
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 55 / 2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Immobili a Besozzo

Esperto alla stima: Arch. Donatello Stura
Email: architettura@gmail.com
Pec: donatello.stura@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Immobili - Besozzo (VA) – Piazza De Gasperi n. 6

Lotto: 001

- 1 **Categoria:** Abitazione di Tipo Civile [A2]
Dati Catastali: Sezione Urbana: BE, foglio 6, mappale 1103 , sub 4
- 2 **Categoria:** Autorimessa [C6]
Dati Catastali: Sezione Urbana: BE, foglio 6, mappale 1103 , sub 1
- 3 **Categoria:** Abitazione di Tipo Civile [A2]
Dati Catastali: Sezione Urbana: BE, foglio 6, mappale 1103 , sub 7
- 4 **Categoria:** Abitazione di Tipo Civile [A2]
Dati Catastali: Sezione Urbana: BE, foglio 6, mappale 1103 , sub 503

2. Possesso

Bene: Piazza De Gasperi n. 6 - 21023 Besozzo (VA)

Lotto: 001

Corpo: 1 - 2 - 3 - 4

Possesso: L'appartamento al piano terzo risulta **occupato** dalla  eseguita.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza De Gasperi n. 6 - 21023 Besozzo (VA)

Lotto: 001

Corpo: 1 - 2 - 3 - 4

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza De Gasperi n. 6 - 21023 Besozzo (VA)

Lotto: 001

Corpo: 1 - 2 - 3 - 4

Creditore Procedente: 

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari non eseguiti

Bene: Piazza De Gasperi n. 6 - 21023 Besozzo (VA)

Lotto: 001

Corpo: 1 - 2 - 3 - 4

Comproprietari non eseguiti : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Piazza De Gasperi n. 6 - 21023 Besozzo (VA)

Lotto: 001

Corpo: 1 - 2 - 3 - 4

- nessuna



7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Piazza De Gasperi n. 6 - 21023 Besozzo (VA)

Lotto: 001

Corpo: 1 - 2 - 3 - 4

Continuità delle trascrizioni: si



Immobili a Besozzo**Lotto 001**

Piazza De Gasperi n. 6 - 21023 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 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- Immobili facenti parte di un fabbricato ad uso civile abitazione posto su quattro piani, con annessi autorimessa al piano terra.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] titolare del diritto di PROPRIETA' per 1/1 - C.F. [REDACTED]

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

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

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] titolare del diritto di PROPRIETA' per 1/1 - C.F. [REDACTED]

Descrizione:**Comune di Besozzo**

- **Abitazione di Tipo Civile: Sezione BE, Fg. 6, Particella 1103 sub. 4 – Cat. A/2** - classe 6, consistenza 7 vani - sup. catastale totale 148 mq - Totale escluse aree scoperte: 142 mq - rendita € 506,13 - piano: 3
- **Autorimessa: : Sezione BE, Fg. 6, Particella 1103 sub. 1 – Cat. C/6** - classe 8 consistenza 23 mq - rendita € 42,76 – piano: T
- **Abitazione di Tipo Civile: Sezione BE, Fg. 6, Particella 1103 sub. 7 – Cat. A/2** – classe 5, consistenza 3 vani - sup. catastale totale 40 mq - Totale escluse aree scoperte: 40 mq - rendita € 185,92 – piano: 1
- **Abitazione di Tipo Civile: Sezione BE, Fg. 6, Particella 1103 sub. 503 – Cat. A/2** – classe 5, consistenza 3 vani - sup. catastale totale 81 mq - Totale escluse aree scoperte: 78 mq - rendita € 185,92 – piano: T-1

Dati derivanti da:

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/06/2020 Pratica n. VA0059302 in atti dal 29/06/2020

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 26/06/2020 Pratica n. VA0059304 in atti



dal 29/06/2020

Coerenze delle unità immobiliari:

mappali 3033, 3689, 3690, 3691, 3692, 3687, 3688, strada, 3487, 3032, strada
Salvo errori e come meglio in fatto.

All .n. 5: visure catastali estratte dalla scrivente in data 12.01.2023

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (23.09.2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alle ultime schede catastali, in atti al NCEU dal 04.06.2014

(**All. n. 4:** ultime schede catastali in atti al NCEU, dal 23.12.1988 e dal 29.06.2020, estratte dallo scrivente in data 05.09.2022).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona residenziale posta ad Est del centro storico di Besozzo. Dotata di servizi e facilmente accessibile anche tramite le principali vie di comunicazione.

Area urbanistica:

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

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 05 ottobre 2022.

- Alla data del sopralluogo l'immobile identificato alla Particella 1103 Sub. 4 (piano 3°) risultava **occupato** dalla [REDACTED] eseguita, in qualità di proprietaria.

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 eseguiti e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 17.01.2023 per nominativi, 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:

Domanda Giudiziale – Revoca Atti soggetti a Trascrizione

Trascritta a Varese in data 22.07.2004 ai nn. 18667/11525 atto del 23.06.2004 rep. 9778/2004 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese, a favore di "[REDACTED]" con sede a [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], gravante sui seguenti immobili: particella 1103 Sub. 1, Sub. [REDACTED]



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 02.10.2013 rep. n. 5536 **trascritto a Varese in data 30.10.2013 ai nn. 15170/10588** promosso da "██" con sede a ██████ contro ████████████████████ gravante sui seguenti immobili: particella 1103 Sub. 1, Sub. 4, Sub. 5, Sub. 6, Sub. 7, Sub. 8, Particella 3693
- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 17.03.2022 rep. n. 857 **trascritto a Varese in data 18.05.2022 ai nn. 10550/7464** promosso da "██" con sede a ██████ contro ████████████████████ gravante sui seguenti immobili: particella 1103 Sub. 1, Sub. 4, Sub. 7, Sub. 503

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese condominiali straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. 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, si riporta quanto segue:



6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento è pervenuta a [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la piena proprietà, a seguito di atto di ORDINANZA DIVISIONALE del Tribunale di Varese in data 22.05.2021 rep. 2997 **trascritto a Varese in data 30.09.2022 ai nn. 20631/14595.**

All .n. 7: Note di Trascrizione

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per il Diritto di proprietà per 1/4
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per il Diritto di proprietà per 1/4
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per il Diritto di proprietà per 2/4

A seguito di TESTAMENTO OLOGRAFO di [REDACTED] del 20.10.2004 – Notaio: Cutino Ferdinando, Rep. N. 57156
Registrazione: Gavirate, Volume 661n. 93 del 12.05.2005

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per il Diritto di proprietà per 1/2
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per il Diritto di proprietà per 1/2

A seguito di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) di [REDACTED] del 03.02.1994
Registrazione: Gavirate, Volume 577 n. 57 del 15.07.1994

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE

La scrivente ha effettuato accesso atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Besozzo in data 17 febbraio 2022 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per gli immobili in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue: l'edificazione del fabbricato, di cui fanno parte gli immobili pignorati, è avvenuto a seguito di **NULLA OSTA** per la costruzione di una casa di civile abitazione, **Pratica edilizia n. 143**, rilasciato in data 13.10.1967.

Abitabilità rilasciata in data 02.09.1969

All .n. 8: Nulla Osta del 1967

Sono stati poi realizzati due piccoli appartamenti, al piano Terra e ammezzato, condonati successivamente, ai sensi della legge 47/85, mediante Domanda di Condono Edilizio del 29.05.1986, intestata a [REDACTED]. Il successivo Provvedimento di Concessione in Sanatoria è stato rilasciato in data 07.02.1992



All .n. 9: Concessione in Sanatoria

7.1 Conformità edilizia - urbanistica -catastale

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 05 ottobre 2022, l'immobile è risultato corrispondente alle ultime schede catastali, in atti al NCEU, depositate in data 29/06/2020 e in data 23/12/1988.

La conformità Urbanistica è data dalle Pratiche Edilizie sopradescritte.

Descrizione degli immobili

L'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati è stato realizzato nel 1967. Inizialmente era costituito da due appartamenti ai due piani superiori e un laboratorio al piano terra. Successivamente è stato effettuato un cambio d'uso e il laboratorio è stato trasformato in due piccoli appartamenti, condonati mediante domanda di Condonò Edilizio ai sensi della Legge 47/85.

Si segnala che gli appartamenti più recenti realizzati al piano terra e al piano ammezzato necessitano di piccoli interventi edili per poterli rendere completamente autonomi. Nello specifico è necessario spostare una caldaia e realizzare un tavolato che separi l'appartamento al piano terra dalla porzione dell'immobile che resta di proprietà comune.

Caratteristiche descrittive:

Internamente gli appartamenti, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, con materiali e finiture tipiche degli anni '70.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	intonacati e tinteggiati
<i>Pareti (interne):</i>	Rivestimento in piastrelle di ceramica Ubicazione: bagni, cucina
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica, parquet nelle camere Condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente con doppi vetri e vetro singolo condizioni: buone protezione: tapparelle condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, laccate condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: autonomo
<i>Idrico sanitario, riscaldamento (impianto):</i>	tipologia: autonomo



Stato di conservazione buono
interna del bene:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dei quattro immobili pignorati, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico, 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:

Appartamento al Piano Terzo, Mapp. 1103 Sub. 4

Destinazioni	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda raggugliata
Locali abitabili	sup. lorda di pavimento	155 mq	100%	155mq
Balconi e terrazzi	sup lorda di pavimento	20 mq	30%	6 mq

TOTALE

161 mq

Appartamento al Piano Ammezzato, Mapp. 1103 Sub. 7

Destinazioni	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda raggugliata
Locali abitabili	sup. lorda di pavimento	41 mq	100%	41mq

TOTALE

41 mq

Appartamento al Piano Terra, Mapp. 1103 Sub. 503

Destinazioni	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda raggugliata
Locali abitabili	sup. lorda di pavimento	44 mq	100%	41 mq
Soppalco	sup. lorda di pavimento	17 mq	50 %	8,5 mq
Sgombero	sup. lorda di pavimento	18 mq	20 %	3,6 mq
Area esclusiva	Sup.	27 mq	10 %	2,7 mq

TOTALE

55,8 mq



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, 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:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2022 – Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la 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:

8.3 Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica:

Mapp. 1103 Sub. 4

Immobile	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	161 mq	€ 900,00	€ 144.900,00
TOTALE	161 mq	€ 900,00	€ 144.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 144.900,00
Valore complessivo intero	€ 144.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 144.900,00

Mapp. 1103 Sub. 7

Immobile	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	41 mq	€ 900,00	€ 36.900,00
TOTALE	41 mq	€ 900,00	€ 36.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 36.900,00
Valore complessivo intero	€ 36.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 36.900,00

Mapp. 1103 Sub. 503

Immobile	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	55,8 mq	€ 900,00	€ 50.220,00
TOTALE	55,8 mq	€ 900,00	€ 50.220,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 50.220,00
Valore complessivo intero	€ 50.220,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 50.220,00



Mapp. 1103 Sub. 1 (Garage)

Immobile	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	27 mq	€ 450,00	€ 12.150,00
TOTALE	27 mq	€ 450,00	€ 12.150,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 12.150,00

Valore complessivo intero € 12.150,00

Valore complessivo diritto e quota € 12.150,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie comm. Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento Sub. 4	161,00 mq	€ 144.900,00	€ 144.900,00
B	Appartamento Sub. 7	41,00 mq	€ 36.900,00	€ 36.900,00
C	Appartamento Sub. 503	55,8 mq	€ 50.220,00	€ 50.220,00
D	Garage Sub. 1	27 mq	€ 12.150,00	€ 12.150,00
TOTALE				€ 244.170,00

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 e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese per differenze costi/oneri catastali: - € 12.208,00

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: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: - € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore di mercato degli Immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 231.962,00

Arrot. € 232.000.00

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
Varese, 27.02. 2023

l'Esperto nominato
Arch. Donatello Stura



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato 1

Quesito del G.E.

Allegato 2

Relazione Fotografica

Allegato 3

Estratto Mappa Catastale

Allegato 4

Planimetrie Catastali

Allegato 5

Visure Catastali

Allegato 6

Elenco Formalità

Allegato 7

Note di Trascrizione

Allegato 8

Nulla Osta del 1967

Allegato 9

Concessione in Sanatoria

