

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 158/2021

promossa da:

CREDITORE PROCEDENTE

in qualità di mandataria di

con l'Avvocato

contro

con l'Avvocato

Giudice dell'Esecuzione:
Dott. FLAMINIA D'ANGELO

CONSULENZA ESTIMATIVA
Lotto 004
Immobili in Cantello

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



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: In Comune di Cantello (VA) - 21050

Lotto: 004

Immobile: A

Categoria: Terreno [Seminativo arborato]

Dati Catastali: Catasto Terreni del Comune di Cantello, foglio 9, particella 2263

2. Possesso

Beni: In Comune di Cantello (VA) - 21050

Lotto: 004

Immobile: A

Possesso: Alla data del sopralluogo (29 settembre 2022) l'immobile risultava libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: In Comune di Cantello (VA) - 21050

Lotto: 004

Immobile: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Non accessibile

4. Creditori Iscritti

Beni: In Comune di Cantello (VA) - 21050

Lotto: 004

Immobile: A

Creditore Procedente: ██████████

in qualità di mandataria di ██████████

Creditori Iscritti: Nessuno

5. Comproprietari non esegutati

Beni: In Comune di Cantello (VA) – 21050

Lotto: 004

Immobile: A

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: In Comune di Cantello (VA) - 21050

Lotto: 004

Immobile: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: In Comune di Cantello (VA) - 21050

Lotto: 004

Immobile: A

Continuità delle trascrizioni: Si



Beni in Cantello
Lotto 004
21050 – Cantello (VA)

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

LOTTO 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà di un appezzamento di terreno che si trova in posizione periferica e decentrata rispetto al nucleo centrale del paese di Cantello.
Il tutto posto nelle vicinanze della via Varese del paese.

Identificativo immobile: A

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

Trattasi di particella di terreno con conformazione geometrica irregolare assimilabile a un trapezio e sedime pianeggiante a prato.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1 C.F. [REDACTED], nato a VARESE il 20/08/1958.

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

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione immobile A:

- [REDACTED] **CTLGPP58M20L682D** - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Descrizione:

Comune di Cantello

Terreno: Fg. 9, Mappale 2263 Seminativo arborato classe 3, are 21.20 (mq. 2.120) – reddito Dominicale € 9,85 – reddito Agrario € 10,40.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

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

mappale 5164, mappale 2301, 3250, 2302 con intermediante strada campestre e mappale 4729.

L'accesso si attua dalla via Varese attraverso intermediante strada campestre con il detto mappale 2263.

Salvo errori e come meglio in fatto.



Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile A:

Trattandosi di un terreno nulla da segnalare al riguardo.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Gli immobili oggetto di procedura sono posti in zona periferica e distante rispetto al nucleo centrale dell'abitato del paese di Cantello.

Area urbanistica:

A carattere prettamente agricolo.

Principali collegamenti pubblici:

Essendo un terreno dislocato in zona agricola esterna al paese, accessibile da stradina campestre che prende corpo dalla pubblica via Varese, che collega in zone urbanizzate e residenziali del paese, ove sono presenti i principali collegamenti pubblici.

Servizi offerti dalla zona:

Terreno dislocato in zona esterna e periferica del paese ove non sono presenti servizi primari ma poco distante dalla pubblica via Varese, che collega in zone urbanizzate del paese, ove sono presenti i principali collegamenti pubblici (negozi di prima necessità, municipio, farmacia, ufficio postale ecc.).

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Alla data del sopralluogo (29 giugno 2022 accompagnato dal custode) l'immobile risultava libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Nulla al riguardo.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nulla al riguardo.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nulla al riguardo.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Giudiziale – Iscritta all'Agenzia del Territorio di Varese in data 28/12/2016 ai nn. 21527/3649, derivante da Decreto Ingiuntivo del 20/12/2016**



numero di repertorio 3368 emesso da TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO Sede BUSTO ARSIZIO (VA) a favore di [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] (Richiedente AW. [REDACTED]) contro [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 57.070,64 Totale € 75.000,00.

Grava su:

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

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

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

Cantello Foglio 9 Particella 1727;

Cantello Foglio 9 Particella 1718 Particella 2791 Particella 4174.

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

Grava su:

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

Cantello Foglio 9 Particella 1727;

Cantello Foglio 9 Particella 1718 Particella 2791 Particella 4174;

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

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

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

4.2.2 Pignoramenti:

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

Grava su:

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

Cantello Foglio 9 Particella 1727;

Cantello Foglio 9 Particella 1718, Particella 2791, Particella 4174.

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



Altre trascrizioni:
Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.
Misure Penali
Nessuna dai RR.II

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Nulla da segnalare in quanto trattasi di terreno.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Non accessibile a soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Nulla da segnalare.

Attestazione Prestazione Energetica:

Nulla da segnalare.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Nulla da segnalare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

6.1. Attuali proprietari:

A tutto il giorno 16 giugno 2021, data di trascrizione del pignoramento, l'immobile risultava di proprietà dell'esecutato signor [REDACTED] a seguito di atto di compravendita del Dott. Patrizia Carrara Notaio in BUSTO ARSIZIO (VA) in data 20/03/2007 rep. n. 17223/7390 trascritto il 29/03/2007 ai n.ri 7530 generale e 4476 particolare da potere di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

In atto di provenienza a pagina 2 all'Art. 4 si legge quanto segue:

“Si precisa e la parte acquirente prende atto, che su una striscia dell'appezzamento di terreno qui compravenduto (striscia della lunghezza di metri 44 (quarantaquattro) e della larghezza di metri 20 (venti) lineari) grava servitù di installazione e passaggio di condutture elettriche, concessa a favore della società Edison S.p.a., con sede in Milano, in forza di atto in data 4 settembre 1947 a rogito Notaio Giuseppe Bonazzola di Varese, repertorio n. 12703/5786, registrato a Varese il 24 settembre 1947 al n. 403, vol. 176 e trascritto a Varese il 4 ottobre 1947 ai nn. 3228/3081.”



Ai sensi dell'articolo 7 della legge 817/1971, la parte venditrice dichiara che non esistono coltivatori diretti, coltivatori diretti proprietari di terreni confinanti o comunque persone che possano vantare diritti di prelazione sull'appezzamento di terreno in oggetto."

Si rimanda ai titoli allegati sotto "D" per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(Allegato D: Copia atto di provenienza Rep. 17223/7390 in data 20/03/2007 reperito dallo scrivente presso il Notaio rogante e nota di trascrizione)

6.2. Precedenti proprietari:

Per quanto riguarda il suddetto mappale 2263 ai dante causa [REDACTED], la quota pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile in regime di comunione legale dei beni ciascuno, è pervenuta per atto di compravendita del 07/05/2004 numero di repertorio 293131 Notaio GIACCARI LUCIANO Sede VARESE trascritto il 28/05/2004 nn. 12417/7602 da potere di [REDACTED].

Al signor [REDACTED] l'immobile pervenne per atto di compravendita del 13/05/1983 numero di repertorio 34247 Notaio Carlo De Mojana Di Cologna sede Varese

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla da segnalare in quanto trattasi di particella di terreno.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Nulla da segnalare in quanto trattasi di particella di terreno.

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

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

► Comune B634 Foglio 9 Particella 2923

- **Usa del suolo,**
 - in parte Ambiti agricoli, regolato ai sensi delle NTA PdR - Art. 2.4.1.;
 - in parte in Ambiti boscati, regolato ai sensi delle NTA PdR - Art. 2.4.3.;
- **Altre previsioni,**
 - in parte Fascia di rispetto degli elettrodotti, regolato ai sensi delle NTA PdR - Art. 2.9.;
 - Parco locale di interesse sovracomunale, regolato ai sensi delle NTA PdR - Art. 2.13.;
 - in parte Vincoli di tutela paesaggistica per Boschi e foreste - Vincolo comma 1 lettera g - art. 142 D.Lgs 42/2004;
- in parte Aree agricole allo stato di fatto - Articolo 43, comma 2-bis, della Legge regionale 11/03/2005, n. 12;

e ATTESTA

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



► **Comune B634 Foglio 9 Particella 2263**

• **Usò del suolo,**

- in parte Ambiti agricoli - Ambiti agricoli, regolato ai sensi delle NTA - Art. 55;
- in parte Ambiti boscati, regolato ai sensi delle NTA - Art. 57;

• **Altre previsioni,**

- in parte Ambiti agricoli del PTCP - Valore agroforestale – B;
- Parco locale di interesse sovracomunale, regolato ai sensi delle NTA - Art. 61;
- In parte Beni di interesse paesaggistico - Boschi, regolato ai sensi delle NTA - Art. 29;
- in parte Fascia di rispetto elettrodotti, regolato ai sensi delle NTA - Art. 33;

Nota:

- il terreno non risulta essere stato percorso da incendio nell'arco degli ultimi 10 anni.
 (si allega estratto di P.G.T. nell'allegato "G" alla presente).

Descrizione: Immobile A
Mappale 2263

Trattasi di particella di terreno con andamento pianeggiante e conformazione geometrica irregolare assimilabile a un trapezio e sedime a prato.

La superficie catastale complessiva somma mq. 2.120,00.

Caratteristiche descrittive immobile A:

Il terreno in questione, dal sommario esame a semplice vista, si presentava in buono stato di manutenzione.

Elementi costitutivi e stato

Particella di terreno non recintata.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Tabella immobile A

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie commerciale lorda
Terreno (mapp. 2263)	-----	2.120,00	100%	2.120,00
TOTALE		2.120,00		2.120,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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



Il valore unitario dei beni come sopra definito, può essere considerato peraltro il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

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

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare agli immobili descritti nella presente relazione, valutati per la loro attuale, intera consistenza; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale:

8.3 Valutazione immobili: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda e/o catastale	Valore Unitario	Valore Complessivo
A: [Terreno]	2.120,00	€ 6,36	€ 13.483,20
TOTALE			€ 13.483,20

Stima sintetica comparativa parametrica

Valore complessivo intero

€ 13.483,20

Valore complessivo diritto e quota

€ 13.483,20

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale /catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno	2.120,00	€ 13.483,20	€ 13.483,20

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti:

- € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:

- € 0,00



Costi di cancellazione oneri e formalità a carico
dell'acquirente:

- € 0,00

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trovano:

€ 13.483,20

Arrotondato € 13.500,00

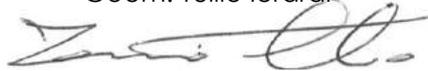
Partecipare all' udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.

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

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

Con osservanza

l'Esperto nominato
Geom. Tullio Ierardi



Varese, 15/10/2022

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

Rilievo fotografico dei luoghi,

Allegato B

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

Allegato C

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

Allegato D

Copia atto di provenienza della parte eseguita Rep. n. 17223/7390 in data 20/03/2007 e nota di trascrizione;

Allegato E

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

Allegato F

Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cantello;

Allegato G

Estratto P.G.T. Comune di Cantello;

Allegato H

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

Allegato I

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

