

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 158/2021

promossa da:

CREDITORE PROCEDENTE

in qualità di mandataria di

con l'Avvocato

contro

con l'Avvocato

Giudice dell'Esecuzione:
Dott. FLAMINIA D'ANGELO

CONSULENZA ESTIMATIVA
Lotto 002
Immobili in Cantello

Esperto alla stima: Geom. TULLIO IERARDI
Email: t.ierardi@libero.it
Pec: tullio.ierardi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: In Comune di Cantello (VA) - 21050

Lotto: 002

Immobile: A

Categoria: Terreno [Bosco Ceduo]

Dati Catastali: Catasto Terreni del Comune di Cantello, foglio 9, particella 2921

Immobile: B

Categoria: Terreno [Bosco Ceduo]

Dati Catastali: Catasto Terreni del Comune di Cantello, foglio 9, particella 3617

2. Possesso

Beni: In Comune di Cantello (VA) - 21050

Lotto: 002

Immobile: A - B

Possesso: Alla data del sopralluogo (29 settembre 2022) gli immobili risultavano liberi

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: In Comune di Cantello (VA) - 21050

Lotto: 002

Immobile: A – B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Non accessibili

4. Creditori Iscritti

Beni: In Comune di Cantello (VA) - 21050

Lotto: 002

Immobile: A – B

Creditore Procedente: ██████████
in qualità di mandataria di ██████████

Creditori Iscritti: Nessuno

5. Comproprietari non esegutati

Beni: In Comune di Cantello (VA) – 21050

Lotto: 002

Immobile: A - B

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: In Comune di Cantello (VA) - 21050

Lotto: 002

Immobile: A – B

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: In Comune di Cantello (VA) - 21050

Lotto: 002

Immobile: A – B

Continuità delle trascrizioni: Si



Beni in Cantello
Lotto 002
21050 – Cantello (VA)

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

LOTTO 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà di due appezzamenti di terreni accorpati che si trovano in posizione periferica e decentrata rispetto al nucleo centrale del paese di Cantello.

Il tutto posto in prossimità della via Elvezia del paese di Cantello (VA) all'interno di ampia zona boschiva del paese.

Identificativo immobile: A

Terreno sito in Comune di – 21050 - Cantello (VA)

Trattasi di particella di terreno con conformazione geometrica irregolare assimilabile a un trapezio con sedime a bosco.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1 C.F. [REDACTED]
[REDACTED].

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

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione immobile A:

- [REDACTED] - proprietà per 1/1
in regime di separazione dei beni.

Descrizione:

Comune di Cantello

Terreno: Fg. 9, Mappale 2921 Bosco Ceduo classe 3, are 19.10 (mq. 1.910) – reddito Dominicale € 0,69 – reddito Agrario € 0,79

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

Coerenze immobile A da nord in senso orario come da mappa di Catasto Terreni:

mappale 4240, mappale 2998, mappale 3617, mappale 1298 e mappale 4240.

L'accesso si attua da stradina boschiva sterrata che si diparte dalla comunale via Elvezia e dalla stradina, addentrandosi nella macchia boschiva attraverso sentieri sterrati boschivi.

Salvo errori e come meglio in fatto.



Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile A:

Trattandosi di un terreno nulla da segnalare al riguardo.

(*Allegato C: Visure catastali aggiornate - Catasto Terreni*)

Identificativo immobile: B

Terreno sito in Comune di – 21050 - Cantello (VA)

Trattasi di appezzamento di terreno con conformazione geometrica irregolare assimilabile a un trapezio con sedime pressoché boschivo.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1 C.F. [REDACTED]
[REDACTED].

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

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione immobile B:

- [REDACTED] - proprietà per 1/1
in regime di separazione dei beni.

Descrizione:

Comune di Cantello

Terreno: Fg. 9, Mappale 3617 Bosco Ceduo classe 2, are 06.00 (mq. 600) – reddito Dominicale € 0,62 – reddito Agrario € 0,25.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

Coerenze immobile B da nord in senso orario come da mappa di Catasto Terreni:

mappale 1300, mappale 3032, mappale 3062, mappale 3079, mappale 1302, mappale 3405 e mappale 2921.

L'accesso si attua da stradina boschiva sterrata che si diparte dalla comunale via Elvezia e dalla stradina, addentrandosi nella macchia boschiva attraverso sentieri sterrati boschivi.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile B:

Trattandosi di un terreno nulla da segnalare al riguardo.

(*Allegato C: Visure catastali aggiornate: Catasto Terreni*).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Gli immobili oggetto di procedura sono posti in zona periferica e distante rispetto al nucleo centrale dell'abitato del paese di Cantello e comunque, in zona ove sono dislocate nelle vicinanze fabbricati prevalentemente residenziali.

Area urbanistica:

Area all'interno di zona boscata dislocata nelle vicinanze della via Elvezia a traffico prettamente locale.



Principali collegamenti pubblici:

Essendo un terreno dislocato in zona esterna al paese, nulla da segnalare.

Servizi offerti dalla zona:

Essendo un terreno dislocato in zona esterna e periferica ma, comunque accessibile da strada boschiva che prende corpo dalla pubblica via Elvezia, che collega in zone urbanizzate e residenziali del paese, ove sono ubicati i servizi primari (negozi di prima necessità, municipio, farmacia, ufficio postale ecc..)

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Alla data del sopralluogo (29 settembre 2022 accompagnato dall'esecutato) l'immobile risultava libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e danti causa, dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data dell'11/10/2022 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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Nulla al riguardo.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nulla al riguardo.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nulla al riguardo

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Giudiziale – Iscritta all'Agenzia del Territorio di Varese in data 28/12/2016 ai nn. 21527/3649**, derivante da Decreto Ingiuntivo del 20/12/2016 numero di repertorio 3368 emesso da TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO Sede BUSTO ARSIZIO (VA) a favore di [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] (Richiedente AW. [REDACTED]) contro [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] capitale € 57.070,64 Totale € 75.000,00.

Grava su:

Caravate Foglio 6 Particella 4172 Sub. 1 Particella 4172 Sub. 2 Particella 4172 Sub. 3, Caravate Foglio 9 Particella 4172;

Brescia Foglio 9 Particella 6059 Sub. 21 Particella 6059 Sub. 118;

Cantello Foglio 9 Particella 1310 Particella 1316 Particella 2263 Particella 2921 Particella 2923 Particella 3009 Particella 3617 Particella 4461;

Cantello Foglio 9 Particella 1727;

Cantello Foglio 9 Particella 1718 Particella 2791 Particella 4174.



- ✓ **Ipoteca Giudiziale – Iscritta a Varese in data 19/05/2017 ai nn. 9025 generale e 1316 particolare**, derivante da Decreto Ingiuntivo del 05/04/2017 numero di repertorio 944 emesso da TRIBUNALE Sede BUSTO ARSIZIO (VA) a favore di [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto in BUSTO ARSIZIO [REDACTED]), contro [REDACTED] capitale: € 42.048,65 Totale € 50.000,00.

Grava su:

Cantello Foglio 9 Particella 1310 Particella 1316 Particella 2263 Particella 2921 Particella 2923 Particella 3009 Particella 3617 Particella 4461;
Cantello Foglio 9 Particella 1727;
Cantello Foglio 9 Particella 1718 Particella 2791 Particella 4174;
Caravate Foglio 6 Particella 4172 Sub. 3 Particella 4172 Sub. 1 Particella 4172 Sub. 2;
Brebbia Foglio 9 Particella 6059 Sub. 118 Particella 6059 Sub. 21

(**Allegato H**: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data dell'11/10/2022).

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 16/06/2021 rep. 1159, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Sede VARESE **trascritto all'Agenzia del Territorio di Varese – Servizi di Pubblicità Immobiliare il 22/07/2021 ai nn. 15645 generale e 11163 particolare** a favore di [REDACTED]

Grava su.

Cantello Foglio 9 Particella 1310 Particella 1316 Particella 2263 Particella 2921 Particella 2923 Particella 3009 Particella 3617 Particella 4461;
Cantello Foglio 9 Particella 1727;
Cantello Foglio 9 Particella 1718, Particella 2791, Particella 4174.

(**Allegato H**: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data dell'11/10/2022).

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(**Allegato H**: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data dell'11/10/2022).



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Nulla da segnalare in quanto trattasi di terreni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Gli immobili non sono accessibili a soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Nulla da segnalare.

Attestazione Prestazione Energetica:

Nulla da segnalare.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Nulla da segnalare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo alla parte eseguita e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione presso l'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data dell'11/10/2022 per nominativi ed immobile con estrazione di nota, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

A tutto il giorno 16 giugno 2021, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dell'esecutato signor [REDACTED] a seguito di atto di compravendita del Dott Rodolfo Brezzi Notaio in Samarate (VA) in data 27/11/2007 rep. n. 116942/13842 trascritto il 04/12/2007 ai n.ri 29460 generale e 17047 particolare da potere di [REDACTED].

Si rimanda al titolo allegato sotto " D" per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(Allegato D: copia atto di provenienza Rep. 116942/13842 in data 27/11/2007 reperito dallo scrivente presso il Notaio rogante e nota di trascrizione)

6.2. Precedenti proprietari:

Per quanto riguarda i suddetti mappali 2921 e 3617 alla dante causa [REDACTED] la quota dell'intero era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] [REDACTED] devoluta per legge.

✓ *Continuità delle trascrizioni: SI*

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla da segnalare in quanto trattasi di particelle di terreni.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Nulla da segnalare in quanto trattasi di particelle di terreni.



Dati strumento urbanistico esistente (P.G.T.)

Il compendio immobiliare oggetto della presente di cui fanno parte i mappali 2921 e 3617, foglio logico 9 del Catasto Terreni, come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cantello (che si allega alla presente alla lettera "F") secondo il vigente P.G.T., PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO, adottato con Deliberazione di C.C. n. 41 del 18.12.2012, approvato con deliberazione di C.C. n. 17 del 02.07.2013, in vigore dal 16.10.2013 con pubblicazione di avviso sul B.U.R.L., serie a.c. n. 42, come modificato da Variante adottata con Deliberazione di C.C. n. 46 del 28.10.2017, approvata con deliberazione di C.C. n. 14 del 21.04.2018, da Variante semplificata approvata con deliberazione di C.C. n. 44 del 17.12.2018, da Variante semplificata approvata con deliberazione di C.C. n. 39 del 30.11.2020 in vigore dal 16.12.2020 con pubblicazione di avviso sul B.U.R.L., serie a.c. n. 51, risulta compreso in (si riporta testualmente in carattere corsivo quanto attestato nel Certificato di Destinazione Urbanistica):

► Comune B634 Foglio 9 Particella 2921

• Uso del suolo,

- *Ambiti boscati, regolato ai sensi delle NTA PdR - Art. 2.4.3.;*

• Altre previsioni,

- *Vincolo idrogeologico, regolato ai sensi delle NTA PdR - Art. 2.1.;*
- *Parco locale di interesse sovracomunale, regolato ai sensi delle NTA PdR - Art. 2.13.;*
- *Vincoli di tutela paesaggistica per Boschi e foreste - Vincolo comma 1 lettera g - art. 142 D.Lgs 42/2004;*
- *In parte Classe di fattibilità geologica 3E - Aree con valori di acclività superiori a 20° su terreni eterogenei di origine glaciale, regolato ai sensi delle NTA PdR - Art. 2.10.3.;*

► Comune B634 Foglio 9 Particella 3617

• Uso del suolo,

- *Ambiti boscati, regolato ai sensi delle NTA PdR - Art. 2.4.3.;*

• Altre previsioni,

- *Vincolo idrogeologico, regolato ai sensi delle NTA PdR - Art. 2.1.;*
- *Parco locale di interesse sovracomunale, regolato ai sensi delle NTA PdR - Art. 2.13.;*
- *Vincoli di tutela paesaggistica per Boschi e foreste - Vincolo comma 1 lettera g - art. 142 D.Lgs 42/2004;*
- *In parte Classe di fattibilità geologica 3E - Aree con valori di acclività superiori a 20° su terreni eterogenei di origine glaciale, regolato ai sensi delle NTA PdR - Art. 2.10.3.;*

e ATTESTA

► *che i terreni specificati, sono classificati dalla Variante generale al P.G.T. – PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO, adottata con Deliberazione di C.C. n. 36 del 14.12.2021, in itinere, come di seguito esposto.*

► Comune B634 Foglio 9 Particella 2921

• Uso del suolo,

- *Ambiti boscati, regolato ai sensi delle NTA - Art. 57;*

• Altre previsioni,

- *Parco locale di interesse sovracomunale, regolato ai sensi delle NTA - Art. 61;*
- *Beni di interesse paesaggistico - Boschi, regolato ai sensi delle NTA - Art. 29;*
- *in parte Fascia di rispetto degli elettrodotti, regolato ai sensi delle NTA - Art. 33;*
- *In parte Classe di fattibilità geologica 3E - Aree con valori di acclività superiori a 20° su terreni eterogenei di origine glaciale, regolato ai sensi delle NTA - Art. 3;*



► **Comune B634 Foglio 9 Particella 3617**

• **Uso del suolo,**

• *Ambiti boscati, regolato ai sensi delle NTA - Art. 57;*

• **Altre previsioni,**

• *Parco locale di interesse sovracomunale - Valle della Bevera, regolato ai sensi delle NTA - Art. 61;*

• *Beni di interesse paesaggistico - Boschi, regolato ai sensi delle NTA - Art. 29;*

• *In parte Classe di fattibilità geologica 3E - Aree con valori di acclività superiori a 20° su terreni eterogenei di origine glaciale, regolato ai sensi delle NTA - Art. 3.*

Nota:

- *il terreno non risulta essere stato percorso da incendio nell'arco degli ultimi 10 anni.*

(si allega estratto di P.G.T. nell'allegato "G" alla presente).

Descrizione: Immobile A
Mappale 2921

Trattasi di particella di terreno con andamento in declivio e conformazione geometrica irregolare assimilabile a un trapezio con sedime pressoché boschivo.

La superficie catastale complessiva somma mq. 1.910,00.

Caratteristiche descrittive immobile A:

Il terreno in questione, dal sommario esame a semplice vista, si presenta con superficie boscata.

Elementi costitutivi e stato

Particella di terreno non recintata.

Descrizione: Immobile B
Mappale 3617

Trattasi di particella di terreno con andamento in declivio e conformazione geometrica irregolare assimilabile a un trapezio con sedime pressoché boschivo.

La superficie catastale complessiva somma mq. 600,00.

Caratteristiche descrittive immobile B:

Il terreno in questione, dal sommario esame a semplice vista, si presenta con superficie boscata.

Elementi costitutivi e stato

Particella di terreno non recintata.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "commerciale" degli immobili in oggetto viene ricavata da quella catastale, presente in visura; nello specifico tale superficie risulta come segue:



Tabella immobile A-B

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie commerciale lorda
Terreno (mapp. 2921)	-----	1.910,00	100%	1.910,00
Terreno (mapp. 3617)	-----	600,00	100%	600,00
TOTALE		2.510,00		2.510,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per quanto riguarda le particelle in questione si è considerata la superficie catastale come da visura catastale e non essendoci valori e/o riferimenti di mercato in zona reperibili, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della destinazione catastale e urbanistica, si è fatto riferimento in particolare alla Tabella dei valori agricoli medi dei terreni in provincia di Varese riferiti alla Regione e località agraria n° 4 (di cui fa parte Cantello) riferiti all'anno 2021 valevoli per l'anno 2022.

Il valore unitario dei beni 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:

- Catasto di Varese;
- Regione Lombardia – Tabella dei valori agricoli medi dei terreni riferiti all'anno 2021 valevoli per l'anno 2022;
- Ufficio Tecnico Comunale.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare agli immobili descritti nella presente relazione, valutati per la loro attuale, intera consistenza; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati 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:

8.3 Valutazione immobili: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda e/o catastale	Valore Unitario	Valore Complessivo
A: [Terreno]	1.910,00	€ 1,67	€ 3,189,70
B: [Terreno]	600,00	€ 1,67	€ 1.002,00
TOTALE			€ 4.191,70



Stima sintetica comparativa parametrica
 Valore complessivo intero € 4.191,70
 Valore complessivo diritto e quota € 4.191,70

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale /catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno	1.910,00	€ 3.190,70	€ 3.189,70
B	Terreno	600,00	€ 1.002,00	€ 1.002,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti: - € 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 immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 4.191,70
Arrotondato € 4.200,00

Partecipare all' udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.

Io scrivente sarò presente alla prossima udienza fissata per il 16 novembre 2022 per fornire chiarimenti richiesti dalle parti o dal Giudice dell'Esecuzione.

Ringrazio il Giudice per la fiducia accordatami e resto a Sua completa disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione dovesse necessitare.

Con osservanza

l'Esperto nominato
 Geom. Tullio Ierardi



Varese, 15/10/2022

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

Rilievo fotografico dei luoghi,

Allegato B

Estratto mappa catastale meccanizzato foglio n° 9 del Catasto Terreni con individuazione cromatica compendio immobiliare oggetto di procedura – Scala 1:2000;

Allegato C

Visure catastali aggiornate degli immobili oggetto di procedura – Catasto Terreni;



Allegato D

Copia atto di provenienza della parte esecutata Rep. n. 116942/13842 in data 27/11/2007 e nota di trascrizione;

Allegato E

Richiesta al Comune di Cantello di Certificato di Destinazione Urbanistica con allegati;

Allegato F

Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cantello;

Allegato G

Estratto P.G.T. Comune di Cantello;

Allegato H

Visure aggiornate all' Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Varese - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Allegato I

Ricevute di trasmissione della perizia alla parte esecutata, al creditore procedente.

