
Tribunale di Varese
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE



Nei confronti di:



R.G. N. 86/2024

in composizione collegiale nelle persone dei seguenti magistrati:

Dott. Dario Giuseppe Papa

Dott.ssa Ida Carnevale

Dott.ssa Giulia Tagliapietra

RAPPORTO DI STIMA

Lotto 001 (unico)

Locali commerciali sub. 22 (001 a) e sub. 23 (001 b)

BESOZZO (VA) in Via Trieste n. 60

Esperto alla stima:

Geom. Massimo Premazzi

Via G. Mameli n. 12

21049 TRADATE (VA)

Telefono 0331.840500

E-mail mp.progetti@premazzi.it

Pec massimo.premazzi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

Bene: Via Trieste n. 60 – 21023 BESOZZO (VA)

Lotto: 001 a

Categoria: Capannone (D/1)

Dati catastali: Catasto fabbricati del Comune di Besozzo, sezione urbana BE, foglio 3, particella 5559, subalterno 22 (ex sub. 6), Via Trieste n. 60, piano 1, categoria D/1, rendita € 2.265,00.

Dati catastali

Bene: Via Trieste n. 60 – 21023 BESOZZO (VA)

Lotto: 001 b

Categoria: Capannone (D/1)

Dati catastali: Catasto fabbricati del Comune di Besozzo, sezione urbana BE, foglio 3, particella 5559, subalterno 23 (ex sub. 7), Via Trieste n. 60, piano 1, categoria D/1, rendita € 2.157,00.

Possesso

Bene: Via Trieste n. 60 – 21023 BESOZZO (VA)

Lotto: 001 a - b

Possesso: al momento del sopralluogo in data 07/05/2025, le unità erano libere da persone e cose e risultavano intestate a [REDACTED], per la quota di 1/1.

2. Accessibilità

Bene: Via Trieste n. 60 – 21023 BESOZZO (VA)

Lotto: 001 a

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibile

3. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Trieste n. 60 – 21023 BESOZZO (VA)

Lotto: 001 a - b

Continuità delle trascrizioni: sì

Beni in Besozzo

Lotto 001 (a - b)

Via Trieste n. 60 – 21023 – Besozzo (VA)

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



LOTTO 001 a - b**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI ANALIZZATI**

Trattasi di unità immobiliari attigue a destinazione industriale poste al piano primo, in complesso commerciale/industriale. Alle porzioni immobiliari seguono e competono proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato a cui appartengono ai sensi dell'art. 1117 del Cod. Civ. (sub. 1).

L'accesso pedonale all'area, nonché quello carraio avvengono dal parcheggio comune disposto parallelamente alla Via Trieste, in Comune di Besozzo. Negli elaborati catastali è indicato il civico 60. Non sono presenti ulteriori accessi pedonali né carrai.

Al Catasto Fabbricati gli immobili sono individuati come segue:

- Lotto 001 a - Comune di Besozzo, Via Trieste n. 60, sezione urbana BE, foglio 3, particella 5559, sub. 22, cat. D/1, rendita € 2.265,00, piano 1.
- Lotto 001 b - Comune di Besozzo, Via Trieste n. 60, sezione urbana BE, foglio 3, particella 5559, sub. 23, cat. D/1, rendita € 2.157,00, piano 1.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni analizzati sorge sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Besozzo, alla sezione B, foglio 9, particella 5559, ente urbano di are 99.00.

(All. A: Estratto Mappa Catastale)

Coerenze lotto 001 a:

a Nord-Ovest con area esterna di pertinenza ad A.U.I. stesso mappale sub. 17, a Nord-Est con area esterna di pertinenza ad A.U.I. stesso mappale sub. 17, a Sud-Est con A.U.I. stesso mappale sub. 23, a Sud-Ovest con area parcheggio ad uso pubblico stesso mappale sub. 1.

Coerenze lotto 001 b:

a Nord-Ovest con A.U.I. stesso mappale sub. 22, a Nord-Est con area esterna di pertinenza ad A.U.I. stesso mappale sub. 17, a Sud-Est con A.U.I. stesso mappale sub. 8, a Sud-Ovest con area parcheggio ad uso pubblico stesso mappale sub. 1.

(All. B: Elaborato Planimetrico)

Descrizione beni immobiliari:

Lotto 001a - Porzione di edificio a destinazione commerciale [D/1] sita in via Trieste n. 60 - Besozzo (VA)

Unità immobiliare posta al piano primo, raggiungibile da accesso pedonale ad uso comune e passaggio carraio da area parcheggio ad uso comune e composta da un unico grande locale e due vani servizio igienico con relativo antibagno, oltre ad area esterna di pertinenza antistante il portone di ingresso.

Lotto 001b - Porzione di edificio a destinazione commerciale [D/1] sita in via Trieste n. 60 - Besozzo (VA)



Unità immobiliare posta al piano primo, raggiungibile da accesso pedonale ad uso comune e passaggio carraio da area parcheggio ad uso comune e composta da un unico grande locale e due vani servizio igienico con relativo antibagno, oltre ad area esterna di pertinenza antistante il portone di ingresso.

Le due unità immobiliari, affiancate e disposte specularmente, sono attualmente comunicanti in quanto non sussiste alcuna divisione fisica tra di esse ed appaiono pertanto come un unico ambiente.

Quota e tipologia del diritto:

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 alla di



Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione: [REDACTED], titolare del diritto di proprietà per 1/1.

Descrizione lotto 001a: Comune di BESOZZO (VA), Via Trieste n. 60, sezione BE, foglio 3, particella 5559, sub. 22, cat. D1, rendita € 2.265,00, piano 1.

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 28/09/2020 pratica n. VA0086326 in atti dal 28/09/2020 variazione toponomastica d'ufficio (n. 37357.1/2020).
- variazione nel classamento del 22/02/2005 Pratica n. VA0042387 in atti dal 22/02/2005 variazione di classamento (n. 3194.1/2005)
- variazione del 10/08/2004 pratica n. VA0291672 in atti dal 10/08/2004 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 77358.1/2004)
- costituzione del 14/07/1999 in atti dal 14/07/1999 (n. G03596.1/1999)

Descrizione lotto 001b: Comune di BESOZZO (VA), Via Trieste n. 60, sezione BE, foglio 3, particella 5559, sub. 23, cat. D1, rendita € 2.157,00, piano 1.

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 28/09/2020 pratica n. VA0086328 in atti dal 28/09/2020 variazione toponomastica d'ufficio (n. 37358.1/2020)
- variazione nel classamento del 22/02/2005 pratica n. VA0042388 in atti dal 22/02/2005 variazione di classamento (n. 3195.1/2005)
- variazione del 10/08/2004 pratica n. VA0291684 in atti dal 10/08/2004 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 77359.1/2004)
- costituzione del 14/07/1999 in atti dal 14/07/1999 (n. G03596.1/1999)

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (07/05/2025) gli immobili in oggetto sono risultati conformi alle ultime schede catastali in atti al CF del 10/08/2004.

(All. C: ultime schede catastali in atti al CF; All. D: visure catastali storiche)

2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI



ISCRIZIONI

1) **N. Reg. 180/1093 del 24 gennaio 2017 (relativa al solo lotto 001 - b):**

Ipoteca amministrativa, del 12 gennaio 2017, richiedente Equitalia – Servizi di Riscossione S.p.A., in Roma, Rep. N. 2398/11717, derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo, capitale € 121.230,34 totale € 242.460,68

a favore di: Equitalia – Servizi di Riscossione S.p.A. – Roma – C.F. 13756881002 – 1/1 proprietà;

contro: [REDACTED] – 1/1 proprietà;

immobili in Comune di Besozzo: CF alla sezione BE, fg. 3, part. 5559, sub. 23, cat. D1/opifici.

2) **N. Reg. 3404/22858 del 30 novembre 2018:**

Ipoteca amministrativa, del 28 novembre 2018, richiedente Agenzia delle Entrate – Riscossione, in Roma, Rep. N. 3088/11718, derivante da ruolo, capitale € 585.374,31 totale € 1.170.748,62

a favore di: Agenzia delle Entrate – Riscossione – Roma – C.F. 13756881002 – 1/1 proprietà;

contro: [REDACTED] – 1/1 proprietà;

immobili in Comune di Besozzo: CF alla sezione BE, fg. 3, part. 5559, sub. 22 - 23, cat. D1/opifici.

3) **N. Reg. 61/512 del 14 gennaio 2022:**

Ipoteca amministrativa, del 13 gennaio 2022, richiedente Agenzia delle Entrate – Riscossione, in Roma, Rep. N. 4015/11722, derivante da ruolo avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, capitale € 197.249,48 totale € 394.498,96

a favore di: Agenzia delle Entrate – Riscossione – Roma – C.F. 13756881002 – 1/1 proprietà;

contro: [REDACTED] – 1/1 proprietà;

immobili in Comune di Besozzo: CF alla sezione BE, fg. 3, part. 5559, sub. 22 - 23, cat. D1/opifici.

TRASCRIZIONI

Non presenti

(All. E: ispezione ipotecaria per soggetto e note)

3. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE****Spese condominiali anno 2024**

La spesa annua di competenza per entrambe le unità pignorate ammonta, sulla base del bilancio ordinario consuntivo 2024, ad € 1.083,89

Spese preventivate anno 2025 (corrente)

Da bilancio preventivo le spese di gestione per entrambe le unità pignorate, per l'annualità 2025 ammontano ad € 955,14 (di cui due rate, per complessivi € 382,06, non ancora scadute alla data odierna)



Spese scadute alla data odierna

Da bilancio consuntivo l'importo delle rate non saldate ammonta ad € 1.656,97.

Lavori straordinari condominiali

Da verbale di assemblea, del 07 aprile 2025 non risultano deliberati lavori condominiali straordinari.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Entrambi i lotti sono accessibili da utenti a ridotta mobilità in quanto l'accesso diretto dall'esterno è in continuità con il parcheggio carraio.

Attestazione prestazione energetica

Da una visura effettuata presso il Catasto Energetico CEER della Regione Lombardia, non risulta depositata alcuna pratica in corso di validità inerente alla prestazione energetica.

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese, si riporta quanto segue:

4.1. Attuali proprietari

Gli immobili periziati attualmente sono di proprietà, per la quota di 1/1 di piena proprietà

Nel ventennio, i beni sono pervenuti a [redacted] per mezzo del seguente atto: compravendita a firma del Notaio Dott. Cutino Ferdinando di Besozzo, del 11 settembre 2014, rep. n. 75770, trascritto a Varese ai n. 12600/8718, da Banca Popolare di Milano soc. coop. a r.l., con sede a Milano (MI) – C.F. 00715120150 – per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Alla [redacted] i beni sono pervenuti per mezzo e seguen e a o: us one soc e per ncorporaz one della [redacted] a firma del Notaio Marchetti Carlo di Milano (MI), del 22 luglio 2013, rep. n. 9973/5216, registrato a Milano 1 in data 02 agosto 2013 al n. 26151. A tale atto segue atto di identificazione catastale del 07 maggio 2014 rep. n. 34811/10767 a rogito Notaio Mariella Renata, con il quale si è provveduto alla volturazione della incorporata [redacted] avore della incorporant [redacted]

All [redacted] beni sono pervenuti per mezzo dei seguenti atti: compravendita a firma del notaio Mannarella Francesco di Bergamo (BG), del 18 gennaio 2005, rep. n. 39513, registrato a Bergamo in data 21 gennaio 2005 al n. 506 e trascritto a Varese in data 24 gennaio 2005 ai n. 2113/1221; locazione finanziaria a firma del notaio Mannarella Francesco di Bergamo (BG), del 18 gennaio 2005, rep. n. 39512, registrato a Bergamo in data 27 gennaio 2005.



4.2. Continuità delle trascrizioni:

Viene rilevata la continuità delle trascrizioni.

(All. F: Atti di provenienza)

5. SITUAZIONE URBANISTICA - CATASTALE E PRATICHE EDILIZIE**INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Il P.G.T. del Comune di Besozzo assoggetta nel Documento di Piano il lotto su cui insistono gli immobili oggetto di perizia alla zona "Ambiti delle attività economiche con mix funzionale" (AMP), riferita ad aree dedicate all'insediamento di attività commerciali, artigianali, produttive. Per tali ambiti il PGT persegue il consolidamento ed un migliore equilibrio tra il tessuto economico ed il contesto edificato sia in termini di struttura insediativa che di infrastrutture e servizi. Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

PRATICHE EDILIZIE

Lo scrivente ha presentato istanza accesso atti presso gli uffici edilizi preposti del Comune di Tradate in data 17/07/2025 per la visione delle pratiche edilizie relative ai beni qui descritti. Le pratiche reperite e analizzate sono le seguenti:

- a) P.E. 203/97 per piano esecutivo in zona D2
- b) P.E. 100/98 per edificazione edificio produttivo/commerciale;
- c) P.E. 156/99 variante in corso d'opera alla P.E. 100/98;
- d) P.E. 153/04 interventi per opere interne (realizzazione vani WC e vani antibagno).

(All. G: agibilità edilizia)

5.1 Conformità edilizia – urbanistica

Entrambi i lotti oggetto della presente perizia sono urbanisticamente conformi.

5.3 Regolarizzazione Urbanistica - Catastale

Non è necessario alcun tipo di regolarizzazione.

6. DESCRIZIONE DEI BENI E STATO MANUTENTIVO

Lotto 001a-b: Trattasi di immobili industriali in complesso commerciale/industriale sviluppato su due livelli fuori terra, comprensivo di 1 edificio per totali 15 unità immobiliari.

L'accesso avviene direttamente dalla pubblica Via, attraversando un'area parcheggio condominiale ad uso pubblico, nel Comune di Besozzo, in Via Trieste al civico 60.

Lo stabile è stato realizzato con struttura portante prefabbricata in calcestruzzo armato e tamponamenti costituiti da elementi prefabbricati in conglomerato cementizio o blocchi forati in calcestruzzo, le facciate sono rifinite, sulla superficie esterna dei pannelli prefabbricati, con pietrisco a ridotta granulometria.



Le aree esterne a pertinenza degli immobili, di mq 75,00 ciascuna, sono pavimentate con calcestruzzo gettato in opera su rampe prefabbricate. Parte dei tali aree è occupata da una griglia metallica confinata da una recinzione bassa in calcestruzzo e tubolari metallici verniciati. Entrambi gli immobili, raggiungibili tramite antistante area d'accesso a pertinenza esclusiva, hanno una superficie lorda di mq 320,00. I portoni di accesso, in metallo e vetro, sono costituiti di un elemento a battente e di una parte in 4 elementi a soffietto. Le pareti interne sono in costituite di elementi prefabbricati in calcestruzzo a vista ed i plafoni presentano elementi strutturali prefabbricati in calcestruzzo e pannelli-lucernario in materiale plastico. La pavimentazione è in calcestruzzo liscio gettato in opera, ad eccezione dei locali bagno ed antibagno (attualmente sprovvisti di sanitari e rubinetterie), rifiniti con piastrelle ceramiche; le porte interne sono porte REI in metallo (accesso al locale antibagno) e in legno tamburato (accesso ai locali bagno); gli infissi sono in metallo verniciato a polvere con inserti in vetro e le prese di luce laterali sono costituite da elementi fissi in vetro tipo "u-glass" con porzioni apribili; non è presente alcun impianto di riscaldamento e/o ventilazione; sono presenti l'impianto elettrico di illuminazione ed alimentazione degli ambienti e l'impianto idrosanitario (incompleto), le relative certificazioni sono allegate alla pratica di agibilità (P.E. 100/98).

Stato conservativo

Nel complesso le proprietà si presentano in discreto stato di conservazione, le finiture interne sono ben conservate e di tipologia adatta alla destinazione d'uso dei locali. I locali servizi igienici sono sprovvisti di dotazioni ma sono predisposti gli attacchi dell'acqua e gli scarichi.

Elementi strutturali

- Struttura portante: elementi prefabbricati in calcestruzzo armato con tamponamenti in pannelli prefabbricati di conglomerato cementizio; stato di conservazione buono.
- Solai: elementi prefabbricati in calcestruzzo armato; stato di conservazione buono.
- Copertura: elementi prefabbricati in calcestruzzo armato con lucernari in materiale plastico, stato di conservazione da verificare, in quanto non direttamente accessibile né visibile dall'esterno.

Per le finiture si faccia riferimento alla precedente descrizione degli ambienti.

(All. H: Documentazione fotografica)

7. CALCOLO DELLE SUPERFICI VENDIBILI

Ai fini della successiva valutazione è stata suddivisa la superficie in base alla destinazione e all'uso di ciascun ambiente, considerando il suo valore specifico.

Si riportano le superfici derivanti dai calcoli eseguiti sulle base delle planimetrie catastali:

Corpo	Destinazione	Superficie lorde (mq)
001 a.1	LOCALE COMMERCIALE SUB. 22	320,00



001 a.2	AREA ESTERNA DI PERTINENZA SUB. 22	75,00
001 b.1	LOCALE COMMERCIALE SUB. 23	320,00
001 b.2	AREA ESTERNA DI PERTINENZA SUB. 23	75,00

7.1 Divisibilità in più lotti:

Si ritiene plausibile la vendita dei beni separati in due unità indipendenti, costituite ciascuna dal proprio subalterno. Per ottenere la separazione sarà necessario realizzare una parete divisoria per tutta la lunghezza dell'immobile.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intera costruzione, della vetustà, dei piani 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 compendio immobiliare, 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 molto affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario e del settore commerciale/produttivo e delle piccole e medie imprese, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un'instabilità delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida la collocazione dei beni ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene conteggiato 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:

Per pervenire alla valutazione dei beni si è fatto ricorso alle seguenti fonti di informazione: Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Catasto di Varese, Ufficio Tecnico

Osservatori del mercato:

1. Rilevazione prezzi degli Immobili in provincia di Varese - anno 2024
2. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2024



Per il valore intero dei beni immobiliari lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà, valutata per la sua attuale intera consistenza, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una eventuale vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

8.3. Valutazione Lotto (unico) – Corpo A

Stima sintetica comparativa parametrica

Identificazione	Uso	Superficie (mq)	Valore unitario	Coefficiente	Valore complessivo
001 a.1	locale industriale sub. 22	320,00	650,00	100%	208.000,00
001 a.2	area esterna di pertinenza sub. 22	75,00	650,00	10%	4.875,00
001 b.1	locale industriale sub. 23	320,00	650,00	100%	208.000,00
001 b.2	area esterna di pertinenza sub. 23	75,00	650,00	10%	4.875,00
TOTALE					€ 425.750,00

Valore complessivo diritto e quota € 425.750,00

8.4. Adeguamento e correzioni della stima per la vendita

Riduzione del valore del 5 % per assenza di garanzia per vizi: € 21.287,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o

catastale a carico dell'acquirente – indicative: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: € 0,00

Pendenze Condominiali*: € 1.656,97

8.5. Prezzo di vendita

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto

in cui si trova: € 402.805,53

Prezzo di vendita del lotto (arrotondato): € 400.000,00

Euro quattrocentomila/00



Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza, Tradate, lì 03 novembre 2025

l'Esperto nominato

Geom. Massimo Premazzi

Si allegano i seguenti documenti:

-  All. A - estratto mappa.pdf
-  All. B - ultime schede catastali in atti.pdf
-  All. C - visure catastali storiche.pdf
-  All. D - ispezione ipotecaria per soggetto e note.pdf
-  All. E - atti di provenienza.pdf
-  All. F - agibilità edilizia.pdf
-  All. G - documentazione fotografica.pdf
-  All. H - perizia PRIVACY.pdf

