n. 3715/990.

Nella domanda di accesso agli atti edilizi è stata riportata la richiesta di visione delle pratiche 181/79 e 3715/990, in quanto sono quelle riportate nelle dichiarazioni ai sensi della legge 47/85 negli atti di acquisto.

L'ufficio, eseguite le ricerche nell'archivio informatico ha reperito i dati delle pratiche edilizia sopra indicate, ad eccezione dell'autorizzazione 13 luglio 1984.



Da ricerche, nell'archivio però non è risultata presente la pratica n. 68 del 22 aprile 1984, come da comunicazione protocollo 23816 in data 29 novembre 2023 rilasciata dal Responsabile dell'area urbanistica.

Per cui il sottoscritto, in assenza della visione di tale pratica edilizia non può certificare la regolarità edilizia delle unità.

*(allegati sotto F: Richiesta di accesso agli atti; Comunicazione dell'Ufficio Tecnico comunale in data 29 novembre 2023 protocollo 23816; Nulla Osta 27 giugno 1962; Nulla Osta 27 marzo 1965; Licenza Edilizia 1° agosto 1972; Concessione Edilizia 22 gennaio 1980).*

## 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

### Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (29 settembre 2023) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alle planimetrie catastali.

Il sottoscritto non può però dichiarare anche la regolarità edilizia in assenza della visione dei titoli abilitativi citati in atto di acquisto (autorizzazione 13 luglio 1984) e pratica edilizia n. 68 del 22 aprile 1984.

Allo scopo, come suggerito dallo stesso comune, il sottoscritto suggerisce all'eventuale acquirente di presentare al comune di Besozzo una comunicazione con precisato che a seguito di acquisto all'asta pubblica delle unità, come da copia dell'atto da allegare, per la quale non è stato possibile visionare l'ultima pratica edilizia, si presenta tavola grafica con rappresentato l'esatta consistenza dello stato delle unità, come anche rappresentate nelle planimetrie catastali presentate all'Ufficio Tecnico Erariale di Varese in data 6 agosto 1984, in quanto è da tale data che le originarie proprietà avevano dichiarato la consistenza delle unità e la conseguente regolarità edilizia.

Si ipotizzano spese tecniche di € 2.000,00.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Besozzo risultano azzonati in Ambito Territoriale T2 Sistema Edificato Consolidato, per il quale le Norme Tecniche di Attuazione all'art. 89 dispongono che trattasi di Aree con elevata densità edilizia, con scarsa quantità di aree libere, caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente residenziali con dotazione consistente di attività commerciali, artigianali ed accessorie ai piani terra. Indici e parametri (articolo 91): Diritto Edificatorio 0,45 mq/mq; Indice di edificabilità fondiaria massima 0,55 mq/mq; Superficie coperta 35%; altezza massima degli edifici 11,50 metri; Superficie filtrante 20%.

### **Descrizione: di cui al punto A**

Le unità in oggetto sono parte di un fabbricato di non recente costruzione, che si eleva ai piani terreno, primo e secondo con sottotetto accessibile dal vano scala comune, le quali, come da documentazione catastale e dichiarazione delle parti venditrici negli atti di vendita, sono state oggetto di interventi edilizi nell'anno 1984.

Zona semicentrale di Besozzo Inferiore, nelle vicinanze della stazione ferroviaria linea Trenitalia Milano Luino, accessibile da peduncolo di corte



che si distacca dalla via XXV Aprile, strada di forte traffico automobilistico che collega Gavirate con Angera. Il comune di Besozzo è inoltre servito dal passaggio di mezzi di trasporto pubblico; vi transita la Strada Statale n. 629 che porta al casello autostradale di Sesto Calende.

L'unità in oggetto, oggetto di lavori di manutenzione eseguiti nella metà degli anni ottanta del secolo scorso, con materiali e finiture di normale qualità, è posta al piano Terra e primo, collegati con scomoda scala a chiocciola interna; vi è vano rustico nel sottotetto, accessibile da scala comune.

Fabbricato costruito in muratura tradizionale di tipo non recente, copertura a tetto con quattro falde in tegole di laterizio in appoggio su struttura di legno.

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, a piano terra da vano di ingresso, disimpegno con la presenza di scala a chiocciola per la salita al primo piano, cucina, ripostiglio, bagno con lavandino, wc, bidet e doccia, ripostiglio, autorimessa, al primo piano da disimpegno, tre camere, cameretta, ripostiglio, bagno con lavandino, wc, bidet, vasca; balcone. Un vano al piano sottotetto raggiungibile da scala comune, che si presenta allo stato rustico con vista delle travi e della copertura, con divisori di legno e passaggio comune centrale.

Appartamento con porta di ingresso in legno con riquadri in vetro stampato, porte interne in legno, in parte con specchiature in vetro stampato, finestre in legno con doppi vetri e persiane in legno ad ante, pavimenti e rivestimenti in ceramica, pareti rifinite con intonaco stollato, scala a chiocciola in ferro, Riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori metallici. Presenza anche di stufa a pellet. L'autorimessa alla quale si accede dalla parte opposta del fabbricato, è pavimentata in ceramica e porta basculante metallica.

Allacciamenti a servizi idrici, elettrici e gas metano.

Altezza interna al piano terra metri 2,73, al primo piano metri 2,90; sottotetto al colmo metri 2.80.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 162,00 circa e dell'autorimessa circa 22 m<sup>2</sup>

#### **Caratteristiche descrittive corpo A:**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione, ristrutturata alcuni decenni fa con materiali e finiture di normale qualità.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.



Plafoni (componente edilizia):	Controsoffitti alcuni rifiniti con travetti di legno
Pareti (interne):	Rifinite con intonaco stollato
Rivestimento (componente edilizia):	Rivestimento in piastrelle di ceramica Ubicazione: bagni condizione: normali
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica Condizioni: normali
Infissi esterni:	tipologia: serramenti a battente ed a vasistas in legno con doppi vetri; condizioni: normali protezione: persiane in legno ad ante condizioni: normali
Infissi interni:	tipologia: in legno con specchiature di vetro condizioni: normali
Porte di primo ingresso:	Legno con riquadri di vetro stampato condizioni: normali
Impianti: Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
Aria/Condizionata (impianto):	Non presente
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: autonomo – con caldaia murale a gas interna Certificazioni: non rinvenute
Termico (impianto):	tipologia: centralizzato con elementi radianti – caloriferi condizioni: normali Certificazioni: non rinvenute
Allarme (impianto):	Non presente
TV:	
Citofono (impianto):	Citofono
Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):	Tinteggiate con parte bassa rivestita di lastre di serizzo condizioni: normali
Atrio e parti comuni (componente edilizia):	Vano scala per salita al sottotetto condizioni: dell'epoca di costruzione del fabbricato
Portone di ingresso:	Non presente





Portineria Non presente

Ascensore (impianto): Non presente

Stato di conservazione  
interna del bene: Normale

Stato di conservazione  
e manutenzione parti  
comuni:

\*\*\*\*

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	155	100%	155,00
Balcone	sup lorda di pavimento	10	30%	3,00
Solaio nel sottotetto	sup lorda di pavimento	45	10%	4,5
<b>TOTALE</b>		<b>210,00</b>		<b>162,50</b> <b>Arrotondata 162,00</b>

**Superficie dell'autorimessa circa 22 m<sup>2</sup>**

\*\*\*\*\*

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'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.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, 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.

## 8.2 Fonti di informazione:

- Pubblicazioni per tentativi di vendita di appartamenti in Besozzo;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – Anno 2022 – Camera di Commercio che per appartamenti abitabili in buono stato riporta valori a m<sup>2</sup> da € 800 a € 1.050 e per autorimesse valori a corpo da € 9.000 a € 14.000
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2023 per Abitazioni civili in stato conservativo normale riporta valori a m<sup>2</sup> da € 900 a € 1.100 e per autorimesse valori a m<sup>2</sup> da € 610 a € 740
  - Da ricerche nelle proposte di vendita nel locale mercato immobiliare sono risultati per via XXV Aprile richieste per vendita di appartamenti simili nell'ordine da circa € 900 ad € 1.100 a m<sup>2</sup>.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura, riferito alla media dei valori pubblicati e delle proposte di vendita di appartamenti nelle vicinanze di consistenza simile.

Si attribuiscono i seguenti valori

appartamento € 950 a m<sup>2</sup>

autorimessa € 650 a m<sup>2</sup>



8.3 Valutazione corpi: Lotto 001

A

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico con solaio nel sottotetto	162,00	€ 950,00	€ 153.900,00
Autorimessa	22,00	€ 650,00	14.300,00
<b>TOTALE</b>	<b>177,00</b>		€ 168.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 168.200,00
Valore corpo	€ 168.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 168.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 168.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione ed autorimessa	162,00 22,00	€ 950,00 € 650,00	<b>€ 168.200,00</b>

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dallo scrivente.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 8.410,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- 2 000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze Condominiali:	- € 0,00



N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insoluite relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 157.790,00

**Arrot. € 158.000,00**

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 0,0%, pertanto:

€ 0,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":**

**€ 158.000,00**

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Nel seguito quattro foto di esterni e otto di interni.

Con osservanza

Varese, 3 gennaio 2024

L'Esperto nominato  
geom. Giuseppe Ribera



Si allegano i seguenti documenti:

**Allegato A** ultime schede catastali in atti al NCEU del 6 agosto 1984 estratta dallo scrivente in data 23 agosto 2023; visure catastali estratte dallo scrivente; estratto di mappa

**Allegato B** Verbale di sopralluogo

**Allegato C** ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 23 agosto 2023

**Allegato D** copia conforme dei due atti di provenienza reperiti dallo scrivente presso la conservatoria dei RRII e relative note di trascrizione estratta dallo scrivente

**Allegato E** note di trascrizioni dei titoli anni 1981 e 1990 estratte dallo scrivente

**Allegato F** Richiesta di accesso agli atti; Comunicazione dell'Ufficio Tecnico comunale in data 29 novembre 2023 protocollo 23816; Nulla Osta 27 giugno 1962; Nulla Osta 27 marzo 1965; Licenza Edilizia 1° agosto 1972; Concessione Edilizia 22 gennaio 1980.

Invio perizia alle parti







