TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **BRISCA SECURITISATION S.R.L. – CONEGLIANO (TV)**
contro: **---------- e ----------**

Rep. Gen. Es.: **118/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa D'ANGELO FLAMINIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Immobile ad uso RESIDENZIALE con posto auto, in corte, ubicato a BESANO (VA) in Via G. MARCONI n. 43

Esperto alla stima: Arch. FABIO PEVARELLO
N° iscrizione periti del Tribunale di Varese: 14
N° iscrizione Albo Architetti Provincia di Varese: 1256
Email: pevarello@arpstudio.eu
Pecmail: fabio.pevarello@archiworldpec.it

Firmato Da: PEVARELLO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ffba3c3f55cc51ff9ca7e9ca82409d

PREMESSA

IL SOTTOSCRITTO C.T.U. CON QUESTA PREMESSA INTENDE GIUSTIFICARE L'ESIGUO VALORE ASSEGNATO ALL'IMMOBILE RICHIAMANDO IL FATTO CHE SI TRATTA DI UNA UNITA' IMMOBILIARE DI PICCOLE DIMENSIONI CHE, ANCHE SE UBICATA IN UN CONTESTO CENTRALE DEL PAESE DI BESANO, PRESENTA ALCUNE CARATTERISTICHE CHE LA RENDONO DIFFICILMENTE COMMERCIABILE COME UNITA' IMMOBILIARE IMMEDIATAMENTE DISPONIBILE AD USO ABITATIVO: PRESENTA DIFFORMITA' CATASTALI (SI RIMANDA AL PARAGRAFO 7.1 PER LA DESCRIZIONE PUNTUALE DI QUANTO SOPRA) E, PUR ESSENDO IN SUFFICIENTI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, NON HA DECRETO DI AGIBILITA' E NON HA I REQUISITI IGIENICO-SANITARI DETERMINATI DALLE NORME ATTUALI, DERIVANDO LE DESTINAZIONI DEI LOCALI UNICAMENTE DALLA VETUSTA' E DALLE DESTINAZIONI CATASTALI. SI SEGNALA NEL MERITO CHE NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE DEL COMUNE DI BESANO VIGE UNA FORMA DI DEROGA (PER ALTEZZE INTERNE, RAPPORTI AEROILLUMINANTI, ECC.) PROPRIO PER GLI IMMOBILI SIMILI A QUESTO, SI VEDA IN ALLEGATO E L'ESTRATTO DELLE N.T.A. DEL P.G.T. VIGENTE.

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene:	Via G. Marconi n° 43 – Comune di Besano, Provincia di Varese – CAP: 21050
LOTTO:	001
Corpo:	A
Categoria:	Abitazione di tipo popolare [A4]
Dati Catastali:	**Sezione -- Foglio 6, particella 232 graffata con particella 241, Subalterno 1**

2 Possesso

Bene:	Via G. Marconi n° 43 – Comune di Besano, Provincia di Varese – CAP: 21050
LOTTO:	001
Corpo:	A
Possesso:	**Al momento dei sopralluoghi del 05/11/2024 e del 13/11/2024 il bene non era occupato da alcuno, come si evince dalla documentazione già in fascicolo i proprietari ed esecutati Sigg. ---------- e ---------- risultano residenti all'estero e/o irreperibili in Italia. In data 13/11/2024 è stata al custode G.I.V.G. Varese la chiave (era già stato liberato l'immobile nel 2010 a seguito di equivalente procedura esecutiva) e si è proceduto al rilievo dei luoghi.**

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene:	Via G. Marconi n° 43 – Comune di Besano, Provincia di Varese – CAP: 21050
LOTTO:	001
Corpo:	A
Accessibilità	**dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ~~SI~~/NO**

Firmato Da: PEVARELLO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ffba3c3f55cc51ff9ca7e9ca82409d

4 Creditori iscritti

Bene:	Via G. Marconi n° 43 – Comune di Besano, Provincia di Varese – CAP: 21050
LOTTO:	001
Corpo:	A
Creditore procedente:	**BRISCA SECURITISATION S.R.L. - C.F./P. IVA 04880740263 - Via V. Alfieri n. 1, 31015 CONEGLIANO (TV)**
Creditori iscritti:	**NESSUNO**

5 Comproprietari non esecutati

Bene:	Via G. Marconi n° 43 – Comune di Besano, Provincia di Varese – CAP: 21050
LOTTO:	001
Corpo:	A
Comproprietari	**non esecutati: NESSUNO**

6 Misure penali

Bene:	Via G. Marconi n° 43 – Comune di Besano, Provincia di Varese – CAP: 21050
LOTTO:	001
Corpo:	A
Misure penali:	**nulla risultante dai RR. II.**

6 Continuità delle trascrizioni

Bene:	Via G. Marconi n° 43 – Comune di Besano, Provincia di Varese – CAP: 21050
LOTTO:	001
Corpo:	A
Continuità delle trascrizioni:	**SI/~~NO~~**

Bene Immobile in BESANO (VA)
Lotto 001
Via G. Marconi n° 43 – Comune di Besano, Provincia di Varese – CAP: 21050

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 DI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
Trattasi di una unità immobiliare unifamiliare ad uso residenziale sviluppata al piano terra e primo, parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ubicato in una corte in fregio a via Marconi, accessibile da questa da passaggio aperto tra edifici, sia carraio e pedonale; il fabbricato, nella parte che affaccia su via Gio Batta Rinaldi si sviluppa sui soli piani primo, secondo e terra: l'unità immobiliare risulta quindi interrata al piano terra e seminterrata al piano primo per

Firmato Da: PEVARELLO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ffba3c3f55cc51ff9ca7e9ca82409d

il lato che affaccia su via Gio Batta (lato nord-ovest), è graffata con area di corte adibita a posto auto.

Identificativo corpo A:

Abitazione di tipo popolare [A/4] sita in Via G. Marconi n° 43.

Unità immobiliare sviluppata dal piano terra e primo, composta da cucina, ripostiglio e disimpegno/scala al piano terra; sbarco scala, bagno e due camere al piano primo (vedi anche schemi grafici in allegato D); è graffata con area di corte adibita a posto auto.

Quota e tipologia del diritto :

Corpo A

- **---------- ----------, C.F. ----------, nato a ---------- il ---------- proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;**
- **----------, C.F. ----------, nata a …… il …… proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.**

Pignoramento : quota di 1/1 a favore di BRISCA SECURITISATION S.R.L. - C.F./P. IVA 04880740263, VIA V. ALFIERI N. 1, 31015 CONEGLIANO (TV), SI SEGNALA CHE NEL PIGNORAMENTO TUTTI I DATI CATASTALI SONO INDICATI CORRETTAMENTE.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Corpo A

Intestazione:

- ---------- ----------, C.F. ----------, nato a …… il …… proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;
- ----------, C.F. ----------, nata a …… il …… proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

Descrizione:

- Comune di BESANO (Codice A819)
- Abitazione di tipo popolare: Sezione Urbana -- ; Foglio 6 ; Mapp. 232 graffato con mapp. 241; Sub 1 – cat. A/4 - Classe 5 - consistenza vani 4 – superficie catastale totale 99 mq, totale escluse aree scoperte 99 mq – rendita € 154,94 – Via G. Marconi n. 43 – piano: T-1

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio 9 Mappale 232, Foglio 9 Mappale 241.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 Pratica – Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2011 Pratica n. VA0079541 in atti dal 04/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 37626.1/2011)
- Variazione del 20/04/2009 Pratica n. VA0119987 in atti dal 20/04/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 12657.1/2009)
- Variazione del 04/10/2005 Pratica n. VA0227902 in atti dal 04/10/2005 SOSTITUZIONE PLANIMETRICA (n. 26883.1/2005)
- Variazione del 14/07/2005 Pratica n. VA0168018 in atti dal 14/07/2005 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICA (n. 17446.1/2005)
- Variazione del 08/07/2005 Pratica n. VA0162232 in atti dal 08/07/2005 VAR. RETTIFICA D'UFFICO (n. 16515.1/2005)
- Variazione del 09/10/1990 Pratica n. VA0112407 in atti dal 16/05/1990 AMPLIAMENTO – IST. N. 58666/05 (n. 31.1/1990)

Firmato Da: PEVARELLO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ffba3c3f55cc51ff9ca7e9ca82409d

Coerenze dell'abitazione (corpo A) da Nord, come da planimetria catastatale e estratto mappa (vedi anche atto in allegato B):

- Dei vani al piano terra, particella 241 sub 1: Via Rinaldi (inteso terrapieno), porzione di fabbricato di proprietà di terzi mappale 243, corte comune mappale 242 (vedi anche allegato C), porzione di fabbricato di proprietà di terzi mappale 24), porzione di fabbricato di proprietà di terzi mappali 238/239/240;
- Dei vani al piano primo, particella 241 sub 1: prospetto su Via Rinaldi (inteso terrapieno), porzione di fabbricato di proprietà di terzi mappale 243, corte comune mappale 242 (vedi anche allegato C), porzione di fabbricato di proprietà di terzi mappale 24), porzione di fabbricato di proprietà di terzi mappali 238/239/240;
- Della particella graffata 232: corte comune mappale 242 (vedi anche allegato C), porzioni di fabbricato di proprietà di terzi mappali 23/234.

Informazioni in merito alla conformità catastale

- Alla data del sopralluogo (13/11/2024) l'immobile in oggetto risulta ~~corrispondente~~ / non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al Catasto Fabbricati.

(Si veda anche allegato "C": ultima scheda catastale in atti al Catasto Fabbricati, visura catastale storica, estratto di mappa catastale e schemi grafici in allegato D).

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

Besano è un centro della provincia di Varese a carattere quasi esclusivamente residenziale di media appetibilità immobiliare per via della vicinanza con Varese (a 13 km), per via della presenza della linea ferroviaria RFI Porto Ceresio – Varese – Milano (stazione di Bisuschio – Viggiù a 2,5 km, idem stazione di Porto Ceresio), perché dotata di servizi con negozi di vicinato, sportelli banca e posta, scuole di vari ordini e gradi (materna, primaria, secondaria di primo e secondo grado, a Bisuschio) nell'area circostante vi sono supermercati e centri commerciali.
La vicinanza del lago Ceresio e della Svizzera costituisce inoltre un'attrattiva di buona importanza.
La zona dove è ubicato l'immobile è centrale nell'abitato di Besano.

Area Urbanistica:

Il traffico locale è prettamente residenziale, molto scarso quindi, vi è una scarsa~~/buona/ottima~~ possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria con allacciamento fognario esistente; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria (scuola materna, scuola primaria e scuola secondaria nel raggio di 3 km).

Principali collegamenti pubblici:

E' ben collegata con il sistema di trasporto pubblico su rotaia (vedi sopra), e con il sistema di trasporto pubblico su gomma delle Autolinee Varesine - CTPI Linea L Varese – Bisuschio, con altri centri grazie alla linea ferroviaria TILO Varese-Arcisate-Confine-Lugano-Como-Bellinzona.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, locali di intrattenimento, come descritto sopra.

Firmato Da: PEVARELLO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ffba3c3f55cc51ff9ca7e9ca82409d

3 STATO DI POSSESSO:
Lotto 001–CORPO A:

Il sottoscritto ha effettuato due sopralluoghi in data 2/11/2024 alle ore 15,00 – senza esito – e in data 13/11/2024 alle ore 15,00 a seguito di contatti telefonici/richiesta via mail con il Custode Giudiziario (G.I.V.G. di Varese). Nel secondo 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 (si veda allegato "A").
Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato ~~occupato~~/non occupato dal/~~dagli~~ esecutato/~~esecutati~~ in quanto gli stessi irreperibili, per questo motivo non si provvede all'invio della presente relazione peritale all'esecutato

(Si veda allegato "A": verbale di sopralluogo)

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
Lotto 001–CORPO A:

Dalla documentazione allegata degli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalla acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dal sottoscritto mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese alla data del 18/06/2025, per nominativo 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:
NESSUNO
.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione causa coniugale:
NON RISULTANO, L'IMMOBILE E' STATO ACQUISTATO DAGLI ESECUTATI IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI MA PER L'IRREPERIBILITA' DI QUESTI ASSUMERE ULTERIORI INFORMAZIONI E' STATO IMPOSSIBILE

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
NESSUNO

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 fondiario:** Iscritta a Varese in data 12/04/2006, atto del 29/03/2006 rep. 153681/17785 a rogito Notaio Bruno Volpe di Varese trascritto a VARESE il 12/04/2006 ai nn. Reg. Part. 1805 Reg. Gen. 8767 a favore di "BANCA CARIGE S.P.A." con sede in GENOVA C.F. 03285880104, gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico degli esecutati:
  Importo capitale : € 128.000,00
  Importo complessivo : € 256.000,00
  Tasso interesse annuo: : 2,10 %

Firmato Da: PEVARELLO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ffba3c3f55cc51ff9ca7e9ca82409d

Durata anni 30.
A margine della nota sono presenti usuali annotazioni in merito a tassi interesse.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento:** Verbale di Pignoramento Immobiliare del 16/09/2010 rep. 4484 trascritto a VARESE il 16/11/2010 ai nn. Reg. Part. 12594 Reg. Gen. 20581 promosso da "BANCA CARIGE S.P.A." con sede in GENOVA C.F. 03285880104 contro gli esecutati Sigg. ----------e ---------- per le quota di proprietà in ragione di 1/1 già marginata sopra, gravanti sulla piena proprietà degli immobili in oggetto, correttamente identificati.
  Pignoramento eseguito per la somma di 134.134,37 € oltre a interessi e spese.

- **Pignoramento:** Verbale di Pignoramento Immobiliare del 01/07/2024 rep. 2059 trascritto a VARESE il 06/08/2024 ai nn. Reg. Part. 11951 Reg. Gen. 16207 promosso da "BRISCA SECURITISATION S.R.L." con sede in CONEGLIANO (TV) C.F. 04880740263 contro gli esecutati Sigg. ----------e ---------- per le quota di proprietà in ragione di 1/1 già marginata sopra, gravanti sulla piena proprietà degli immobili in oggetto, correttamente identificati.
  Pignoramento eseguito per la somma di 132.759,69 € oltre a interessi e spese

(Si veda anche allegato "B": ispezione Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - mediante servizio di consultazione telematica - sintetici + note – aggiornata alla data del 18/06/2025)

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001–CORPO A:

Spese scadute e altre informazioni "condominiali":

- **L'U.I. NON E' PARTE DI UN CONDOMINIO**. L'U.I. HA IN COMUNE CON ALTRE U.I. LA CORTE CON ACCESSO DA VIA MARCONI; NON SI HANNO INFORMAZIONI, STANTE L'IRREPERIBILITÀ DEGLI ESECUTATI, MA SI SUPPONE CHE PULIZIA E MANUTENZIONE DELLE CITATE PARTI COMUNI SIANO SUDDIVISE TRA I FRONTISTI DEL CORTILE, in virtù dell'esigua "condivisione di spazi comuni non si applicherà – nel calcolo della Superficie Lorda Commerciale – il coefficiente del 4% per la comproprietà di spazi comuni condominiali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ~~possibile~~ / non possibile; ci sono dislivelli per raggiungere l'U.I. dalla corte e l'U.I. è angusta e con scale interne strette.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO (AD ECCEZIONE DI QUELLI RICHIAMATI AL PUNTO PRECEDENTE).

Attestazione prestazione energetica: L'immobile oggetto di perizia, è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano e risulta, a seguito di interrogazione al CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), al momento della stesura della presente, ~~dotato~~ / non dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Firmato Da: PEVARELLO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ffba3c3f55cc51ff9ca7e9ca82409d

Avvertenze ulteriori

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:
NESSUNA.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
Lotto 001–CORPO A:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementata dal titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese alla data del 18/06/2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note si riporta quanto segue:

6.1 Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta agli esecutati Sig. ----------e ---------- per la quota di proprietà in ragione di ½ cisacuno già marginate sopra, con atto di compravendita a rogito Notaio BRUNO VOLPE di Varese in data 29/03/2006 Rep. 153.680/17.784 da [redacted], **trascritto a Varese in data 12/04/2006 ai numeri Reg. Part. 5030 / Reg. Gen. 8766**

Si rimanda al titolo di proprietà per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.
(Si veda anche allegato "B": copia atto di provenienza reperita dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese)

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

- ---------- C.F.---------- l'immobile era pervenuto per atto di compravendita a rogito Notaio BRUNO VOLPE di Varese in data 31/08/2005 Rep. 25.090/14.624 da ---------- (C.F. ----------) trascritto a Varese in data 07/09/2005 ai numeri Reg. Part. 14624 / Reg. Gen. 25090.

- **Continuità delle trascrizioni: SI / ~~NO~~**

(Si veda anche allegato "B": copia atto di provenienza reperita dallo scrivente presso notaio)

7 PRATICHE EDILIZIE:
Lotto 001–CORPO A:

Lo scrivente ha presentato atto di accesso agli atti presso lo Sportello unico dell'Edilizia preposto del Comune di Besano (VA) in data 06/02/2024 per la visione sia degli atti di fabbrica che per le successive modifiche dell'unità immobiliare in oggetto.

Come rinvenuto presso gli uffici preposti si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato in data antecedente il 1967, NESSUNA pratica edilizia è stata trovata negli archivi comunali, nemmeno la Denuncia di Inizio Attività del 21/09/2005 per installazione caldaietta e radiatori dichiarata anche in atto di compravendita (vedi allegato B); non ci sono elaborati grafici, la planimetria deriva quidni dalla sola pratica catastale del 04/10/2005 (vedi allegato C).

Firmato Da: PEVARELLO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ffba3c3f55cc51ff9ca7e9ca82409d

Successivamente il bene pignorato è stato fatto oggetto delle seguenti modifiche come rinvenuto presso uffici preposti:

- ✓ NESSUNA

(Si veda anche allegato "E": istanza di accesso atti edilizi, copie di ~~Nulla~~ Osta / Licenza edilizia / ~~Concessione Edilizia~~ / ~~Concessione Edilizia in sanatoria~~ / Denuncia di Inizio Attività)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica – catastale:

Alla data del sopralluogo (13/11/2024) l'immobile in oggetto è ~~risultato~~ **~~corrispondente~~ / non corrispondente** alla planimetria catastale (vedi punto successivo), NON SONO STATO RINTRACCIATI titoli edilizi di costruzione (in quanto vetusta costruzione, vedi sopra).

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato **~~corrispondente~~ / non corrispondente** all'ultima scheda catastale in atti al Catasto Fabbricati in quanto non risulta rispondente la dimensione del vano ripostiglio interrato e non sono rappresentate le piccole finestre ai piani terra e primo, lato corte. Si deve procedere all'aggiornamento catastale tramite procedura DOCFA, con costo indicativo euro 800,00 per onorario professionale comprensivo di spese catastali al lordo di contributi previdenziali e IVA di legge.

(Si veda anche allegato "D": schemi regolarità comunale e catastale)

Secondo il vigente PGT del Comune di BESANO, approvato con D.C.C. n. 21 del 09/04/2010, gli immobili oggetto della presente perizia risultano compresi in ambito territoriale NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF) ove sono possibili i seguenti interventi: interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (Art. 2.4.2 e Tavola NAF dove l'immobile è rubricato di categoria III); nel marzo 2024 è stata adottata una Variante al P.G.T. con significativi aggiornamenti in merito all'ambito NAF.

(Si veda anche allegato "E": estratti del P.G.T. vigente, di mappa e delle Norme di Attuazione)

Descrizione dell'immobile

Identificativo corpo: A

L'unità in oggetto è parte di una corte residenziale "storica" risultato della conversione di fabbricati agricoli rurali in abitazioni, in una zona centrale del comune di Besano, è posto in fregio a Via Marconi, arteria centrale del paese.
Il fabbricato è stato oggetto di un solo intervento di manutenzione (quello descritto sopra), l'U.I., è posto al piano terra e gode di unico affaccio, a est verso la corte comune (a ovest verso Via Gio Batta Rinaldi vi è solo una finestra alta nel locale camera al piano primo).
A momento del sopralluogo è risultata composta da cucina, ripostiglio e disimpegno vano scala al piano terra; due camere e un bagno al piano primo (vi è una scala esterna che collega direttamente la camera attraverso una porta-finestra.
H. interne: mt. 2,20-2,25 al piano terra, variabili tra mt. 2,40 e 2,50 al piano primo.

Firmato Da: PEVARELLO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ffba3c3f55cc51ff9ca7e9ca82409d

L'unità immobiliare sviluppa una Superficie lorda complessiva di mq 94,40 per una superficie lorda commerciale di mq 94,95 (vedi paragrafo successivo).

Caratteristiche descrittive del corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, da sommario esame a semplice vista, si presenta in sufficiente stato di conservazione, esternamente in sufficiente stato di conservazione.

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

COMPONENTI EDILIZIE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE APPARTAMENTO (A):

Plafoni	*Rasati e tinteggiati al piano terra; perlinatura in legno naturale al piano primo.*
Pareti interne	*In muratura, intonacate a civile e tinteggiate* *Ubicazione: in tutti i vani* *Rivestimento in piastrelle di ceramica monocottura, sino ad h. 2,00 circa in bagno e ad h. 1,60 circa in cucina* *Ubicazione: in bagno e cucina* *Condizioni: sufficienti*
Pavimenti interni	*Materiale: in piastrelle di ceramica monocottura* *Ubicazione: in tutti i locali tranne camera al piano primo in prefinito legno.* *Condizioni: sufficienti*
Infissi esterni	*Tipologia: serramenti a battente in PVC con vetri doppi singoli* *Condizioni: sufficienti*
Infissi interni	*Tipologia a battente, in legno tamburato;* *Condizioni: sufficienti*
Porte di primo ingresso:	*Tipologia e materiale: portoncino blindato pannellato legno* *Condizioni: buone*

COMPONENTI IMPIANTISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE APPARTAMENTO (A):

Elettrico:	*Tipologia: sotto traccia* *Condizioni: a semplice vista non "a norma".* *Dichiarazioni e certificazioni: ~~rinvenute~~ / non rinvenute*
Idrico:	*Tipologia: sottotraccia* *Alimentazioni: lavello cucina, apparecchi sanitari, lavatrice* *Dichiarazioni e certificazioni: ~~rinvenute~~ / non rinvenute*
Aria condizionata:	*NO.*
Termico:	*Tipologia: autonomo con caldaia murale a gas all'interno, con radiatori in acciaio; da verificare tubazioni adduzione gas* *Condizioni: sufficienti (la caldaietta è smontata a terra, vedi foto in allegato F)* *Dichiarazioni e certificazioni: ~~rinvenute~~ / non rinvenute*

Firmato Da: PEVARELLO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ffba3c3f55cc51ff9ca7e9ca82409d

Acqua calda sanitaria:	*Tipologia: stesso generatore termico* *Condizioni: sufficienti (la caldaietta è smontata a terra, vedi foto in allegato F)* *Dichiarazioni e certificazioni: ~~rinvenute~~ / non rinvenute*
Allarme:	*NO*
TV:	*NO*
Citofono:	*NO*

COMPONENTI EDILIZIE, IMPIANTI E SERVIZI DELLE PARTI ESTERNE:

Rivestimento facciata fabbricato su strada:	*Intonaco tinteggiato* *Condizioni: sufficienti*
Spazi esterni:	*Pavimentazione parte in asfalto parte acciottolato/sterrato nel cortile comune con A.U.I.* *Condizioni: scarse*
Cancello di ingresso:	*NON PRESENTE* *Condizioni: ---*

Stato di conservazione interna del bene:
sufficienti
Stato di conservazione e manutenzione parti esterne:
sufficienti

(Si veda anche allegato "F": documentazione fotografica dell'immobile con inquadramento e contestualizzazione)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, analizzata tramite interpolazione tra pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente secondo il *"D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, allegato C"*, è stata così calcolata:

Corpo A:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coefficiente	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Superficie lorda di pavimento	94,40	100 %	94,40
Abitazione	Balcone	1,85	30 %	0,55
TOTALE		**96,25**		**94,95**
POSTO AUTO	In corte comune	6,00	A corpo	--

Firmato Da: PEVARELLO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ffba3c3f55cc51ff9ca7e9ca82409d

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 di 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:

- Agenzie immobiliari in zona: annunci immobiliari nella micro-zona, Borsino Immobiliare di Varese , Siti internet di settore per l'area di Besano;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione Prezzi degli Immobili della Camera di Commercio sulla piazza di Varese e Provincia anno 2024 - zona Besano;
  - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Varese 2° semestre anno 2024. - zona Besano;

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 e 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 il sopralluogo visivo effettuato nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione Corpi:

Lotto 001:

A

Stima sintetica comparativa parametrica:

Firmato Da: PEVARELLO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ffba3c3f55cc51ff9ca7e9ca82409d

Destinazione	Superficie commerciale lorda circa mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
A - Abitazione di tipo popolare (A4)	94,95	€ 450,00	€ 42.727,00
POSTO AUTO	A corpo	€ 2.500,00	€ 2.500,00
TOTALE			**€ 45.227,500**

Stima sintetica comparativa del corpo	€ 45.227,500
Valore del corpo	€ 45.227,500
Valori accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 45.227,500
Valore complessivo diritto e quota	€ 45.227,500

Stima sintetica comparativa parametrica:
Attenendosi a quanto richiesto, 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 e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzione della stima:

Riduzione del valore del **5%** per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali	€ - 2.261,38
~~Riduzione dello ……% 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 indicative di regolazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente (vedi punto 7.1)	€ - 800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente	€ 0,00
Altri costi: NESSUNO	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 42.166,12
Arrotondato	**€ 42.000,00**
~~*Il sottoscritto, al fine di rispondere al quesito posto dal G.E, segnala che il valore di mercato, nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato sopra determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:*~~	*€ 0,00*

Firmato Da: PEVARELLO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ffba3c3f55cc51ff9ca7e9ca82409d

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "LIBERO": **€ 42.000,00**

Il sottoscritto ha l'onore di riferire quanto sopra con serena coscienza di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Sig. Giudice la verità

Con osservanza

Varese, 21/06/2025

L'esperto nominato

Arch. Fabio Pevarello
firmato digitalmente

Firmato Da: PEVARELLO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ffba3c3f55cc51ff9ca7e9ca82409d

Si allegano alla presente i seguenti documenti:

Allegato "A"
verbale di sopralluogo

Allegato "B"
ispezione Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - mediante servizio di consultazione telematica - sintetici + note – aggiornata alla data del 18/06/2025; copia atto di provenienza reperita dallo scrivente presso il notaio

Allegato "C"
ultima scheda catastale in atti al Catasto Fabbricati, visure catastali storiche, estratto di mappa catastale

Allegato "D"
Schemi regolarità catastale

Allegato "E"
istanza di accesso atti edilizi, copie di ~~Nulla Osta / Licenza edilizia / Concessione Edilizia / Concessione Edilizia in sanatoria~~/ Denuncia di Inizioo Attività, ~~Richiesta del Certificato di Abitabilità/Agibilità~~; ~~Certificato di Destinazione Urbanistica;~~ estratti del P.G.T. vigente, di mappa e delle Norme di Attuazione

Allegato "F"
documentazione fotografica dell'immobile con inquadramento e contestualizzazione

Documentazione comprovante l'invio della relazione peritale alle parti ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ.

Firmato Da: PEVARELLO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ffba3c3f55cc51ff9ca7e9ca82409d