



Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
DI BUSTO GAROLFO E BUGUGGIATE
SOCIETA' COOPERATIVA**
contro:

N° Gen. Rep. 201/2020

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. Ssa Flaminia D'Angelo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO
Terreni in Comune di Besozzo Fraz. Bogno
Via Lago

Esperto alla stima: Allegra Geom. Costantino
Email: geomallegra@gmail.com
Pec: costantino.allegra@geopec.it





INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Lago –Besozzo (Bogno)

Lotto: UNICO

Corpo: A

Categoria: Terreno

Dati Catastali: sezione Bogno foglio 9, particella 3004

Corpo: B

Categoria: Terreno

Dati Catastali: sezione Bogno foglio 9 particella 3005

Corpo: C

Categoria: Terreno

Dati Catastali: sezione Bogno foglio 9 particella 3256

Corpo: D

Categoria: Terreno

Dati Catastali: sezione Bogno foglio 9 particella 3259

2. Possesso

Bene: Via Lago – Besozzo (Bogno)

Lotto: UNICO

Corpo: A, B, C, D

Possesso: Al momento del sopralluogo LIBERO.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Lago – Besozzo (Bogno)

Lotto: UNICO

Corpo: A, B, C, D

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Lago – Besozzo (Bogno)

Lotto: UNICO

Corpo: A, B, C, D

Creditore Procedente: Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate Soc.
Coop.

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Lago – Besozzo (Bogno)

Lotto: UNICO

Corpo: A, B, C, D

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Lago –Besozzo (Bogno)

Lotto: UNICO

Corpo: A, B, C, D





Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene Via Lago – Besozzo (Bogno)

Lotto: UNICO

Corpo: A, B, C, D

Continuità delle trascrizioni: si

Bene in BESOZZO Fraz. Bogno

Lotto UNICO

Via Lago – Bogno di Besozzo (VA)

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

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un lotto di terreno edificabile sito in Comune di Besozzo Frazione Bogno Via Lago.

Identificativo corpo: A, B, C, D

Terreno edificabile sito in Via Lago – Besozzo fraz. Bogno

Il lotto di terreno risulta composto da n. 4 mappali e precisamente mappale 3004, 3005, 3256 e 3259 per una superficie totale catastale pari a mq. 3886.

L'immobile risulta ubicato in Comune di Besozzo Sezione Bogno in Via Lago n. 9 in zona semicentrale della frazione, sufficientemente servita. Trattasi di zona prevalentemente residenziale. Il terreno risulta essere di forma regolare e sufficientemente pianeggiante.

Quota e tipologia del diritto:

: titolare della proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUGGIATE SOCIETA' COOPERATIVA

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

- Proprietà per 1/1

Descrizione:

CORPO A

Comune di Besozzo sezione Bogno

Fg. 9, Mapp. 3004, Prato Arborato di classe 2, superficie mq. 1.035. R.D. €.





4,28, R.A. €. 4,01.

CORPO B

Comune di Besozzo sezione Bogno

Fig. 9, Mapp. 3005, Prato Arborato di classe 2, superficie mq. 2.520. R.D. €. 10,41, R.A. €. 9,76.

CORPO C

Comune di Besozzo sezione Bogno

Fig. 9, Mapp. 3256, Sem. Arbor di classe 4, superficie mq. 45. R.D. €. 0,16, R.A. €. 0,09.

CORPO D

Comune di Besozzo sezione Bogno

Fig. 9, Mapp. 3259, Sem. Arbor di classe 4, superficie mq. 286. R.D. €. 1,03, R.A. €. 0,59.

Dati derivanti da:

- Frazionamento del 03.10.1997 n. 3003.4/97
- Frazionamento del 08.02.2006 n. 11590.1/2006

Coerenze del lotto da nord come da mappa:

mappali 3003, 1537, strada consorziale della fornace, mappali 3258, 3255, 3261, 3488 e 3369;

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Nulla da evidenziare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona semicentrale del paese, l'immobile è posto nelle immediatezze del centro di Besozzo, in zona prevalentemente residenziale con buona appetibilità e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

a traffico locale 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 a mezzo autobus extraurbani e ferrovia sita a pochi chilometri.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali, locali alla moda, presenza di scuole e servizi alla persona nella vicina Besozzo.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto Unico

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo alla presenza dell'incaricato della GIVG, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero.





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 agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 30.03.2022 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:

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo condizionato **Ischritta a Varese 1 in data 20.04.2006 ai nn. 9425/1924**, atto del 03.04.2006 rep. 62338/10199 a rogito Notaio Ferdinando Cutino, a favore di "Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate Società Cooperativa" con sede in Busto Garolfo e contro [REDACTED]
- ✓ annotazioni: del 10.05.2012 n. 7652/1227 per quietanza e conferma e in data 10.05.2012 n. 7652/1228 per restrizione beni (p.lle 3255,3258 e 3261)
- ✓ **Ipoteca Volontaria** – **Ischritta a Varese 1 in data 10.05.2012 ai nn. 7630/1129**, atto del 13.04.2012 rep. 73205/17574 a rogito Notaio Ferdinando Cutino, a favore di "Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate Società Cooperativa" con sede in Busto Garolfo e contro [REDACTED] a garanzia di mutuo di €. 105.000, da restituire in 10 anni

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento**: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 02.11.2020 rep. 1690 **trascritto a Varese 1 il 11.11.2020 ai nn. 17599/11834** a favore di "Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate Società Cooperativa" con sede in Busto Garolfo e contro [REDACTED]

Altre trascrizioni:

Trascrizione contro del 13.10.2006 n. 14.764/24837 Dott. Ferdinando Cutino rep 63713/19882 del 27.09.2006 Convenzione Edilizia

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.





Misure Penali
Nessuna dai RR.II

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto Unico

Nulla da rilevare

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile in quanto
Piano Terreno

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

nessuna

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.

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 agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 30.03.2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati per il diritto di proprietà per quota di 1/1, con atto di compravendita a rogito Notaio Ferdinando Cutino di Besozzo in data 03.04.2006 rep. 62.337/10198, registrato e trascritto a Varese il 20.04.2006 ai numeri 9423/5539 per le p.lle 3005 e 3259, e ai numeri 9424/5540 per le p.lle 3004 e 3256.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

per mappale 3004

- dal 04.02.1992

.....

.....

.....

.....

- dal 03.10.1997

.....





- dal 13.11.1997

- dal 03.04.2006

per mappale 3005

- dal 04.02.1992

- dal 03.10.1997

- dal 13.11.1997

- dal 03.04.2006

per mappale 3256

- dal 08.02.2006

- dal 03.04.2006

per mappale 3259

- dal 08.02.2006

- dal 03.04.2006

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per i mappali oggetto di pignoramento viene richiesto al Comune di Besozzo Area Urbanistica ed Edilizia Privata Certificato di Destinazione Urbanistica che riporta quanto segue:

"I terreni ubicati nel Comune Censuario di Besozzo, sezione Bogno e distinti al Catasto Terreni con i mappali 3004-3005-3256-3259 sono classificati dal Piano





di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 17.12.2010, in vigore dal 18 maggio 2011 come segue:

SEZIONE CENSUARIA DI BOGNO

Mappali n. 3004-3005-3256-3259 Ambito Territoriale T3: sistema edificato di rilevanza paesaggistica DE 0,23 mq/mq, If max 0,28 mq/mq, con perimetrazione SU1 Stato di Urbanizzazione insufficiente, in zona soggetta a vincolo dei fiumi e corsi d'acqua ai sensi dell'ex comma 1, lettera c, art 142, D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42

che i terreni ubicati nel Comune censuario di Besozzo sono classificati dalla Variante Generale di Piano di Governo del Territorio adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 21.02.2022 come segue:

Mappali n. 3004-3005-3256-3259 Ambiti Residenziali radi nel Verde in ambiti di rilevanza Paesaggistica (ARVP) If 0,15 mq/mq, in Ambiti di completamento ad intervento convenzionato in fase di attuazione in zona soggetto a vincolo dei fiumi e corsi d'acqua ai sensi dell'ex comma 1 lettera e art. 142 D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42"

In data 27.09.2006 con Atto Dott. Ferdinando Cutino rep. n. 63713/10882 è stata stipulata convenzione con il Comune di Besozzo per l'Attuazione del piano esecutivo riguardante aree in Besozzo.

Detto Piano Esecutivo comprende i mappali 3005-3259-3004-3256 di Proprietà Lemirelli per una superficie di mq. 3886 catastali.

I restanti mappali 3258-3261-3255 di Proprietà Comune di Besozzo per una superficie di mq. 803 catastali. A seguito di cessione area a standard.

Alla data odierna, nel breve tempo di massimo due settimane verrà adottato dal Comune di Gavirate la Variante al PGT pertanto i nuovi parametri urbanistici da considerare sono:

Zona ARVP Ambiti Urbani Residenziali di Valenza Paesistica (art. 30.1)

Ambiti di Completamento assoggettati a PA vigenti (art. 32.1)

I parametri urbanistici da tenere in considerazione sono i seguenti:

If= 0,15 mq/mq

IC= 25%

IPF= 70%

Hm= m 7,00 (altezza massima per fronti con linea di gronda orizzontale)

m 8,00 (altezza massima per fronti con linea inclinata misurata all'intradosso del colmo)

Dc= $\frac{1}{2}$ H con minimo 5 mt, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale





VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per il caso in esame l'aspetto economico dei beni di cui deve essere trovato il più probabile valore, si identifica nel valore che il bene assume se immesso nel mercato, ricercato in un regime tendenzialmente di ordinarietà. Troviamo di fronte ad un terreno con caratteristiche standard ubicato in un medio centro urbano in cui esiste possibilità di recepire in zona prodotti immobiliari simili a cui paragonare il bene in oggetto. Ai fini pertanto della predisposizione di un corretto rapporto di stima e soprattutto di un suo sviluppo logico si procederà con metodo comparativo che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore. Il metodo si sintetizza nel reperimento di dati elementari (accertamento dei prezzi) relativi ad operazioni immobiliari verificatesi in loco. Nella ricerca dovranno essere esclusi tutti i valori eccezionali affinché i valori rilevati rappresentino il più possibile l'ordinarietà del mercato. La valutazione effettuata nonché lo stato dell'immobile sono riferiti alla data odierna. In applicazione alla metodologia esposta si è provveduto ad effettuare un rilevamento diretto in base alle quotazioni di mercato. La stima è stata improntata al rilevamento locale di consistenze immobiliari in vendita paragonabili ai beni da stimare per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive e requisiti abitativi. I valori monetari accertati sono stati adeguati, differenziati e comparati in relazione alle fonti di paragone. Si considera pertanto il valore dettato dalla sua trasformazione per differenza tra il probabile valore venale dell'ipotetico edificio costruibile sull'area e i costi da sostenere per la realizzazione dello stesso.

Mappale	Sup. catastale	Superficie zona T3 ARVP
3004	1.035	1.035
3005	2.520	2.520
3256	45	45
3259	286	286
SOMMANO		3886

Con riferimento ai dati di zona con una superficie pari a mq. 3886 mq catastali la superficie residenziale realizzabile risulta essere pari a mq. 582,90.

Analizzando la banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate si può rilevare che il valore di vendita di fabbricati residenziali di tipologia ville e villini risulta essere pari a €/mq. 1.350,00, la rilevazione dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Varese rileva per la stessa tipologia un valore di €/mq. 1.500 considerando che detti valori sono riferiti al patrimonio edilizio esistente possiamo considerare un valore medio al nuovo pari a €/mq. 2.000 per un prezzo di vendita complessivo pari a mq. 582,90 x € 2.000 = € 1.165.800.

L'analisi relativa ai costi deve considerare tutte le voci che concorrono alla spesa finale per la realizzazione dei fabbricati.

Oneri relativi alla realizzazione delle urbanizzazioni stimati € 150.000

Costo di costruzione € 1.400 x mq. 582,90 = € 816.060

Spese tecniche di progettazione € 15.000

Utile imprenditore pari al 5% del costo di costruzione € 40.803

Per un valore totale di spese pari a € 1.021.863 su un valore di realizzo al nuovo pari a € 1.165.800 e a fronte di 899.454 di spese di realizzazione, al terreno attuale si può attribuire un valore pari a € 143.937 pari a € 37,00/mq.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 143.000,00
Arrot. € 143.000,00

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.

Con osservanza

Morazzone 24.02.2023

L'Esperto nominato

Allegra Geom. Costantino

