
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 132/ 2021

Giudice Delle Esecuzioni: **Flaminia D'Angelo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Abitazione in Besozzo Via Beato Nicone n. 5

Esperto alla stima: CTU Roberta Binda architetto
Email: archiroby@libero.it
Pec: roberta.binda@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Beato Nicone n. 5 – Besozzo (Varese) - 21023**Lotto:** 001**Corpo:** A abitazione**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A7]**Dati Catastali:** foglio 6 , particella 4352 , sub 506**Corpo B:** box auto**Categoria:** Box auto[C6]**Dati Catastali:** foglio 6 , particella 4352 , sub 504**2. Possesso****Bene:** Via Beato Nicone n. 5 – Besozzo (Varese) - 21023**Lotto:** 001**Corpo:** A e B**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato da [REDACTED] con contratto di [REDACTED].**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Beato Nicone n. 5 – Besozzo (Varese) - 21023**Lotto:** 001**Corpo:** A e B**Accessibilità** dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Beato Nicone n. 5 – Besozzo (Varese) - 21023**Lotto:** 001**Corpo:** A e B**Creditore Procedente:** [REDACTED]**Creditori Iscritti:** si**5. Comproprietari non esegutati****Bene:** Via Beato Nicone n. 5 – Besozzo (Varese) - 21023**Lotto:** 001**Corpo:** A e B**Comproprietari non esegutati :** Nessuno**6. Misure Penali****Beni:** Via Beato Nicone n. 5 – Besozzo (Varese) - 21023**Lotto:** 001**Corpo:** A e B**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Beato Nicone n. 5 – Besozzo (Varese) - 21023**Lotto:** 001**Corpo:** A e B**Continuità delle trascrizioni:** si

Bene in Besozzo**Lotto 001**

Via Beato Nicone n. 5 – 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 bifamiliare a destinazione residenziale composta da piano interrato, piano terra e sottotetto , box auto e giardino pertinenziale. Il fabbricato è sito in Besozzo in zona centrale del paese.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile[A/7] sita in Via Beato Nicone n. 5 – Besozzo (Va) - 21023

Unità immobiliare a tipologia bifamiliare con parete in adiacenza (lato ovest) ad AUI mappale 4352 sub. 508 . Composta da un piano rialzato (terra) piano interrato e sottotetto. Il box auto indicato con il sub 510 (B.C.N.C. area a verde e corte comune ai sub. 504 e 506) .

L'unità immobiliare si trova ad una quota superiore rispetto il piano stradale ,ha accesso carraio e pedonale dalla via Nicone al civico n. 5 . Si accede all'abitazione tramite rampa di scale esterna posta nel giardino che conduce in un androne per poi dare accesso al locale soggiorno/pranzo , cucina, disimpegno con scala a chiocciola che collega il piano interrato, bagno con balcone e una camera da letto matrimoniale . Il piano interrato è composto da quattro locali e un ampio disimpegno, il locale cantina posto a sud-est presenta una porta che conduce al giardino. Presente il locale caldaia posto a nord. Il sottotetto non è stato ispezionato perché sprovvisto di scala di collegamento , presenta una botola d'ispezione nel disimpegno dell'unità.

Quota e tipologia del diritto:

- **██████████ titolare del diritto per 1/1**

C.F. ██████████ ,nato a ██████████

Immobile n. 1,

Comune A826 - BESOZZO (VA),Catasto FABBRICATI,Sezione urbana BE Foglio 6 Particella 4352, **Subalterno 504**

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 36 metri quadri,Indirizzo VIA BEATO NICONE N. civico 5,Piano S1

Immobile n. 2

Comune A826 - BESOZZO (VA),Catasto FABBRICATI

Sezione urbana BE Foglio 6 Particella 4352 **Subalterno 506**

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 6,0 vani

Indirizzo VIA BEATO NICONE N. civico 5,Piano S1T1

Immobile n. 3

Comune A826 - BESOZZO (VA),Catasto FABBRICATI

Sezione urbana BE Foglio 6 Particella 4352 **Subalterno 510**,Natura ENTE

COMUNE Consistenza ,Indirizzo VIA BEATO NICONE N. civico 5,Piano T



- [REDACTED] titolare del diritto per 1/1 C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED]
- Immobile n. 1, Comune A826 - BESOZZO (VA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana BE Foglio 6 Particella 4352 Subalterno 502 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 16 metri quadri, Indirizzo VIA BEATO NICONE N. civico 5, Piano S1
- Immobile n. 2
Comune A826 - BESOZZO (VA), Catasto FABBRICATI
Sezione urbana BE Foglio 6 Particella 4352 Subalterno 503 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 21 metri quadri, Indirizzo VIA BEATO NICONE N. civico 5, Piano S1,
Comune A826 - BESOZZO (VA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana BE Foglio 6 Particella 4352 Subalterno 508
Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 5,5 vani
Indirizzo VIA BEATO NICONE N. civico 5, Piano S1T1,
Comune A826 - BESOZZO (VA), Catasto FABBRICATI
Sezione urbana BE Foglio 6 Particella 4352 Subalterno 509
Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -Indirizzo VIA BEATO NICONE N. civico 5, Piano T.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED] titolare del diritto per 1/1, C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

[REDACTED] nata a [REDACTED], Diritto di proprietà [REDACTED]

Descrizione:

Comune di Besozzo

Abitazione di tipo civile: Fg. 6, Mapp. 4352 sub 506 - Cat A/7, - classe 6, consistenza vani 6 – sup. catastale totale 138 mq, totale escluse aree scoperte 138 mq, piano: S1, T,1. Rendita 588,76 euro.

Dati derivanti da:

- dall'impianto al **28/10/1996**, Comune di Besozzo sez. urb. BE fg. 6 particella 4160, impianto meccanografico del 30.06.1987.
- dal **28.10.1996 al 10.06.2008**, Comune di Besozzo sez. urb. fg. 6 particella 4160 sub. 501. Variazione del 28.10.1996 in atti dal 28.10.1996 Divisione Ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n. B00964.1/1996), rendita euro 981,27, cat. A/7, classe 6, consistenza vani 10, partita 2385.
- Dal **10.06.2008 al 12.06.2008**, Comune di Besozzo sez. urb. BE fg. 6 particella 4352 sub. 501. Variazione modifica identificativo del 10.06.2008 pratica n. VA 0185025 in atti dal 10.06.2008. Variazione per modifica identificativo n. 16094.1/2008, rendita euro 981,27, cat. A/7, classe 6, consistenza vani 10. Annotazioni: classamento e rendita validati.
- dal **12.06.2008 al 12.06.2009** Comune di Besozzo sez. urb. BE fg. 6 particella 4352 sub. 506. Variazione del 12.06.2008 Divisione-Ampliamento



n. 18345.1/2008. immobile attuale rendita euro 588,76, cat. A/7, classe 6, consistenza 6 vani. Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

- Dal **12.06.2009** Comune di Besozzo sez. urb. BE fg. 6 particella 4352 sub. 506 , rendita euro 588,76,cat. A/7, classe 6, consistenza 6 vani. Variazione del classamento del 12.06.2009 , pratica n. VA0186715 in atti dal 12.06.2009 Variazione di classamento n. 23302.1/2009. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti dalla dichiarazione d.m. 701/94.
- dal 09.11.2015 immobile attuale , Comune di Besozzo sez. urb. BE, fg. 6, particella 4352 sub. 506, tot. mq. 138, totale escluse aree scoperte mq. 138. Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12.06.2008 , prot. n. VA0190352.

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

Mappale n. 4345 A.U.I.; strada via Beato Nicone ; confina mappale 4350 A.U.I.; mappale 6301 AUI e subalterni 508 e 509.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (27.10.2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 12.06.2008 (abitazione) 21.05.2004 (box auto) . Non corrisponde però il nominativo risultando ancora intestato [REDACTED]

Identificativo corpo: B.

Box auto [C/6] sita in Via Beato Nicone n. 5 – Besozzo (Va) - 21023

Box auto composto da unico vano, accessibile attraverso da rampa in salita che dall'ingresso carraio di via Beato Nicone conduce al box.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] **titolare del diritto per 1/1**

C.F. [REDACTED]

Immobile n. 1,

Comune A826 - BESOZZO (VA),Catasto FABBRICATI,Sezione urbana BE Foglio 6 Particella 4352, Subalterno 504

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 36 metri quadri,Indirizzo VIA BEATO NICONE N. civico 5,Piano S1

Immobile n. 2

Comune A826 - BESOZZO (VA),Catasto FABBRICATI

Sezione urbana BE Foglio 6 Particella 4352 Subalterno 506

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 6,0 vani

Indirizzo VIA BEATO NICONE N. civico 5,Piano S1T1

Immobile n. 3

Comune A826 - BESOZZO (VA),Catasto FABBRICATI

Sezione urbana BE Foglio 6 Particella 4352 Subalterno 510,Natura ENTE COMUNE Consistenza ,Indirizzo VIA BEATO NICONE N. civico 5,Piano T

- [REDACTED] **titolare del diritto per 1/1**

C.F. [REDACTED]

nato a [REDACTED] in [REDACTED]

Immobile n. 1, Comune A826 - BESOZZO (VA), Catasto



FABBRICATI, Sezione urbana BE Foglio 6 Particella 4352 Subalterno 502
 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
 Consistenza 16 metri quadri, Indirizzo VIA BEATO NICONE N. civico 5, Piano S1

Immobile n. 2

Comune A826 - BESOZZO (VA), Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana BE Foglio 6 Particella 4352 Subalterno 503 Natura C6 -
 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 21 metri
 quadri, Indirizzo VIA BEATO NICONE N. civico 5, Piano S1,

Comune A826 - BESOZZO (VA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana BE
 Foglio 6 Particella 4352 Subalterno 508

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 5,5 vani

Indirizzo VIA BEATO NICONE N. civico 5, Piano S1T1,

Comune A826 - BESOZZO (VA), Catasto FABBRICATI

Sezione urbana BE Foglio 6 Particella 4352 Subalterno 509

Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIA BEATO NICONE N.
 civico 5, Piano T.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED] titolare del diritto per
 1/1, C.F. [REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Diritto di:
 proprietà. [REDACTED].

Descrizione:

Comune di Besozzo

Box auto Fg. 6 , Mapp. 4352 sub 504 - Cat C/6 - classe 8, consistenza 36 mq.
 piano: S1, Rendita 66,93 euro, sup. totale 43 mq.

Dati derivanti da:

- dal **21/05/2004 al 11.06.2005** , Comune di Besozzo sez. urb. BE fg. 6
 particella 4160, sub. 504, euro 66,93, classe 8, Categoria C/6, consistenza
 36 mq. Unità afferenti edificate su aree di corte del 21.05.2004 pratica n.
 VA0206449 in atti dal 21.05.2004 unità afferenti edificate su aree di corte n.
 1829.1/2004. Annotazioni: classamento e rendita proposti d.m. 701/94.
- dal **21/05/2005 al 11/06/2008**, Comune di Besozzo sez. urb. BE fg. 6
 particella 4160, sub. 504, euro 66,93, classe 8, Categoria C/6, consistenza
 36 mq. Variazione del classamento del 21.05.2005 pratica n. VA0117617
 in atti dal 21.05.2005 variazione classamento n. 9867.1/2005. Annotazioni:
 classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di
 iscrizione in atti della dichiarazione d.m. 701/94
- Immobile attuale dal **11.06.2008**, Comune di Besozzo sez. urb. BE fg. 6
 particella 4352 sub. 504, euro 66,93 , cat. C/6, classe 8, consistenza 36
 mq. Variazione del 11.06.2008, pratica n. VA0186849 in atti dal 11.06.2008
 variazione per modifica identificativo n. 16175.1/2008.
 Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla
 data di iscrizione in atti della dichiarazione d.m. 701/94.

Coerenze del box auto da nord come da scheda:

mappale 6301 e 509 A.U.I ; sub. 510 ; mappale n. 4350 A.U.I.; mappale 6301
 A.U.I.



Salvo errori e come meglio in fatto.

Terreno ente comune non censibile, area verde e corte comune ai sub. 504,506 : Comune di Besozzo sez. urb. BE fg. 6, particella 4352 sub. 510. Bene comune non censibile, via Beato Nicone n. 5 , piano T.

- dal 10.01.2017 Comune di Besozzo sez. urb. BE fg. 6, particella 4352 sub. 510. Frazionamento e fusione del 10.01.2017 pratica n. VA0002030 in atti dal 10.01.2017 Frazionamento e fusione n. 542.1/2017.
- dal 03.03.2017 Comune di Besozzo sez. urb. BE fg. 6, particella 4352 sub. 510. Bene comune non censibile, via Beato Nicone n. 5 , piano T. Variazione del 02.03.2017 pratica n. VA0025418 in atti dal 03.03.2017 Esatta rappresentazione grafica n. 5029.1/2017.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona centrale del paese di Besozzo è posto nelle immediatezze del Comune e del centro storico. Posto in zona residenziale è caratterizzata da un'edilizia di tipo signorile, dotata di tutti i servizi.

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 autobus, presente la stazione ferroviaria con linea Luino-Milano.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali.

Presenza di scuole d'infanzia, primaria e secondarie di primo grado e vari servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

La scrivente in data 07.10.2022 alle ore 16.00 si è presentata per il sopralluogo ma senza poter accedere allo stabile, in data 27.10.2022 alle ore 9.00 sempre a seguito di contatti presi dal Givg con gli esecutati (telefonici e RR1) ha effettuato l'accesso alla proprietà alla presenza [REDACTED], la 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.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato [REDACTED] con un contratto [REDACTED], stipulato con [REDACTED], registrato a Gavirate il 06 luglio 2021 al n. 1010 serie 3 riportato l'immobile costituito da 6 vani di 138 mq. Sez. BE fg. 6 particella 4352, sub. 506, cat A/7, cl. 6, vani 6, rc. € 588,76.



4.2.2 Pignoramenti:

◆ **Pignoramento:** - **Atto di Pignoramento Immobiliare** del 11.05.2021 rep. 870 trascritto a Varese 1 il 06.07.2021 ai nn. 14173/10132 promosso da [REDACTED] cf. [REDACTED] [REDACTED] per diritto di proprietà quota ½ e [REDACTED] cf. [REDACTED] per diritto di proprietà quota ½ contro [REDACTED] per diritto di proprietà quota 1/1.

Unità negoziale 1: Besozzo(Va) catasto fabbricati, sez. urb. BE fg. 6 particella 4352, sub. 504, natura C6, consistenza 36 mq. Indirizzo via Beato Nicone n. 5 piano S1.

Unità negoziale 2: Besozzo(Va) catasto fabbricati, sez. urb. BE fg. 6 particella 4352, sub. 506, natura A7 , consistenza 6 vani, Indirizzo via Beato Nicone n. 5 piano 1-T-S1.

Unità negoziale 3: Besozzo (Va) catasto fabbricati, sez. urb. BE fg. 6 particella 4352, sub. 510, natura ente comune , consistenza -, Indirizzo via Beato Nicone n. 5 piano T.

Pignoramento fino all'occorrenza di euro 26.810,04 oltre ad oneri, interessi e spese di cui si fa pieno riferimento al titolo, come riportato al quadro D della nota.

✓ **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario** **Iscritta a Varese 1 in data 26.06.2008 ai nn. 14320/3079**, atto del 24.06.2008 rep. 25494/20450 a rogito Notaio [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per quota di proprietà in ragione di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.
Importo capitale € 100.000,00
Importo complessivo € 150.000,00
Tasso interesse annuo 6,68 %
Durata anni 9.

A margine della nota sono presenti le seguenti annotazioni.
PER LA DISCIPLINA DI TERMINI E MODALITA' DI RIMBORSO, INTERESSE, INTERESSI DI MORA ED ESTINZIONE ANTICIPATA, SI RIPORTANO TESTUALMENTE I SEGUENTI ARTICOLI: " ARTICOLO 3)
TERMINI E MODALITA' DI RIMBORSO LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, CON VINCOLO SOLIDALE ED INDIVISIBILE, A RESTITUIRE LA SOMMA MUTUATA DI EURO 100.000,00 (CENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) ENTRO ANNI 9 (NOVE) PER UN TOTALE DI NUMERO 108 (CENTOOTTO) RATE MENSILI POSTICIPATE LA PRIMA DELLE QUALI SCADRA' IL PRIMO AGOSTO 2008 E LE ALTRE SUCCESSIVE DI MESE IN MESE SINO ALL'ULTIMA CHE ANDRA' A SCADERE IL PRIMO LUGLIO 2017. IL MUTUO DOVRA' ESSERE RIMBORSATO RATEALMENTE, SENZA NECESSITA' DI COMUNICAZIONE SCRITTA DA PARTE DELLA BANCA, MEDIANTE VERSAMENTI MENSILI COMPRENSIVI SIA DI QUOTE DI INTERESSI, COME DETERMINATE DAL SUCCESSIVO ARTICOLO 4, CHE DI QUOTE DI CAPITALE COME INDICATO NEL PIANO DI AMMORTAMENTO RIFERITO A 100,00 (CENTO VIRGOLA ZERO ZERO) EURO DI CAPITALE MUTUATO, IL QUALE, FIRMATO DALLE PARTI STESSE E DA ME NOTAIO, SI ALLEGA SOTTO LA LETTERA D AL PRESENTE ATTO PER FORMARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE OMESSANE LA LETTURA PER ESPRESSA VOLONTA' DELLA PARTE, CHE DICHIARA DI AVERLO INTEGRALMENTE LETTO PRIMA D ORA E DI APPROVARLO. I VERSAMENTI MENSILI SARANNO ALTRESI' COMPRENSIVI DI SPESE ED ONERI RELATIVI



AL PRESENTE CONTRATTO. IL PAGAMENTO DELLE RATE AVVERRA' TRAMITE ADDEBITO BANCARIO AUTOMATICO SUL CONTO CORRENTE INDICATO DALLA PARTE MUTUATARIA, IN ESSERE PRESSO LA BANCA STESSA O ALTRI ISTITUTI BANCARI. IN QUEST'ULTIMO CASO L'ADDEBITO AVVERRA' TRAMITE SISTEMA R.I.D.. NEL CASO IN CUI NON FOSSE POSSIBILE PER QUALSIASI CAUSA, ADDEBITARE AUTOMATICAMENTE LA RATA SUL CONTO CORRENTE SUDDETTO, LA PARTE MUTUATARIA, E' COMUNQUE OBBLIGATA AD EFFETTUARE IL PAGAMENTO ENTRO IL GIORNO SUCCESSIVO ALLA DATA DI SCADENZA DELLA RATA. ARTICOLO 4) INTERESSI LA PARTE CONVIENE CHE PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, INTERCORRENTE DALLA DATA DI STIPULA ALLA DATA DI DECORRENZA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO, E PER TUTTA LA DURATA DEL MUTUO, IL TASSO DI INTERESSE CONVENZIONALE E' STABILITO NELLA MISURA DELLO 0,557% (ZERO VIRGOLA CINQUECENTOCINQUANTASETTE PER CENTO) MENSILE, PARI A UN DODICESIMO DEL SAGGIO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO DEL 6,680% (SEI VIRGOLA SEICENTOTTANTA PER CENTO). DETTO TASSO RIMARRA' FISSO PER TUTTA LA DURATA DEL MUTUO. GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO PARI AD EURO 146,41 (CENTOQUARANTASEI VIRGOLA QUARANTUNO), VERRANNO ADDEBITATI SULLA PRIMA RATA. IN OTTEMPERANZA A QUANTO PREVISTO DALLA DELIBERA CICR DEL 4 MARZO 2003 E RELATIVE DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE, SI PRECISA CHE L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC) RELATIVO AL PRESENTE MUTUO E' PARI AL 7,702% (SETTE VIRGOLA SETTECENTODUE PER CENTO). QUALORA IL TASSO DI INTERESSE CONFIGURI UNA VIOLAZIONE DI QUANTO DISPOSTO DALLA LEGGE 7 MARZO 1996 NUMERO 108 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, ESSO SI INTENDERA' AUTOMATICAMENTE SOSTITUITO DAL TASSO DI VOLTA IN VOLTA CORRISPONDENTE AL LIMITE MASSIMO CONSENTITO DALLA LEGGE. ARTICOLO 5) INTERESSI DI MORA IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DI QUALSIASI SOMMA DOVUTA IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO DI MUTUO, LA PARTE MUTUATARIA SARA' TENUTA A CORRISPONDERE ALLA BANCA INTERESSI DI MORA. TALI INTERESSI, CALCOLATI SULLA QUOTA CAPITALE DELLE RATE SCADUTE, DECORRERANNO DALLA DATA DI SCADENZA DELLE STESSE E SINO AL MOMENTO DEL PAGAMENTO, DI DIRITTO E SENZA BISOGNO DI ALCUN INTIMAZIONE NE' DI MESSA IN MORA, MA SOLTANTO PER EFFETTO DELLA SCADENZA DEL TERMINE. QUALORA LA BANCA SI AVVALGA DELLA FACOLTA' DI DICHIARARE LA DECADENZA DEL BENEFICIO DEL TERMINE NEI CONFRONTI DELLA PARTE MUTUATARIA, GLI INTERESSI DI MORA SARANNO CALCOLATI SULL'INTERO CAPITALE RESIDUO DEL MUTUO E SULLA QUOTA DI CAPITALE DELLE RATE INSOLUTE, A DECORRERE DALLA DATA IN CUI LA BANCA NE AVRA' DATA COMUNICAZIONE ALLA PARTE MUTUATARIA E SINO AL MOMENTO DEL PAGAMENTO. SUGLI INTERESSI DI MORA NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TASSO DEGLI INTERESSI DI MORA SARA' PARI ALLA MEDIA MENSILE DEL TASSO EURIBOR 3 MESI DIVISORE 360 MAGGIORATA DI 3,50 (TRE VIRGOLA CINQUANTA) PUNTI PERCENTUALI, IN RAGIONE D'ANNO. LA MEDIA MENSILE DEL TASSO EURIBOR 3 MESI DIVISORE 360 SARA' QUELLA RELATIVA AL MESE DI DICEMBRE PRECEDENTE PER IL PRIMO TRIMESTRE SOLARE DELL'ANNO, AL MESE DI MARZO PRECEDENTE PER IL SECONDO, AL MESE DI GIUGNO PRECEDENTE PER IL TERZO ED AL MESE DI SETTEMBRE PER IL QUARTO. QUALORA IL TASSO DI INTERESSE DI MORA CONFIGURI UNA VIOLAZIONE DI QUANTO DISPOSTO DALLA LEGGE 7 MARZO 1996 N. 108 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, ESSO SI INTENDERA' AUTOMATICAMENTE SOSTITUITO DAL TASSO DI VOLTA IN VOLTA CORRISPONDENTE AL LIMITE MASSIMO CONSENTITO DALLA LEGGE. ARTICOLO 7) ESTINZIONE ANTICIPATA E' FACOLTA' DELLA PARTE MUTUATARIA EFFETTUARE RIMBORSI PARZIALI E ESTINGUERE ANTICIPATAMENTE IL MUTUO, A CONDIZIONE CHE: A) SIANO SALDATI GLI EVENTUALI ARRETRATI CHE FOSSERO DOVUTI, LE EVENTUALI SPESE GIUDIZIALI, ANCHE IRRIPETIBILI E QUANT'ALTRO DOVUTO A QUALSIASI TITOLO DALLA PARTE MUTUATARIA; B) SIANO VERSATI GLI INTERESSI A QUALUNQUE TITOLO MATURATI SINO AL GIORNO DELL'ESTINZIONE. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA CHE INTENDE BENEFICIARE DEL REGIME FISCALE AGEVOLATO PREVISTO DAL D.P.R. 601 DEL 1973. QUANTO SOPRA FERMO RESTANDO QUANTO DISPOSTO DALL'ARTICOLO 40, PRIMO COMMA, DEL T.U.B. E SENZA CHE LA SUDDETTA DICHIARAZIONE COSTITUISCA RINUNCIA ALCUNA AI



DIRITTI PREVISTI DA DISPOSIZIONI INDEROGABILI DI LEGGE. LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' INOLTRE RICHIESTA SCRITTA TRAMITE LETTERA RACCOMANDATA CON AVVISO DI RICEVIMENTO CHE DOVRA' PERVENIRE ALLA BANCA ALMENO 60 (SESSANTA) GIORNI PRIMA DELLA SCADENZA DELLA RATA IN CUI LA PARTE MUTUATARIA INTENDE EFFETTUARE LA RESTITUZIONE PARZIALE O TOTALE. IL RIMBORSO, SIA PARZIALE CHE TOTALE, DOVRA' ESSERE PERFEZIONATO CONTESTUALMENTE ALLA SCADENZA DI UNA RATA. NELLE MORE DEL PREAVVISO, RIMANE INVARIATO L'OBBLIGO DELLA PARTE MUTUATARIA DI PAGARE LE RATE DEL PIANO DI RIMBORSO FRATTANTO IN SCADENZA COMPRESA QUELLA IN SCADENZA NELLA DATA PREVISTA PER L'ESTINZIONE, IN CASO DI RIMBORSO TOTALE. SIA IN CASO DI RIMBORSO PARZIALE CHE TOTALE, LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' CORRISPONDERE UN COMPENSO OMNICOMPRESIVO DI ESTINZIONE (ARTICOLO 40 COMMA 1 DEL T.U.B. COME MODIFICATO DAL DLG. 342/99) PARI AL 3,00% (TRE VIRGOLA ZERO ZERO PER CENTO) CALCOLATO SUL CAPITALE ANTICIPATAMENTE RIMBORSATO ALLA DATA DI ESTINZIONE SECONDO LA SEGUENTE FORMULA:

CAPITALE ANTICIPATAMENTE RIMBORSATO X3 (TRE)/100 (CENTO). ESEMPIO DI ESTINZIONE ANTICIPATA COSI' COME PREVISTO DALLA DELIBERA CICR DEL 9 FEBBRAIO 2000 RELATIVI AD UN CAPITALE RESTITUITO ANTICIPATAMENTE DI EURO 1.000,00 (MILLE VIRGOLA ZERO ZERO): COMPENSO OMNICOMPRESIVO DI ESTINZIONE 3,00% (TRE VIRGOLA ZERO ZERO PER CENTO): 1.000,00 (MILLE VIRGOLA ZERO ZERO) X 3,00 (TRE VIRGOLA ZERO ZERO)/100 (CENTO) = 30,00 (TRENTA VIRGOLA ZERO ZERO) EURO. NESSUN ALTRO ONERE POTRA' ESSERE ADDEBITATO ALLA PARTE MUTUATARIA OLTRE AL COMPENSO OMNICOMPRESIVO DI ESTINZIONE COSI' COME SOPRA INDICATO. LA SOMMA RESTITUITA DALLA PARTE MUTUATARIA AL NETTO DI QUANTO SOPRA E DI QUANT'ALTRO DOVUTO A QUALSIASI TITOLO DALLA PARTE MUTUATARIA ALLA BANCA DETERMINERA' LA QUOTA DI CAPITALE ESTINTO SULLA BASE DELLA QUALE VERRA' CALCOLATA LA QUOTA DI CAPITALE RESIDUO. SI CONVIENE, AI SENSI DELL'ART. 7 D.L. 31/01/2007 NUMERO 7, COSI' COME CONVERTITO CON LEGGE 2 APRILE 2007, NUMERO 40, CHE NESSUN COMPENSO NE' ALTRA PRESTAZIONE A FAVORE DELLA BANCA SARANNO DOVUTI DALLA PARTE MUTUATARIA PER ESTINZIONE ANTICIPATA NELL'IPOTESI IN CUI IL PRESENTE CONTRATTO SIA FINALIZZATO ALL'ACQUISTO O ALLA RISTRUTTURAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARI ADIBITE AD ABITAZIONE OVVERO ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' ECONOMICA O PROFESSIONALE DELLA PARTE MUTUATARIA OVE LA STESSA SIA UNA PERSONA FISICA. LE CLAUSOLE APPOSTE IN VIOLAZIONE A TALE DIVIETO SONO NULLE DI DIRITTO E NON COMPORTANO LA NULLITA' DEL CONTRATTO." LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE SECONDARIA DI [REDACTED]

Altre trascrizioni:

- **Trascrizione:** Atto notarile pubblico , notaio [REDACTED] sede [REDACTED] **Atto di destinazione negoziale** di beni immobili ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645-ter c.c. Repertorio 71711 raccolta n. 16556 . Registrato a Gavirate il 26.04.2011 n. 1428 serie 1T, trascritto a Varese il 27.04.2011 n. reg. generale 7488 n. reg. particolare 4479.
Unità negoziale n. 1
Immobile 1: Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1, Comune A826 - BESOZZO (VA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana BE Foglio 6 Particella 4352 Subalterno 502 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 16 metri quadri, Indirizzo VIA BEATO NICONE N. civico 5 Piano S1
Immobile n. 2 Comune A826 - BESOZZO (VA) Catasto FABBRICATI, Sezione urbana BE Foglio 6 Particella 4352 Subalterno 503 , Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 21 metri quadri Indirizzo VIA BEATO NICONE N. civico 5 Piano S1
Immobile n. 3 Comune A826 - BESOZZO (VA) Catasto FABBRICATI



**Sezione urbana BE Foglio 6 Particella 4352 Subalterno 504
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
Consistenza 36 metri quadri Indirizzo VIA BEATO NICONE N.
civico 5 Piano S1**

Immobile n. 4

Comune A826 - BESOZZO (VA) Catasto FABBRICATI
Sezione urbana BE Foglio 6 Particella 4352 Subalterno 505
Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -
Indirizzo VIA BEATO NICONE N. civico 5 Piano T

Immobile n. 5

**Comune A826 - BESOZZO (VA) Catasto FABBRICATI Sezione
urbana BE Foglio 6 Particella 4352 Subalterno 506 Natura A7 -
ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 6,0 vani Indirizzo VIA
BEATO NICONE N. civico 5, Piano S1T1.**

Immobile n. 6

Comune A826 - BESOZZO (VA) Catasto FABBRICATI
Sezione urbana BE Foglio 6 Particella 4352 Subalterno 507
Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIA BEATO
NICONE N. civico 5 Piano T

Immobile n. 7

Comune A826 - BESOZZO (VA) Catasto FABBRICATI
Sezione urbana BE Foglio 6 Particella 4352 Subalterno 508
Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 5,5 vani
Indirizzo VIA BEATO NICONE N. civico 5 Piano S1T1

Immobile n. 8 Comune A826 A - BESOZZO (VA)

Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 4352 Subalterno -
Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 21 are 75 centiare

A margine della nota sono presentile seguenti annotazioni:

HA DESTINATO, AI SENSI E PER GLI
EFFETTI DEL'ART.2645-TER C.C., A FAVORE DELLA

SIGNOR PER LE FINALITA' INDICATE NELLE PREMESSE
DEL TITOLO, LE PORZIONI IMMOBILIARI SITE IN COMUNE DI BESOZZO (VA)
VIA BEATO NICONE N.5/11 DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA. LA
DESTINAZIONE HA LA DURATA DI 20 (VENTI) ANNI. I BENI DESTINATI
RIMANGONO DI PROPRIETA' COSI' COME DALLA STESSA ACQUISITI. I BENI IN OGGETTO SONO
DESTINATI ALLE ESIGENZE DEI BENEFICIARI SIGNORI

CON LA FACOLTA' PER LA
DISPONENTE DI ABITARE UNA PORZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA
DESTINAZIONE E PRECISAMENTE QUELLA DISTINTA NEL CATASTO
FABBRICATI DEL COMUNE BESOZZO, SEZIONE BESOZZO AL FOGLIO 6
MAPPALE 4352 SUBALTERNO 508 E LE SUE PERTINENZE DISTINTE NEL
CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE BESOZZO, SEZIONE BESOZZO AL
FOGLIO 6 MAPPALE 4352 SUBALTERNI 502 E 503 ANCHE EVENTUALMENTE
COABITANDO CON I BENEFICIARI. LA PARTE DELLA PROPRIETA' NON
DESTINATA A SODDISFARE L'ESIGENZA ABITATIVA DEI BENEFICIARI E DELLA
DISPONENTE POTRA' ESSERE LOCATA O COMUNQUE CONCESSA IN ALTRE
FORME DI GODIMENTO CON CORRISPETTIVO. I FRUTTI ED OGNI ALTRA
EVENTUALE UTILITA' ECONOMICA RITRAIBILI DAI BENI DESTINATI,
DEDOTTO QUANTO INDICATO INFRA, SPETTANO AI BENEFICIARI. LA
CONSERVANDO LA PROPRIETA' DEI
BENI CON TUTTI I DIRITTI, POTERI E FACOLTA' CONNESSI AMMINISTRA GLI
STESSI PER REALIZZARE I FINI DELLA DESTINAZIONE ED INTRATTIENE
CONTO DEDICATO BANCARIO O POSTALE SU CUI FAR AFFLUIRE
EVENTUALI REDDITIVITA' DEI BENI. DAGLI EVENTUALI FRUTTI DA
UTILIZZARSI PER GLI SCOPI INDICATI IN PREMESA SONO DEDUCIBILI
UNICAMENTE LE SPESE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE ORDINARIA E
STRAORDINARIA, TASSE ED IMPOSTE INERENTI IL BENE. LA SIGNORA
PREDISPORRA' UN RENDICONTO ANNUALE DAL
QUALE RISULTINO I FRUTTI RISCOSSI E LE SPESE SOSTENUTE
CONSERVANDO TUTTI I DOCUMENTI RELATIVI.

HA FACOLTA' DI DELEGARE SINGOLE OPERAZIONI A
PROCURATORI SPECIALI INDICANDO ESATTAMENTE L'OGGETTO
DELL'INCARICO ED I LIMITI DEI POTERI CONFERITI.

POTRA' PROCEDERE ALLA ALIENAZIONE DEI BENI SITI IN
COMUNE DI BESOZZO (VA) IN OGGETTO SOLO PER NECESSITA' RELATIVE
ALLO STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI STESSI, IN TAL CASO DOVRA'
REIMPIEGARE LA SOMMA RISCOSSA NELL'ACQUISTO DI ALTRO IMMOBILE



DA VINCOLARSI AI MEDESIMI SCOPI OPPURE POTRA' PROCEDERE ALL'ALIENAZIONE PER PROVVEDERE A NECESSITA' IMPROVVISABILI ED INDIFFERIBILI RELATIVE AL MANTENIMENTO DEI BENEFICIARI. IN CASO DI PERIMENTO DEI BENI L'INDENNITA' RISARCITORIA VIENE REINVESTITA IN ALTRO IMMOBILE DA VINCOLARSI AI MEDESIMI SCOPI. IN CASO DI PREMORIENTA [REDACTED] RISPETTO AI BENEFICIARI IL BENE SI DEVOLVE AGLI EREDI DELLA STESSA [REDACTED] GRAVATO DAL VINCOLO DI DESTINAZIONE QUI COSTITUITO. IN TALE IPOTESI L'ATTUAZIONE DELLA DESTINAZIONE CONTINUA CON L'AMMINISTRAZIONE CONGIUNTA DEGLI EREDI [REDACTED], DANDOSI ATTO CHE IN CASO DI DECESSO DI UNO DEI DETTI EREDI L'AMMINISTRAZIONE CONTINUERA' ESCLUSIVAMENTE IN CAPO AGLI EREDI SUPERSTITI. LA DESTINAZIONE CESSA, ANCHE PRIMA DELLO SCADERE DEL TERMINE VENTENNALE DI DURATA DEL VINCOLO, CON LA MORTE DI ENTRAMBI I BENEFICIARI SIGNORI [REDACTED]. LA DESTINAZIONE CESSA ALTRESI', ANCHE PRIMA DELLO SCADERE DEL TERMINE VENTENNALE DI DURATA DEL VINCOLO, NEL CASO DI IMPOSSIBILITA' DELLA REALIZZAZIONE DELLO SCOPO.

→ **Trascrizione :** Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO , reg. gen. 10768, reg. particolare 7230 del 13.06.2017.

Data 05/06/2017 Numero di repertorio 78322/21016, Notaio [REDACTED], Sede [REDACTED]

[REDACTED] Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE, Descrizione 304 ACQUISTO DI LEGATO

Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa Data [REDACTED], Successione testamentaria SI. Rinunzia o morte di un chiamato -

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1, Comune A826 - BESOZZO (VA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana BE Foglio 6 Particella 4352 Subalterno 502 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 16 metri quadri, Indirizzo VIA BEATO NICONE N. civico 5, Piano S1

Immobile n. 2

Comune A826 - BESOZZO (VA), Catasto FABBRICATI Sezione urbana BE Foglio 6 Particella 4352 Subalterno 503 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 21 metri quadri, Indirizzo VIA BEATO NICONE N. civico 5, Piano S1, Comune A826 - BESOZZO (VA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana BE Foglio 6 Particella 4352 Subalterno 508 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 5,5 vani Indirizzo VIA BEATO NICONE N. civico 5, Piano S1T1, Comune A826 - BESOZZO (VA), Catasto FABBRICATI Sezione urbana BE Foglio 6 Particella 4352 Subalterno 509 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -Indirizzo VIA BEATO NICONE N. civico 5, Piano T.

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1, Comune A826 - BESOZZO (VA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana BE Foglio 6 Particella 4352, Subalterno 504 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 36 metri quadri, Indirizzo VIA BEATO NICONE N. civico 5, Piano S1

Immobile n. 2

Comune A826 - BESOZZO (VA), Catasto FABBRICATI Sezione urbana BE Foglio 6 Particella 4352 Subalterno 506 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 6,0 vani Indirizzo VIA BEATO NICONE N. civico 5, Piano S1T1



Immobile n. 3

Comune A826 - BESOZZO (VA), Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana BE Foglio 6 Particella 4352 Subalterno 510
 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza , Indirizzo VIA BEATO NICONE N. civico 5, Piano T

A favore

Soggetto n. 1 [REDACTED]
 [REDACTED], Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 [REDACTED]
 [REDACTED], Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 : [REDACTED]
 [REDACTED] Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:Lotto 001

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

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 1 alla data del 19.09.2022 per immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all' esecutato [REDACTED] per il diritto di proprietà per quota di 1/1 per ATTO NOTARILE PUBBLICO , reg. gen. 10768, reg. particolare 7230 del 13.06.2017.
 Data 05/06/2017 Numero di repertorio 78322/21016, Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED], Sede [REDACTED] Dati relativi alla convenzione
 Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE, Descrizione 304 ACQUISTO DI LEGATO
 Voltura catastale automatica NO
 Atto mortis causa Data [REDACTED], Successione testamentaria SI. Rinuncia o morte di un chiamato -
Unità negoziale n. 2



Immobile n. 1, Comune A826 - BESOZZO (VA),Catasto FABBRICATI,Sezione urbana BE Foglio 6 Particella 4352, Subalterno 504

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 36 metri quadri,Indirizzo VIA BEATO NICONE N. civico 5,Piano S1

Immobile n. 2

Comune A826 - BESOZZO (VA),Catasto FABBRICATI

Sezione urbana BE Foglio 6 Particella 4352 Subalterno 506

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 6,0 vani

Indirizzo VIA BEATO NICONE N. civico 5,Piano S1T1

Immobile n. 3

Comune A826 - BESOZZO (VA),Catasto FABBRICATI

Sezione urbana BE Foglio 6 Particella 4352 Subalterno 510

Natura E - ENTE COMUNE Consistenza ,Indirizzo VIA BEATO NICONE N. civico 5,Pia-
no T.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Abitazione

- Dal 30.06.1987 al 28.10.1996

[REDACTED]

[REDACTED] per quota di proprietà in ragione di 1/1,

- Dal 28.10.1996 al 10.06.2008

[REDACTED]

[REDACTED] per quota di proprietà in ragione di 1/1, Variazione del 28.10.1996 in atti dal 28.10.1996 divisione per ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni n. B00964.1/1996.

- Dal 10.06.2008 al 12.06.2008

[REDACTED]

[REDACTED] per quota di proprietà in ragione di 1/1, derivante da atto del 10.06.2008 , pratica n. VA 0185025 in atti dal 10.06.2008 variazione per modifica identificativo n. 16094.1/2008.

- Dal 12.06.2008

[REDACTED]

[REDACTED] per quota di proprietà in ragione di 1/1, derivante da variazione del 12.06.2008, pratica n. VA0190352 in atti dal 12.06.2008 divisione-ampliamento n. 18345.1/2008.

Box Auto

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di BESOZZO (A826)(VA) Sez. Urb. BE Foglio 6,Particella 4160 Sub. 504.

- Dal 21.05.2004 al 11.06.2008

[REDACTED]

[REDACTED], Diritto di: Proprietà', derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 21/05/2004 Pratica n. VA0206449 in atti dal 21/05/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1829.1/2004)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BESOZZO (A826)(VA) Sez. Urb. BE Foglio 6,Particella 4352 Sub. 504.

- Dal 11.06.2008



[REDACTED], Diritto di: Proprietà', derivante da atto del 11/06/2008, Pratica n. VA0186849 in atti dal 11/06/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 16175.1/2008).

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Besozzo in data 21 novembre 2022 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 stato edificato, anteriamente il 1 settembre 1967, risalente agli anni '60 come segue:

Abitazione:

- Nulla Osta per nuova costruzione edilizia n. 227 n. 63 del 29.10.1962
- Variante al nulla osta n. 227 n. 63 del 29.10.1962 del 23.12.1963
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 32/08 relativa a divisione in due unità immobiliari 20 marzo 2008 protocollo 4815.
- Comunicazione di fine lavori 29 giugno 2009 protocollo 11691

Non si è potuto produrre estratto delle pratiche n. 227 n. 63 del 29.10.1962 e la variante del 23.12.1963 perché sono in fase di digitalizzazione, saranno disponibili con data da definire.

Box auto :

- Denuncia di inizio attività n. 219/2000 per costruzione di autorimessa interrata.
- Autorizzazione paesistica rilasciato il 12 settembre 2000 per costruzione di autorimessa interrata
- Certificato di collaudo finale per opere realizzate con denuncia di inizio attività relativa alla costruzione di autorimessa interrata settembre 2003.
- Comunicazione di ultimazione dei lavori per opere realizzate con denuncia di inizio attività 31 dicembre 2003 prot. 16545.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (27.10.2022) l'immobile in oggetto è risultato ancora intestato alla signora [REDACTED]

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU riportante data 12.06.2008 e al progetto di divisione in due unità abitative, ad eccezione della scala chiocciola riportata nel piano sottotetto, nella realtà non presente.

Aggiornamento catastale per nominativo tramite procedura Docfa, costo indicativo euro 600,00 circa.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Besozzo, risultano azzonati in zona T3 sistema edificato di rilevanza paesaggistica (vecchio PGT)



Nel nuovo PGT approvato (non ancora pubblicato) gli immobili ricadono in AR1 ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale .

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato d'epoca di tipologia signorile risalente alla seconda metà degli anni 90' mentre il box auto è di costruzione più recente risalente agli anni del 2000.

Zona centrale della cittadina, l'immobile è posto nelle immediatezze del Comune e vicino all'Istituto Rosetum in quartiere collinare e residenziale di Besozzo, di pregio e buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo signorile, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Il fabbricato con accesso da via Nicone è dotato di un cortile interno e di una rampa in salita che conduce al box auto, l'abitazione si raggiunge attraverso scalinate , si compone di un piano rialzato abitabile oltre al piano interrato e di un sottotetto privo di scala di collegamento ma con botola .

L'unità in oggetto, ristrutturata è di tipo signorile con materiali e finiture di buona qualità, è posta al piano rialzato (terra) con triplice affaccio, a nord sul mappale n. 4345, ad est sulla strada denominata via Nicone, a sud sul proprio giardino piantumato e sul mappale n. 4350, ad ovest è in aderenza ad AUI stesso mappale ma sub. 508.

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, da un ingresso /androne un ampio soggiorno/pranzo con camino , una cucina ,un disimpegno ,una camera da letto matrimoniale e un bagno con balcone (attrezzato con lavabo, vaso, bidet, piatto doccia semicircolare) . Nel disimpegno è posta una scala a chiocciola che conduce al piano interrato dell'abitazione. E' posta anche una botola del disimpegno per ispezionare il tetto ma sprovvista di scala retrattile. Il riscaldamento è dato da caldaia posta nel piano interrato presentando elementi radianti. Altezza interna dei locali mt. 2,90.

Al piano interrato provvisto di serramenti a nastro in legno, protetti da inferiate , si trovano tre locali cantina-sgombero , quello posto ad est presenta una porta che permette l'uscita sul giardino, quello posto a sud risulta pavimentato con doghe in legno-laminato, il locale ove vi è la scala a chiocciola risulta unico e ampio diviso da tramezza e ospita una lavanderia, il locale posto a nord ospita la caldaia. Il piano interrato presenta elementi radianti e impianto elettrico, i locali risultano intonacati e tinteggiati ad eccezione del locale caldaia. La pavimentazione è in piastrelle, le porte sono in legno color bianco. L'altezza dei locali conforme con quella indicata in planimetria catastale è di mt 2,55 circa.

Box auto accessibile da strada in battuta di cemento ammalorato, risulta staccato dal corpo di fabbrica abitativo è composto da unico vano e può ospitare due automobili, presenta pavimentazione in piastrelle, portone basculante in ferro motorizzato color marrone , la copertura è in tegole tipo portoghese. Altezza interna di mt. 2,26 circa.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, presenta però esternamente nel marciapiede posto est una crepa (foto allegata).



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



<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Intonaco rasato e tinteggiato
<i>Pareti (interne):</i>	Intonacate e tinteggiate
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle Ubicazione: bagni e cucina condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	Materiale: piastrelle in ceramica nel bagno, nella camera in marmo negli altri locali. Nel piano interrato in ceramica e parquet-laminato nel locale cantina posto a sud-est. Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti in legno con doppia camera (risalenti alla costruzione dell'abitazione) condizioni: buone protezione: tapparelle color marrone in legno condizioni sufficienti. condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente color marrone maniglia color acciaio. Al piano interrato a battente color bianco. La seconda porta d'ingresso posta in cantina è color grigio non blindata. condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino in legno e vetro condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo – con caldaia nel piano interrato . Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: caldaia posta nel piano interrato con elementi radianti – caloriferi tradizionali. condizioni: buone, Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	non presente
<i>TV:</i>	presente.
<i>Citofono (impianto):</i>	citofono
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Rivestimento in lastre di pietra grigia nelle facciate di nord-est , le altre facciate sono tinteggiate color rosa-arancio. Il marcapiano è in cemento color grigio. Le ringhiere dei balconi, le inferiate delle finestre del piano interrato i corrimano delle scale sono in ferro a disegno semplice tinteggiate di color marrone condizioni: buone
<i>Atrio (componente edilizia):</i>	Rivestimento in lastre di grige di serizzo. condizioni: buone
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: portone in legno non blindato condizioni: sufficienti
<i>Portineria</i>	Non presente
<i>Ascensore (impianto):</i>	Non presente

Stato di conservazione buono
interna del bene:

Stato di conservazione buono



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 dalla 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 circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	93	100%	93,00.
Balcone e porticato	sup lorda di pavimento	8,4	30%	2,52
Cantina	sup lorda di pavimento	80	50. %	40,00.
Sottotetto	sup lorda di pavimento	80	35. %	28,00.
Box auto	A corpo	36	45. %	16,2
TOTALE		297,4		179,72 Arrotondata 180,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La sottoscritta esperta, 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:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2021 – Camera di Commercio di Varese.

UNITA' ABITATIVE € / m

nuove/ristrutturate	minimo € 1.500,00	massimo € 1.950,00
abitabili in buono stato	minimo € 800,00	massimo € 1.050,00
da ristrutturare	minimo € 400,00	massimo € 600,00
BOX € / unità	minimo € 9.000,00	massimo € 14.000,00
POSTI AUTO € / unità	€ / unità singoli € 4.000,00	massimo € 6.000,00

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2022

- Abitazioni civili : stato di conservazione NORMALE

minimo euro 950,00 massimo 1.200,00

- Box: stato di conservazione NORMALE

minimo € 760,00 massimo € 850,00

- Ville e Villini: stato di conservazione NORMALE

minimo € 1.250,00 massimo € 1.550,00

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: Lotto 001**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo civile con box auto	180	€ 1.200,00	€ 216.000,00
TOTALE	180	€ 1.200,00	€ 216.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 216.000,00
Valore corpo	€ 216.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 216.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 216.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione	180	€ 216.000,00	€ 216.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la 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	-€ 10.800,00
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 , catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- € 600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 204.600,00
	Arrot. € 204.600,00

La sottoscritta 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 20%, pertanto:

€ 163.680,00



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

€ 204.600,00

Quanto sopra la sottoscritta 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 , 2 dicembre 2022

l'Esperto nominato
Roberta Binda

Si allegano i seguenti documenti:

Catasto:

Planimetria catastale abitazione, planimetria catastale 12.06.2008 ,box auto 21.05.2004 ,tipo mappale elaborato planimetrico 06.02.2017 , mappa catastale, visure storiche, elenco subalterni accertamento della proprietà immobiliare urbana.

Ipotecarie:

Iscrizione del 26.06.2008 nn 3079/14320,Trascrizione del 27.04.2021 nn. 4479/7488

Trascrizione del 13.06.2017 nn. 7230/10768.Iscrizione del 01.04.2021 nn. 962/6466

Trascrizione del 06.07.2021 nn. 10132/14173

Ufficio tecnico: richiesta di accesso ai documenti amministrativi Comune di Besozzo 16.09.2022.

Denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 32/08 relativa a divisione in due unità immobiliari 20 marzo 2008 protocollo 4815.Comunicazione di fine lavori 29 giugno 2009 protocollo 11691.Denuncia di inizio attività n. 219/2000 per costruzione di autorimessa interrata. Autorizzazione paesistica rilasciato il 12 settembre 2000 per costruzione di autorimessa interrata .Certificato di collaudo finale per opere realizzate con denuncia di inizio attività relativa alla costruzione di autorimessa interrata settembre 2003.

Comunicazione di ultimazione dei lavori per opere realizzate con denuncia di inizio attività 31 dicembre 2003 prot. 16545.

Documentazione fotografica

Verbale di sopralluogo

Invio perizia alle parti

