

---

## Tribunale di Varese

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 174/2021

Giudice Delle Esecuzioni: **DOTT.SSA FLAMINIA D'ANGELO**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico

Appartamento, cantina e due posti auto scoperti  
in Besozzo Via Milano n.11

Esperto alla stima: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Pec: [REDACTED]





**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Milano n.11 – Besozzo

**Lotto:** UNICO

**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Milano n.11 – Besozzo

**Lotto:** UNICO

**Continuità delle trascrizioni:** si



**Bene in Besozzo**  
**Lotto UNICO**  
 Via Milano n.11 – Besozzo

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

## LOTTO UNICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento con cantina annessa e due posti auto scoperti, facenti parte di fabbricato edificato negli anni "60/70" costituito complessivamente da quattro unità ad uso residenziale, un'unità di tipo commerciale (D8), un'autorimessa e quattro posti auto scoperti, oltre area urbana. L'accesso alle abitazioni avviene da Via Milano al civico n.11. L'abitazione in oggetto si trova al secondo piano dell'edificio e si presenta in sufficiente stato di manutenzione. Al piano terra i due posti auto scoperti. La zona di ubicazione è periferica e ben servita, a destinazione residenziale e commerciale.

#### Identificativo corpo: A

#### **Abitazione di tipo economico (A/3) sita in Via Milano n.11 – Besozzo**

Appartamento posto al secondo piano di edificio plurifamiliare. Il fabbricato è una costruzione di tipo economico disposta su tre piani fuori terra e un interrato. L'abitazione in oggetto è internamente così disposta: ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere, due balconi; al p.s.l cantina. Sufficiente lo stato di manutenzione.

#### **Quota e tipologia del diritto:**

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

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

#### Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

#### intestazione attuale:

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

#### Descrizione:

#### **Comune di Besozzo**

**Sez.BE Fg. 8 Particella 685 sub 8 Cat.A/3** zona cens.- **cl.8** consistenza vani 5 - sup. catastale totale 101 mq, totale escluse aree scoperte 98 mq. – rendita €309,87 – Via Milano n.20 piano S1-2.

#### Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2011 Pratica n.VA0030570 in atti dal 20/01/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.13165.1/2011)



- VARIAZIONE del 25/10/1994 in atti dal 27/03/1999 MIGL IDENT CATAST, CLS (PF<99) (N.21616/1994)

**Coerenze dell'appartamento da nord come da scheda:**

a.u.i. mapp.685 sub.10 graffato mapp.3592, area urbana mapp.685 sub.16, a.u.i. mapp.685 sub.9 e vano scala comune, a.u.i. mapp.685 sub.14, area comune.

**Della cantina:** a.u.i. mapp.685 sub.7, corridoio comune, a.u.i. mapp.685 sub.9, muro perimetrale.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale corpo A:**

- Alla data del sopralluogo (01/12/2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale presentata in data 25/10/1994 e 14/10/1970.

*Si annota che l'immobile ha accesso su Via Milano al civico n.11 e non su Via Milano n.20 come indica la visura catastale.*

*(All. A; schede catastali estratte dalla scrivente in data 26.11.2022; visura catastale estratta dalla scrivente in data 26.11.2022 e aggiornate in data 08.08.2023, estratto di mappa estratto dalla scrivente in data 08.08.2023)*

**Identificativo corpo: B**

**Posto auto scoperto (C/6) sito in Via Milano n.11 – Besozzo**

Posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio.

**Quota e tipologia del diritto:**

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

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

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione attuale:**

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

**Descrizione:**

**Comune di Besozzo**

**Sez.BE Fg. 8, Particella 685 sub 12 Cat.C/6** zona cens.- **cl.5** consistenza 13 mq.  
- sup. catastale totale 13 mq. – rendita €14,10 – Via Milano n.20 piano T.

**Dati derivanti da:**

- variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2011 Pratica n.VA0030682 in atti dal 20/01/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.13259.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/03/2010 Pratica n.VA0078868 in atti dal 11/03/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.6524.1/2010)



- (ALTRE) del 07/04/2009 Pratica n.VA0108402 in atti dal 07/04/2009 STRALCIO DA CORTE (n. 1034.1/2009)

**Coerenze della proprietà da nord come da scheda:**

area di manovra comune, a.u.i. mapp.685 sub.10 graffato mapp.3592, a.u.i. mapp.685 sub.13.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Identificativo corpo: C**

**Posto auto scoperto (C/6) sito in Via Milano n.11 – Besozzo**

Posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio.

**Quota e tipologia del diritto:**

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

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

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione attuale:**

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

**Descrizione:**

**Comune di Besozzo**

**Sez.BE Fg. 8, Particella 685 sub 13 Cat.C/6 zona cens.- cl.5 consistenza 12 mq.**

- sup. catastale totale 12 mq. – rendita €13,01 – Via Milano n.20 piano T.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2011 Pratica n.VA0030688 in atti dal 20/01/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.13265.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/03/2010 Pratica n.VA0078868 in atti dal 11/03/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.6524.1/2010)
- (ALTRE) del 07/04/2009 Pratica n.VA0108402 in atti dal 07/04/2009 STRALCIO DA CORTE (n. 1034.1/2009)

**Coerenze della proprietà da nord come da scheda:**

area di manovra comune, a.u.i. mapp.685 sub.12, a.u.i. mapp.685 sub.10 graffato mapp.3592, area comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale corpo B e C:**

- Alla data del sopralluogo (01/12/2022) gli immobili in oggetto sono risultati corrispondenti alle schede catastali presentate in data 07/04/2009.

*Si annota che gli immobili hanno accesso su Via Milano al civico n.11 e non su Via Milano n.20 come indica la visura catastale.*



(All. A: schede catastali estratte dalla scrivente in data 26.11.2022; visura catastale estratta dalla scrivente in data 26.11.2022 e aggiornate in data 08.08.2023, estratto di mappa estratto dalla scrivente in data 08.08.2023).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

### **Caratteristiche zona:**

Zona periferica ben servita caratterizzata da un'edilizia residenziale, costituita prevalentemente da palazzine plurifamiliari/condominiali di tipo civile/economico. Nelle vicinanze dell'immobile sono disponibili tutti i servizi; immediatamente raggiungibile supermercato.

### **Area urbanistica:**

Via Milano è una strada a traffico intenso con discreta disponibilità di parcheggio.

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

### **Principali collegamenti pubblici:**

I mezzi di trasporto pubblico disponibili sono: servizio autobus con fermata a circa mt.250 da Via Milano e Stazione Ferroviaria Trenord a circa mt.700, l'ingresso Autostrada A8 si trova a circa km.16, raggiungibile tramite SS629.

### **Servizi offerti dalla zona:**

La zona di ubicazione dell'immobile è periferica e nei pressi si trovano esercizi commerciali, locali di ristorazione, supermercato immediatamente raggiungibile. A circa mt.600 la zona centrale commerciale dove si trovano, Farmacia, Istituti bancari, Ufficio Postale, Chiesa Parrocchiale. A circa km.1,2 si trova il Municipio di Besozzo e Istituto Scolastico "Rosetum".

## 3. STATO DI POSSESSO:

### **Corpo A+B+C**

Al sopralluogo del 01 dicembre 2022 alle ore 9.00 sui luoghi nessuno era presente per parte esecutata. Con il custode Giudiziario si è proceduto quindi all'ispezione e alla presenza dello stesso si sono svolte le operazioni peritali. La scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico e fotografico.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 08.08.2023 e del 10.08.2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*  
Nessuna

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



Nessuna

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

- ✓ Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo fondiario Iscritta a Varese in data 09/01/2009 ai nn. 320/57, atto del 23/12/2008 rep. n.15357/4354 a rogito Notaio [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto in Rimini, Piazza Ferrari n.15), contro [REDACTED] con sede in RIMINI (RN).  
 Importo capitale €.160.000,00  
 Importo complessivo € 240.000,00  
 Tasso interesse annuo 6,625%  
 Durata anni 15  
 A margine della nota sono presenti annotazioni:  
 -Annotazione presentata il 10/08/2009 ai nn. 15234/2041 – RESTRIZIONE DI BENI.  
 -Annotazione presentata il 05/02/2010 ai nn. 2145/394 – RESTRIZIONE DI BENI.  
 -Annotazione presentata il 14/12/2010 ai nn. 22405/3421 – RESTRIZIONE DI BENI.  
 A margine della nota sono presenti annotazioni: vedi Nota sez.D
  
- ✓ Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo fondiario Iscritta a Varese in data 26/01/2009 ai nn. 1305/202, atto del 23/12/2008 rep. n.15357/4354 a rogito Notaio [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto in Rimini, Piazza Ferrari n.15), contro [REDACTED] con sede in RIMINI (RN) [REDACTED].  
 Importo capitale €.160.000,00  
 Importo complessivo € 240.000,00  
 Tasso interesse annuo 6,625%  
 Durata anni 15  
 In rettifica alla formalità iscritta il 09/01/2009 al n.57 del registro particolare.  
 A margine della nota sono presenti annotazioni:  
 -Annotazione presentata il 10/08/2009 ai nn. 15235/2042 – RESTRIZIONE DI BENI.  
 -Annotazione presentata il 05/02/2010 ai nn. 2146/395 – RESTRIZIONE DI BENI.  
 -Annotazione presentata il 14/12/2010 ai nn. 22406/3422 – RESTRIZIONE DI BENI.  
 A margine della nota sono presenti annotazioni: vedi Nota sez.D
  
- ✓ Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo Iscritta a Varese in data 05/05/2021 ai nn. 8947/1356, Atto Giudiziario del 20/04/2017 rep. n.3209, [REDACTED] con sede in MILANO [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede), contro [REDACTED].  
 Importo capitale €.250.812,08  
 Importo complessivo € 200.000,00  
 Tasso interesse annuo -  
 Durata anni -  
 Altri dati: sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezioni A, B e C





A margine della nota sono presenti annotazioni: vedi Nota sez.D

- 4.2.2 ♦ **Pignoramento:** - [REDACTED] - Verbale di Pignoramento Immobiliare del 19/07/2021 rep. 1432 **trascritto a Varese il 27/10/2021 ai nn. 22058/15607** promosso da [REDACTED]

per quota di 1/1 per il diritto di proprietà gravante sugli immobili in oggetto, correttamente identificati al Catasto Fabbricati Comune di Besozzo Sez.BE fg.8 particella 685 sub.8, particella 685 sub.12 e particella 685 sub.13.

A margine della nota sono presenti annotazioni:

IL RICHIEDENTE SI ASSUME OGNI RESPONSABILITA' PER L'INSERIMENTO NELLA NOTA DI TUTTI I DATI NON PRESENTO NEL TITOLO ESONERANDO IL COMPETENTE CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO CHE DOVESSE DERIVARNE ANCHE IN VIA DI RIVALSA.

Altre trascrizioni:

- ♦ **Sentenza Dichiarativa di Apertura della Liquidazione Giudiziale:** - Atto giudiziario del 06/07/2023 rep. 47 **trascritto a Varese il 02/08/2023 ai nn. 16361/11725,** [REDACTED]

[REDACTED] per quota di 1/1 per il diritto di proprietà gravante sugli immobili in oggetto, correttamente identificati al Catasto Fabbricati Comune di Besozzo Sez.BE fg.8 particella 685 sub.8, particella 685 sub.12 e particella 685 sub.13.

A margine della nota sono presenti annotazioni:

CON SENTENZA N. 47/2023 PUBBL. IL 06.07.2023 [REDACTED]  
L'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE NE I CONFRONTI DI [REDACTED]  
[REDACTED] PRENOTAZIONE A DEBITO PER IMPOSTE E TASSE DERIVANTI DALLA SEGUENTE FORMALITA'.COME DA ISTANZA N. 004 (RGN 26/2023) PER AUTORIZZAZIONE ALLA PRENOTAZIONE A DEBITO PRESENTATA AL [REDACTED] ( VISTO PER AUTORIZZAZIONE DEL 21.07.2023) SI PRECISA CHE LA TRASCRIZION E IN OGGETTO RIGUARDA UNITA' IMMOBILIARI SITE IN BESOZZO (VA).

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica - sintetici + note - aggiornata alla data 08.08.2023 e 10.08.2023)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Corpo A+B+C

**Spese scadute:** Il condominio non è amministrato, pertanto non sono conosciute eventuali spese scadute né ripartizioni millesimali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** il fabbricato non dispone degli elementi necessari al superamento delle barriere architettoniche (salvo adeguamenti).

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Vedi parte evidenziata al successivo punto 6.1

**Attestazione Prestazione Energetica:**



per l'immobile oggetto della presente, la ricerca effettuata con i dati catastali ha dato esito negativo.

**Avvertenze ulteriori:**

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

Nessuna

**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 all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 08.08.2023 e del 10.08.2023 per nominativi ed immobili con estrazione di note, si riporta quanto segue:

**6.1. Attuali proprietari particella 685 sub.8:**

- La proprietà dell'unità immobiliare in oggetto **particella 685 sub.8** è pervenuta all'esecutato [REDACTED] per il diritto di proprietà per quota di 1/1 **con atto di compravendita** a rogito [REDACTED] [REDACTED] in data 23/12/2008 rep. 1913/905 da [REDACTED] [REDACTED] trascritto a Varese il 09/01/2009 ai nn.322/218.

In atto si legge quanto segue:

**tutto quanto sopra premesso**

stipulano e convengono quanto segue.

1.) Il fondo [REDACTED] [REDACTED] rappresentato, per il tramite della [REDACTED] [REDACTED] vende alla società [REDACTED] che, pure come sopra rappresentata, accetta ed acquista, i seguenti beni:

**A) Codice Asset VA0001U - In Comune di Besozzo (Varese), via Milano n. 13, nel fabbricato ad uso uffici, abitazioni, magazzini, autorimessa, locali tecnologici e cabina elettrica, composto da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, quattro appartamenti ad uso abitazione (due al piano primo e due al piano secondo), ciascuno con annesso vano di cantina pertinenziale posto in piano seminterrato, e una autorimessa privata anch'essa pertinenziale, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:**

**\* Sezione Urbana BE, Foglio 8 (otto), mappale 685 (seicentottantacinque), subalterno 6 (sei), viale Milano n. 20, piano 1-S1, Categoria A/3, Classe 8, vani 5, Rendita catastale euro 309,87;**

**\* Sezione Urbana BE, Foglio 8 (otto), mappale 685 (seicentottantacinque), subalterno 7 (sette), viale Milano n. 20, piano 1-S1, Categoria A/3, Classe 8, vani 6, Rendita catastale euro 371,85;**

**\* Sezione Urbana BE, Foglio 8 (otto), mappale 685 (seicentottantacinque), subalterno 8 (otto), viale Milano n. 20, piano 2-S1, Categoria A/3, Classe 8, vani 5, Rendita catastale euro 309,87;**

**\* Sezione Urbana BE, Foglio 8 (otto), mappale 685 (seicentottantacinque), subalterno 9 (nove), viale Milano n. 20, piano 2-S1, Categoria A/3, Classe 8, vani 6, Rendita catastale euro 371,85;**

**\* Sezione Urbana BE, Foglio 8 (otto), mappale 685 (seicentottantacinque), subalterno 11 (undici), viale Milano, piano S1, Categoria C/6, Classe 9, metri**







- La proprietà per la quota di 1/1 è pervenuta alla [REDACTED] con atto di compravendita a rogito [REDACTED] in data 20/04/2007 rep. 72394/26458 da [REDACTED] con sede in Milano (MI) c.f. [REDACTED] trascritto a Varese il 27/04/2007 ai nn. 9674/5842.

Al quadro D della nota di trascrizione,

"Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare":

LA SOCIETA' [REDACTED] HA INDIVIDUATO NELL'AMBITO DEL SUO PATRIMONIO IMMOBILIARE NUMERO 195 ASSET DESCRITTI NELLE SCHEDE SUB. "C" ED "H", DIVISI IN DUE GRUPPI DI IMMOBILI. NELL'AMBITO DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE SONO RICOMPRESI ALCUNI (I) IMMOBILI SOGGETTI ALLE DISPOSIZIONI DI TUTELA DI CUI AL D.LGS 42/2004; (II) IMMOBILI CONDOTTI IN LOCAZIONE E SOGGETTI ALLE DISPOSIZIONI NIPREVISTE DALL'ART 38 E SS. DELLA LEGGE 27 LUGLIO 1978, N. 392; (III) IMMOBILI CHE PER LA LORO NATURA SONO SOGGETTI ALLE DISPOSIZIONI DI CUI ALLE LEGGE 26 MAGGIO 1965 N. 590 E DELLA LEGGE 14 AGOSTO 1971 N. 817. A) IL "PRIMO GRUPPO DI IMMOBILI" CHE FORMANO OGGETTO DELLA COMPRAVENDITA E' ASSOGGETTATO PER QUANTO ATTIENE ALLE IPOTESI SUB (I),(II) E (III) ALLE RISPETTIVE CONDIZIONI SOSPENSIVA PER IL CASO SUB(I) ED ANCHE RISOLUTIVA PER I CASI SUB (II) E (III) DEL MANCATO ESERCIZIO OVVERO DELL'ESERCIZIO DELLA PRELAZIONE B) IL "SECONDO GRUPPO DI IMMOBILI" FORMANO OGGETTO DI CONTRATTO PRELIMINARE [REDACTED]

[REDACTED] IL PREZZO DELL'INTERO PORTAFOGLIO IMMOBILIARE E' EURO 161.665.000, OLTRE IVA E PER IL PREZZO PER IL PRIMO GRUPPO E' PARI AD EURO 131.771.000 OLTRE IVA, REGOLATO COME IN ATTO ANCHE PER LE PRELAZIONI INDICATE.

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

(all. A: copia atto di provenienza e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

- La proprietà per la quota di 1/1 è pervenuta alla [REDACTED] con atto di scissione parziale a rogito [REDACTED] data 01/12/2006 rep. 2407 da [REDACTED] sede in Milano [REDACTED] trascritto a Varese il 27/12/2006 ai nn. 32586/19447.

Al quadro D della nota di trascrizione,

"Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare":

/

Si rimanda alla nota allegata per conoscenza di tutto quanto in essa contenuto.

(all. B: copia nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

- La proprietà per la quota di 1/1 è pervenuta alla [REDACTED] con atto di scissione parziale a rogito [REDACTED] data 06/12/2004 rep. 16 da [REDACTED] con sede in Milano (MI) c.f. [REDACTED] trascritto a Varese il 21/12/2004 ai nn. 31042/19019.

Al quadro D della nota di trascrizione,

"Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare":

/

Si rimanda alla nota allegata per conoscenza di tutto quanto in essa contenuto.

(all. B: copia nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

- La proprietà per la quota di 1/1 è pervenuta alla [REDACTED] con atto di fusione di società per incorporazione a rogito [REDACTED] data 06/12/2004 rep. 15 da [REDACTED] con sede in Roma [REDACTED] a Varese il 21/12/2004 ai nn. 31041/19018.



Al quadro D della nota di trascrizione,

"Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare":

/  
Si rimanda alla nota allegata per conoscenza di tutto quanto in essa contenuto.  
(all. B: copia nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

- La proprietà per la quota di 1/1 è pervenuta alla [REDACTED] con **atto di conferimento in società** a rogito [REDACTED] in data 24/12/2003 rep. 58535 da [REDACTED] con sede in Roma [REDACTED] **trascritto a Varese il 10/03/2004 ai nn. 5312/3301.**

Al quadro D della nota di trascrizione,

"Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare":

SI PRECISA CHE CON ATTO A ROGITO DEL [REDACTED] DI ROMA IN DATA 24 DICEMBRE 2003 REP.N. 58535 [REDACTED] IMMOBILI DI COMPETENZA DELLA CONSERVATORIA DI VARESE ALLA [REDACTED] TITOLO DI TRASCRIZIONE, TRATTASI DI CONFERIMENTO DI RAMO AZIENDALE DISPOSTO PER LEGGE (ART. 13 DEL D.LGS. N. 79 DEL 16/03/1999) E NON DI TRASFERIMENTO VOLONTARIO, ONDE L'ATTO IN TRASCRIZIONE HA NATURA MERAMENTE DICHIARATIVA E SI E' RESO NECESSARIO PER DARE FORMA ADEGUATA A QUANTO INDISPENSABILE ALLO SCOPO DI CONCRETIZZARE IL DISPOSTO DI LEGGE PARTICOLARMENTE IN FUNZIONE DEI CONSEGUENTI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI; PERTANTO NEL CASO DI SPECIE NON SI RENDE TRA L'ALTRO APPLICABILE NEL DISPOSTO DEGLI ARTT. 17, 18, 40 DELLA LEGGE 47/1985, NEL DISPOSTO DEL D.L. N. 90/1990 E LEGGE DI CONVERSIONE N. 165/1990 NELL'OBBLIGO DI COMUNICAZIONE AL QUESTORE EX LEGGE 310/1993. LA PRESENTE NOTA E' SOGGETTA ALL'IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE AI SENSI DELL'ART. 15 D.P.R. 26/10/1972 N. 642 AUT. INT. DI FINANZA - ROMA - PROT. 9940/92 DEL 28/08/1992. SI PRECISA CHE SUL SUDDETTO TITOLO SONO PRESENTI IMMOBILI DI COMPETENZA DI ALTRE CONSERVATORIE.

Si rimanda alla nota allegata per conoscenza di tutto quanto in essa contenuto.  
(all. B: copia nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

- Alla [REDACTED] la proprietà è pervenuta con atto antecedente il ventennio.

### 6.3. Attuali proprietari particelle 685 sub.12 e sub.13:

- La proprietà delle unità immobiliari in oggetto **particella 685 sub.12 e particella 685 sub.13** è pervenuta all'esecutata [REDACTED] rito di proprietà per quota di 1/1 **con atto di divisione** a rogito [REDACTED] in data 08/05/2009 rep. 52044/19125, **trascritto a Varese il 12/05/2009 ai nn. 8410/5294.** Particelle costituite con variazione numero 1034.1/2009 del 7 aprile 2009 protocollo n.VA0108402. Le società comproprietarie hanno provveduto a frazionare l'area comune, sulla base del rispettivo utilizzo, creando quattro posti auto scoperti censiti con il mappale 685 subb. 12-13-14-15, che rimangono a servizio degli appartamenti di proprietà della società [REDACTED].  
In atto si legge quanto segue:

<Repertorio numero 52044

Raccolta numero 19125

**DIVISIONE**  
REPUBBLICA ITALIANA

**Il giorno otto maggio duemilanove.**

**In Varese, nel mio studio in Viale Aguggiari n.32.**

Avanti a me [REDACTED] in Varese, iscritto presso il  
Ruolo del Distretto Notarile di Milano,>

**sono presenti:**





<la società:

- [redacted] sede in Rimini corso D'Augusto civico n. 14, capitale sociale Euro 10.000,00, iscritta presso il Registro delle Imprese di Rimini numero di iscrizione e codice fiscale 03753830409, in persona dell'Amministratore Unico, signor:

\* [redacted] Rimini il giorno 13 settembre 1956, domiciliato per la carica presso la sede sociale, munito dei poteri rappresentativi in forza del vigente statuto sociale ed a quanto infra autorizzato in forza di delibera dell'assemblea dei soci in data 5 maggio 2009 che, per estratto certificato conforme, si allega al presente contratto sotto la lettera "A";>

<la società:

- [redacted] sede in Rimini corso D'Augusto civico n. 14, capitale sociale Euro 10.000,00, iscritta presso il Registro delle Imprese di Rimini numero di iscrizione e codice fiscale 03753840408, in persona dell'Amministratore Unico, signor:

\* [redacted] generalizzato, domiciliato per la carica presso la sede sociale, —munito dei poteri rappresentativi in forza del vigente statuto sociale ed a quanto infra autorizzato in forza di delibera dell'assemblea dei soci in data 4 maggio 2009 che, per estratto certificato conforme, si allega al presente contratto sotto la lettera "B".>.

**<Io notaio sono certo dell'identità personale e dei poteri di firma del comparente, il quale**

premette:>

<- che con atto di compravendita autenticato nelle firme [redacted] [redacted] in data 23 dicembre 2008 al numero 1911/904 di repertorio, registrato a Milano 2 in data 7 gennaio 2009 al numero 86 serie 1T, trascritto a Varese con nota in data 9 gennaio 2009 ai numeri 321/217, la società [redacted] acquistato, tra altro, la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Comune amministrativo e censuario di Besozzo, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune, sezione BE, foglio 8, con i mappali 685 sub. 10 - 3592 graffati;

- che con atto di compravendita autenticato [redacted] [redacted] 2008 al numero 1913/905 di repertorio, registrato a Milano 2 in data 7 gennaio 2009 al numero 87 serie 1T, trascritto a Varese con nota in data 9 gennaio 2009 ai numeri 322/218, la società [redacted] acquistato, tra altro, la piena proprietà delle unità immobiliari site in Comune amministrativo e censuario di Besozzo, censite al Catasto Fabbricati di detto Comune, sezione BE, foglio 8, con il mappale 685 subalterni 6, 7, 8, 9 ed 11;

- che in forza dei sopra citati titoli le società [redacted] [redacted] pertanto proprietarie> dell'intero fabbricato di cui al mappale 685, avente accesso dal viale Milano civico n. 20;

- che tra le parti comuni del fabbricato è compresa anche l'area scoperta dello stesso, censita al Catasto Terreni del predetto Comune, foglio logico 9 e reale 8, con il mappale 685, ente urbano di Ha 0.28.30;

- che con variazione numero 1034.1/2009 del 7 aprile 2009 protocollo n. VA0108402 le società comproprietarie hanno provveduto a frazionare l'area comune, sulla base del rispettivo utilizzo, creando quattro posti auto scoperti censiti con il mappale 685 subb. 12-13-14-15, che rimangono a servizio degli appartamenti di proprietà della società [redacted] [redacted] un'area urbana della superficie catastale di mq. 1.938 (mille-novecentotrentotto), censita con il mappale 685 sub. 16, che invece rimane ad esclusivo servizio dell'unità di proprietà della società [redacted] [redacted]



Al quadro D della nota di trascrizione,

*"Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare":*

/

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

(all. A: copia atto di provenienza e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

(all. B: nota di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente)

(all. A: copia atti)

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso gli uffici di edilizia privata preposti del comune di Besozzo in data 13 dicembre 2022 e in data 01/03/2023 per la visione degli atti.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- NULLA OSTA rilasciato in data 08/06/1967 protocollo n.2542 Pratica n.57 – per esecuzione lavori edili;
- NULLA OSTA in Variante rilasciato in data 27/08/1968 protocollo n.5159 Pratica n.207;
- Abitabilità rilasciata il 30/08/1968 (dato desunto da atto di compravendita Notaio ██████████ 23/12/2008 rep. 1913/905);  
**(Le pratiche sopra citate non sono state reperite in quanto risultanti negli elenchi dell'Ufficio Tecnico ma, non presenti fisicamente in archivio – come da dichiarazione rilasciata dal responsabile Area Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Besozzo).**
- LICENZA EDILIZIA rilasciata in data 16/09/1971 protocollo n.4907 Pratica n.212/1971 – per posa di cancellata in ferro per recinzione proprietà.

**La sottoscritta, vista l'irreperibilità documentale presso gli archivi del Comune di Besozzo, ha provveduto ad effettuare ispezione cartacea presso L'Agenzia del Territorio di Varese in data 06/07/2023, a seguito della quale reperiva copia della planimetria catastale di primo impianto presentata il 14/10/1970.**

**La conformità edilizia/urbanistica di cui al successivo punto 7.1 sarà pertanto riferita ad un confronto fra lo stato di fatto e lo stato della planimetria storica depositata il 14/10/1970.**

(allegati C: Pratiche Edilizie e catastali).

### 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

#### Identificativo corpo: A+B+C

Alla data del sopralluogo (01.12.2022) l'appartamento in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale di primo impianto presentata il 14/10/1970 e all'ultima scheda catastale presentata il 25/10/1994.

Alla data del sopralluogo i posti auto scoperti sono risultati corrispondenti alle ultime schede catastali in atti presentate in data 07/04/2009.





Gli immobili oggetto della presente, secondo il PGT del Comune di Besozzo, risultano azzonati in **Ambiti Urbani Polifunzionali del Centro Cittadino - ex art.31 Norme di Attuazione del Piano delle Regole** (Ved. allegati C estratti da PGT)

<b>Descrizione</b>
<p>Le unità immobiliari in oggetto sono parte di palazzina ad uso residenziale e commerciale. Il fabbricato, edificato nel "1968", è una costruzione di tipo economico disposta su tre piani fuori terra e un interrato, è costituita complessivamente da quattro appartamenti, un'unità di tipo commerciale (D8), un'autorimessa e quattro posti auto scoperti, oltre area urbana.</p> <p>L'edificio è posto in una zona periferica ben servita del Comune di Besozzo. La tipologia edilizia presente è prevalentemente residenziale, costituita da palazzine plurifamiliari/condominiali.</p> <p>Il fabbricato ha accesso su Via Milano al civico n.11, strada a traffico intenso, con discreta disponibilità di parcheggio.</p> <p>Nei pressi dell'immobile si trovano esercizi commerciali, locali di ristorazione e supermercato immediatamente raggiungibile.</p> <p>A circa mt.600 la zona centrale commerciale dove si trovano Ufficio Postale, Farmacia, Istituti Bancari e Chiesa Parrocchiale.</p> <p>A circa km.1,2 si trova il Municipio e Istituto Scolastico "Rosetum".</p> <p>La fermata bus a circa mt.250 da Via Milano e Stazione Ferroviaria a circa mt.700.</p> <p>L'abitazione oggetto di perizia si trova al secondo piano del fabbricato e al sopralluogo si presentava in sufficiente stato di manutenzione con finiture datate di tipo economico costituite da pavimentazione in piastrelle di ceramica e marmette, serramenti in alluminio e doppio vetro con tapparelle in pvc, porte interne in legno e vetro e una a soffietto (<u>assenti le porte del locale soggiorno e del disimpegno</u>), tinteggiatura alle pareti.</p> <p>L'impianto di riscaldamento è centralizzato con terminali in ghisa.</p> <p>Internamente gli spazi sono così distribuiti: ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere, due balconi; al p.51 cantina, H. interna media mt. 3,00 circa.</p> <p>L'unità sviluppa una superficie <u>lorda commerciale</u> di mq 101,00 circa.</p> <p>Al piano terra si trovano due posti auto scoperti.</p> <p>Le unità sviluppano una superficie <u>lorda commerciale</u> di mq 13,00 sub.12 e mq 12 il sub.13.</p>
<p><b>Caratteristiche descrittive corpo A:</b></p> <p>Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.</p>



Plafoni (componente edilizia):	finitura: stabilitura e tinteggio condizioni: sufficiente
Pareti (interne):	finitura: intonaco e tinteggio condizioni: sufficiente
Rivestimento (componente edilizia):	Rivestimento: piastrelle ceramica Condizioni: discrete
Pavim. Interna	Piastrelle ceramica e marmette Condizioni: discrete
Infissi esterni:	serramenti alluminio e doppio vetro; condizioni: sufficiente
	protezione: tapparelle in pvc condizioni: sufficiente
Infissi interni:	porte legno e vetro e pvc a soffietto condizioni: sufficiente
Porte di primo ingresso:	portoncino in legno condizioni: sufficiente
Impianti:	
Elettrico (impianto):	sottotraccia condizioni: discrete Certificazioni: non reperite
Idrico (impianto):	sottotraccia
Aria/Condizionata (impianto):	assente
Acqua calda sanitaria (impianto):	si autonomo Certificazioni: non reperite
Termico (impianto):	centralizzato a radiatori condizioni: discrete Certificazioni: non reperite
Allarme (impianto):	
TV:si	
Citofono (impianto):	citofono
Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):	tinteggio condizioni: scarse
Atrio e parti comuni (componente edilizia):	--
Portone di ingresso:	metallo e vetro
Portineria	=



Ascensore (impianto):	Assente
Stato di conservazione interna del bene:	sufficiente
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 le piante di progetto 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 p.2	Sup. lorda di pavimento	95,00	100%	95,00
Cantina p.51	Sup. lorda di pavimento	12,00	25%	3,00
Balcone p.2	Sup. lorda di pavimento	10,00	30%	3,00
<b>TOTALE</b>		<b>117,00</b>		<b>101,00</b> <b>Arrotolata 101,00</b>



**Caratteristiche descrittive corpo B e C:**

Posti auto scoperti.

Plafoni (componente edilizia): finitura: -  
condizioni: -

Pareti (interne): finitura: -  
condizioni: -

Rivestimento (componente edilizia): Rivestimento: -  
Condizioni: -

Pavim. Interna -  
Condizioni: -

Infissi esterni: -  
condizioni: -  
protezione: -  
condizioni: -

Infissi interni: -  
condizioni: -

Porte di primo ingresso: -  
condizioni: -

Impianti:  
Elettrico (impianto): -  
condizioni: -  
Certificazioni: -

Idrico (impianto): -

Stato di conservazione -  
interna del bene:

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra le piante di progetto 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
posto auto sub.12	Sup. lorda di pavimento	13,00	40%	5,20
Posto auto sub.13	Sup. lorda di pavimento	12,00	40%	4,80
<b>TOTALE</b>		<b>25,00</b>		<b>10,00</b> <b>Arrotondata 10,00</b>



**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA:****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 Besozzo;

Appartamenti,	min €/mq	800,00	max €/mq	1.180,00
---------------	----------	--------	----------	----------

- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili su Besozzo – anno 2022 – Camera di Commercio Varese

Unità abitative

Nuove/ristrutturate	min €/mq	1.500,00	max €/mq	1.950,00
---------------------	----------	----------	----------	----------

Abitabili in buono stato	min €/mq	800,00	max €/mq	1.050,00
--------------------------	----------	--------	----------	----------

Da ristrutturare	min €/mq	400,00	max €/mq.	600,00
------------------	----------	--------	-----------	--------

Box

Singoli	min €/unità	9.000,00	max €/unità	14.000,00
---------	-------------	----------	-------------	-----------

Posti auto singoli	min €/unità	4.000,00	max €/unità	6.000,00
--------------------	-------------	----------	-------------	----------

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2022

Comune: BESOZZO

Fascia/zona: Periferica/LOCALITA BOGNO, CARDANA, BEVERINO, OLGINASIO, RONCO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.:1



Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili stato conservativo normale min €/mq 850,00 max €/mq 1.050,00

Box stato conservativo normale min €/mq 560,00 max €/mq 690,00

Ville e villini stato conservativo normale min €/mq 1.100,00 max €/mq 1.350,00

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 corpo A+B+C

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	101,00	€ 800,00	€ 80.800,00
Posti auto	10,00	€ 800,00	€ 8.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>111,00</b>	<b>€ 800,00</b>	<b>€ 88.800,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 0,00
Valore corpo	€ 88.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 88.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A+B+C	Unità immobiliare	111,00	€ 88.800,00	<b>€ 88.800,00</b>

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 rimborso forfetario di eventuali spese e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 4.440,00

Spese scadute

- € 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:

€ 0,00

N.B.: /

**8.5 Prezzo base d'asta corpo A+B+C:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 84.360,00

**Arrot. € 84.000,00****Prezzo del lotto nello stato di "libero":****€ 84.000,00****8.6 Divisibilità del bene**

L'immobile non può essere frazionato

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, 12 agosto 2023

l'Esperto nominato

Si allegano i seguenti documenti:

**Allegato A**

Visure storiche, Planimetrie catastali, Elaborato Planimetrico e Elenco Subalterni, E.d.M., [redacted] 23/12/2008, Atto [redacted] del 20/04/2007, Atto [redacted] del 12/12/2008, Atto [redacted] del 08/05/2009.

**Allegato B**

Ispesioni ipotecarie.

**Allegato C**

estratto PGT, Dichiarazione Responsabile Area Urbanistica ed Edilizia Privata, Pratiche Edilizie, Planimetria storica, Fotografie.

Invio perizia alle parti: invio a mezzo posta pec/posta raccomandata r.r.

