TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

YODA SPV S.r.l.

con sede legale in Conegliano (TV), al Via V. Alfieri n.1, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Belluno n. 05111630264, e per essa,

quale mandataria con rappresentanza,

INTRUM ITALY S.P.A.

con sede legale in Milano (MI), al Bastioni di Porta Nuova n.19, iscritta al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Metropolitana di Milano-Monza-Brianza-Lodi C.F. 10311000961, iscritta al R.E.A. di Milano al n.2521466, società esercente l'attività di recupero crediti ai sensi dell'art.115 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza per licenza rilasciata al legale rappresentante pro tempore dalla Questura di Milano Cat. 13D – Div. P.A.S. n.54/2020 di Reg. il 10.12.2020, in persona del procuratore Dottoressa Rosaria Claps, nata a Potenza il giorno 11 novembre 1984, come da procura speciale conferita dall'amministratore delegato e legale rappresentante dott. Alberto Marone, con atto a rogito del 2 agosto 2023 a cura del notaio Dario Restuccia (Repertorio N.10860/ Raccolta N. 6173) (doc. A e doc. B) rappresentata e difesa dall'Avv. Fiammetta Bagnato (BGNFMT63P58C933Q) come da procura allegata all'atto di precetto, la quale dichiara di eleggere domicilio presso il suo studio in via G. Donizzetti n.4 Varese e domicilio digitale all'indirizzo posta elettronica certificata fiammetta.bagnato@varese.pecavvocati.it,

contro:

[redacted]

N° Gen. Rep.
53/2025
Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. Giacomo Puricelli

Tribunale di Varese n°53_2025 Ruolo Generale, il Cancelliere Bettoni Monica ha provveduto ad inviare al Gestore dei Servizi Telematici, al sistema di Posta Elettronica Certificata del Ministero della Giustizia per il successivo inoltro all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata della sottoscritta geom. Saura Farano in data 04.04.2025, con studio in Cocquio Trevisago (VA), via Milano n°134, consulente tecnico d'ufficio.
La sottoscritta in data 07.04.2025 ha provveduto ad accettare l'incarico affidatole.

Esperto alla stima: geom. Saura Farano -Via Milano 134-Cocquio T.(VA)
Email: perizie@cassani-sas.eu
Pec: saura.farano@geopec.it

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

A.provvedere a dare comunicazione, anche via email, al Custode dell'incarico ricevuto ed alla trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il Custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con l'Esperto perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'Esperto e del Custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);

La sottoscritta geom. Saura Farano in data 07/04/2025 ha accettato l'incarico conferitole (deposito del 07/04/2025) e ha preso contatti con il Custode Giudiziario nella persona del Sig. [redacted] dell'Istituto delle Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.) in merito all'incarico ricevuto. In data 07/04/2025 ha provveduto ad inoltrare via mail copia delle schede catastali dell'immobile pignorato al Custode Giudiziario.

Il Custode Giudiziario in data 04/04/2025 ha fissato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa per il **05/05/2025** ore 15:00; per tale data alla presenza del Custode Sig. [redacted] e del CTU sul posto **è stato possibile** accedere; in tale data è stato possibile visionare il cespite esternamente ed internamente, alla presenza del Sig. [redacted] (incaricato da GIVG), del CTU e dell'occupante Sig.ra [redacted]

B. esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a.la completezza/idoneità dei documenti in atti;

I documenti in atto, ovvero l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione, la relazione notarile sostitutiva sono **completi** ed idonei.

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

I beni oggetto di espropriazione sono correttamente individuati in relazione ai dati catastali e ai registri immobiliari, ovvero:

Catasto Fabbricati del Comune di Besano (VA)

- Sez. urb. = Fg. 06 Mapp. 182 sub 502 - Cat C/6, - zona cens. -- classe 10, consistenza mq.14 – sup. catastale totale 19 mq - rendita € 36,88 – VIA RINALDI GIO BATTA n. 31 Piano T;
- Sez. urb. = Fg. 06 Mapp. 182 sub 503 - Cat A/4, - zona cens. -- classe 5, consistenza vani 3 – sup. catastale totale 52 mq, totale escluse aree scoperte mq.52 - rendita € 116,20 – VIA RINALDI GIO BATTA n. 31 Piano T;
- Sez. urb. = Fg. 06 Mapp. 182 sub 504 - Cat A/4, - zona cens. -- classe 5, consistenza vani 7,5 – sup. catastale totale 121 mq, totale escluse aree scoperte mq.119 - rendita € 290,51 – VIA RINALDI GIO BATTA n. 31 Piano 1-2-3.

Si segnala che il mappale 182 sub.501 fg.06 è stato **soppresso** in data 22/11/2016 (pratica DOCFA pratica n. VA0138668, in atti dal 23/11/2016 - DIVISIONE -DIVISIONE (n.46704.1/2016) – allegato n.01); in seguito alla sua soppressione **sono stati costituiti** i mappali 182 sub.503 e mapp. 182 sub.504. Compete inoltre, come riportato dall'atto

notarile di provenienza, la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato così come indicato dalle relative schede catastali (allegato n.02), ovvero vano scala e disimpegno comune.

Si rileva inoltre che l'indirizzo riportato sulla scheda catastale del mapp.182 sub.502 è Via Giovanni Battista Rinaldi n.31 anziché Via Pietro Rinaldi, come è in realtà da toponomastica del luogo (allegato n.02).

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

I dati catastali riportati nell'Atto di Pignoramento **sono parzialmente corrispondenti** a quelli risultanti dalle visure storiche per immobile (allegato n.03). Si riportano qui sotto i dati catastali così come da visura:

Catasto Fabbricati del Comune di Besano (VA)

- Sez. urb. = Fg. 06 **Mapp. 182 sub 502** - Cat C/6, - zona cens. -- classe 10, consistenza mq.14 – sup. catastale totale 19 mq - rendita € 36,88 – VIA RINALDI GIO BATTA n. 31 Piano T;
- Sez. urb. = Fg. 06 **Mapp. 182 sub 503** - Cat A/4, - zona cens. -- classe 5, consistenza vani 3 – sup. catastale totale 52 mq, totale escluse aree scoperte mq.52 - rendita € 116,20 – VIA RINALDI GIO BATTA n. 31 Piano T;
- Sez. urb. = Fg. 06 **Mapp. 182 sub 504** - Cat A/4, - zona cens. -- classe 5, consistenza vani 7,5 – sup. catastale totale 121 mq, totale escluse aree scoperte mq.119 - rendita € 290,51 – VIA RINALDI GIO BATTA n. 31 Piano 1-2-3.

Il **mappale 182 sub.501** (indicato nell'atto di pignoramento) è stato **soppresso** in data 22/11/2016 (pratica DOCFA pratica n. VA0138668, in atti dal 23/11/2016 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.46704.1/2016) – allegato n.01 e n.04); in seguito alla sua soppressione **sono stati costituiti** gli attuali mappali 182 sub.503 e mapp. 182 sub.504.

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

Esaminando le note di trascrizione con ispezione effettuata in data 06/05/2025, **non risultano** servitù o altri vincoli trascritti o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento. Si rileva di fatto che l'altra proprietà (non oggetto di esecuzione) confinante a Ovest del mapp.182 sub.504, possiede una porta interna di collegamento rivolta verso il disimpegno comune, al piano 1 e anche al piano 2.

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al Giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del Giudice dell'Esecuzione;

Da quanto risulta dalle visure storiche (allegato n.03) e dall'Atto di compravendita del 11/03/2016 rogito del Notaio Dott. Candore Carmelo n.rep. 48420 n.racc. 40336 e dalla relativa Nota di Trascrizione (allegato n.05), **i beni pignorati risultano essere intestati a [redacted], Diritto di Proprieta' per 1/1, [redacted]**

[redacted], ad [redacted] da Certificato di Residenza storico allegato (allegato n.06). Si rileva che con l'Atto di compravendita del 11/03/2016 rogito del Notaio Dott. Candore Carmelo n.rep. 48420 n.racc. 40336, l'Esecutato acquistava la proprietà delle unità immobiliari per la quota intera. **Compete la quota proporzionale di comproprieta' degli enti comuni, ovvero vano scala e disimpegno comune,** come indicato dalle schede catastali (allegato n.02).

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Il Certificato Sostitutivo Notarile redatto dalla Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia (PG), indica che i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti all'Esecutato Sig. [redacted], Diritto di Proprieta' per 1/1, in forza di:

Atto tra vivi - Compravendita – Atto di compravendita **trascritto in Conservatoria a Varese in data 16/03/2016 nn. 4198/2952,** atto di compravendita del 11/03/2016 Numero di repertorio 48420/40336 Notaio CANDORE CARMELO Sede ARCISATE (VA), da [redacted] proprietà **quota intera** per i mapp. 182 Sub. 501 (ora mapp.182 sub.503 e mpp.182 sub.504) e mapp. 182 Sub. 502;

Successione – Dichiarazione di Successione **trascritto in Conservatoria a Varese in data 14/09/2015 ai nn. 12718/8857,** Dichiarazione di Successione del 05/03/2014 numero 313 volume 9990/14 presentata presso l'Ufficio del Registro di Gallarate in morte del signor [redacted] si rileva atto di accettazione tacita di eredità rogato dal Notaio Candore Carmelo il 11 marzo 2016, Repertorio 48420/40336, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di **VARESE** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16 marzo 2016 ai NN.4199/2953 a favore delle stesse), la **quota di ¼** di proprietà dei predetti immobili, già identificati Besano Foglio 06 mapp. 182 Sub. 501 e mapp. 182 Sub. 502;

Atto tra vivi- Donazione – Donazione **trascritto in Conservatoria a Varese in data 20/03/2007 ai nn.6504/4005,** Atto di donazione del 12/03/2007 n.rep. 115501/9949 Notaio Bortoluzzi Tomaso, [redacted] la **quota di 1/2** di proprietà dei predetti immobili, già identificati Besano Foglio 06 mapp. 182 Sub. 501 e mapp. 182 Sub. 502;

Atto tra vivi- Donazione – Donazione **trascritto in Conservatoria a Varese in data 20/03/2007 ai nn.6504/4005,** Atto di donazione del 12/03/2007 n.rep. 115501/9949 Notaio Bortoluzzi Tomaso, [redacted] la **quota di 2/4** di proprietà dei predetti immobili, già identificati Besano Foglio 06 mapp. 182 Sub. 501 e mapp. 182 Sub. 502;

Successione – Dichiarazione di Successione **trascritto in Conservatoria a Varese in data 31/03/2007 ai nn. 7824/4606,** Dichiarazione di Successione del 11/10/2006 numero 3532 serie 1 presentata presso l'Ufficio del Registro di Varese in morte del signor [redacted] la **quota di 1/2** di proprietà dei predetti immobili, già identificati Besano Foglio 06 mapp. 182 Sub. 501 e mapp. 182 Sub. 502;

Atto tra vivi - Compravendita – Atto di compravendita **trascritto in Conservatoria a Varese in data 18/04/1988 nn. 5300/3935,** atto di compravendita del 24/03/1988 Numero di repertorio 15217 Notaio BELLORINI FRANCA Sede VARESE (VA), [redacted] a **quota di 1/2** di proprietà dei predetti immobili, già identificati Besano Foglio 06 mapp. 182 Sub. 501 e mapp. 182 Sub. 502.

In seguito alla richiesta via posta certificata in data 12/05/2025 della sottoscritta CTU all'Agenzia delle Entrate di Varese per verificare l'eventuale esistenza di Dichiarazioni di Successioni, è risultato, che non vi sono atti di Successione ma solo l'atto di compravendita dell'anno 2016 (allegato n.07).

Si segnala che vi sono state le seguenti **variazioni catastali**:

per il mapp. 182 Sub. 501 (fino al 22/11/2016):

- **in data 12/03/2008**: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/03/2008 Pratica n. VA0082969 in atti dal 12/03/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3984.1/2008); la dichiarazione di Frazionamento e Fusione **ha costituito** i seguenti immobili: Foglio 6 **Particella 182 Subalterno 501,** Foglio 6 **Particella 182 Subalterno 502**, e ha **soppresso** i seguenti immobili: Foglio 6 **Particella 182 Subalterno 1,** Foglio 6 **Particella 182 Subalterno 2,** Foglio 6 **Particella 182 Subalterno 3,** Foglio 6 **Particella 182 Subalterno 7;**
- **in data 03/12/2008**: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/12/2008 Pratica n. VA0392591 in atti dal 03/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 39010.1/2008);
- **in data 17/04/2009**: Variazione del 17/04/2009 Pratica n. VA0118469 in atti dal 17/04/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 12494.1/2009);
- **in data 04/02/2011**: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2011 Pratica n. VA0079409 in atti dal 04/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 37550.1/2011);
- **in data 22/11/2016**: Variazione in soppressione del 22/11/2016, pratica n. VA0138668, in atti dal 23/11/2016 - DIVISIONE -DIVISIONE (n.46704.1/2016); la dichiarazione di Divisione **ha costituito** i seguenti immobili: Foglio 6 **Particella 182 Subalterno 504,** Foglio 6 **Particella 182 Subalterno 503,** e ha **soppresso** i seguenti immobili: Foglio 6 **Particella 182 Subalterno 501**;

per il mapp. 182 Sub. 502:

- **in data 12/03/2008**: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/03/2008 Pratica n. VA0082969 in atti dal 12/03/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3984.1/2008); la dichiarazione di Frazionamento e Fusione **ha costituito** i seguenti immobili: Foglio 6 **Particella 182 Subalterno 501,** Foglio 6 **Particella 182 Subalterno 502**, e ha **soppresso** i seguenti immobili: Foglio 6 **Particella 182 Subalterno 1,** Foglio 6

Particella 182 Subalterno 2, Foglio 6 **Particella 182 Subalterno 3**, Foglio 6 **Particella 182 Subalterno 7;**

- **in data 03/12/2008**: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/12/2008 Pratica n. VA0392591 in atti dal 03/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 39010.1/2008);
- **in data 17/04/2009**: Variazione del 17/04/2009 Pratica n. VA0118478 in atti dal 17/04/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 12495.1/2009);
- **in data 04/02/2011**: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2011 Pratica n. VA0079412 in atti dal 04/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 37552.1/2011);

per il mapp. 182 Sub. 503 (dal 22/11/2016):

- **in data 12/03/2008**: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/03/2008 Pratica n. VA0082969 in atti dal 12/03/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3984.1/2008); la dichiarazione di Frazionamento e Fusione **ha costituito** i seguenti immobili: Foglio 6 **Particella 182 Subalterno 501**, Foglio 6 **Particella 182 Subalterno 502**, e ha **soppresso** i seguenti immobili: Foglio 6 **Particella 182 Subalterno 1**, Foglio 6 **Particella 182 Subalterno 2**, Foglio 6 **Particella 182 Subalterno 3**, Foglio 6 **Particella 182 Subalterno 7;**
- **in data 03/12/2008**: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/12/2008 Pratica n. VA0392591 in atti dal 03/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 39010.1/2008);
- **in data 17/04/2009**: Variazione del 17/04/2009 Pratica n. VA0118469 in atti dal 17/04/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 12494.1/2009);
- **in data 04/02/2011**: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2011 Pratica n. VA0079409 in atti dal 04/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 37550.1/2011);
- **in data 22/11/2016**: DIVISIONE del 22/11/2016 Pratica n. VA0138668 in atti dal 23/11/2016 DIVISIONE (n. 46704.1/2016), dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23/11/2016, prot. n. VA0138668;
- **in data 23/11/2017**: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/11/2017 Pratica n. VA0148218 in atti dal 23/11/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36505.1/2017);

per il mapp. 182 Sub. 504 (dal 22/11/2016):

- **in data 12/03/2008**: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/03/2008 Pratica n. VA0082969 in atti dal 12/03/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3984.1/2008); la dichiarazione di Frazionamento e Fusione **ha costituito** i seguenti immobili: Foglio 6 **Particella 182 Subalterno 501**, Foglio 6 **Particella 182 Subalterno 502**, e ha **soppresso** i seguenti immobili: Foglio 6 **Particella 182 Subalterno 1**, Foglio 6 **Particella 182 Subalterno 2**, Foglio 6 **Particella 182 Subalterno 3**, Foglio 6 **Particella 182 Subalterno 7;**
- **in data 03/12/2008**: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/12/2008 Pratica n. VA0392591 in atti dal 03/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 39010.1/2008);
- **in data 17/04/2009**: Variazione del 17/04/2009 Pratica n. VA0118469 in atti dal 17/04/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 12494.1/2009);
- **in data 04/02/2011**: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2011 Pratica n. VA0079409 in atti dal 04/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 37550.1/2011);

- **in data 22/11/2016**: DIVISIONE del 22/11/2016 Pratica n. VA0138668 in atti dal 23/11/2016 DIVISIONE (n. 46704.1/2016), dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23/11/2016, prot. n. VA0138668;
- **in data 23/11/2017**: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/11/2017 Pratica n. VA0148218 in atti dal 23/11/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36505.1/2017).

I manufatti subastati insistono sulle seguenti particelle di terreno:

- abitazione al piano T-1-2-3 - **mapp. 182 sub.503 e mapp. 182 sub.504** insistono sul terreno fg.9 mapp. 182, mapp. 347, mapp. 359, mapp. 379;
- box auto al piano T- **mapp. 182 sub.502** insiste sul terreno fg.9 mapp. 182, mapp. 347, mapp. 359, mapp. 379.

- segnalando al Giudice dell'Esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al Giudice dell'Esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al Giudice dell'Esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il Giudice dell'Esecuzione ordinerà ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30;

Dagli atti di provenienza e dalla certificazione notarile si rilevano nel corso del ventennio n.02 trasferimenti avvenuti per causa morte.
L'Ill.mo Sig. Giudice Giacomo Puricelli rileva in data 02/04/2025 che vi sono" *trasferimenti per causa di morte senza che risulti trascritta la relativa accettazione tacita o espressa di eredità ed invita il creditore procedente o quello che vi abbia interesse a provvedere alla relativa trascrizione, in assenza della quale non sarà possibile disporre la vendita del bene pignorato.*"

In seguito ad ispezione ipotecaria effettuata dalla sottoscritta CTU (allegato n.08) si rileva la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità così come segue:

- **nota di trascrizione del 16/03/2016** n.168 r.g. 4199 r.p.2953 **Atto per causa morte (De Cuius [redacted]) del 11/03/2016** Notaio Candore Carmelo n. 484220/40336; note sezione D: "GLI EREDI HANNO COMPIUTO ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' RELITTA DAL DEFUNTO SIGNOR [redacted]3 CON DENUNCIA DI SUCCESSIONE REGISTRATA A GALLARATE IL 5 MARZO 2014 AL NUMERO 313 VOLUME 9990 E TRASCRITTA A VARESE IL 14 SETTEMBRE 2015 AI NUMERI 12718/8857,ALIENANDO GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO "B" DELLA PRESENTE CON ATTO IL CUI TITOLO E' STATO PRESENTATO, PER LA RELATIVA TRASCRIZIONE, PRESSO CODESTA AGENZIA DEL TERRITORIO, CON PRECEDENTE E SEPARATA NOTA. RAPPORTO DI PARENTELA SOGGETTI A FAVORE: 1 = FIGLIA; 2 = CONIUGE. SI PRECISA CHE I PIANI DEL MAPPALE 182 SUBALTERNO 501 SONO "T-1-2-3". SI ALLEGA ALLA PRESENTE CERTIFICATO DI MORTE DEL [redacted]. LA PRESENTE TRASCRIZIONE VALE PER L'INTERO PATRIMONIO EREDITARIO.";
- **nota di trascrizione del 19/05/2025** n.1 r.g. 9479 r.p.7043 **Atto per causa morte (De Cuius Foini Paolo) del 12/03/2007** Notaio Bortoluzzi Tomaso n. 115501/9949; note sezione D: "SI PROCEDE ALLA TRASCRIZIONE DELLA PRESENTE ACCETTAZIONE TACITA DI ERE DITA', IN VIRTU' DELL'ATTO DI DONAZIONE PER NOTAIO BORTOLUZZI TOMASO D EL 12.03.2007, REP. 115501/9949, TRASCRITTO IN DATA 20.03.2007 AI NN. 6504/4005 (TITOLO GIA' DEPOSITATO), CON CUI IL CONIUGE[redacted]), DISPONEVA DEI BENI FACENTI PARTE DELL'ASSE

EREDITARIO DEL DE CUIUS [redacted] E DECEDUTO A [redacted] IL [redacted]"

C.verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica;

La sottoscritta C.T.U. in data 02.06.2025 ha presentato via posta certificata la richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Besano per l'accesso agli atti, allo scopo di reperire la copia di tutte le pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento, e in stessa data sempre via pec la richiesta per ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

In data 11.06.2025 la sottoscritta ha potuto effettuare l'accesso atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Besano ed è stata reperita la seguente pratica edilizia (allegato n.09) la sola presente agli atti e in stessa data ha potuto ritirare il relativo CDU (allegato n.10):

- Cila per interventi di edilizia libera n.12/16 presentata al Comune di Besano in data 13 giugno **2016** prot.3341.

Sulla base della documentazione edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico, verificata la normativa urbanistica vigente PGT e adottato PGT e verificata la corrispondenza con lo stato di fatto dell'immobile edificato, è possibile asserire **la parziale regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile,** in quanto al piano secondo è stato realizzato un bagno non autorizzato sulla base delle pratiche edilizie depositate e il tavolato all'ingresso non è stato realizzato.

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;

La dichiarazione di agibilità **non è presente** nei fascicoli visionati.

c. i costi delle eventuali sanatorie;

Dopo un confronto con il tecnico geom. Gianporcaro del Comune di Besano è risultato che andrà presentata una pratica SCIA in sanatoria con verifica della doppia conformità (l'opera abusiva deve essere conforme alla normativa vigente al momento della presentazione della domanda, e anche alla normativa che era in vigore quando l'opera è stata realizzata) per aggiornare l'unità al piano secondo (mapp.182 sub.504). Andrà poi presentata la dichiarazione DOCFA all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale per aggiornare la scheda catastale (mapp.182 sub.504).

Per tali opere e per gli aggiornamenti tecnici si stimano i seguenti costi:

-	SCIA in sanatoria – compenso al tecnico incaricato	€ 1.500,00
-	SCIA in sanatoria – oblazione dovuta al Comune (importo massimo)	€ 516,00
-	Aggiornamento compilazione DOCFA (n.1 unità)	€ 500,00
-	Versamento oneri DOCFA (n.1 unità)	€ 70,00
-	**TOTALE costi stimato**	**€ 2.586,00**

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);

Non presenti.

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

Secondo il P.G.T. del Comune di Besano, P.G.T. vigente approvato con D.C.C. n. 21 del 09.04.2010, e successive varianti al P.G.T. approvate con D.C.C. n.35 del 26.11.2018 e P.G.T. approvato con D.C.C. n.2 del 13.02.2025, i mappali **182, 347, 359 e 379** sono così classificati così come da CDU (allegato n.10):

- nuclei di antica formazione (art.29 e 30 delle NTA – P.G.T. approvato) ovvero interventi compresi nella categoria del recupero edilizio compresa la ristrutturazione e recupero dei sottotetti. Sono ammesse le destinazioni d'uso: AR – residenza e le relative funzioni complementari; AR- attrezzature ricettive; S- funzioni di servizio-attrezzature. Non sono ammissibili le destinazioni d'uso che comportino molestia alla collettività e/o pregiudizio all'ambiente, attività nocive, inquinanti, rumorose o comunque incompatibili con la residenza. Sono incentivate le destinazioni d'uso al piano terra degli immobili con affaccio su strada alla funzione commerciale di vicinato, attività di parrucchiere ed estetista, somministrazione alimenti e bevande (ristoranti, pizzerie, ecc.).

Risulta inoltre che tali mappali non sono soggetti a vincolo di mutazione della destinazione d'uso in atto prima di eventuali incendi, in quanto non risultano "colpiti da incendio";

- nuclei di antica formazione (art.2.4.2 NTA – P.G.T. vigente) ovvero interventi finalizzati al mantenimento dei caratteri formali del singolo edificio, garantendo contemporaneamente la conservazione di tutti gli elementi che concorrono a definire le caratteristiche organiche dell'ambiente costruito in cui l'edificio stesso si inserisce. Indici e parametri urbanistici ed edilizi ovvero v-slp, Rc, Dc, Df, Ds tutti pari all'esistente. E' consentito il riuso dei sottotetti (verificare le prescrizioni all'art.2.4.2.2 e 2.4.2.3).

D.verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.:

Non presenti.

E. fare accesso, con l'assistenza del Custode, all'immobile pignorato per

a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;

In data **05/5/2025** è stato fissato il sopralluogo presso l'immobile, ed **è stato possibile** visionare esternamente ed internamente, alla presenza del Sig. [redacted] (incaricato da GIVG) e della Sig.ra [redacted] occupante dell'immobile. In tale occasione la sottoscritta CTU ha potuto procedere ad effettuare il rilievo fotografico e metrico dell'appartamento e del box auto.

b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;

Durante il sopralluogo del 05/05/2025 la sottoscritta CTU ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi, procedendo ad un primo confronto con le planimetrie catastali. Inoltre ha effettuato le necessarie misurazioni a campione ed un attento rilievo fotografico (allegato n.11).

c. accertare lo stato di conservazione;

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio di maggior consistenza, disposto su quattro livelli fuori terra, costituito complessivamente da tre unità abitative e un box con passaggi comuni e scale comuni. Le unità oggetto di valutazione sono disposte su

quattro livelli fuori terra con accesso pedonale comune e carraio esclusivo per il box da Via Rinaldi. Internamente le unità si presentano in **discrete** condizioni, non occorrono interventi straordinari di manutenzione, eccetto per la zona veranda/wc del piano primo e nel locale al piano secondo utilizzato come camera vicino alla finestra presentando segni di infiltrazione di umidità. Esternamente le unità sono in **buone** condizioni, facciate intonacate e tinteggiate verso il lato Sud e Ovest, mentre in **sufficienti** condizioni verso il lato Nord, gronde in legno e copertura a tetto con tegola laterizio, lattoneria in rame. Al piano terra in aderenza con l'abitazione è presente un locale box auto di proprietà raggiungibile esternamente direttamente da Via Rinaldi tramite portone carraio. L'accesso pedonale è possibile dalla Via Rinaldi interna lato Nord e dalla Via Rinaldi lato Sud dal portone carraio.

Con rimando alla presenza e funzionalità degli impianti, la sottoscritta CTU esprime 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.

d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;

Dal raffronto tra il progetto depositato in Comune e le schede catastali è emerso quanto segue:

- abitazione p.t. (sub.503): il progetto risulta **corrispondente** a quanto indicato nella scheda catastale relativamente all'appartamento;

- abitazione p.t., p.1, p.2, p.3 (sub.504): il progetto risulta **parzialmente corrispondente** a quanto indicato nella scheda catastale relativamente all'appartamento (al piano secondo sono presenti alcune difformità per la formazione del bagno non autorizzato);

- box auto al p.t.: il progetto risulta **corrispondente** a quanto indicato nella scheda catastale.

In conclusione la scheda catastale dell'abitazione **sub.503** (allegato n.02) **risulta corrispondente** a quanto depositato in Comune, la scheda catastale dell'abitazione **sub.504** (allegato n.02) **risulta parzialmente corrispondente,** e la scheda catastale del box auto **sub.502**(allegato n.02) **risulta corrispondente** a quanto depositato in Comune.

e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;

In occasione dell'accesso al bene pignorato, è risultato occupato da persone, ovvero dalla Sig.ra [redacted].

Su richiesta della sottoscritta CTU all'Agenzia delle Entrate in data 28.05.2025, è risultato presente un **contratto di locazione** (allegato n.12) tra il [redacted] con riferimento agli immobili di proprietà del [redacted] in Besano, ovvero mapp.182 sub.503; copia cartacea del contratto di locazione tra gli stessi è stata rinvenuta durante il sopralluogo del 05.05.2025 (allegato n.12) e si riferisce ai mappali 182 sub.501 (ora sub.503 e sub.504) e sub.502.

Su richiesta della sottoscritta CTU alla Cancelleria Civile in data 30.06.2025, è risultata presente l'omologa di **separazione consensuale** (allegato n.13) tra il Sig. [redacted] risulta che dal matrimonio non sono nati figli.

Su richiesta della sottoscritta CTU al Comune di Besano - Ufficio Anagrafe, ha rilasciato il Certificato di residenza storico e lo stato di famiglia in data 23/06/2025 e con successive richieste per cambio di residenza al Comune di Travedona Monate ed infine al Comune di Azzate (allegato n.06), e con richiesta al Comune di Varese in data 18.08.2025 ha ottenuto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (allegato n.14). Con successiva

richiesta al Comune di Besano ad integrazione della precedente è stato fornito il Certificato di residenza in data 13.08.2025 (allegato n.15) dell'occupante [redacted]

f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del Custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/6 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

In data 05.05.2025 in occasione dell'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta CTU e il Custode Sig. [redacted] dell'G.I.V.G. di Varese hanno potuto fornire le informazioni relative alla procedura alla [redacted] (occupante dell'immobile).

F. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

Non presenti

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

Non presenti

G. verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia):

In data 28.05.2025 la sottoscritta CTU ha provveduto ad inoltrare richiesta via pec all'Agenzia delle Entrate-Varese (VA), per accertare l'esistenza di eventuali titoli di terzi occupanti dell'immobile pignorato. In seguito all'ispezione è risultato che esiste un contratto di affitto attivo relativo all'immobile oggetto di pignoramento (allegato n.17).

H. verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

Dalla disamina delle visure ipotecarie effettuata in data 06/05/2025 (allegato n.18) si rileva l'esistenza delle seguenti trascrizioni:

-**TRASCRIZIONE A FAVORE** del 16/03/2016 - Registro Particolare 2952 Registro Generale 4198, Pubblico ufficiale CANDORE CARMELO Repertorio 48420/40336 del 11/03/2016
ATTO TRA VIVI - **COMPRAVENDITA**
Immobili siti in BESANO (VA);
-**ISCRIZIONE CONTRO** del 16/03/2016 - Registro Particolare 604 Registro Generale 4213
Pubblico ufficiale CANDORE CARMELO Repertorio 48421/40337 del 11/03/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI **MUTUO FONDIARIO**
Immobili siti in BESANO (VA);
-**TRASCRIZIONE CONTRO** del 13/03/2025 - Registro Particolare 3356 Registro Generale 4575, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 497 del 14/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Immobili siti in BESANO (VA).

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia):

In data 30/06/2025 la sottoscritta C.T.U. ha provveduto a richiedere una verifica presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese circa l'esistenza di un eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale/separazione/divorzio/altra causa ed è emerso una separazione consensuale (allegato n.13).

Come indicato la sottoscritta CTU ha provveduto a richiedere e ha ottenuto il certificato storico di residenza e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del [redacted] (allegato n.06 e n.14), e il certificato storico di residenza dell'occupante dell'immobile Sig. ra [redacted] (allegati n.16 e n.17).

l. predisporre la Relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti (i dati richiestomi dal punto a) al punto i) sono contenuti nel seguente rapporto di valutazione):

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO
N.02 abitazioni con box in Besano (VA)
Via Rinaldi Gio Batta n.31, P.T.-P.1- P.2- P.3

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**
   Bene: Via Rinaldi Gio Batta n.31 – Besano- 21050
   Lotto: unico
   Corpo: A
   Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]
   Dati Catastali: foglio 06, part. 182, sub 503, classe 5, cons. 3,0 vani r.cat.€116,60
   Corpo: B
   Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]
   Dati Catastali: foglio 06, part. 182, sub 504, classe 5, cons. 7,50 vani r.cat.€290,51
   Corpo: C
   Categoria: Box auto [C6]
   Dati Catastali: foglio 06, part. 182, sub 502, classe 10, consistenza mq.14, r.cat.€36,88

2. **Possesso**
   Bene: Via Rinaldi Gio Batta n.31 – Besano- 21050
   Lotto: unico
   Corpo: A
   Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da persone (presenti elementi di arredo).
   Corpo: B
   Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da persone (presenti elementi di arredo).
   Corpo: C
   Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da persone (presenti alcuni scaffali).

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**
   Bene: Via Rinaldi Gio Batta n.31 – Besano- 21050
   Lotto: unico
   Corpo: A
   Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no
   Corpo: B
   Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no
   Corpo: C
   Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì

4. **Creditori Iscritti**
   Bene: Via Rinaldi Gio Batta n.31 – Besano- 21050
   Lotto: unico
   Corpo: A e B e C
   Creditore Procedente: Yoda SPV s.r.l. e per essa mandataria con rappresentanza INTRUM ITALY S.p.A.
   Creditori Iscritti: Yoda SPV s.r.l. e per essa mandataria con rappresentanza INTRUM ITALY S.p.A.
5. **Comproprietari non esecutati**
   Bene: Via Rinaldi Gio Batta n.31 – Besano- 21050
   Lotto: unico
   Corpo: A e B e C
   Comproprietari non esecutati: Nessuno

6. **Misure Penali**
   Beni: Via Rinaldi Gio Batta n.31 – Besano- 21050
   Lotto: unico
   Corpo: A e B e C
   Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. **Continuità delle trascrizioni**
   Bene: Via Rinaldi Gio Batta n.31 – Besano- 21050
   Lotto: unico
   Corpo: A e B e C
   Continuità delle trascrizioni: si

Beni in Besano (VA)
Lotto unico
Via Rinaldi Gio Batta n.31 – Besano- 21050

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:

Trattasi di due unità immobiliari a destinazione residenziale poste una al piano terra e una al primo, secondo, terzo in fabbricato residenziale in centro storico in Besano, Via Rinaldi Gio Batta n.31, zona centrale di Besano e relativo box auto al piano terreno dello stesso stabile collegata con l'unità residenziale del piano terra.

Si è predisposto un Lotto Unico, costituito da due appartamenti e box auto, in quanto gli impianti tecnologici delle unità sono collegati tra di loro e la caldaia è posizionata al piano terra nel locale box, pertanto di onerosa suddivisione e ricollocazione.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare[A/4] sita in Via Rinaldi Gio Batta n.31 – Besano-21050

Unità immobiliare abitazione posta al piano T raggiungibile da portoncino d'ingresso pedonale comune di Via Rinaldi Gio Batta n.31 e anche da passaggio esclusivo attraverso box auto contiguo.
Composta da al piano terra ingresso comune, disimpegno, bagno, WC, locale cucina, camera da letto.

Quota e tipologia del diritto:
[redacted] **titolare del diritto di proprietà per 1/1**.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Yoda SPV S.R.L. e per essa mandataria con rappresentanza **INTRUM ITALY S.p.A.**

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:
[redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/1;

Descrizione:
Comune di Besano (VA)
Abitazione di tipo popolare: Fg. 06, Mapp. 182 sub 503- Cat A/4, - zona cens. = - classe 5, consistenza vani 3,0 – sup. catastale totale 52 mq, totale escluse aree scoperte 52 mq - rendita € 116,20 – Via Rinaldi Gio Batta n.31, piano: T.

Dati derivanti da:
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/03/2008 Pratica n. VA0082969 in atti dal 12/03/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3984.1/2008);
- Variazione del 17/04/2009 Pratica n. VA0118469 in atti dal 17/04/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 12494.1/2009);
- DIVISIONE del 22/11/2016 Pratica n. VA0138668 in atti dal 23/11/2016 DIVISIONE (n. 46704.1/2016).

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:
Confini:
- del piano terreno: Via Rinaldi Gio Batta, mappale 181, mappale 3270 ed infine mappale 359.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:
Alla data del sopralluogo (05.05.2025) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU protocollo n. VA0138668 del 23/11/2016 presentata per divisione; nei locali l'altezza principale è di mt. 2,38 come riportato (allegato n.02).

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo popolare[A/4] sita in Via Rinaldi Gio Batta n.31 – Besano-21050

Unità immobiliare abitazione con ingresso da Via Rinaldi Gio Batta su vano scala comune al piano terra, unità disposta ai piani primo, secondo e terzo.
Composta da al piano terra ingresso su vano scala comune, al piano primo disimpegno comune, locale cucina con piccola veranda e WC, due locali utilizzati uno come soggiorno e uno come camera da letto, al piano secondo disimpegno comune, tre locali comunicanti utilizzati come camera, soggiorno e ingresso, balcone, al piano terzo sottotetto disimpegno comune e tre locali sgombero (allegato n.02).

Quota e tipologia del diritto:
[redacted]

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Yoda SPV S.R.L. e per essa mandataria con rappresentanza **INTRUM ITALY S.p.A.**

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:
[redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/1.

Descrizione:
Comune di Besano (VA)
Abitazione di tipo popolare: Fg. 06, Mapp. 182 sub 504- Cat A/4, - zona cens. = - classe 5, consistenza vani 7,5 – sup. catastale totale 121 mq, totale escluse aree scoperte 119 mq - rendita € 290,51 – Via Rinaldi Gio Batta n.31, piano: 1-2-3.

Dati derivanti da:
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/03/2008 Pratica n. VA0082969 in atti dal 12/03/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3984.1/2008);
- Variazione del 17/04/2009 Pratica n. VA0118469 in atti dal 17/04/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 12494.1/2009);
- DIVISIONE del 22/11/2016 Pratica n. VA0138668 in atti dal 23/11/2016 DIVISIONE (n. 46704.1/2016).

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:
affaccio su Via Rinaldi Gio Batta, altra unità in aderenza, affaccio su altra unità, in aderenza altra unità.
Salvo errori e come meglio in fatto.
Informazioni in merito alla conformità catastale:
Alla data del sopralluogo (05.05.2025) l'immobile in oggetto è risultato

parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU protocollo n. VA0138668 del 23/11/2016 presentata per divisione; nei locali l'altezza principale è di mt. 2,57 al piano primo, mt.2,27 al piano secondo e altezza massima mt.2,25 al piano terzo sottotetto come riportato (allegato n.02).

Identificativo corpo: C.

Box auto [C/6] sito in Via Rinaldi Gio Batta n.31 – Besano- 21050

Unità immobiliare box auto con ingresso da Via P. Rinaldi, unità disposta al piano terra con accesso carraio.
Composta al piano terra da locale unico ad uso box auto (allegato n.02).

Quota e tipologia del diritto:
- [redacted] titolare del diritto di proprietà per 1/1.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Yoda SPV S.R.L. e per essa mandataria con rappresentanza **INTRUM ITALY S.p.A.**

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:
[redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/1.

Descrizione:
Comune di Besano (VA)
Abitazione di tipo popolare: Fg. 06, Mapp. 182 sub 502- Cat C/6, - zona cens. = - classe 10, consistenza mq.14 – sup. catastale totale 19 mq, rendita € 36,88 – Via Rinaldi Gio Batta n.31, piano: T.

Dati derivanti da:
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/03/2008 Pratica n. VA0082969 in atti dal 12/03/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3984.1/2008);
- Variazione del 17/04/2009 Pratica n. VA0118469 in atti dal 17/04/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 12494.1/2009);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2011 Pratica n. VA0079412 in atti dal 04/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 37552.1/2011).

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:
Via Rinaldi Gio Batta, altra unità in aderenza, Via P.Rinaldi, in aderenza altra unità.
Salvo errori e come meglio in fatto.
Informazioni in merito alla conformità catastale:
Alla data del sopralluogo (05.05.2025) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU protocollo n. VA0082969 del 12/03/2008 presentata per frazionamento e fusione; nei locali l'altezza principale è di mt. 2,65 come riportato (allegato n.02).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona centrale della città, la Via Rinaldi Gio Batta è ubicata nel cuore del nucleo antico; quartiere residenziale di Besano di discreta appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo civile/economica, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico, sita a circa 3 Km. dalla Dogana, Confine di Stato con la Svizzera. Poco distante dal parcheggio pubblico libero, nelle vicinanze vi sono alcuni bar, ristoranti, scuole e ufficio postale e poche attività di commercio, con diversi negozi sfitti e vuoti.

Area urbanistica:

a traffico locale con discreta possibilità di parcheggio (le vie di accesso sono piuttosto strette trattandosi di vicoli in centro storico).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie ovvero linea ferroviaria, Stazione di Bisuschio-Viggiù, e linee trasporto autobus Autolinee Varesine.

Servizi offerti dalla zona:

Discreta la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, presenza di scuole e servizi alla persona, ma diversi locali sono sfitti e vuoti.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto UNICO

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 05/05/2025 alle ore 15.00 a seguito di contatti telefonici e via mail con il Custode Giudiziario nominato che ha provveduto ad avvisare gli esecutati.
Alla data del sopralluogo, alla presenza del Sig. [redacted] incaricato da GIVG) e della [redacted] la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico (allegato n.11).
Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato da persone.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, con riscontro alla data del 28/05/2025 **risulta un contratto di locazione** (allegato n.17) stipulato tra il proprietario dell'immobile Sig. [redacted], contratto che nel dettaglio si riferisce come segue: "immobile Besano fg. 6 mapp. 182 sub 503 esiste una locazione registrata telematicamente dalla parte con la seguente numerazione 2021 3T 3156, si precisa che l'ufficio non è in grado di fornire copia della locazione in quanto essendo la registrazione avvenuta telematicamente la parte non ha allegato il testo. Viene allegata alla presente informazione locazione e ricevuta di registrazione." La copia cartacea di tale contratto è stata rinvenuta durante il sopralluogo, fornita dalla [redacted] allegato n.12).

(all. 19: Verbale di sopralluogo; all.17, ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti; all.15 certificato di residenza; all.12 copia cartacea contratto di locazione)

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 06.05.2025 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 provv. d'assegnazione casa coniugale:

In seguito all'indagine effettuata presso la Cancelleria-Matrimoniale del Tribunale di Varese in data 30.06.2025, risulta un'**omologa di separazione consensuale del Tribunale di Varese** n.136/13, r.cont. 4798/12, cron. 2943/13 (allegato n.13).

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, con riscontro alla data del 28/05/2025 **risulta un contratto di locazione** (allegato n.17) stipulato tra il proprietario dell'immobile [redacted], contratto di locazione n.3156 serie T, contratto RLI telematico ID. TELEM: TPJ21T003156000XF stipulato il 27/05/2021 e registrato il 04/06/2021, durata contratto dal 01.07.2021 al 01.07.2025 importo del canone annuo euro 4.680,00.

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 16/03/2016 ai nn. 604/4213,** atto del 11/03/2016 rep. 48421/40337 a rogito Notaio Dott. Candore Carmelo di Arcisate, a favore della VENETO BANCHE S.C.P.A. con sede in Montebelluna (TV) Piazza G.B. Dall'Armi n.1. c.f. 03053920165, gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico dell'esecutato [redacted]
  Importo capitale € 80.000,00
  Importo complessivo € 144.000,00
  Tasso interesse annuo 1,80%
  Durata anni 30 e 1 mese.
  A margine della nota sono presenti ulteriori informazioni riportate nella sezione D (si veda allegato n.20).

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 14.02.2025 rep. 497 **trascritto a Varese il 13.03.2025 ai nn. 3356/4575** promosso da INTRUM ITALY SPA per conto di YODA SPV SRL c.f. 05111630264 contro l'esecutato sig. [redacted] per il diritto di proprietà per quota di 1/1, correttamente identificato.

  Pignoramento eseguito per la somma di euro 96.613,37 come riportato al quadro D della nota e con specifica degli attuali mappali (Allegato n.21).

Altre trascrizioni:
Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

Misure Penali
Nessuna dai RR.II

(all. 18,20,21: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto UNICO

Spese scadute:
non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile, tranne per il corpo C che è accessibile in quanto trattasi di box auto a livello del piano terra, senza dislivelli.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:
Gli immobili oggetto della presente, con impianto di riscaldamento autonomo, con unità dotate di elementi radianti, sono risultati non dotati (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale con riferimento al sub.501 soppresso nell'anno 2016 per costituire i sub.503 e sub.504), al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica (scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER – codice identificativo 1201100000714 del 30.01.2014).
Si stimano in **euro 300,00** i costi per la redazione dell'Attestazione della prestazione energetica **per ciascuna unità** abitativa (sub.503 e sub.504)

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

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 06.05.2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta allo esecutato sig. [redacted] **per il diritto di proprietà per quota di 1/1 (per i mapp. 182 Sub. 501-ora mapp.182 sub.503 e mpp.182 sub.504- e mapp. 182 Sub. 502)**, con atto di compravendita del 11/03/2016 Numero di repertorio 48420/40336 Notaio CANDORE CARMELO Sede ARCISATE (VA), **trascritto a Varese in data 16/03/2016 nn. 4198/2952.**

  Prezzo Convenuto: € 110.000,00.

Si rimanda al titolo allegato n.05 per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. 05: copia atto di provenienza reperita dalla scrivente presso la conservatoria dei RRII estratta dalla scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- [redacted] come da Dichiarazione di Successione **trascritto in Conservatoria a Varese in data 14/09/2015 ai nn. 12718/8857,** Dichiarazione di Successione del 05/03/2014 numero 313 volume 9990/14 presentata presso l'Ufficio del Registro di Gallarate in morte del signor [redacted] e deceduto il [redacted], (si rileva atto di accettazione tacita di eredità rogato dal Notaio Candore Carmelo il 11 marzo 2016, Repertorio 48420/40336, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di **VARESE** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16 marzo 2016 ai NN.4199/2953 a favore delle stesse), la **quota di ¼** di proprietà dei predetti immobili, già identificati Besano Foglio 06 mapp. 182 Sub. 501 e mapp. 182 Sub. 502;
- [redacted] come da Donazione **trascritto in Conservatoria a Varese in data 20/03/2007 ai nn.6504/4005,** Atto di donazione del 12/03/2007 n.rep. 115501/9949 Notaio Bortoluzzi Tomaso, la **quota di 1/2** di proprietà dei predetti immobili, già identificati Besano Foglio 06 mapp. 182 Sub. 501 e mapp. 182 Sub. 502;
- [redacted], come da Donazione **trascritto in Conservatoria a Varese in data 20/03/2007 ai nn.6504/4005,** Atto di donazione del 12/03/2007 n.rep. 115501/9949 Notaio Bortoluzzi Tomaso, la **quota di 2/4** di proprietà dei predetti immobili, già identificati Besano Foglio 06 mapp. 182 Sub. 501 e mapp. 182 Sub. 502;
- [redacted] al defunto quanto dichiarato in successione, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Bellorini Franca il 24 marzo 1988, Repertorio 15217, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di **VARESE** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 aprile 1988 ai NN.5300/3935 di formalità), come da Dichiarazione di

Successione **trascritto in Conservatoria a Varese in data 31/03/2007 ai nn. 7824/4606,** Dichiarazione di Successione del 11/10/2006 numero 3532 serie 1 presentata presso l'Ufficio del Registro di Varese in morte del signor [redacted] la **quota di 1/2** di proprietà dei predetti immobili, già identificati Besano Foglio 06 mapp. 182 Sub. 501 e mapp. 182 Sub. 502;

- [redacted], come da Atto di compravendita **trascritto in Conservatoria a Varese in data 18/04/1988 nn. 5300/3935,** atto di compravendita del 24/03/1988 Numero di repertorio 15217 Notaio BELLORINI FRANCA Sede VARESE (VA), la **quota di 1/2** di proprietà dei predetti immobili, già identificati Besano Foglio 06 mapp. 182 Sub. 501 e mapp. 182 Sub. 502.

(All: da relazione notarile allegata al fascicolo)

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Besano in data 21 maggio 2025 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

In data 11.06.2025 la sottoscritta ha ottenuto via pec il Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato n.10) e in data 11.06.2025 ha potuto visionare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Besano le seguenti pratiche edilizie, le sole presenti agli atti:

- Cila per interventi di edilizia libera n.12/16 presentata al Comune di Besano in data 13 giugno **2016** prot.3341.

Si riporta che alla data della presente gli uffici preposti non hanno reperito il **certificato di agibilità**.

(allegato n.09: istanza accesso atti edilizi, Cila con tipi grafici allegati)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (05.05.2025) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.
Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata in data 23.11.2016 prot.VA0138668; nei locali principali l'altezza è di mt. 2,38 circa come riportato.

Gli immobili oggetto della presente, risultano, come da Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo il P.G.T. del Comune di Besano, P.G.T. vigente approvato con D.C.C. n. 21 del 09.04.2010, e successive varianti al P.G.T. approvate con D.C.C. n.35 del 26.11.2018 e P.G.T. approvato con D.C.C. n.2 del 13.02.2025, azzonati in:

- nuclei di antica formazione (art.29 e 30 delle NTA – P.G.T. approvato) ovvero interventi compresi nella categoria del recupero edilizio compresa la ristrutturazione e recupero dei sottotetti (allegato n.10).

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare di tipologia civile risalente agli inizi degli anni '900.
Zona centrale della città, l'abitazione è posto nelle immediatezze di via P.Rinaldi, verso la fine della Via Rinaldi Gio Batta; quartiere residenziale di Besano di discreta appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo civile/economica, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico, sita a circa 3 Km. dalla Dogana, Confine di Stato con la Svizzera. Poco distante dal parcheggio pubblico libero, nelle vicinanze vi sono alcuni bar, ristoranti, scuole e ufficio postale e poche attività di commercio, con diversi negozi sfitti e vuoti.

Il fabbricato fa parte di un edificio di maggior consistenza, con giacitura pressochè regolare, con accesso da Via Rinaldi Gio Batta (strada pedonale), accesso carraio da Via P.Rinaldi, nessun servizio di portineria e si compone di quattro piani fuori terra.

L'unità in oggetto, di tipo civile economico con materiali e finiture di **discrete** qualità, è posta al piano T con affaccio verso un'altra unità a Est, a Nord scala comune ed ingresso, ad Ovest Via Rinaldi Gio Batta, a Sud in aderenza altra unità.
E' risultata composta, al momento del sopralluogo, al piano terra da un ingresso comune su vano scala comune, disimpegno, cucina, bagno finestrato, wc finestrato, locale soggiorno (utilizzato come camera da letto).

H. interna principale mt. 2,38 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 52,00 circa.
Superficie lorda reale complessiva di circa mq 52,00.

Caratteristiche descrittive corpo A:
Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in **discreto stato** di conservazione e manutenzione, rifinita con materiali e finiture di media qualità.
N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili, sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.
Premessa: con rimando alla presenza e funzionalità degli impianti, la sottoscritta CTU esprime 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.

Plafoni (componente edilizia):	Rasati e tinteggiati.
Pareti (interne):	intonacate e tinteggiate
Rivestimento (componente edilizia):	Rivestimento in piastrelle, sino ad H. 1,20 mt. circa per zona cottura e a tutta parete per i bagni Ubicazione: bagni e cucina **condizione: discrete**

Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica con zoccolini e laminato per la camera **Condizioni: discrete**
Infissi esterni:	tipologia: serramenti a battente in legno **condizioni: discrete** protezione: nessuna, alcune inferiate lavorate **condizioni: discrete**
Infissi interni:	tipologia: a battente in legno. **condizioni: sufficienti**
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: portoncino in legno a doppio battente **condizioni: sufficiente**
Impianti: *Elettrico (impianto)*:	tipologia: sottotraccia **condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia verifica.** Certificazioni: non rinvenute
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari, lavatrice
Aria/Condizionata (impianto):	Non presente
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: centralizzata Certificazioni: non rinvenute
Termico (impianto):	tipologia: centralizzato con elementi radianti, stufa a pellet **condizioni: discrete** Certificazioni: non rinvenute, da verificare
Allarme (impianto): *TV:* *Citofono (impianto):*	Assente centralizzato assente
Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):	intonaco al rustico **condizioni: sufficienti**
Atrio e parti comuni (componente edilizia):	intonacate e tinteggiate **condizioni: discreto**
Portone di ingresso:	tipologia e materiale: portone in legno a doppio battente. **condizioni: sufficienti**
Portineria	assente
Ascensore (impianto):	assente
Stato di conservazione interna del bene:	discreta
Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:	discreta

****

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda Circa mq.	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa mq.
Abitazione p.T	Sup. lorda di pavimento	52,00	100%	52,00
TOTALE		**52,00**		**52,00** **Arrotondata 52,00**

Identificativo corpo: B

Alla data del sopralluogo (05.05.2025) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.
Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata in data 23.11.2016 prot.VA0138668; nei locali principali l'altezza è di mt. 2,57 circa come riportato.

Gli immobili oggetto della presente, risultano, come da Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo il P.G.T. del Comune di Besano, P.G.T. vigente approvato con D.C.C. n. 21 del 09.04.2010, e successive varianti al P.G.T. approvate con D.C.C. n.35 del 26.11.2018 e P.G.T. approvato con D.C.C. n.2 del 13.02.2025, azzonati in:

- nuclei di antica formazione (art.29 e 30 delle NTA – P.G.T. approvato) ovvero interventi compresi nella categoria del recupero edilizio compresa la ristrutturazione e recupero dei sottotetti (allegato n.10).

Descrizione: di cui al punto B

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare di tipologia civile risalente agli inizi degli anni '900.
Zona centrale della città, l'abitazione è posto nelle immediatezze di via P.Rinaldi, verso la fine della Via Rinaldi Gio Batta; quartiere residenziale di Besano di discreta appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo civile/economica, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico, sita a circa 3 Km. dalla Dogana, Confine di Stato con la Svizzera. Poco distante dal parcheggio pubblico libero, nelle vicinanze vi sono alcuni bar, ristoranti, scuole e ufficio postale e poche attività di commercio, con diversi negozi sfitti e vuoti.

Il fabbricato fa parte di un edificio di maggior consistenza, con giacitura pressochè regolare, con accesso da Via Rinaldi Gio Batta (strada pedonale), accesso carraio da Via P.Rinaldi, nessun servizio di portineria e si compone di quattro piani fuori terra.

L'unità in oggetto, di tipo civile economico con materiali e finiture di **discrete** qualità, è posta al piano T-1-2-3 con affaccio verso un'altra unità a Est, a Nord scala comune ed ingresso, ad Ovest Via Rinaldi Gio Batta, a Sud in aderenza altra unità.
E' risultata composta, al momento del sopralluogo, al piano terra da un ingresso comune su vano scala comune; al piano primo disimpegno

comune, cucina, veranda con wc, locale soggiorno, camera da letto; al piano secondo disimpegno comune, tre locali comunicanti (uno utilizzato come camera da letto, uno come locale di sgombero e in uno parzialmente è stato realizzato un bagno non autorizzato), balcone; al piano terzo disimpegno comune e tre locali sgombero nel sottotetto.

H. interna principale mt. 2,57 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 128,90 circa.
Superficie lorda reale complessiva di circa mq 156,00

Caratteristiche descrittive corpo B:
Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in **discreto stato** di conservazione e manutenzione, rifinita con materiali e finiture di media qualità.
N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili, sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.
Premessa: con rimando alla presenza e funzionalità degli impianti, la sottoscritta CTU esprime 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.

Plafoni (componente edilizia):	Rasati e tinteggiati
Pareti (interne):	Intonacate e tinteggiate
Rivestimento (componente edilizia):	Rivestimento per zona cottura e per il bagno al p.1 in piastrelle ceramica Ubicazione: bagno e cucina **condizione: discrete**
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica/laminato, marmette al p.2, battuto cemento p.3 **Condizioni: discrete**
Infissi esterni:	tipologia: serramenti a battente in legno **condizioni: discrete** protezione: doppia anta persiana in legno **condizioni: discrete**
Infissi interni:	tipologia: a battente in legno **condizioni: sufficienti**
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: portone in legno a doppio battente. **condizioni: sufficienti**
Impianti: *Elettrico (impianto)*:	tipologia: sottotraccia **condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia verifica.** Certificazioni: non rinvenute
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari, lavatrice
Aria/Condizionata (impianto):	assente
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: centralizzata Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto):	tipologia: centralizzato con elementi radianti, stufa a pellet **condizioni: discrete** Certificazioni: non rinvenute, da verificare
Allarme (impianto):	Assente
TV:	centralizzato
Citofono (impianto):	assente
Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):	intonaco al rustico **condizioni: sufficienti**
Atrio e parti comuni (componente edilizia):	intonacate e tinteggiate **condizioni: discreto**
Portone di ingresso:	tipologia e materiale: portone in legno a doppio battente. **condizioni: sufficienti**
Portineria	assente
Ascensore (impianto):	assente
Stato di conservazione interna del bene:	discreto
Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:	discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda Circa mq.	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa mq.
Abitazione p.T-1-2	Sup. lorda di pavimento	119,50	100%	119,50
Balcone-veranda	Sup. lorda di pavimento	5,50	30%	1,65
Loc.sgombero	Sup. lorda di pavimento	31,00	25%	7,75
TOTALE		**156,00**		**128,90** **Arrotondata 129,00**

Identificativo corpo: C

Alla data del sopralluogo (05.05.2025) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.
Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata in data 12.03.2008 prot.VA0082969; nei locali principali l'altezza è di mt. 2,65 circa come riportato.

Gli immobili oggetto della presente, risultano, come da Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo il P.G.T. del Comune di Besano, P.G.T. vigente approvato con D.C.C. n. 21 del 09.04.2010, e successive varianti al P.G.T. approvate con D.C.C. n.35 del 26.11.2018 e P.G.T. approvato con D.C.C. n.2 del 13.02.2025, azzonati in:

- nuclei di antica formazione (art.29 e 30 delle NTA – P.G.T. approvato) ovvero interventi compresi nella categoria del recupero edilizio compresa la ristrutturazione e recupero dei sottotetti (allegato n.10).

Descrizione: di cui al punto C

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare di tipologia civile risalente agli inizi degli anni '900.
Zona centrale della città, l'abitazione è posto nelle immediatezze di via P.Rinaldi, verso la fine della Via Rinaldi Gio Batta; quartiere residenziale di Besano di discreta appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo civile/economica, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico, sita a circa 3 Km. dalla Dogana, Confine di Stato con la Svizzera. Poco distante dal parcheggio pubblico libero, nelle vicinanze vi sono alcuni bar, ristoranti, scuole e ufficio postale e poche attività di commercio, con diversi negozi sfitti e vuoti.

Il fabbricato fa parte di un edificio di maggior consistenza, con giacitura pressochè regolare, con accesso da Via Rinaldi Gio Batta (strada pedonale), accesso carraio da Via P.Rinaldi, nessun servizio di portineria e si compone di quattro piani fuori terra.

L'unità in oggetto, box auto singolo con materiali e finiture di **discreta** qualità, è posta al piano T con unico affaccio a Sud verso la Via P.Rinaldi, a Ovest altra unità in aderenza, a Nord altra unità in aderenza, a Est altra unità in aderenza.
E' risultata composta, al momento del sopralluogo, al piano terra da un unico locale uso box auto.

H. interna mt. 2,65 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 19,00 circa.
Superficie lorda reale complessiva di circa mq 19,00.
Caratteristiche descrittive corpo C:
Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in **discreto** stato di conservazione e manutenzione, rifinita con materiali e finiture di **discreta** qualità.
N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili, sanitari, caloriferi, split, porte,

placchette imp. elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.
Premessa: con rimando alla presenza e funzionalità degli impianti, la sottoscritta CTU esprime 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

Plafoni (componente edilizia):	Rasati e tinteggiati
Pareti (interne):	Intonacate e tinteggiate
Rivestimento (componente edilizia):	Parziale con piastrelle zona caldaia Ubicazione: = condizione: =
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica **Condizioni: buone**
Infissi esterni:	tipologia: portone a battente in legno **condizioni: discrete.**
Infissi interni:	tipologia: nessuno. condizioni: =
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: portone a battente in legno. **condizioni: discrete**
Impianti: *Elettrico (impianto)*:	tipologia: sottotraccia in parte e in parte a vista **condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia verifica.** Certificazioni: non rinvenute
Idrico (impianto):	tipologia: assente alimentazione: =
Aria/Condizionata (impianto):	assente
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: assente Certificazioni: =
Termico (impianto):	tipologia: impianto fisso assente, stufa a pellet condizioni: = Certificazioni: =
Allarme (impianto): *TV:* *Citofono (impianto):*	Assente assente assente
Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):	intonaco al rustico **condizioni: sufficienti**
Atrio e parti comuni (componente edilizia):	intonacate e tinteggiate **condizioni: discreto**
Portone di ingresso:	tipologia: portone in legno. **condizioni: sufficienti**
Portineria	assente

Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione interna del bene: discreto

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda Circa mq.	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa mq.
Box auto	Sup. lorda di pavimento	19,00	50%	9,50
TOTALE		**19,00**		**9,50** **Arrotondata 9,50**

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.
Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a

condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
    - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2024 – Camera di Commercio (*unità abitative in buono stato da un min 850 €/mq a un max 1.100 €/mq; box da un min €/unità 8.000 a un max €/unità 13.000*);
    - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2024 (*fascia centrale, codice zona B1, microzona 1, destinazione residenziale, tipologia abitazioni civili, stato conservativo normale, valore mercato da €/mq 1.100 a 1400; tipologia box, stato conservativo normale, valore mercato da €/mq 740 a 830*).

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

Valutazione corpi: Lotto UNICO

A

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	*Superficie Commerciale lorda circa*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione di tipo civile [A3]	52,00	€ 700,00	€ 36.400,00
TOTALE	**52,00**	€ 700,00	**€ 36.400,00**

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 36.400,00
Valore corpo	€ 36.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 36.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 36.400,00

B

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	*Superficie Commerciale lorda circa*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione di tipo civile [A3]	129,00	€ 700,00	€ 90.300,00
TOTALE	**129,00**	€ 700,00	**€ 90.300,00**

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 90.300,00
Valore corpo	€ 90.300,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 90.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 90.300,00

C

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	*Superficie Commerciale lorda circa*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Box auto [C6]	9,50	€ 700,00	€ 6.650,00
TOTALE	**9,50**	€ 700,00	**€ 6.650,00**

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 6.650,00
Valore corpo	€ 6.650,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 6.650,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.650,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie commerciale Lorda circa*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione	52,00	€ 36.400,00	**€ 36.400,00**
B	Abitazione	129,00	€90.300,00	**€ 90.300,00**
C	Box	9,50	€ 6.650.00	**€ 6.650,00**
				Totale € 133.350,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 6.667,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative: (sanatoria 2.586 + certificazione APE 600)	- € 3.186,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze Condominiali:	€ 0,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 123.496,50 **Arrot. € 124.000,00**
La sottoscritta al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo*, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:	€ 99.200,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 124.000,00**

Nota*: la durata del contratto è fino al 01.07.2025, prima scadenza, e 01.07.2029, seconda scadenza (allegato n.17).

J) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

Il pignoramento è sull'intera quota di proprietà dell'Esecutato e i beni per loro natura e conformazione sono più favorevolmente alienabili come lotto unico ovvero **lotto UNICO** costituito da **corpo A, corpo B, corpo C ovvero n.02 abitazioni e box auto**.

K) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;

Si veda allegato n.11 – Relazione fotografica.

L) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al Giudice dell'Esecuzione tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'Esperto, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'Esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al Giudice dell'Esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del Giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

Il rapporto di valutazione immobiliare e i relativi allegati sono stati depositati in data 31/10/2025, entro i 30 giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 10/12/2025.

M) entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e–mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

Copia del rapporto di valutazione immobiliare è stato inviato all'Esecutato tramite posta ordinaria raccomandata con RR, al Procedente via posta elettronica certificata (allegato n.22).

N) nel caso in cui l'Esperto perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, salvo richiesta immediata di istruzioni al Giudice dell'Esecuzione per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze si sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal Giudice dell'Esecuzione; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

La sottoscritta C.T.U. nel corso delle operazioni di stima non ha ricevuto richieste di sospensione delle stesse né da parte del debitore né da parte del creditore.

O) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e, comunque, eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Viene prodotta una copia della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008) (allegato n.23)

P) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II comma, c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno

dell'Ufficio del Processo). Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra l'Esperto e Custode.

La sottoscritta C.T.U. geom. Saura Farano in collaborazione con il Custode Sig. [redacted] dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (G.I.V.G.), ha provveduto alla compilazione della check list che si allega al presente rapporto di valutazione (allegato n.24).

Si allega anche un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (allegato n.25).

Q) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

Elenco della documentazione allegata:

allegato n.1	Visura catastale sub.501
allegato n.2	Schede catastali
allegato n.3	Visure catastali storiche
allegato n.4	Elenco subalterni mapp.182
allegato n.5	Atto di provenienza
allegato n.6	Certificato di residenza e di famiglia dell'esecutato
allegato n.7	Dichiarazione dell'AE
allegato n.8	Accettazione eredità
allegato n.9	Pratica edilizia
allegato n.10	CDU
allegato n.11	Documentazione fotografica
allegato n.12	Contratto di locazione
allegato n.13	Omologa di separazione dell'esecutato
allegato n.14	Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
allegato n.15	Certificato di residenza dell'affittuario
allegato n.16	Stato di famiglia dell'affittuario
allegato n.17	Contratto di locazione-ispezione AE
allegato n.18	Elenco trascrizioni conservatoria
allegato n.19	Verbale di sopralluogo
allegato n.20	Ispezione ipotecaria-ipoteca
allegato n.21	Ispezione ipotecaria-pignoramento
allegato n.22	Ricevute trasmissione alle parti
allegato n.23	Copia Rapporto valutativo_GU 47/2008
allegato n.24	Check list
allegato n.25	Elenco identificativi catastali

R) partecipare all'udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal Giudice dell'Esecuzione;

La sottoscritta C.T.U. geom. Saura Farano sarà presente all'udienza del 10.12.2025 ore 10,00.
Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Cocquio Trevisago, 31.10.2025

In fede
Il CTU
geom. Saura Farano