



## Tribunale di Varese

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:

n° Gen. Rep. 70/2025



Giudice delle Esecuzioni: dott. Giacomo Puricelli



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1

Fabbricato in corso di costruzione comprensivo di area di pertinenza  
in Besozzo (VA) via Aronne Moroni n.4



Esperto alla stima: arch. Laura Pizzi  
Email: [laurapizzi@studiolgpc.com](mailto:laurapizzi@studiolgpc.com)  
Pec: [laura.pizzi2@archiworldpec.it](mailto:laura.pizzi2@archiworldpec.it)





**1. Dati Catastali**

**Bene:** via Aronne Moroni n.4 - Besozzo (VA) - 21023  
**Lotto:** 1  
**Corpo:** A  
**Categoria:** Fabbricato in corso di costruzione [F3]  
**Dati Catastali:** sezione CA, foglio 4, particella 5715



**2. Possesso**

**Bene:** via Aronne Moroni n. 4 - Besozzo (VA) - 21023  
**Lotto:** 1  
**Corpo:** A  
**Possesso:** Al momento del sopralluogo non occupato



**3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** via Aronne Moroni n.4 - Besozzo (VA) - 21023  
**Lotto:** 1  
**Corpo:** A  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** via Aronne Moroni n.4 - Besozzo (VA) - 21023  
**Lotto:** 1  
**Corpo:** A  
**Creditore Procedente:**  
**Creditori Iscritti:** nessuno



**5. Comproprietari non eseguiti**

**Bene:** via Aronne Moroni n.4 - Besozzo (VA) - 21023  
**Lotto:** 1  
**Corpo:** A  
**Comproprietari non eseguiti:** nessuno



**6. Misure Penali**

**Beni:** via Aronne Moroni n.4 - Besozzo (VA) - 21023  
**Lotto:** 1  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.



**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Aronne Moroni n.4 - Besozzo (VA) - 21023  
**Lotto:** 1  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** si



**Beni in Besozzo (VA)  
Lotto 1**

via Aronne Moroni n.4 - Besozzo (VA) - 21023

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

**LOTTO 1**

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

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione sviluppato su tre livelli (piano S1-T-1 sottotetto) comprensivo di area pertinenziale ubicato nel Comune di Besozzo (VA), zona periferica, sezione di Cardana, via Aronne Moroni n.4.

Identificativo corpo: A

Fabbricato in corso di costruzione [F/3] sito in via Aronne Moroni n.4 - Besozzo - 21023

Fabbricato in corso di costruzione sviluppato su tre livelli (piano S1-T-1 sottotetto) comprensivo di area pertinenziale. L'immobile si presenta allo stato rustico con muri perimetrale di modesto spessore, pilastri interni, copertura e area pertinenziale e si sviluppa su due piano fuori terra (piano terra e primo piano sottotetto) e uno interrato (piano sottostrada primo).

Quota e tipologia del diritto: titolare del diritto di proprietà per 1/1, C.F. con sede in .

Pignoramento: quota di 1/1 per il diritto di proprietà a favore di con sede a , C.F. .

Identificato in Catasto Fabbricati (corpo A) come segue:  
intestazione:

(C.F. ) con sede a - Proprietà per 1/1.

Descrizione (corpo A):

Comune di Besozzo (VA)

Fabbricato in corso di costruzione: sezione CA, foglio 4, particella 5715 - Categoria F/3 – via Aronne Moroni snc, piano S1-T-1.

Dati derivanti da:

- costituzione del 27/05/2020, pratica n. VA0049050 in atti dal 27/05/2020, costituzione (n. 606.1/2020);

- costituzione del 27/02/2020, pratica n. VA0020401 in atti dal 27/02/2020, associato al Tipo Mappale con protocollo VA0020397 del 27/02/2020 (n. 20397.1/2020).

Coerenze del fabbricato (corpo A) da nord come da planimetria catastale: mappale 2660, via Aronne Moroni, mappali 2529 e 1197.

Informazioni in merito alla conformità catastale (corpo A):

Per quanto è stato possibile visionare per presenza di folta vegetazione incolta, alla data del sopralluogo (29/05/2025) l'immobile di cui al "corpo A" è risultato essere conforme all'elaborato planimetrico del 27/05/2020 in atti a Catasto Fabbricati, protocollo n. VA0049050.

Precisazioni catastali:

Il mappale 5715 Censito a Catasto Terreni del Comune di Besozzo (VA), sezione Cardana, foglio 9, come Ente Urbano di 1.996 mq, ove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, deriva dalla soppressione del mappale 5328, semin arbor di classe 2, superficie 1.996 mq per Tipo Mappale del 27/02/2020, n. VA0020397.

La particella 5328 di mq 1.996 deriva dalla soppressione della particella 5139 di 2.090 mq per Frazionamento del 04/02/1998 n.5147 (costituzione delle particelle 5327 di 94 mq e 5328 di 1.996 mq).

(all. A: elaborato planimetrico in atti al Catasto fabbricati del 27/05/2020, elenco subaltemi, visure catastali urbano e terreno ed estratto di mappa estratti il 28/04/2025)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

Zona periferica di Besozzo (VA), sezione Cardana, a prevalente destinazione residenziale in zona panoramica vista lago Maggiore, senza possibilità di parcheggio pubblico.

Area urbanistica:

A traffico locale senza possibilità di parcheggio pubblico. L'immobile in corso di costruzione ha accesso da via Aronne Moroni ma si trova ad una quota altimetrica inferiore. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ma il lotto in oggetto non è collegato alla fognatura, come asserito dalla proprietà in fase di sopralluogo.

Principali collegamenti pubblici:

Besozzo è un paese collegato con il sistema di trasporto pubblico attraverso servizio autobus Autolinee Varesine linee extraurbane Varese-Besozzo-Angera-Sesto Calende. Stazione Ferroviaria Trenord a Gavirate.

Servizi offerti dalla zona:

Presenza di servizi, attività commerciali di vicinato e direzionali. Centri commerciali e altri servizi presenti nelle vicinanze del paese. Buona la presenza di scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado.

Descrizione commerciale:

Per la superficie commerciale, le condizioni di manutenzione e le caratteristiche strutturali ed interne del bene si rimanda alle pagine 10-12.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Lotto 1

La scrivente ha svolto sopralluogo unitamente al custode giudiziario del bene e a un rappresentante della società debitrice in data 29/05/2025 alle ore 10. È stato possibile accedere ed effettuare parziali accertamenti dello stato del bene con rilievi visivi, fotografici e in piccola parte metrici solo all'interno del piano terra come meglio precisato a seguire. L'immobile è risultato essere in



corso di costruzione ed in stato di abbandono.

(all. B: Verbale di sopralluogo)



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione e certificazione notarile allegati agli atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Varese il 28/04/25, 31/10/25 e 07/11/25 con estrazione di titoli e presso l'Ufficio Provinciale - Territorio di Varese e il 05/11/2025 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 provvedimento d'assegnazione casa:

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Servitù di inedificabilità lungo la linea di confine.

Con atto del 10/09/1997, Notaio \_\_\_\_\_, repertorio n. 23302/4096, trascritto a Varese il 24/09/1997 ai nn. 11608/8020 è stata costituita servitù di inedificabilità lungo la linea di confine che separa le proprietà tra immobili confinanti identificati a Catasto Terreni del Comune di Besozzo (VA), sezione Cardana, mappale 5139 di 2.090 mq - diventato poi con frazionamento n.5147 del 04/02/1998 mappali 5327 di 94 mq (5139/a) e 5328 di 1996 mq (5139/b) - di proprietà di \_\_\_\_\_ nata a Varese il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_ e i mappali 2661 di 1.002 mq e 2660 di 1.089 mq a nord di proprietà di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. T \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_.



I proprietari "convengono che sul confine delle dette proprietà non potranno essere edificate costruzioni accessorie ai fabbricati principali, e ciò in deroga a quanto previsto dalle attuali norme edilizie del Comune di Besozzo, costituendo reciprocamente a favore e a carico delle loro proprietà, sopra citate, servitù di inedificabilità lungo la linea di confine che separa le dette proprietà".



Osservazioni: Con atto di compravendita del 14/05/1998, Notaio \_\_\_\_\_, repertorio n.24162/4476, trascritto a Varese il 21/05/1998 ai nn. 6500/4272, \_\_\_\_\_ vende a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ tratto di terreno da destinare ad allargamento dell'accesso della loro proprietà identificato a catasto terreni del Comune di Besozzo, sezione Cardana, mappale 5327 (ex 5139/a) di 94 mq. In questo atto non è stata riportata la servitù di inedificabilità lungo la linea di confine che risulta ad oggi ancora trascritta.



A margine della nota non sono presenti annotazioni.

La proprietà limitrofa al bene pignorato e comprensiva dei mappali 2661 di 1.002 mq, 2660 di 1.089 mq e 5327 di 94 mq, è attualmente identificata a C.T. con il mappale 2660, Ente Urbano di 2.185 mq.





(all. C: nota di trascrizione nn. 11608/8020 del 24/09/1997 - servizio di consultazione telematica del 12/11/2025 + visura catastale mappale 2660 + estratto di mappa)



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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria – Costituzione di ipoteca volontaria iscritta a Varese il 28/03/2019 ai nn.5612/876, atto notarile pubblico del 13/03/2019, rep. 80383/22410, Notaio con sede a

( ) a favore di "

" con sede a , C.F. , gravante

sulla piena proprietà dell'immobile nel Comune di Besozzo (VA), sezione Cardana, foglio 9, particella 5328, natura C – fabbricato in corso di costruzione, consistenza 19 are 96 centiare, a carico di

con sede a

per il diritto di proprietà per quota di 1/1.

Importo capitale euro 530.000,00 - Importo totale euro 176.000,00 -

Tasso interesse annuo 2,45% - Importi variabili - Durata anni 25 -

Stipulazione contratto unico.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento - Verbale di Pignoramento Immobili del 05/03/2025, Atto giudiziario, rep. 5081 per Unep c/o Corte d'Appello di Milano - trascritto a Varese il 10/04/2025 ai nn.6899/5125 a favore di "

con sede a , C.F. contro

l'esecutata per il diritto proprietà per quota di 1/1 gravante sulla proprietà pari a 1/1 dell'immobile in oggetto, correttamente identificato a Catasto Fabbricati e a Catasto Terreni.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

Altre trascrizioni: /

##### Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nel certificato notarile in atti, sottoscritto in data 14/04/2025 da dott.

Notaio in , non è stata riportata la trascrizione

Inerente costituzione di diritti reali a titolo gratuito – servitù di inedificabilità lungo la linea di confine – atto del 10/09/1997, Notaio

, repertorio n. 23302/4096, trascritto a Varese il 24/09/1997

ai nn. 11608/8020, inerente il mappale 5139 che con frazionamento

n.5147 del 04/02/1998 è stato frazionato in mappali 5327 (5139/a) di

94 mq e 5328 (5139/b) poi diventato 5715 di 1.996 mq, come descritto

al punto 4.1.4, pagina 5. A margine della nota non sono presenti

annotazioni.

Si precisa inoltre che a pagina 2 del certificato notarile è stata riportata due volte in modo non corretto la data di nascita di i

(ex proprietaria come da ventennale a seguire). La giusta

data di nascita è 05/06/1975 anziché 05/06/1997. Sempre a pagina

2 risulta essere incompleta la data dell'Atto notarile pubblico di

Apporto di beni immobili a patrimonio a rogito Dott.

rep. 5373/4059 inserita come 25/0/2017 anziché 25/09/2017.





Misure Penali:  
Nessuna dai RR.II.



(all. D: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici al 05/11/2025)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### Lotto 1 (corpo A)

#### Spese scadute:

Il bene non è inserito in condominio e non risultano pertanto spese scadute.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile in quanto l'immobile, che si trova ad una quota altimetrica inferiore rispetto alla strada, è in corso di costruzione e in stato di abbandono, senza percorsi carrabili e/o pedonali visibili ma con presenza di accessi provvisori di cantiere. Manca scala interna di collegamento dei tre piani.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile è in corsi di costruzione ed è quindi sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

#### Avvertenze ulteriori:

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

#### ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione e certificazione notarile allegata agli atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese il 28/04/2025, 31/10/2025 e 07/11/2025 con estrazione di titoli e presso l'Ufficio Provinciale - Territorio di Varese il 05/11/2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue.

#### 6.1. Attuali proprietari:

L'appezzamento di terreno sul quale sorge l'immobile in oggetto censito a Catasto Terreni del Comune di Besozzo nella sezione Cardana, foglio 9, mappale 5328, semin arbor, are 19 centiare 96, reddito dominicale euro 10,31, reddito agrario euro 5,67, è pervenuto alla debitrice esecutata per il diritto di proprietà per quota di 1/1 con atto di fusione di società per incorporazione della " " i " nella " " a rogito Notaio di del 23/12/2019, rep. 24443/13270, trascritto a Varese il 02/01/2020 ai nn.29/11, da con sede legale in . La nota di trascrizione è stata rettificata in data 08/01/2020 ai nn.274/161 ai nn.274/161.

Nell'atto si legge: "Le Società come sopra rappresentate, si dichiarano fuse ad ogni effetto di legge mediante incorporazione della società " " nella società " " in attuazione di quanto deliberato nelle rispettive assemblee tenutesi entrambe in data 18 novembre 2019. Essendo il capitale della società " " interamente posseduto dalla società " " la fusione avviene mediante annullamento del capitale della società incorporata senza far luogo ad alcun aumento di capitale della società incorporante. A seguito dell'avvenuta fusione, la so-

cietà “ ” subentra in pieno diritto in tutto il patrimonio attivo e passivo della società “ ” ed in tutte le ragioni, azioni e diritti, come in tutti gli obblighi, impegni e passività di qualsiasi natura facenti capo alla società incorporata senza eccezioni”.

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

(all. E copia conforme atto di provenienza reperita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, direzione provinciale di Varese – Territorio in data 31/10/2025)

## 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Alla con sede a C.F. la quota di proprietà pari a 1/1 del terreno in Besozzo, sezione Cardana, foglio 9, mappale 5328, 19 are 96 centiare, è pervenuta da con sede a C.F. per atto notarile di trasferimento sede a rogito Notaio di del 01/12/2017, rep. 5680/4269, trascritto a Varese il 21/12/2017 ai nn. 23617/16004.
- Alla con sede a ), C.F. , la piena proprietà del terreno identificato a Catasto Terreni nel Comune di Besozzo, sezione Cardana, foglio 9, mappale 5328, di 1.996 mq è pervenuto per atto di apporto di beni immobili a patrimonio del 25/09/2017, Notaio Di di , n. repertorio 5373/4059, trascritto a Varese il 24/10/2017 ai nn.19321/12978 da nata a il , C.F. “che apporta e trasferisce, a titolo di versamento in conto capitale alla società che accetta il diritto di piena ed esclusiva proprietà del cespite sito nel Comune di Besozzo (VA), alla sezione censuaria di Cardana e precisamente terreno esteso are 19, ca 96, confinante nell'insieme con particelle 2529, 1197, 2660, foglio 9, salvo altri. Riportato nel N.C.T., foglio 9, mappale 5328, natura e classe semin. arbor. 2, are 19, ca 96, Reddito Dominicale euro 10,31, Reddito Agrario euro 5,67, regolarmente in ditta. Al fine di una migliore identificazione dell'immobile in oggetto si precisa che la p.lla 5328 del foglio 9 deriva dalla p.lla 5139 del foglio 9, sem. arbor. 2, di are 20.90”.
- A la quota di proprietà pari a 1/1 del terreno mappale 5139 – sem.arb.2 – are 20.90 è pervenuta per atto notarile di compravendita a rogito Notaio del 10/09/1997, rep. 23302/4096, trascritto a Varese il 23/09/1997 ai nn.11538/7978 con acquisto da “ con sede a , C.F. .

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

## 7. PRATICHE EDILIZIE

La scrivente ha inoltrato istanza di accesso agli atti al Comune di Besozzo il 29/04/2025 (protocollo n. 9677) e, in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale, in data 21/05/2025 ha potuto accedere e visionare i provvedimenti inerenti il bene pignorato reperiti e messi a disposizione dal personale comunale. Ulteriore colloquio con il Responsabile Area Urbanistica ed Edilizia Privata del Comu-

ne di Besozzo è avvenuto in data successiva al sopralluogo per un confronto tecnico sullo stato di fatto del bene.

L'Ufficio Tecnico comunale di Besozzo ha rinvenuto e messo a disposizione della scrivente CTU i seguenti provvedimenti:

- Pratica Edilizia n. 2000/0021 per nuova costruzione casa di civile abitazione, richiesta presentata in data 28/01/2000, Concessione Edilizia rilasciata in data 06/03/2000, prot. n.3073. Inizio lavori 09/03/2000.
- Pratica Edilizia n. 20/18 inerente Permesso di costruire in sanatoria presentato il 16/04/2018, prot. n.5546, per difformità alla C.E. n. 0021/2000 del 06/03/2000 per ampliamento superficie abitabile sottotetto. Come riportato nella relazione tecnica allegata alla richiesta di sanatoria "si è riscontrata una difformità da quanto approvato con C.E. n.0021/2000 rilasciata in data 06/03/2000 relativamente all'altezza dell'edificio e propriamente all'altezza interna dal piano di calpestio del sottotetto all'intradosso del colmo e all'altezza della muratura perimetrale di detto sottotetto. Tale difformità ha portato una superficie pari a mq 92,00 con caratteristiche di abitabilità, ovvero con altezza media di m 2,40. Non essendo tale difformità in contrasto con le vigenti norme urbanistiche della Zona T3 del PGT in vigore, avvalendosi di quanto specificato nell'art. 36 ai commi 1 e 2 del DPR 380/2001 a titolo di oblazione sarà versato il doppio del contributo del costo di costruzione calcolato nel prospetto allegato relativamente alla suddetta superficie abitabile ed al conseguente volume".

Come confermato dal Responsabile Area Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Besozzo a seguito di una verifica presso l'Ufficio Tributi, l'oblazione pari a euro 17.945,50 euro non è mai stata saldata e quindi il Permesso di Costruire in Sanatoria, anche se predisposto in data 27/04/2018 con protocollo n. 6315, non è andato a buon fine.

(all. F: C.E. Pratica Edilizia n. 2000/0021 del 06/03/2000 e relativi allegati – all. G: P.d.C. in sanatoria Pratica Edilizia n. 20/18 ed allegati)

## 7.1 Conformità edilizia-urbanistica-catastale

### Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (29/05/2025) l'edificio in corso di costruzione di cui al corpo A è risultato essere al rustico, in stato di abbandono e con presenza di incolta vegetazione. L'immobile è ubicato ad una quota altimetrica inferiore rispetto a quella di via Aronne Moroni, in un lotto scosceso e non è presente o visibile un percorso pedonale e/o carrabile di accesso dalla strada, forse per presenza di folta vegetazione. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra (terra e primo-sottotetto) e uno interrato. I vari livelli non sono collegati internamente tra loro per mancanza di scala: è stato solo predisposto un vano scala nelle due solette per scala a chiocciola che non è stata messa in opera. Durante il sopralluogo la scrivente ha potuto visionare il piano primo-sottotetto attraverso una scala metallica a pioli non di facile accesso e non in sicurezza ma non è stato possibile ispezionare il piano interrato per impossibilità di accesso anche dall'esterno per la folta vegetazione.

Per quanto si è potuto verificare, l'immobile è risultato non essere conforme alle tavole grafiche allegate alla C.E. Pratica Edilizia n. 2000/0021 del 06/03/2000 (si ricorda che il P.d.C. in sanatoria, Pratica edilizia n. 20/18 non è stato rilasciato in quanto non è stata versata l'oblazione).

Non sono presenti le tre autorimesse identificate in progetto in un corpo di fabbrica separato in prossimità della via Aronne Moroni, a nord est del lotto e a confine con il mappale 2660 di altra proprietà a nord.

I piani terra e primo-sottotetto del fabbricato residenziale si presentano al rustico, senza tavolati interni e scala di accesso ai vari piani, con soli muri perimetrali costituiti da mattoni in laterizio forato spessore circa 18 cm e aperture perimetrali che non sono completamente conformi al progetto.

Si sottolinea che per impossibilità di potere effettuare rilievo metrico completo (mancanza scala interna, folta vegetazione esterna e condizioni di sicurezza non idonee), non si sono potute verificare le misure riportate nella tavola di progetto. Si evidenzia che lo stato dei luoghi riportati nella planimetria generale corrisponde all'estratto di mappa.

La zona in cui il bene è ubicato non è soggetta ad Autorizzazione Paesistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42 del 22/01/2004.

Da informazioni avute dal responsabile Area Urbanistica ed Edilizia dell'ufficio tecnico del Comune di Besozzo, le difformità riscontrate potrebbero essere sanate tramite presentazione di una pratica edilizia di ristrutturazione con sanatoria, raffigurante l'effettivo stato dei luoghi da discutere con il tecnico comunale. Vista la particolarità, i costi inerenti sanzioni, diritti di segreteria e oneri per prestazioni professionali potranno essere quantificati con esattezza solo al momento della definizione della pratica edilizia con l'ufficio tecnico comunale e della presentazione della stessa. La scrivente ritiene quindi di ricomprendere ipoteticamente tali spese in una percentuale di decurtazione della stima come meglio specificato a seguire.

Conformità catastale. Per quanto è stato possibile visionare per presenza di folta vegetazione incolta, alla data del sopralluogo (29/05/2025) l'immobile di cui al "corpo A" è risultato essere conforme all'elaborato planimetrico in atti al Catasto Fabbricati del 27/05/2020, protocollo n. VA0049050.

Secondo il vigente PGT del Comune di Besozzo, come da CDU rilasciato dal Comune di Besozzo in data 15/10/2025, l'immobile in oggetto edificato nella sezione Cardana sul mappale 5715, Ente Urbano di 1.996 mq risulta essere ricompreso in "ARVP – Ambiti urbani residenziali di valenza paesistica" (art. 30.1 PdR Norme di attuazione).

(all. H: CDU e norme di attuazione)

#### Descrizione

L'edificio in corso di costruzione - con data di inizio lavori 09/03/2000 - previo rilascio di Concessione Edilizia per nuova costruzione casa di civile abitazione unifamiliare, Pratica Edilizia n.21/00 rilasciata dal Comune di Besozzo il 06/03/2000, protocollo 3073, è ubicato in zona residenziale vista Lago Maggiore nella sezione di Cardana in via Aronne Moroni n.4 ad una quota altimetrica inferiore rispetto a quella della strada dalla quale si accede. Il lotto di proprietà (mappale 5715) nel quale l'immobile è ubicato risulta essere scosceso ed è delimitato a nord, sud ed ovest da recinzioni di proprietà di terzi (mappali 2660, 2529 e 1197) mentre ad est, sulla via Aronne Moroni, da recinzione di cantiere in grigliato. Per la folta vegetazione, non è visibile un percorso pedonale e/o carrabile dalla strada ed il cantiere è in stato di ab-

bandono. L'edificio, che al momento del sopralluogo era in stato di costruzione e di abbandono, si presenta con due piani fuori terra (terra e primo-sottotetto) oltre a piano interrato, con sola muratura perimetrale al rustico composta da mattoni in laterizio forato spessore di circa 18 cm, pilastri a piano terra interni, perimetrali e del portico in cemento armato e nel piano primo-sottotetto in muratura e legno. Le solette tra i piani sono in cemento armato con altezza di circa 25 cm. Nelle due solette è stato predisposto un vano per scala a chiocciola (non presente) di accesso ai piani. Non è stato ispezionato il piano interrato per mancanza di scala interna e impossibilità di accesso dall'esterno dovuta alla folta vegetazione e alle condizioni di non sicurezza. La copertura, a vista nel piano primo-sottotetto, è completa con orditura in legno, tegole in laterizio e canali (solo grondaie) in rame. Non sono presenti i pluviali. È stata misurata la sola altezza di piano terra che è risultata essere pari a circa 325 cm allo stato rustico.

Non è stato costruito il blocco autorimesse identificato nelle tavole di progetto di cui alla C.E. 21/00 in prossimità della via Aronne Moroni, a nord est del lotto e a confine con il mappale 2660 di altra proprietà.

A detta del rappresentante della debitrice presente durante il sopralluogo, l'immobile in corso di costruzione è sprovvisto di allaccio alla fognatura.

#### Caratteristiche descrittive:

Dal sommario esame a semplice vista nel solo piano terra e primo-sottotetto, l'immobile in corso di costruzione che al momento del sopralluogo era in stato di abbandono, si presenta internamente allo stato rustico, privo di impianti, tavolati e finiture. Il perimetro esterno è composto da mattoni in laterizio forato spessore circa 18 cm non intonacato o rivestito, come indicato in progetto. Si segnala che non è stato possibile ispezionare il piano interrato per mancanza di scala interna e presenza di folta vegetazione esterna che ne hanno impedito l'accesso. L'immobile è provvisto di copertura.

Plafoni (componente edilizia): al rustico con travi e pignatte e vista

Pareti (interne): non presenti

Rivestimento:  
Pavimentazione  
Interna:

Infissi esterni:  
Infissi interni:  
Portoncino di  
ingresso:

Impianto elettrico: Nessun impianto presente

Impianto idrico:  
Acqua calda  
Sanitaria  
Termico:

Aria/Condizionata: non presente

Allarme:  
Antenna Tv:  
Citofono:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Facciata fabbricato: In muratura spessore circa 18 cm priva di isolante/cappotto/  
rivestimento o intonaco di finitura

Copertura: Orditura in legno a vista nel piano primo-sottotetto,  
manto di copertura in laterizio e grondaie in rame

Scala interna: non presente

Ascensore (impianto):

Stato di conservazione Intero bene: al rustico e in stato di abbandono

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per stabilire la superficie commerciale si è proceduto al calcolo della superficie al lordo dei muri perimetrali, desunta dalle tavole grafiche allegate ai permessi comunali e relativi calcoli (C.E. n.21/00, rilasciata in data 06/03/2000 prot. 3073 e alla pratica edilizia n. 20/18 inerente Permesso di costruire in sanatoria presentato il 16/04/2018, prot. n.5546 per il piano primo-sottotetto) e dal parziale rilievo metrico interno del solo piano terra effettuato dalla scrivente.

Viene considerata la superficie catastale per l'appezzamento di terreno map-pale 5715 pari a 1.996 mq.

Determinazione dei coefficienti di computo delle superfici lorde.

In applicazione ai criteri estimativi, il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto peritale per la determinazione della superficie commerciale è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Le superfici lorde e l'indice (coefficiente di computo) applicato per ogni singola superficie sono stati individuati in base alle indicazioni fornite dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Questo sistema riconosciuto a livello nazionale ed europeo, è utilizzato per la determinazione della superficie commerciale degli immobili ed è desumibile dall'allegato calcolo:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda (mq) circa	Coefficiente %	Superficie commerciale lorda circa mq
Abitazione piano terra	Superficie lorda	255,72	100	255,72
Portico piano terra	Superficie lorda	63,00	0,35	22,05
Sottotetto	Superficie lorda	212,16	0,60	127,30
Balcone piano primo	Superficie lorda	43,56	0,30	13,07
Piano cantinato	Superficie lorda	255,72	0,60	153,43
Area di pertinenza	Superficie lorda	$(1.996 - 255,72 - 63) = 1.677,28$	0,10	167,73
Area sedime fabbricato	Superficie lorda	$(255,72 + 63) = 318,72$	0,30	95,62
			Totale commerciale	834,91

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Nella valutazione del bene la scrivente ha tenuto conto dell'ubicazione, sistema costruttivo, tipologia, vetustà, esposizione, stato rustico privo di finiture a parte la

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

copertura, accessibilità, condizioni attuali, mancanza di dotazione di impianti, necessità di interventi con pratica edilizia, epoca di costruzione nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato alle ispezioni peritali.

Per la mancanza di reperibilità di valori attendibili di vendita per tipologia simile al bene in oggetto, vengono utilizzati i seguenti criteri:

- Metodo di stima con costo di ricostruzione deprezzato ossia la stima del valore di mercato del terreno nel suo uso corrente e del costo lordo di sostituzione o riproduzione o ricostruzione dell'opera sovrastante che presenta la stessa utilità funzionale e stato di uso di quella esistente, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza, il livello di funzionalità alla data di stima e la mancanza di finiture e impianti. Il costo di ricostruzione deprezzato è considerato un procedimento di stima accettabile in contabilità per giungere ad un sostituto del valore di mercato per immobili in mercati specializzati e limitati per i quali non si dispone di dati di confronto.

Nell'analisi di costo allegata alla presente relazione sono stati ipotizzati dei costi sommari desunti da fonti di mercato e rapportati alla data odierna. I costi sono stati deprezzati attraverso l'utilizzo del metodo Unità Elementari di Costo (UEC) utilizzato nella stima analitica del valore di costo di ricostruzione del fabbricato, valutando lo stato di conservazione delle diverse parti dell'edificio considerando la vita utile teorica del fabbricato, l'età effettiva e calcolando quindi il deprezzamento in proporzione all'età dell'immobile.

Per le valutazioni tecniche e il procedimento di stima svolto si rimanda all'allegato I relativo alla stima del compendio in oggetto.

È stato altresì valutato il livello di avanzamento dell'opera, parametro che incide in maniera diretta sulla determinazione del valore. La quota di completamento attribuibile alla sola presenza del rustico strutturale - comprendente la struttura portante e la copertura - è stata stimata nel 35%, coerentemente con gli intervalli di riferimento comunemente compresi tra il 30% e il 40% del valore dell'opera ultimata.

- Metodo della stima per punti di merito (coefficienti correttivi) su valori di vendita dove il prezzo medio ponderato rappresenta il bene con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicata l'unità oggetto di stima (Subject).

In considerazione delle caratteristiche del bene oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante applicazione di coefficienti correttivi denominati punti di merito. Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico in base all'apprezzamento soggettivo del perito e alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato. Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti che non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima e potere così esprimere un unico prezzo medio ponderato.

La Stima per punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto per la superficie commerciale dell'immobile da valutare.

Per le valutazioni tecniche e il procedimento di stima svolto si rimanda all'allegato I relativo alla stima del compendio in oggetto.

Anche per tale calcolo è stato altresì valutato il livello di avanzamento dell'opera, parametro che incide in maniera diretta sulla determinazione del valore.

Il valore del bene desunto da tali calcoli 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:

I valori di costruzione al mc comprensivi di opere edili ed impiantistica utilizzati per il calcolo del criterio di stima con costo di ricostruzione deprezzato, sono stati desunti:

- dal mercato immobiliare ed edilizio con riferimento a fabbricati di tipologia simile a quello in oggetto, realizzati nella provincia di Varese ed in alte provincie;
- utilizzo ed analisi delle tabelle parametriche edite da prezzi e tipologie edilizie-DEI tipografia del Genio Civile, Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, anno di riferimento disponibile 2024, tipologia relativa ad un fabbricato singolo;
- utilizzo ed analisi delle tabelle parametriche edite dal Consiglio dell'Ordine Architetti della provincia di Bergamo, anno di riferimento disponibile 2018, tipologia relativa ad edifici residenziali;
- utilizzo ed analisi delle tabelle parametriche edite dal Consiglio dell'Ordine Architetti e Ingegneri della provincia di Grosseto, anno di riferimento disponibile 2025, tipologia relativa ad edifici residenziali;
- utilizzo ed analisi delle tabelle parametriche edite dalla Provincia Autonoma di Bolzano, anno di riferimento disponibile 2025;
- utilizzo del valore giudicato dal CTU più veritiero e reale rapportato al periodo in corso.

I valori utilizzati per il parametro di calcolo della valutazione al mq con il metodo di stima per punti di merito sono stati desunti:

- Rilevazione dei prezzi degli Immobili in provincia di Varese approvato dalla Commissione Rivalutazione Prezzi in data 10/10/2024 – Camera di Commercio Varese. Unità abitabile nuove da 1.850,00 a 2.200,00 euro/mq;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – anno 2024, 2° semestre, Comune Besozzo, zona periferica D1. Abitazioni civili valori da 1.200,00 a 1.450,00 euro/mq;
- Agenzie immobiliari in zona, annunci immobiliari nella microzona, Agenzia delle Entrate – Territorio di Varese ed Osservatori del mercato.

Tutto ciò premesso, considerata l'epoca di realizzazione dell'immobile (inizio lavori 09/03/2000), la sua attuale vetustà, consistenza, stato di fatto, di diritto e le condizioni in cui lo stesso si è presentato alle ispezioni peritali, 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 in quanto l'immobile è risultato essere solo in parte accessibile e circondato da folta vegetazione, la scrivente ritiene di attribuire al bene in oggetto il più probabile valore venale (prudenziale) come da "allegato I" e riportato a seguire.

L'adozione di tale valore è stata determinata considerando:

- potenzialità di valorizzazione post-regolarizzazione;
- assenza di posto auto/box;
- presenza del solo rustico strutturale
- giacitura dell'immobile su pendio
- ubicazione e contesto territoriale favorevole poiché in zona vicinanza lago Maggiore.

(all. I: calcolo stima del compendio in oggetto-consistenze superficiali)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il bene non risulta essere divisibile.

### 8.3 Valutazione: Lotto 1

Resoconto della stima

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione in corso di costruzione comprensiva di area pertinenziale	Vedi calcoli tabella Allegato I	Calcolo ricostruzione con deprezzamento come da allegato I al netto del valore al rustico	euro 288.000,00
Abitazione in corso di costruzione comprensivo di area pertinenziale	Vedi calcoli tabella Allegato I	Calcolo con punti di merito come da allegato I al netto del valore al rustico	euro 286.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La divergenza percentuale tra i diversi valori calcolati con i metodi citati non supera il 10% e quindi il valore ricavato può ritenersi attendibile come soglia massima comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa.

La media tra i due valori risulta essere pari a euro  $(288.000,00 + 286.000,00) * 1/2 = 287.000,00$  euro.

Sima dell'immobile

euro 287.000,00

Valore complessivo intero

euro 287.000,00

Valore complessivo diritto

euro 287.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (€)
A	Lotto 1	834,91	287.000,00	287.000,00

Attenendosi a quanto richiesto, il CTU riporta un adeguamento della stima del 25% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente e per le spese necessarie alla regolarizzazione edilizia del bene quantificabili con precisione solo al momento della presentazione di pratica edilizia presso il Comune di Be-sozzo.

### 8.4 Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del valore del 25% per assenza di garanzia per vizi e per spese necessarie alla regolarizzazione edilizia del bene a carico dell'acquirente

euro 71.750,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente

euro 0,00

Pendenze condominiali

euro 0,00

Totale

euro 71.750,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (euro 287.000,00 - 71.750,00): euro 215.250,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero": euro 215.250,00

Valore della quota dell'esecuzione pari al 100% euro 215.250,00

arrotondato a  
euro 215.000,00

Il bene non è divisibile.

Si ribadisce la non conformità edilizia dell'immobile in oggetto che si trova allo stato rurale-in corso di costruzione. Sarà quindi necessario l'inoltrare di pratica di ristrutturazione edilizia in sanatoria, come descritto ai punti precedenti.

Si precisa che, ai sensi dell'articolo 46 DPR 380 del 06/06/2001, l'aggiudicatario dovrà inoltrare provvedimento in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria.

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.

Nel seguito n.14 fotografie del bene immobile.

Con osservanza.

Vedano Olona, 15/11/2025

l'Esperto nominato  
arch. Laura Pizzi



Si allegano i seguenti documenti:

- Allegato A  
Ultimo elaborato planimetrico in atti al C.F. del 27/05/2020 con elenco subaltemi, visure catastali ed estratto di mappa
- Allegato B  
Verbale di sopralluogo
- Allegato C  
nota di trascrizione nn.11608/8020 del 24/09/1997 aggiornata al 12/11/25 + visura catastale mappale 2660
- Allegato D  
Ispezione ipotecaria del 05/11/2025
- Allegato E  
Copia conforme atto provenienza del 23/12/19 reperito presso Agenzia Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare
- Allegato F  
C.E Pratica Edilizia n. 0021/2000 del 06/03/2000 ed allegati
- Allegato G  
P.d.C. in sanatoria Pratica Edilizia n. 20/18 ed allegati
- Allegato H  
CDU e norme di attuazione
- Allegato I  
Calcolo stima del compendio in oggetto-consistenze superficiali

Invio perizia al creditore come chiesto



Documentazione fotografica Lotto 1



Riprese del fabbricato e del lotto oggetto di EI.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Accesso al piano cantinato  
ostruito dalla vegetazione

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ripresa prospetto nord



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE  
Riprese del piano terra



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Riprese del piano terra da altra angolazione

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Predisposizione vano scale  
accesso a piano sottotetto  
e piano interrato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Riprese del porticato a  
piano terra

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Intercapedini del piano cantinato





Riprese del piano sottotetto

