
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep.

173/2022

Giudice Delle Esecuzioni:

dott. Giacomo Puricelli

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Abitazione in Besozzo

– via Rebuschini n°55 – frazione Olginasio

Esperto alla stima: geom. Davide Bellini – via XXV Aprile n.25 –
21016 Luino (Va)

Email: studio.davidebellini@gmail.com

Pec: davide.bellini@geopec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** via G. Rebuschini n.55 – Besozzo – c.a.p. 21023**Lotto:** 001**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]**Dati Catastali:** sez. cens. OL foglio 3, particella 1617, sub.9**2. Possesso****Bene:** via G. Rebuschini n.55 – Besozzo - c.a.p. 21023**Lotto:** 001**Corpo:** A**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato dall'affittuario.**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** via G. Rebuschini n.55 – Besozzo - c.a.p. 21023**Lotto:** 001**Corpo:** A**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si**4. Creditori Iscritti****Bene:** via G. Rebuschini n.55 – Besozzo - c.a.p. 21023**Lotto:** 001**Corpo:** A**Creditore Procedente:** [REDACTED]**Creditori Iscritti:** [REDACTED]**5. Comproprietari non esegutati****Bene:** via G. Rebuschini n.55 – Besozzo - c.a.p. 21023**Lotto:** 001**Corpo:** A**Comproprietari non esegutati:** Nessuno**6. Misure Penali****Beni:** via G. Rebuschini n.55 – Besozzo - c.a.p. 21023**Lotto:** 001**Corpo:** A**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** via G. Rebuschini n.55 – Besozzo - c.a.p. 21023**Lotto:** 001**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** si

Bene in Varese**Lotto 001**

via Rebuschini n°55 – frazione Olginasio – 21023 Besozzo.

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 a destinazione residenziale posta al primo piano in fabbricato residenziale condominiale denominato "Condominio Rebuschini" sito in comune di Besozzo, frazione di Olginasio, in zona centrale rispetto al centro abitato della frazione. La zona non risulta essere di pregio ma con presenza di fabbricati tipici del centro storico uniti a edifici uni e plurifamiliari realizzati tra gli anni '80 e 2000 aventi finiture di tipo civile. Nei pressi del fabbricato in cui è inserita l'u.i. di perizia è presente un impianto produttivo. L'unità immobiliare è raggiungibile sia tramite scala condominiale che ascensore ed è inserita in contesto condominiale avente accesso comune sia carraio che pedonale dalla via pubblica denominata via Rebuschini. Il complesso condominiale è composto da 24 unità abitative sviluppate su 5 piani fuori terra e 27 box disposti a piano terra e piano seminterrato, oltre alle zone comuni e a delle aree esterne ancora intestate alla società costruttrice.

Identificativo corpo: A.**Abitazione di tipo civile[A/2] sita in via Rebuschini n°55 – frazione Olginasio – 21023 Besozzo**

Unità immobiliare posta al piano 1° del complesso condominiale denominato "Condominio Rebuschini".

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale risulta composta da soggiorno, disimpegno, bagno, camera da letto e balcone. L'accesso all'u.i. avviene tramite ballatoio comune esterno che la collega al vano scala comune e all'ascensore condominiale.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1 in separazione dei beni con [REDACTED] - C.F. [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED]

Pignoramento: quota di 1/1 del diritto di proprietà a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

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

[REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.



Descrizione:**Comune di Besozzo – frazione di Olginasio**

Abitazione di tipo civile: sez. Cens. OL Fg. 3, Mapp. 1617 sub 9 - Cat A/2, - classe 7, consistenza vani 2,5 – sup. catastale totale 45 mq, totale escluse aree scoperte 43 mq - rendita € 213,04 – via Giuseppe Rebuschini n. 55 piano: 1.

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 06-10-2020, pratica n.VA0089323 in atti dal 06/10/2020, variazione toponomastica d'ufficio n.38659.1/2020;
- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 11-02-2011, pratica n.VA0112734 in atti dal 11/02/2021, variazione toponomastica richiesta dal comune n.57001.1/2011;
- Variazione nel classamento del 07/07/2009, pratica n.VA0215376 in atti dal 07/07/2009, variazione di classamento n.29314.1/2009;
- Variazione del 17/02/1998 in atti dal 17/02/1998 da area urbana a costruito n.B00551.1/1998;
- Variazione del 20/01/1998 in atti dal 20/01/1998 int. Den. Var. 28/11/1995 n.28797 n.B00135.1/1998;
- Variazione del 20/01/1998 in atti dal 20/01/1998 int. Den. Var. 07/06/1994 n.12205 n.B00134.1/1998;
- Costituzione del 18/11/1993 in atti dal 30/11/1993 n.26100/1993.

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

prospetto su enti comuni, rispetto su enti comuni, prospetto su enti comuni e altra unità immobiliare, prospetto su enti comuni.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (08.09.2023) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al Catasto Fabbricati del 17.02.1998 presentata per nuovo censimento dell'unità immobiliare derivante da precedente area urbana.

(All. C: ultima scheda catastale in atti al Catasto Fabbricati del 17.02.1998 estratta dalla scrivente in data 05.09.2023; visura catastale estratta dalla scrivente in data 19.04.2024, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**Caratteristiche zona:**

Zona centrale della frazione di Olginasio, sita nel territorio comunale di Besozzo, l'immobile oggetto di perizia è inserito nel complesso condominiale denominato "Condominio Rebuschini", sito in via Giuseppe Rebuschini n.55, arteria principale di collegamento tra i comuni di Besozzo e Gavirate. La zona è prettamente residenziale, sita nei pressi del centro storico della frazione, presenta insediamenti abitativi risalenti a varie epoche costruttive, con incremento delle costruzioni tra gli anni '80 e 2000. La zona è prevalentemente residenziale, con presenza di alcune attività commerciali e produttive. La zona risulta avere una sufficiente appetibilità commerciale è posta a pochi chilometri di distanza dal centro sia di Besozzo che di Gavirate.

Area urbanistica:

a traffico intenso, sia locale che di transito proveniente dai paesi limitrofi in quanto arteria principale di collegamento tra vari centri abitati e ambiti lavorativi presenti nella zona. La possibilità di parcheggio nelle vicinanze risulta limitata.

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 autobus che la collegano al centro di Besozzo e ai paesi limitrofi.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, sportelli bancari e postali, supermercati e attività commerciali in genere, presenza di scuole e servizi alla persona presenti principalmente nella zona centrale di Besozzo. Nella frazione di Olginasio, oltre alla chiesa sono presenti alcune attività commerciali, bar e attività artigianali. Olginasio è posta a circa 1 Km dal raccordo la strada statale 629, strada a doppia carreggiata e a scorrimento veloce che consente il collegamento allo svincolo autostradale di Vergiate dove sono presenti le autostrade A4, direzione Milano e A26 direzione Gravellona Toce e Genova.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 08 settembre 2023 ad ore 9.00 a seguito di contatti telefonici e RR1 con gli esecutati avvenuta tramite il custode giudiziario.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'esecutato, 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 sotto "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'affittuario, come dallo stesso esecutato dichiarato alla scrivente.

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 05 settembre 2023 **risulta** in essere contratto di locazione n. 403, serie 3T, registrato il 30/01/2017 con durata dal 01/02/2017 al 31/01/2021 e prorogato fino al 31/01/2025 per l'unità in oggetto, dante causa l'esecutato.

(all. A: ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, certificato di residenza)

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 all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 19.04.2024 per nominativo ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.



4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Vendita asservimento di volumetria per realizzazione intero complesso immobiliare di 5093 mc tra [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], redatto dal notaio Franco Zito in data 12 ottobre 1994, rep. 36.187, raccolta n.8214, registrato a Gavirate in data 26/10/1994 n.579, volume IV e trascritto a Varese in data 09/11/1994 ai numeri 15233/10502 e 15234/10503.

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 Giudiziale:** iscritta a Varese in data 21/02/2018 ai nn. **3040/415** derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del 22/09/2011 rep. 1735, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] parte venditrice degli immobili all'esecutato [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] il [REDACTED] dei quali è stato revocato atto di compravendita gravante per il diritto di proprietà per 1/1, dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.
 Importo capitale: € 80.000,00
 Importo complessivo: € 90.000,00
 Interessi: € 5.006,02
 Spese: € 4.993,98
 Tasso interesse annuo: -
 (Quadro D): IL SIGNOR [REDACTED] NATO A [REDACTED] IL [REDACTED] SI PRECISA CHE SUL CAPITALE DOVUTO MATURERANNO I DOVUTI INTERESSI NELLA MISURA LEGALE.

4.2.2 **Pignoramenti:**

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 11/10/2022 rep. 3057 **trascritto a Varese il 07/11/2022 ai nn. 23401/16604** promosso da "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro l'esecutato sig. [REDACTED] per il diritto di proprietà per quota di 1/1, dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.
 Pignoramento eseguito per la somma di euro 99.412,75 oltre a interessi fino al saldo e spese come riportato al quadro D della nota.

Altre trascrizioni:

- **Domanda giudiziale – dichiarazione di nullità di atti -** trascritta a Varese in data 04/07/2012 ai nn.11322/7940, domanda giudiziale del 11/06/2012, rep.8756, redatto da Tribunale di Varese, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] na-



to a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] e [REDACTED]
 [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
 [REDACTED] per il diritto di proprietà degli immobili siti in
 comune di Besozzo sez. cens. Ol fg.3, mappale 1617 sub.9 e
 47.

(quadro D): PIACCIA AL TRIBUNALE ILLUSTRISSIMO, DICHIARARE INEFFICACE NEI CONFRONTI DELLA [REDACTED]
 [REDACTED] IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN
 DATA 26 LUGLIO 2011 A ROGITO NOTAIO FRANCESCO MAN-
 NARELLA DI BERGAMO REP.63217/42548, TRASCRITTO PRESSO
 LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE IL 3
 AGOSTO 2011 AI NUMERI 14592/8920 CONCLUSO TRA [REDACTED]
 [REDACTED] PARTE VENDITRICE E [REDACTED]
 PARTE ACQUIRENTE, AVENTE AD OGGETTO LA PIENA PRO-
 PRIETA' DEGLI IMMOBILI, COSTITUITI DA APPARTAMENTO ED
 AUTORIMESSA SITI IN COMUNE DI BESOZZO CENSUARIO DI
 OLGINASIO FG.3 MAPP.1617/9 P1 CAT.A/2 V.2,5
 MAPP.1617/47 PS1 CAT.C/6 MQ.15

- **Atto Giudiziario – revoca atti soggetti a trascrizione** - trascritto a Varese in data 19/07/2012 ai nn.12409/8734, atto giudiziario del 19/06/2012, rep.9095, redatto da Tribunale di Varese, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per il diritto di proprietà degli immobili siti in comune di Besozzo sez. cens. Ol fg.3, mappale 1617 sub.9 e 47.

(quadro D): SI RIPORTANO INTEGRALMENTE LE CONCLUSIONI DI CUI ALL'ATTO DI CITAZIONE, NOTIFICATO A MEZZO DEL SERVIZIO POSTALE AL SIGNOR [REDACTED] IN DATA 19.6.2012 ED AL SIGNOR [REDACTED] IN DATA 11.6.2012: VOGLIA L'ILL.MO TRIBUNALE ADITO, CONTRARIIS REIECTIS, COSI' GIUDICARE: NEL MERITO ED IN VIA PRINCIPALE ACCERTATO CHE IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 26/07/2011 A MINISTERO DOTT. FRANCESCO MANNARELLA, NOTAIO IN BERGAMO, TRASCRITTO IN DATA 03/08/2011 PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI VARESE AI NUMERI REG.GEN. 14592, REG. PART. 8920, AVENTE AD OGGETTO I BENI IMMOBILI DI SEGUITO INDICATI: IN COMUNE DI BESOZZO (CAP. 21023 - VA), VIA REBUSCHINI GIUSEPPE, SNC: FOGLIO 3; PART. 1617; SUB. 9; NAT. A/2 -ABITAZIONE DI TIPO CIVILE; VANI 2,5; PIANO 1 FOGLIO 3; PART. 1617; SUB. 47; NAT. C/6 -STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE; 15 MQ; PIANO S1; E' INTERVENUTO IN PRESENZA DEI PRESUPPOSTI PREVISTI DALL'ART. 2901 C.C., REVOCARE IL SUDDETTO ATTO DI COMPRAVENDITA CON CONSEGUENTE DECLARATORIA DI SUA INEFFICACIA NEI CONFRONTI DEL BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. IN VIA ISTRUTTORIA SI FA ESPRESSA RI-



SERVA DI ULTERIORMENTE DEDURRE, PRODURRE, ARTICOLARE MEZZI ISTRUTTORI ED INDICARE I TESTI NEL TERMINE CONCE-
DENDO EX ART. 183, V COMMA, C.P.C. CON VITTORIA DI SPE-
SE, DIRITTI ED ONORARI DI CAUSA.

- Domanda di **annotazione a trascrizione di domanda giudi-
ziale** n.1905 del 06/08/2012 trascritta a Varese in data 06/08/2012 ai nn.13687/1905, atto giudiziario del 19/07/2012, rep.8734, redatto da Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Varese, servizi di pubblicità immobiliare, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED], contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] con riferimento alla formalità di trascrizione dell'atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Mannarella di Bergamo in data 26 luglio 2011 rep. 63217, trascritto a Varese in data 03/08/2011 ai nn. 14592/8920.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

- Domanda di **annotazione a trascrizione di domanda giudi-
ziale** n.2079 del 28/08/2012 trascritta a Varese in data 28/08/2012 ai nn.14589/2079, atto giudiziario del 04/07/2012, rep.7940, redatto da Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Varese, servizi di pubblicità immobiliare, a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] con riferimento alla formalità di trascrizione dell'atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Mannarella di Bergamo in data 26 luglio 2011 rep. 63217, trascritto a Varese in data 03/08/2011 ai nn. 14592/8920.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

- Domanda di **annotazione per inefficacia parziale** n.2536 del 20/10/2016 trascritta a Varese in data 20/10/2016 ai nn.17170/2536, atto giudiziario del 31/08/2016, rep.3126, redatto da Tribunale di Varese, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] con riferimento alla formalità di trascrizione dell'atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Mannarella di Bergamo in data 26 luglio 2011 rep. 63217, trascritto a Varese in data 03/08/2011 ai nn. 14592/8920. Immobili siti in comune di Besozzo sez. cens. Ol fg.3, mappale 1617 sub.9 e 47.

(quadro D): P.Q.M.IL TRIBUNALE, DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO NELLA CAUSA COME IN EPIGRAFE PROMOSSA, OGNI DIVERSA E CONTRARIA ISTANZA, ECCEZIONE E DEDUZIONE DISATTESA, COSI' PROVVEDE: DICHIARA L'INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA [REDACTED] DELL'ATTO



PUBBLICO REP.63217 RACC.425 48 DEL 26/07/2011 ROGATO DAL NOTAIO DOTT.FRANCESCO MANNARELLA CON CUI [REDACTED] HA ALIENATO A [REDACTED] GLI IMMOBILI IN BESOZZO CEMS.OLGINASIO SEZ.OL FG.3 MAPP.1617/9-47

- Domanda di **annotazione per inefficacia parziale** n.373 del 15/02/2018 trascritta a Varese in data 15/02/2018 ai nn.2545/373, atto giudiziario del 11/10/2017, rep.4599, redatto da Corte di Appello di Milano, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] con riferimento alla formalità di trascrizione dell'atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Mannarella di Bergamo in data 26 luglio 2011 rep. 63217, trascritto a Varese in data 03/08/2011 ai nn. 14592/8920. Immobili siti in comune di Besozzo sez. cens. Ol fg.3, mappale 1617 sub.9 e 47.
(quadro D): SI ANNOTA SENTENZA N. 4599 DELL'UNDICI OTTOBRE 2017, CON LA QUALE LA CORTE D'APPELLO DI MILANO DICHIARA L'INEFFICACIA NEI CONFRONTI DI [REDACTED] (C.F. 01181770155), DELLA COMPRAVENDITA AVVENUTA IL VENTISEI LUGLIO 2011 E TRASCRITTA CON NOTA N. 14592/8920 DEL 3/8/2011.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

Si segnala che nella documentazione depositata agli atti è presente decreto ingiuntivo n.547/2011 emesso in data 15/09/2011 dal Tribunale di Sondrio a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Il presente decreto ingiuntivo non risulta iscritto presso l'Agenzia delle Entrate servizi di Pubblicità Immobiliare di Varese e non contiene gli immobili oggetto di perizia.

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 19.04.2024)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio Rebuschini la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso e /o eventuali interventi di manutenzione straordinaria, indicazioni circa la presenza di altri condomini morosi ed indicazioni delle pendenze.



Si riporta quanto comunicato via mail dall'amministratore, al 27/02/2024, come segue:

- pendenze relative all'anno 2023: gestione ordinaria Euro 200,16
- pendenze relative all'anno 2022: gestione ordinaria Euro 411,80 versati nel 2023;
- spese medie condominiali annue circa Euro 500,00. Per l'anno 2024 è previsto un riparto preventivo pari a Euro 483,98;
- millesimi di proprietà 19,996;
- l'amministratore ha segnalato che non vi sono cause in corso e non vi sono in programma interventi di manutenzione straordinaria (come da riparto preventivo gestione anno 2024);
- certificazioni di conformità degli impianti condominiali non trasmessi e/o mancanti;
- l'amministratore non ha comunicato la presenza di condomini morosi.

Si allega inoltre regolamento condominiale, ricevuto dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda.

I presenti dati sono complessivi sia dell'abitazione che del box di proprietà dell'esecutato in quanto gli stessi non risultano separati per unità immobiliare ma per proprietario.

(all. C: mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta: regolamento di condominio)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento autonomo, è risultato dotato (allegato all'atto di compravendita), al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica, redatto dal proprietario il 03/06/2011, come segue:

Classe energetica G – ipe 429,75 kWh/mqa, registrato in data 03/06/2011 codice identificativo 12013-000090/11 valevole sino al 03/06/2021 secondo termini di legge. (scaduta)

Al momento della redazione della presente perizia non è stato possibile verificare l'esistenza di A.p.e. in corso di validità in quanto il proprietario non l'ha fornita e la visura a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale, non è stata possibile perché il sito risulta in manutenzione.

(allegato sotto C copia Ape estratta dal CEER)

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.



ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 20.08.2016 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED], per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, in atto in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Mannarella di Bergamo in data 26 luglio 2011 rep. 63217, da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **trascritto a Varese in data 03/08/2011 ai nn. 14592/8920**

In atto si legge quanto segue:” in Comune di Besozzo (Va), censuario di Olgiasio, facenti parte del fabbricato denominato “Condominio Rebuschini” posto in via Rebuschini sn e precisamente:

- appartamento al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, disimpegno, bagno e balcone.

Quanto in oggetto è censito presso l'Ufficio del Territorio di Varese – Catasto Fabbricati – al foglio 3 – sezione OL – dal mappale:

- 1617 sub.9 via Rebuschini Giuseppe, piano 1, cat. A/2, classe 7, vani 2,5, Rendita Euro 213,04

giusta denuncia prot. B00551 in data 17 febbraio 1998.

Confini dell'appartamento: prospetti su enti comuni su tre lati, appartamento di proprietà di terzi da un quarto lato.

Il tutto come riscontrato dalle planimetrie catastali che, in copia, si allegano al presente atto sotto la lettera “A”.

Prezzo Convenuto € 60.000,00

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

“QUANTO IN OGGETTO È STATO TRASFERITO A CORPO E NON A MISURA, LIBERO DA PERSONE E COSE, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVA, CON OGNI ACCESSIONE, PERTINENZA, SERVITU' ATTIVA E PASSIVA, NONCHE' CON LA QUOTA PROPORZIONALE DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO TALI AI SENSI DELL'ART.1117 C.C. E PER L'USO CUI SONO DESTINATE, RICHIAMANDOSI IN PARTICOLARE GLI ENTI RAPPRESENTATI NELL'ELABORATO PLANIMETRICO CHE TROVASI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "C" ALL'ATTO A ROGITO NOTAIO FRANCO ZITO IN DATA 2 SETTEMBRE 1998 REP. 44277/12181, REGISTRATO A GAVIRATE IL GIORNO 8 SETTEMBRE 1998 AL N.RO 1103 SERIE 1V E TRASCRITTO A VARESE IL 9 SETTEMBRE 1998 AI NUMERI 11663/7678. PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI CONOSCERE E SI È IMPEGNATA A RISPETTARE TUTTI I DIRITTI E GLI OBBLIGHI DERIVANTI DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO VIGENTE CHE, UNITAMENTE ALLE TABELLE MILLESIMALI, TROVASI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "B" ALL'ATTO A ROGITO NOTAIO FRANCO ZITO IN DATA 2 SETTEMBRE 1998 REP. 44277/12181, SOPRA CITATO.

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

(all. B: copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente presso la conservatoria dei RRll e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- o Al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto, pervenne da [REDACTED] per atto di compravendita a rogito dott. Franco Zito Notaio in Gavirate (Va), in data 05/07/2000 rep. 47835, **trascritto a Varese in data 13/07/2000 ai nn. 11530/7150.**

(Quadro D: ALLE UNITA IMMOBILIARI OGGETTO DI TRASCRIZIONE SEGUONO E COMPETONO I SEGUENTI MILLESIMI DI PROPRIETA: PER IL MAPPALE 1617 SUB.9 MILLESIMI 19,996 (NOVE VIRGOLA NOVECENONOVANTASEI) DI PROPRIETA; PER IL MAPPALE 1617 SUB.47 MILLESIMI 3,595 (TRE VIRGOLA CINQUECENTONOVANTACINQUE) DI PROPRIETA; PER IL MAPPALE 1617 SUB.9 MILLESIMI 18,228 (DICHIOTTO VIRGOLA DUECENTOVENTOTTO) DI ASCENSORE. SI È RICHIAMATO IN TITOLO IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO ALLEGATO ALL'ATTO A ROGITO DOTT. FRANCO ZITO IN DATA 2 SETTEMBRE 1998, REPERTORIO NUMERO 44.277/12.181, REGISTRATO A GAVIRATE IL GIORNO 8 SETTEMBRE 1998 AL NUMERO 1103 SERIE 1V, TRASCRITTO A VARESE IL 9 SETTEMBRE 1998 AI NUMERI 11663/7678.)

(all. B: note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente)

- ✓ 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 (Va) in data 22 settembre 2023 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 tra il 1994 e il 1998, data nella quale è stato ultimato, come segue:

- Concessione edilizia N. 27/94, richiesta in data 28/01/1994, prot. 1008, e rilasciata in data 26.05.1994, prot. 5921, per nuova costruzione casa di abitazione.
- Deposito di dichiarazione di conformità al superamento delle barriere architettoniche presentata in data 28/01/1994, prot. 1004.
- Richiesta da parte del comune di Besozzo di supplemento di istruttoria del 08/03/1994.
- Integrazione alla C.E. 27/1994 del 21/03/1994, prot. 3309.
- Autorizzazione provinciale per realizzazione di accesso sulla via Rebuschini, presentato in data 21/03/1994, prot. 3309 e rilasciato in data 27/01/1994, prot.6488/33467-C del 07/03/1994.
- Rilascio di parere dal Servizio Igiene Pubblica Ambientale e tutela della salute nei luoghi di lavoro richiesto in data 28/03/1994, prot. 3607.
- Concessione edilizia N. 102/94, richiesta in data 21/03/1994, prot.3310, e rilasciata in data 03/05/1994, prot. 4923, per demolizione rustici e porzione di muro esistente.
- Variante in corso d'opera N.216/1996 alle C.E. N.27/94 richiesta in data 05/07/1996, prot. 7770 e rilasciata in data 23/09/1996, prot. 10486.
- Deposito presso il comune di Besozzo di certificati di conformità degli impianti elettrico e di riscaldamento in data 24/03/1998, prot. 3321.
- Rilascio di parere sanitario n.1 del 12/09/1996 a seguito di richiesta del 05/07/1996, prot. N.7770.
- Domanda certificato di Abitabilità presentato in data 24/03/1998, prot.3321rilasciato in data 08/04/1998, prot.3906.

Dalla visione delle pratiche edilizie durante l'accesso agli atti è stato possibile visionare:



- Atto di asservimento di volumetria per realizzazione intero complesso immobiliare di 5093 mc tra [REDACTED] e [REDACTED] redatto dal notaio Franco Zito in data 12 ottobre 1994, rep. 36.187, raccolta n.8214, registrato a Gavirate in data 26/10/1994 n.579, volume IV e trascritto a Varese in data 09/11/1994 ai numeri 15233/10502 e 15234/10503.

(allegati sotto E: istanza accesso atti edilizi, istanza accesso atti condono, Concessioni edilizie, allegati alle pratiche edilizie, certificato di abitabilità).

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (08.09.2023) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale depositata in data del 17.02.1998 e presente in atti al Catasto Fabbricati presentata a seguito dell'ultima pratica edilizia deposita presso l'ufficio tecnico del comune di Besozzo.

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Besozzo, risulta azzonato in Ambito AR1, ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale ed è normato dall'art.30.2 delle norme tecniche attuative.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato condominiale realizzato alla fine degli anni '90, con finiture non di lusso ma nella media con quelle dei fabbricati presenti nella zona. Il complesso condominiale è composto da 24 unità abitative sviluppate su 5 piani fuori terra e 27 box disposti a piano terra e piano seminterrato, oltre alle zone comuni e a delle aree esterne ancora intestate alla società costruttrice.

Il fabbricato condominiale è sito nel centro della frazione di Olginasio, in zona residenziale, con presenza di attività produttive nelle vicinanze, lungo la via Giuseppe Rebuschini all'altezza del civico 55, arteria principale di collegamento della frazione con il centro del paese e con i paesi limitrofi, tra cui Gavirate, centro di medie dimensioni con presenza di tutti i servizi. La frazione di Olginasio offre alcuni servizi commerciali nella zona oltre a un collegamento di servizio pubblico su strada. Il centro del paese offre tutti i servizi necessari alla popolazione tra cui attività commerciali, servizi alla persona, supermercati, ufficio postale e filiali bancarie, oltre agli uffici pubblici, attività artigianali e industriali.

Il fabbricato condominiale è dotato di aree comuni e cortile interno, presenta accesso carraio e pedonale comuni dalla via Rebuschini. È dotato di ascensore di collegamento tra i piani. Il fabbricato si presenta complessivamente in discreto stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di perizia presenta le caratteristiche costruttive e di finitura risalenti all'epoca della costruzione, si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione ed è sita al primo piano del fabbricato, con affaccio su parti esterne sia di proprietà privata che di comuni al fabbricato



condominiale.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e balcone. L'u.i. presenta serramenti in legno completi di vetro accoppiato, persiane in legno, pavimenti e rivestimenti realizzati con piastrelle in grès, porte interne in legno tamburato, portoncino di ingresso di tipo blindato. Il sistema di riscaldamento è autonomo, alimentato a gas metano e con sistema di distribuzione a radiatori in colonnine di ghisa. Il balcone presenta pavimentazione in ceramica, cordoli esterni in pietra e parapetto in ferro tinteggiato. L'unità immobiliare è accessibile tramite ballatoio comune che la collega al vano scala e all'ascensore condominiali. Internamente l'u.i. presenta un'altezza pari a 2,73 m.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale pari a mq 46,11 circa e una superficie complessiva di circa mq 50,11.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione e le finiture sono di civile abitazione.

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

Plafoni (componente edilizia):

Intonacati, rasati e tinteggiati.

Pareti (interne):

intonacate con finitura in stabilitura di cemento e tinteggiate

Rivestimento

(componente edilizia): Rivestimento in piastrelle di grès in corrispondenza della fascia sotto pensile nell'angolo cottura e per un'altezza di circa 2.00 nel bagno
Ubicazione: bagno e cucina
condizione: buone

Pavim. Interna

materiale: pavimentazione realizzata con piastrelle in grès
Condizioni: buone

Infissi esterni:

tipologia: serramenti a battente in legno con doppi vetri;
condizioni: buone
protezione: persiane in legno
condizioni: discrete

Infissi interni:

tipologia: porte a battente in legno tamburato
condizioni: discrete

Porte di primo ingresso:

tipologia e materiale: portoncino blindato pannellato sulle due facce
condizioni: discrete

Impianti:



- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia
condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica.
Certificazioni: non rinvenute
- Idrico (impianto):* tipologia: sottotraccia
alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
- Aria/Condizionata (impianto):* non presente
- Acqua calda sanitaria (impianto):* tipologia: autonomo – produzione combinata con il riscaldamento con caldaia murale a gas posta internamente nell'angolo cottura
Certificazioni: non rinvenute
- Termico (impianto):* tipologia: autonomo – con caldaia murale combinata con produzione a.c.s. alimentata a metano – caloriferi a colonnine in ghisa. Non sono presenti le valvole termostatiche
condizioni: discrete
Certificazioni: non rinvenute
- Allarme (impianto):* non presente
TV centralizzato
Citofono (impianto): presente
- Rivestimento facciata
fabbricato su strada
(componente edilizia): Il fabbricato condominiale non presenta rivestimenti in facciata, le quali sono intonacate a civile e tinteggiate in colore bianco, come i muri di contenimento condominiali che presentano copertina in pietra. I parapetti sono in ferro e sono tinteggiati. La gronda del fabbricato è in cemento.
condizioni: sufficienti
- Atrio e parti comuni
(componente edilizia): pavimento del ballatoio comune realizzato in piastrelle di ceramica con profilo esterno in pietra. Cortile interno pavimentato con piastrelloni in cemento con finitura in graniglia. Presenza di parapetti n ferro tinteggiati in colore grigio.
condizioni: sufficienti
- Portone di ingresso:* tipologia: portone a singolo battente di tipo blindato con specchiature in vetro
condizioni: buone
- Portineria* assente
- Ascensore (impianto):* presente
presente ascensore con sbarco su ballatoio comune
- Stato di conservazione interna del bene: discreto
- Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: sufficiente



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	44,39	100%	44,39
Balcone	sup lorda di pavimento	5,72	30%	1,72
TOTALE		50,11		46,11 Arrotondata 46,00

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 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, comune



- di Besozzo, frazione di Olginasio;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2023 – Listino prezzi Camera di Commercio di Varese
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2023
 - Borsino immobiliare

I valori di mercato per abitazioni abitabili in buono stato di conservazione si attestano tra i 800,00 €/mq e i 1.100,00 €/mq in base alla rilevazione dei prezzi effettuata dalla Camera di Commercio di Varese, tra i 890,00 €/mq e i 1.100,00 €/mq in base alla rilevazioni effettuate dall'O.M.I. per conto dell'Agenzia delle Entrate, tra i 856,00 €/mq e i 1.099,00 €/mq in base alla rilevazioni effettuate dal Borsino Immobiliare e tra i 1.140,00 €/mq e i 1.310,00 €/mq in base alla rilevazioni effettuate dagli operatori di mercato, per una media di 1.225,00 €/mq. Nello stesso complesso immobiliare è presente sul mercato appartamento sito al piano terra il cui valore unitario ammonta a 1.242,00 €/mq.

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, intera consistenza; 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:



3 Valutazione corpi: Lotto 001**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile [A2]	46,00	€ 1.240,00	€ 57.040,00
TOTALE	46,00	€ 1.240,00	€ 57.040,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 57.040,00
Valore corpo	€ 57.040,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 57.040,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 57.040,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	46,00	€ 1.240,00	€ 57.040,00

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 <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 2.852,00
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
Pendenze Condominiali:	- € 200,16
pendenze relative all'anno 2023-gestione ordinaria Euro 200,16	



N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insoluite relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 53.987,84
Arrot. € 54.000,00

Il sottoscritto 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: € 43.200,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 54.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": € 43.200,00

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
Luino, 22 aprile 2024.

l'Esperto nominato



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "David Bellini". To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text: "D. BELLINI DAVIDE", "COLLEGIO GEOMETRI", "DI VARESE", and the number "3165" at the bottom.

Allegato A

Ispezione presso Agenzia delle Entrate, certificati anagrafici;

Allegato B

Ispezioni ipotecarie, note di trascrizione e atto di provenienza e atti notarili asservimento e diritti;

Allegato C

Visure catastali, schede planimetriche, estratto di mappa, documentazione condominiale;

Allegato D

Documentazione fotografica;

Allegato E

Documentazione edilizia;

Allegato F

Invio perizia alle parti



Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep.

173/2022

Giudice Delle Esecuzioni:

dott. Giacomo Puricelli

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 002

Autorimessa in Besozzo

– via Rebuschini n°55 – frazione Olginasio

Esperto alla stima: geom. Davide Bellini – via XXV aprile n.25 –
21016 Luino (Va)

Email: studio.davidebellini@gmail.com

Pec: davide.bellini@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via G. Rebuschini n.55 – Besozzo – c.a.p. 21023

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Autorimessa [C6]

Dati Catastali: sez. cens. OL foglio 3, particella 1617, sub.47

2. Possesso

Bene: via G. Rebuschini n.55 – Besozzo - c.a.p. 21023

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dall'affittuario.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via G. Rebuschini n.55 – Besozzo - c.a.p. 21023

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via G. Rebuschini n.55 – Besozzo - c.a.p. 21023

Lotto: 002

Corpo: A

Creditore Procedente: 2Worlds s.r.l. - via Alfieri n.1 – Conegliano (Tv)

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Sondrio – piazza G. Garibaldi n.16 - Sondrio

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via G. Rebuschini n.55 – Besozzo - c.a.p. 21023

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via G. Rebuschini n.55 – Besozzo - c.a.p. 21023

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via G. Rebuschini n.55 – Besozzo - c.a.p. 21023

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si



Bene in Varese**Lotto 002**

via Rebuschini n°55 – frazione Olginasio – 21023 Besozzo.

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:**

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione autorimessa posta al piano seminterrato in fabbricato residenziale condominiale denominato "Condominio Rebuschini" sito in comune di Besozzo, frazione di Olginasio, in zona centrale rispetto al centro abitato della frazione. La zona non risulta essere di pregio ma con presenza di fabbricati tipici del centro storico uniti a edifici uni e plurifamiliari realizzati tra gli anni '80 e 2000 aventi finiture di tipo civile. Nei pressi del fabbricato in cui è inserita l'u.i. di perizia è presente un impianto produttivo. L'unità immobiliare è raggiungibile direttamente dagli accessi comuni, sia carraio che pedonale, in quanto presenti allo stesso piano ed è raggiungibile dai vari piani del fabbricato sia tramite scala condominiale che ascensore. L'u.i. è inserita in contesto condominiale avente accesso comune sia carraio che pedonale dalla via pubblica denominata via Rebuschini. Il complesso condominiale è composto da 24 unità abitative sviluppate su 5 piani fuori terra e 27 box disposti a piano terra e piano seminterrato, oltre alle zone comuni e a delle aree esterne ancora intestate alla società costruttrice.

Identificativo corpo: A.**Autorimessa [C/6] sita in via Rebuschini n°55 – frazione Olginasio – 21023 Besozzo**

Unità immobiliare posta al piano seminterrato del complesso condominiale denominato "Condominio Rebuschini".

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale risulta composta da un unico ambiente destinato al ricovero degli autoveicoli e conta di un posto auto. L'accesso avviene direttamente dal corsello x comune, collegato all'accesso carraio.

Quota e tipologia del diritto:


- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1 in separazione dei beni con [REDACTED] - C.F. [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED]

Pignoramento: quota di 1/1 del diritto di proprietà a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

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

[REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]



 - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Descrizione:

Comune di Besozzo – frazione di Olginasio

Autorimessa: sez. Cens. OL Fg. 3, Mapp. 1617 sub 47 - Cat C/6, - classe 10, consistenza 15 mq – sup. catastale totale 17 mq - rendita € 39,51 – via Giuseppe Rebuschini n. 55 piano: S1.

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 06-10-2020, pratica n.VA0089364 in atti dal 06/10/2020, variazione toponomastica d'ufficio n.38695.1/2020;
- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 11-02-2011, pratica n.VA0112882 in atti dal 11/02/2021, variazione toponomastica richiesta dal comune n.57116.1/2011;
- Variazione nel classamento del 07/07/2009, pratica n.VA0215409 in atti dal 07/07/2009, variazione di classamento n.29347.1/2009;
- Variazione del 17/02/1998 in atti dal 17/02/1998 da area urbana a costruito n.B00551.1/1998;
- Variazione del 20/01/1998 in atti dal 20/01/1998 int. Den. Var. 28/11/1995 n.28797 n.B00135.1/1998;
- Variazione del 20/01/1998 in atti dal 20/01/1998 int. Den. Var. 07/06/1994 n.12205 n.B00134.1/1998;
- Costituzione del 18/11/1993 in atti dal 30/11/1993 n.26100/1993.

Coerenze dell'autorimessa da nord come da scheda:

altre unità immobiliari su tre lati (sub. 46,51 e 48) ed ente comune sull'ultimo lato.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (08.09.2023) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al Catasto Fabbricati del 17.02.1998 presentata per nuovo censimento dell'unità immobiliare derivante da precedente area urbana.

(All. C: ultima scheda catastale in atti al Catasto Fabbricati del 17.02.1998 estratta dalla scrivente in data 05.09.2023; visura catastale estratta dalla scrivente in data 19.04.2024, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona centrale della frazione di Olginasio, sita nel territorio comunale di Besozzo, l'immobile oggetto di perizia è inserito nel complesso condominiale denominato "Condominio Rebuschini", sito in via Giuseppe Rebuschini n.55, arteria principale di collegamento tra i comuni di Besozzo e Gavirate. La zona è prettamente residenziale, sita nei pressi del centro storico della frazione, presenta insediamenti abitativi risalenti a varie epoche costruttive, con incremento delle costruzioni tra gli anni '80 e 2000. La zona è prevalentemente residenziale, con presenza di alcune attività commerciali e produttive. La zona risulta avere una sufficiente appetibilità commerciale è



posta a pochi chilometri di distanza dal centro sia di Besozzo che di Gavirate.

Area urbanistica:

a traffico intenso, sia locale che di transito proveniente dai paesi limitrofi in quanto arteria principale di collegamento tra vari centri abitati e ambiti lavorativi presenti nella zona. La possibilità di parcheggio nelle vicinanze risulta limitata.

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 autobus che la collegano al centro di Besozzo e ai paesi limitrofi.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, sportelli bancari e postali, supermercati e attività commerciali in genere, presenza di scuole e servizi alla persona presenti principalmente nella zona centrale di Besozzo. Nella frazione di Olginasio, oltre alla chiesa sono presenti alcune attività commerciali, bar e attività artigianali. Olginasio è posta a circa 1 Km dal raccordo la strada statale 629, strada a doppia carreggiata e a scorrimento veloce che consente il collegamento allo svincolo autostradale di Vergiate dove sono presenti le autostrade A4, direzione Milano e A26 direzione Gravellona Toce e Genova.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 08 settembre 2023 ad ore 9.00 a seguito di contatti telefonici e RR1 con gli esecutati avvenuta tramite il custode giudiziario.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'esecutato, 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 allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'affittuario, come dallo stesso esecutato dichiarato alla scrivente.

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 05 settembre 2023 **risulta** in essere contratto di locazione n. 403, serie 3T, registrato il 30/01/2017 con durata dal 01/02/2017 al 31/01/2021 e prorogato fino al 31/01/2025 per l'unità in oggetto, dante causa l'esecutato.

(all. A: ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, certificato di residenza)



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 all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 19.04.2024 per nominativo ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Vendita asservimento di volumetria per realizzazione intero complesso immobiliare di 5093 mc tra [REDACTED] e [REDACTED], redatto dal notaio Franco Zito in data 12 ottobre 1994, rep. 36.187, raccolta n.8214, registrato a Gavirate in data 26/10/1994 n.579, volume IV e trascritto a Varese in data 09/11/1994 ai numeri 15233/10502 e 15234/10503.

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 Giudiziale:** iscritta a Varese in data 21/02/2018 ai nn. 3040/415 derivante da Decreto Ingjuntivo, atto del 22/09/2011 rep. 1735, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED] a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] parte venditrice degli immobili all'esecutato [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] dei quali è stato revocato atto di compravendita gravante per il diritto di proprietà per 1/1, dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Importo capitale: € 80.000,00

Importo complessivo: € 90.000,00

Interessi: € 5.006,02

Spese: € 4.993,98

Tasso interesse annuo: -

(Quadro D): IL SIGNOR [REDACTED] NATO A [REDACTED] IL [REDACTED] SI PRECISA CHE SUL CAPITALE DOVUTO MATURERANNO I DOVUTI INTERESSI NELLA MISURA LEGALE.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 11/10/2022 rep. 3057 trascritto a Varese il 07/11/2022 ai nn. 23401/16604 promosso da "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro l'esecutato sig. [REDACTED] per il diritto di proprietà per quota di 1/1, dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.
Pignoramento eseguito per la somma di euro 99.412,75 oltre



a interessi fino al saldo e spese come riportato al quadro D della nota.

Altre trascrizioni:

- **Domanda giudiziale – dichiarazione di nullità di atti** - trascritta a Varese in data 04/07/2012 ai nn.11322/7940, domanda giudiziale del 11/06/2012, rep.8756, redatto da Tribunale di Varese, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per il diritto di proprietà degli immobili siti in comune di Besozzo sez. cens. Ol fg.3, mappale 1617 sub.9 e 47.

(quadro D): PIACCIA AL TRIBUNALE ILLUSTRSSIMO, DICHIARARE INEFFICACE NEI CONFRONTI DELLA [REDACTED] IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 26 LUGLIO 2011 A ROGITO NOTAIO FRANCESCO MANNARELLA DI BERGAMO REP.63217/42548, TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE IL 3 AGOSTO 2011 AI NUMERI 14592/8920 CONCLUSO TRA [REDACTED] PARTE VENDITRICE E [REDACTED] PARTE ACQUIRENTE, AVENTE AD OGGETTO LA PIENA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI, COSTITUITI DA APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA SITI IN COMUNE DI BESOZZO CENSUARIO DI OLGINASIO FG.3 MAPP.1617/9 P1 CAT.A/2 V.2,5 MAPP.1617/47 PS1 CAT.C/6 MQ.15

- **Atto Giudiziario – revoca atti soggetti a trascrizione** - trascritto a Varese in data 19/07/2012 ai nn.12409/8734, atto giudiziario del 19/06/2012, rep.9095, redatto da Tribunale di Varese, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per il diritto di proprietà degli immobili siti in comune di Besozzo sez. cens. Ol fg.3, mappale 1617 sub.9 e 47.

(quadro D): SI RIPORTANO INTEGRALMENTE LE CONCLUSIONI DI CUI ALL'ATTO DI CITAZIONE, NOTIFICATO A MEZZO DEL SERVIZIO POSTALE AL SIGNOR [REDACTED] IN DATA 19.6.2012 ED AL SIGNOR [REDACTED] IN DATA 11.6.2012: VOGLIA L'ILL.MO TRIBUNALE ADITO, CONTRARIIS REIECTIS, COSI' GIUDICARE: NEL MERITO ED IN VIA PRINCIPALE ACCERTATO CHE IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 26/07/2011 A MINISTERO DOTT. FRANCESCO MANNARELLA, NOTAIO IN BERGAMO, TRASCRITTO IN DATA 03/08/2011 PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI VARESE AI NUMERI REG.GEN. 14592, REG. PART. 8920, AVENTE AD OGGETTO I BENI IMMOBILI DI SEGUITO INDICATI: IN COMUNE



DI BESOZZO (CAP. 21023 - VA), VIA REBUSCHINI GIUSEPPE, SNC: FOGLIO 3; PART. 1617; SUB. 9; NAT. A/2 -ABITAZIONE DI TIPO CIVILE; VANI 2,5; PIANO 1 FOGLIO 3; PART. 1617; SUB. 47; NAT. C/6 -STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE; 15 MQ; PIANO S1; E' INTERVENUTO IN PRESENZA DEI PRESUPPOSTI PREVISTI DALL'ART. 2901 C.C., REVOCARE IL SUDDETTO ATTO DI COMPRAVENDITA CON CONSEGUENTE DECLARATORIA DI SUA INEFFICACIA NEI CONFRONTI DEL [REDACTED] [REDACTED] IN VIA ISTRUTTORIA SI FA ESPRESSA RISERVA DI ULTERIORMENTE DEDURRE, PRODURRE, ARTICOLARE MEZZI ISTRUTTORI ED INDICARE I TESTI NEL TERMINE CONCEDEENDO EX ART. 183, V COMMA, C.P.C. CON VITTORIA DI SPESE, DIRITTI ED ONORARI DI CAUSA.

- Domanda di **annotazione a trascrizione di domanda giudiziale** n.1905 del 06/08/2012 trascritta a Varese in data 06/08/2012 ai nn.13687/1905, atto giudiziario del 19/07/2012, rep.8734, redatto da Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Varese, servizi di pubblicità immobiliare, a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] con riferimento alla formalità di trascrizione dell'atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Mannarella di Bergamo in data 26 luglio 2011 rep. 63217, trascritto a Varese in data 03/08/2011 ai nn. 14592/8920.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

- Domanda di **annotazione a trascrizione di domanda giudiziale** n.2079 del 28/08/2012 trascritta a Varese in data 28/08/2012 ai nn.14589/2079, atto giudiziario del 04/07/2012, rep.7940, redatto da Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Varese, servizi di pubblicità immobiliare, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] con riferimento alla formalità di trascrizione dell'atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Mannarella di Bergamo in data 26 luglio 2011 rep. 63217, trascritto a Varese in data 03/08/2011 ai nn. 14592/8920.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

- Domanda di **annotazione per inefficacia parziale** n.2536 del 20/10/2016 trascritta a Varese in data 20/10/2016 ai nn.17170/2536, atto giudiziario del 31/08/2016, rep.3126, redatto da Tribunale di Varese, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] con riferimento alla formalità di trascrizione dell'atto di compravendita a rogito Notaio Fran-



cesco Mannarella di Bergamo in data 26 luglio 2011 rep. 63217, trascritto a Varese in data 03/08/2011 ai nn. 14592/8920. Immobili siti in comune di Besozzo sez. cens. Ol fg.3, mappale 1617 sub.9 e 47.

(quadro D): P.Q.M.IL TRIBUNALE, DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO NELLA CAUSA COME IN EPIGRAFE PROMOSSA, OGNI DIVERSA E CONTRARIA ISTANZA, ECCEZIONE E DEDUZIONE DISATTESA, COSI' PROVVEDE: DICHIARA L'INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA [REDACTED] DELL'ATTO PUBBLICO REP.63217 RACC.425 48 DEL 26/07/2011 ROGATO DAL NOTAIO DOTT.FRANCESCO MANNARELLA CON CUI [REDACTED] HA ALIENATO A [REDACTED] GLI IMMOBILI IN BESOZZO CEMS.OLGINASIO SEZ.OL FG.3 MAPP.1617/9-47

- Domanda di **annotazione per inefficacia parziale** n.373 del 15/02/2018 trascritta a Varese in data 15/02/2018 ai nn.2545/373, atto giudiziario del 11/10/2017, rep.4599, redatto da Corte di Appello di Milano, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] con riferimento alla formalità di trascrizione dell'atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Mannarella di Bergamo in data 26 luglio 2011 rep. 63217, trascritto a Varese in data 03/08/2011 ai nn. 14592/8920. Immobili siti in comune di Besozzo sez. cens. Ol fg.3, mappale 1617 sub.9 e 47.
(quadro D): SI ANNOTA SENTENZA N. 4599 DELL'UNDICI OTTOBRE 2017, CON LA QUALE LA CORTE D'APPELLO DI MILANO DICHIARA L'INEFFICACIA NEI CONFRONTI DI [REDACTED] AVENTE SEDE IN [REDACTED] (C.F. [REDACTED] DELLA COMPRAVENDITA AVVENUTA IL VENTISEI LUGLIO 2011 E TRASCRITTA CON NOTA N. 14592/8920 DEL 3/8/2011.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

Si segnala che nella documentazione depositata agli atti è presente decreto ingiuntivo n.547/2011 emesso in data 15/09/2011 dal Tribunale di Sondrio a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Il presente decreto ingiuntivo non risulta iscritto presso l'Agenzia delle Entrate servizi di Pubblicità Immobiliare di Varese e non contiene gli immobili oggetto di perizia.

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 19.04.2024)



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Lotto 001****Spese scadute:**

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio Rebuschini la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso e /o eventuali interventi di manutenzione straordinaria, indicazioni circa la presenza di altri condomini morosi ed indicazioni delle pendenze.

Si riporta quanto comunicato via mail dall'amministratore, al 27/02/2024, come segue:

- pendenze relative all'anno 2023: gestione ordinaria Euro 200,16
- pendenze relative all'anno 2022: gestione ordinaria Euro 411,80 versati nel 2023;
- spese medie condominiali annue circa Euro 500,00. Per l'anno 2024 è previsto un riparto preventivo pari a Euro 483,98;
- millesimi di proprietà 19,996;
- l'amministratore ha segnalato che non vi sono cause in corso e non vi sono in programma interventi di manutenzione straordinaria (come da riparto preventivo gestione anno 2024);
- certificazioni di conformità degli impianti condominiali non trasmessi e/o mancanti;
- l'amministratore non ha comunicato la presenza di condomini morosi.

Si allega inoltre regolamento condominiale, ricevuto dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda.

I presenti dati sono complessivi sia dell'abitazione che dell'autorimessa di proprietà dell'esecutato in quanto gli stessi non risultano separati per unità immobiliare ma per proprietario.

(all. C: mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta: regolamento di condominio)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente relazione non necessita di attestato di prestazione energetica in quanto rientra nella casistica di esclusione prevista dalla normativa vigente.

Avvertenze ulteriori:**5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a



carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 19.04.2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuale proprietario:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, in atto in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Mannarella di Bergamo in data 26 luglio 2011 rep. 63217, da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] **trascritto a Varese in data 03/08/2011 ai nn. 14592/8920**

In atto si legge quanto segue: "in Comune di Besozzo (Va), censuario di Olgiasio, facenti parte del fabbricato denominato "Condominio Rebuschini" posto in via Rebuschini sn e precisamente:

- locale autorimessa al piano interrato.

Quanto in oggetto è censito presso l'Ufficio del Territorio di Varese – Catasto Fabbricati – al foglio 3 – sezione OL – dal mappale:

- 1617 sub.47 via Rebuschini Giuseppe, piano S1, cat. C/6, classe 10, mq 15, Rendita Euro 39,51

giusta denuncia prot. B00551 in data 17 febbraio 1998.

Confini dell'autorimessa: locale autorimessa al mappale 1617 sub.48 da un lato, ente comune da un secondo lato, muro perimetrale da un terzo lato, salvo altro.

Il tutto come riscontrato dalle planimetrie catastali che, in copia, si allegano al presente atto sotto la lettera "B".

Prezzo Convenuto € 60.000,00 (comprensivo di unità residenziale)

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

"QUANTO IN OGGETTO È STATO TRASFERITO A CORPO E NON A MISURA, LIBERO DA PERSONE E COSE, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVA, CON OGNI ACCESSIONE, PERTINENZA, SERVITU' ATTIVA E PASSIVA, NONCHE' CON LA QUOTA PROPORZIONALE DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO TALI AI SENSI DELL'ART.1117 C.C. E PER L'USO CUI SONO DESTINATE, RICHIAMANDOSI IN PARTICOLARE GLI ENTI RAPPRESENTATI NELL'ELABORATO PLANIMETRICO CHE TROVASI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "C" ALL'ATTO A ROGITO NOTAIO FRANCO ZITO IN DATA 2 SETTEMBRE 1998 REP. 44277/12181, REGISTRATO A GAVIRATE IL GIORNO 8 SETTEMBRE 1998 AL N.RO 1103 SERIE 1V E TRASCRITTO A VARESE IL 9 SETTEMBRE 1998 AI NUMERI 11663/7678. PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI CONOSCERE E SI È IMPEGNATA A RISPETTARE TUTTI I DIRITTI E GLI OBBLIGHI DERIVANTI DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO VIGENTE CHE, UNITAMENTE ALLE TABELLE MILLESIMALI, TROVASI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "B" ALL'ATTO A ROGITO NOTAIO FRANCO ZITO IN DATA 2 SETTEMBRE 1998 REP. 44277/12181, SOPRA CITATO.

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

(all. B: copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente presso la conservatoria dei RRll e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)



6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- o Al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto, pervenne da [REDACTED] per atto di compravendita a rogito dott. Franco Zito Notaio in Gavirate (Va), in data 05/07/2000 rep. 47835, **trascritto a Varese in data 13/07/2000 ai nn. 11530/7150.**

(Quadro D: ALLE UNITA IMMOBILIARI OGGETTO DI TRASCRIZIONE SEGUONO E COMPETONO I SEGUENTI MILLESIMI DI PROPRIETA: PER IL MAPPALE 1617 SUB.9 MILLESIMI 19,996 (NOVE VIRGOLA NOVECENONOVANTASEI) DI PROPRIETA; PER IL MAPPALE 1617 SUB.47 MILLESIMI 3,595 (TRE VIRGOLA CINQUECENTONOVANTACINQUE) DI PROPRIETA; PER IL MAPPALE 1617 SUB.9 MILLESIMI 18,228 (DICOTTO VIRGOLA DUECENTOVENTOTTO) DI ASCENSORE. SI È RICHIAMATO IN TITOLO IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO ALLEGATO ALL'ATTO A ROGITTO DOTT. FRANCO ZITO IN DATA 2 SETTEMBRE 1998, REPERTORIO NUMERO 44.277/12.181, REGISTRATO A GAVIRATE IL GIORNO 8 SETTEMBRE 1998 AL NUMERO 1103 SERIE IV, TRASCRITTO A VARESE IL 9 SETTEMBRE 1998 AI NUMERI 11663/7678.)

(all. B: note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente)

- ✓ 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 (Va) in data 22 settembre 2023 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 tra il 1994 e il 1998, data nella quale è stato ultimato, come segue:

- Concessione edilizia N. 27/94, richiesta in data 28/01/1994, prot. 1008, e rilasciata in data 26.05.1994, prot. 5921, per nuova costruzione casa di abitazione.
- Deposito di dichiarazione di conformità al superamento delle barriere architettoniche presentata in data 28/01/1994, prot. 1004.
- Richiesta da parte del comune di Besozzo di supplemento di istruttoria del 08/03/1994.
- Integrazione alla C.E. 27/1994 del 21/03/1994, prot. 3309.
- Autorizzazione provinciale per realizzazione di accesso sulla via Rebuschini, presentato in data 21/03/1994, prot. 3309 e rilasciato in data 27/01/1994, prot.6488/33467-C del 07/03/1994.
- Rilascio di parere dal Servizio Igiene Pubblica Ambientale e tutela della salute nei luoghi di lavoro richiesto in data 28/03/1994, prot. 3607.
- Concessione edilizia N. 102/94, richiesta in data 21/03/1994, prot.3310, e rilasciata in data 03/05/1994, prot. 4923, per demolizione rustici e porzione di muro esistente.
- Variante in corso d'opera N.216/1996 alle C.E. N.27/94 richiesta in data 05/07/1996, prot. 7770 e rilasciata in data 23/09/1996, prot. 10486.
- Deposito presso il comune di Besozzo di certificati di conformità degli impianti elettrico e di riscaldamento in data 24/03/1998, prot. 3321.
- Rilascio di parere sanitario n.1 del 12/09/1996 a seguito di richiesta del 05/07/1996, prot. N.7770.
- Domanda certificato di Abitabilità presentato in data 24/03/1998, prot.3321rilasciato in data 08/04/1998, prot.3906.

Dalla visione delle pratiche edilizie durante l'accesso agli atti è stato possibile



visionare:

- Atto di asservimento di volumetria per realizzazione intero complesso immobiliare di 5093 mc tra [REDACTED] e [REDACTED] redatto dal notaio Franco Zito in data 12 ottobre 1994, rep. 36.187, raccolta n.8214, registrato a Gavirate in data 26/10/1994 n.579, volume IV e trascritto a Varese in data 09/11/1994 ai numeri 15233/10502 e 15234/10503.

(allegati sotto E: istanza accesso atti edilizi, istanza accesso atti condono, Concessioni edilizie, allegati alle pratiche edilizie, certificato di abitabilità).

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (08.09.2023) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale depositata in data del 17.02.1998 e presente in atti al Catasto Fabbricati presentata a seguito dell'ultima pratica edilizia deposita presso l'ufficio tecnico del comune di Besozzo.

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Besozzo, risulta azzonato in Ambito AR1, ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale ed è normato dall'art.30.2 delle norme tecniche attuative.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato condominiale realizzato alla fine degli anni '90, con finiture non di lusso ma nella media con quelle dei fabbricati presenti nella zona. Il complesso condominiale è composto da 24 unità abitative sviluppate su 5 piani fuori terra e 27 box disposti a piano terra e piano seminterrato, oltre alle zone comuni e a delle aree esterne ancora intestate alla società costruttrice.

Il fabbricato condominiale è sito nel centro della frazione di Olginasio, in zona residenziale, con presenza di attività produttive nelle vicinanze, lungo la via Giuseppe Rebuschini all'altezza del civico 55, arteria principale di collegamento della frazione con il centro del paese e con i paesi limitrofi, tra cui Gavirate, centro di medie dimensioni con presenza di tutti i servizi. La frazione di Olginasio offre alcuni servizi commerciali nella zona oltre a un collegamento di servizio pubblico su strada. Il centro del paese offre tutti i servizi necessari alla popolazione tra cui attività commerciali, servizi alla persona, supermercati, ufficio postale e filiali bancarie, oltre agli uffici pubblici, attività artigianali e industriali.

Il fabbricato condominiale è dotato di aree comuni e cortile interno, presenta accesso carrai e pedonale comuni dalla via Rebuschini. È dotato di ascensore di collegamento tra i piani. Il fabbricato si presenta complessivamente in discreto stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di perizia presenta le caratteristiche costruttive e di finitura risalenti all'epoca della costruzione, si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione ed è sita al piano seminterrato del



fabbricato, con affaccio corsello comune condominiale.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata composta da unico locale destinato al ricovero di autoveicoli, presenta pavimentazione in battuta di cemento con finitura al quarzo, porta basculante in alluminio e murature divisorie realizzate in blocchetti di cemento non intonacati. Il solaio di copertura è realizzato con lastre prefabbricate di tipo predalles. L'unità immobiliare è accessibile tramite corsello box comune che la collega all'accesso carraio comune e presenta un'altezza pari a 2,47 m.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale pari a mq 17,00 circa e una superficie complessiva di circa mq 17,00.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione e le finiture sono di civile abitazione.

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

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	In lastre prefabbricate in cemento tipo predalles.
<i>Pareti (interne):</i>	Realizzate in blocchetti di cemento con finitura al rustico
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	nessuno
	Ubicazione: -
	condizione: -
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: in battuta di cemento con finitura al quarzo Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: - condizioni: - protezione: - condizioni: -
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: - condizioni: -
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: porta basculante in alluminio condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: con canalina esterno muro condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	Tipologia: - alimentazione: -
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	non presente



Acqua calda
sanitaria (impianto): tipologia: -
Certificazioni: -

Termico (impianto): tipologia: -
condizioni: -
Certificazioni: -

Allarme (impianto): non presente
TV -
Citofono (impianto): -

Rivestimento facciata
fabbricato su strada
(componente edilizia): Il fabbricato condominiale non presenta rivestimenti in facciata, le quali sono intonacate a civile e tinteggiate in colore bianco, come i muri di contenimento condominiali che presentano copertina in pietra. I parapetti sono in ferro e sono tinteggiati. La gronda del fabbricato è in cemento.
condizioni: sufficienti

Atrio e parti comuni
(componente edilizia): pavimento del ballatoio comune realizzato in piastrelle di ceramica con profilo esterno in pietra. Cortile interno pavimentato con piastrelloni in cemento con finitura in graniglia. Presenza di parapetti n ferro tinteggiati in colore grigio.
condizioni: sufficienti

Portone di ingresso: tipologia: portone a singolo battente di tipo blindato con specchiature in vetro
condizioni: buone

Portineria assente

Ascensore (impianto): presente
presente ascensore con sbarco su ballatoio comune

Stato di conservazione
interna del bene: discreto

Stato di conservazione
e manutenzione parti sufficiente
comuni:

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
Autorimessa	Sup. lorda di pavimento	17,01	100%	17,01



TOTALE	17,01	17,01 Arrotondata 17,00
---------------	--------------	--

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 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, comune di Besozzo, frazione di Olginasio;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2023 – Listino prezzi Camera di Commercio di Varese
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2023
 - Borsino immobiliare

I valori di mercato per le autorimesse si attestano tra i 9.000,00 €/cad e i 14.000,00 €/cad in base alla rilevazione dei prezzi effettuata dalla Camera di Commercio di Varese, tra i 590,00 €/mq e i 720,00 €/mq in base alla rilevazioni effettuate dall'O.M.I. per conto dell'Agenzia delle Entrate, tra i tra i 569,00 €/mq e i 732,00 €/mq in base alla rilevazioni effettuate dal Borsino Immobiliare e tra i 10.000,00 €/cad e i 13.000,00 €/cad in base alla rilevazioni effettuate dagli operatori di mercato, per una media di 11.000,00 €/cad.

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, intera consistenza; 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:

3 Valutazione corpi: Lotto 001

A

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore a corpo	Valore Complessivo
Autorimessa [C6]	17,00	€ 11.000,00	€ 11.000,00
TOTALE	17,00	€ 11.000,00	€ 11.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 11.000,00
Valore corpo	€ 11.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 11.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 11.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Autorimessa	17,00	€ 11.000,00	€ 11.000,00

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 e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 550,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non

€ 0,00



coincide con la quota del valore:

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
Pendenze Condominiali:	- € 200,16
pendenze relative all'anno 2023-gestione ordinaria Euro 200,16	

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 10.249,84
	<u>Arrot. € 10.250,00</u>

Il sottoscritto 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 pubblicitaria tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:	€ 8.200,00
--	------------

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<u>€ 10.250,00</u>
Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato":	<u>€ 8.200,00</u>

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
Luino, 22 aprile 2024.

l'Esperto nominato

The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Davide Bellini". To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text: "DAVIDE BELLINI", "COLLEGIO GEOMETRI VARESE", and the number "3165".



Allegato A

Ispezione presso Agenzia delle Entrate, certificati anagrafici;

Allegato B

Ispezioni ipotecarie, note di trascrizione e atto di provenienza e atti notarili asservimento e diritti;

Allegato C

Visure catastali, schede planimetriche, estratto di mappa, documentazione condominiale;

Allegato D

Documentazione fotografica;

Allegato E

Documentazione edilizia;

Allegato F

Invio perizia alle parti

