



Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **Xxx Xxx Xxx**

contro: **Xxx Xxx**



N° Gen. Rep. **27-2025**



Giudice Delle Esecuzioni: **dott. ssa Flaminia D'Angelo**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE



**Immobili in Besano
Terreno in Besano
Terreno in Bisuschio**



Esperto alla stima: arch. paola parotti
Email: studiopartottiporta@libero.it
Pec: paola.parotti@archiworldpec.it



**INDICE SINTETICO****LOTTO 1 – Immobili in Besano****1.-Dati Catastali**

Bene: via Marconi 25 – Besano (VA)- 21050

Categoria: fabbricato rurale ad uso abitativo [A6]

Dati Catastali:

foglio 6 , particella 221 , sub 6

foglio 6 , particella 221 , sub 7

foglio 6 , particella 221 , sub 10

2.-Possesso

Bene: via Marconi 25 – Besano (VA)- 21050

Possesso: Al momento del sopralluogo libero.

Il sub. 1 è accorpato con altra U.I.

3.-Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Marconi 25 – Besano (VA)- 21050

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no

4.-Creditori Iscritti

Bene: via Marconi 25 – Besano (VA)- 21050

Creditore Procedente: Xxx Xxx Xxx

Creditori Iscritti: [REDACTED] Xxx (ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo 1636 del 21.05.2018)

5.-Comproprietari non esegutati

Bene: via Marconi 25 – Besano (VA)- 21050

Comproprietari non esegutati : nessuno

6.-Misure Penali

Beni: via Marconi 25 – Besano (VA)- 21050

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7.-Continuità delle trascrizioni

Bene: via Marconi 25 – Besano (VA)- 21050

Continuità delle trascrizioni: si

LOTTO 2 - terreno a Besano**1.-Dati Catastali**

Bene: terreno agricolo in Besano (VA)- 21050

Categoria: prato

Dati Catastali: foglio 9 , particella 1037

2.-Possesso

Bene: terreno agricolo in Besano (VA)- 21050

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dall'esecutato

3.-Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: terreno agricolo in Besano (VA)- 21050

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: si

4.-Creditori Iscritti

Bene: terreno agricolo in Besano (VA)- 21050

Creditore Procedente: Xxx Xxx Xxx

Creditori Iscritti: [REDACTED] Xxx (ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo 1636 del 21.05.2018)

5.-Comproprietari non esegutati

Bene: terreno agricolo in Besano (VA)- 21050

Comproprietari non esegutati : nessuno

6.-Misure Penali

Beni: terreno agricolo in Besano (VA)- 21050

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7.-Continuità delle trascrizioni

Bene: terreno agricolo in Besano (VA)- 21050

Continuità delle trascrizioni: si

LOTTO 3 - terreno a Bisuschio

1.-Dati Catastali

Bene: terreno agricolo in Bisuschio (VA)- 21050

Categoria: prato

Dati Catastali:

foglio 9 , particella 501

2.-Possesso

Bene: terreno agricolo in Bisuschio (VA)- 21050

Possesso: Al momento del sopralluogo libero

3.-Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: terreno agricolo in Bisuschio (VA)- 21050

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: si

4.-Creditori Iscritti

Bene: terreno agricolo in Bisuschio o (VA)- 21050

Creditore Procedente: Xxx Xxx Xxx

Creditori Iscritti: [REDACTED] Xxx (ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo 1636 del 21.05.2018)

5.-Comproprietari non esegutati

Bene: terreno agricolo in Bisuschio (VA)- 21050

Comproprietari non esegutati : nessuno

6.-Misure Penali

Beni: terreno agricolo in Bisuschio (VA)- 21050



Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7.-Continuità delle trascrizioni

Bene: terreno agricolo in Bisuschio (VA)- 21050

Continuità delle trascrizioni: sì





LOTTO 1
Bene in Besano via Marconi 25
foglio 6 , particella 221 , sub 6-7-10

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Trattasi di tre locali, due al piano primo, uno al piano secondo + due locali nel sottotetto oggetto di una ristrutturazione non conclusa, situati nell'ambito di una corte del centro storico di Besano

identificativo immobile:

Fabbricati rurale ad uso abitativo [A/6] sito in via Marconi 25 - Besano (VA) – 21050

- Mapp. 221 sub 6 + mapp.221 sub 7 al piano primo
- Mappale 221 sub 10 piano secondo e sottotetto

Quota e tipologia del diritto:

XXX XXX titolare del diritto di proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di XXX XXX XXX

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

XXX Xxx nato a xxx

Descrizione:

Comune di Besano (VA) Fabbricato rurale ad uso abitativo:

Fg. 6 Mapp. 221 sub 6	Cat A/6, - classe unica, consistenza vani 1.5 rendita € 31.50 piano: 1
-----------------------	---

Fg. 6 Mapp. 221 sub 7	Cat A/6, - classe unica, consistenza vani 1.5 rendita € 31.50 piano: 1
-----------------------	---

Fg. 6 Mapp. 221 sub 10	Cat A/6, - classe unica, consistenza vani 1.5 rendita € 31.50 piano: 2
------------------------	---

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Mapp. 221 sub 6 Variazione del 17/04/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 12536.1/2009)
 VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 37590.1/2011) del 04/02/2011 Pratica n. VA0079448
 in atti dal 04/02/2011
- Mapp. 221 sub 7 Variazione del 17/04/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 12537.1/2009)
 VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 37590.1/2011) del 04/02/2011 Pratica n. VA0079454 in atti dal 04/02/2011

- Mapp. 221 sub 10

Variazione del 17/04/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 12539.1/2009)
VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 37590.1/2011) del 04/02/2011 Pratica n. VA0079463 in atti dal 04/02/2011

Coerenze del lotto da nord come da atto notarile:

mapp.222, mapp. 224, mapp.229, mapp.219, mapp. 32

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- a seguito di ispezione catastale gli immobili sono risultati privi di planimetria

(ALL A visura catastale estratta dalla scrivente in data 26.05.2025, + estratto di mappa,)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

Centro storico del Comune di Besano, caratterizzato da un'edilizia di tipo a corte risalente all'800, nelle vicinanze dei principali servizi pubblici e privati ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

A traffico locale con buona possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione prixxx e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Il Comune di Besano risulta collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso la linea bus di superficie N06 (Varese – Ponte Tresa) che offre anche collegamenti con le stazioni ferroviarie Trenord di Porto Ceresio e Bisuschio/Viggiù

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di attività commerciali (negozi, bar, ristoranti e servizi alla persona)

3. STATO DI POSSESSO

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 14.04.2025 ad ore 16.00 a seguito di contatti con il Custode Giudiziario.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode sig. Thomas Marocco e della precedente (sig. ra Xxx), la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 26.5.2025 non risultano contratti di locazione in essere

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 all'esecutato e dalle

zio di consultazione
5.2025 per nominativ

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale Varese n.7

- ASTE GIUDIZIARIE®**

4.1.3-Atti di ass
Nessuna.

Altre trascrizioni

ASTE GIUDIZIARIE®
 Tribunale di Varese del 2011

ASTE GIUDIZIARIE®

31.03.2021 di nr
ritto di propriet
identificato.
Riguardamento

ASTE GIUDIZIARIE®

XXX contro l'esecutor
dell'immobile in oggi
GIUDIZIARIE®
570 56 ALTRE INTERE

correttamente

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

quota 1/1 sulla prop

- Altre trascrizioni**

- ASTE GIUDIZIARIE®**
 Tribunale di Varese del 2011

ASTE GIUDIZIARIE®
Pag. 7

ASTE GIUDIZIARIE®
 azzione ufficiale ad uso

- Pag. 7

● IPOTECA GIUDIZIALE - SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE Tribunale di Varese del 09.01.2013 n.628 trascritto a Varese 25.02.2020 ai nn. 3189/485 a favore di XXX XXX XXX contro l'esecutato XXX XXX per il diritto di proprietà per quota 1/2 sulla proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Nella Nota è riportato quanto segue:

● IPOTECA GIUDIZIALE- SENTENZA DI DIVORZIO Tribunale di Varese del 08.02.2021 n.137 trascritto a Varese il 31.03.2021 ai nn. 6322/934 a favore di XXX XXX XXX contro l'esecutato XXX XXX per il diritto di proprietà per quota 1/2 sulla proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Pignoramento eseguito per la somma di euro 12'000.00

● IPOTECA LEGALE da SENTENZA DI DIVISIONE Tribunale Varese n.72 del 06.01.2022 trascritta a Varese il 14.05.2024 NN. 1363/9256 a favore di XXX XXX XXX contro l'esecutato XXX XXX per il diritto di proprietà per quota 1/1 sulla proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Al quadro D della nota di trascrizione è riportato:

CLUSIONE, LA CONVENUTA XXX XXX DEVE ESSERE CONDANNATA A RIFONDERE IN FAVORE DELL'ATTO RE L'IMPORTO TOTALE DI EURO 17.612,19"

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Entrate Varese 1 sintetici + note - aggiornata alla data 26.05.2025)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese scadute:

nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: / non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente è in corso di ristrutturazione.

Per l'immobile in oggetto non è stato reperito presso il CEER alcun attestato di prestazione energetica.

GLI IMMOBILI CHE FANNO PARTE DEL LOTTO SONO SPROVVISTI DI PLANIMETRIE CATASTALI MA RISULTANO IDENTIFICATI NEGLI ELABORATI GRAFICI DELLA PRATICA EDILIZIA 06/2002. QUEST'ULTIMA PREVEDEVA LA MODIFICA/RISTRUTTURAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E I LAVORI NON SONO CONCLUSI-

L'ACQUIRENTE POTRÀ PROVVEDERE A SUA CURA ALLA CONCLUSIONE DELLA RISTRUTTURAZIONE E SUCCESSIVO AGGIORNAMENTO CATASTALE.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 25.07.2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato sig. Xxx Xxx titolare del diritto di proprietà per 1/1 con sentenza per divisione (atto dell'Autorità Giudiziaria) del 06/01/2022 Tribunale Di Varese n. 72 - n. 6795.2/2024 in atti dal 14/05/2024

- Nella sentenza si legge quanto segue "conclusivamente, in accoglimento della domanda di divisione svolta da parte attrice, deve essere assegnato... il lotto 2 ad Xxx Xxx Xxx."

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

dal 16.04.1996 al 06.01.2022

XXX Xxx (CF xxx) nato a xxx

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Xxx Xxx Xxx

XXX Xxx Xxx (CF xxx) nata a xxx

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Xxx Xxx

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7 PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso l'Ufficio Tecnico comune di Besano.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato in oggetto è stato edificato, anteriormente al 1° settembre 1967 e successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. 06/2002 del 17.07.2003 per ristrutturazione edilizia e recupero sottotetto esistente

La pratica edilizia era finalizzata ad ottenere due unità abitative: un bilocale al piano primo con accesso dal retro, da via Gio Batta Rinaldi e un trilocale ai piani secondo/sottotetto.

7.1-Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (14.04.2025) l'immobile è risultato parzialmente corrispondente alle pratiche presentate in quanto i lavori di ristrutturazione sono incompleti.

Per l'immobile non si è reperito il certificato di abitabilità

Non sono reperibili planimetrie catastali: dovrà essere presentato l'aggiornamento catastale corrispondente.

L'immobile, secondo il vigente PGT del Comune di Besano risultano ricompresi nel tessuto storico - nucleo di antica formazione. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (art.10 NTA)

DESCRIZIONE

Il lotto in oggetto è una porzione di fabbricato in una corte del centro storico di Besano.

Si tratta di una porzione d'angolo, accessibile sia dalla corte di via Marconi sia dalla retrostante via Gio Batta Rinaldi.

Sono presenti due locali al primo piano, dotati di accesso dalla corte comune e di accesso dalla strada comunale sul retro, con finestre su quest'ultima e sul cavedio laterale, un locale con bagno al piano secondo dal quale tramite una scala interna si accede al sottotetto con altri locali potenzialmente abitabili.

L'immobile è al rustico, la ristrutturazione iniziata nel 2003 per ricavare due unità abitative, una al piano primo con accesso da via Gio Batta Rinaldi, e l'altra al piano secondo/sottotetto con accesso dalla corte, è tutt'oggi incompleta. Sono state rinnovate/consolidate le strutture e il tetto ma mancano in parte i tavolati divisorii, le

finiture (intonaci, infissi, pavimenti ecc.) e parte degli impianti.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare per quanto riguarda i lavori eseguiti è nel complesso buono.

Il lotto sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 141.90

Caratteristiche descrittive:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in mediocre stato di conservazione con manutenzioni recenti incomplete.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Plafoni (componente edilizia): in legno e in laterocemento al rustico.

Pareti (interne): al rustico

Rivestimento (componente edilizia): ASSENTE

Pavim. Interna ASSENTE

Infissi esterni VETUSTI /ASSENTI

Infissi interni: ASSENTI

Porte di primo ingresso: VETUSTE

Impianti:

Elettrico (impianto): ASSENTE/INCOMPLETO

Idrico (impianto) tipologia: sottotraccia
ASSENTE/INCOMPLETO

Aria/Condizionata (impianto): Assente

Acqua calda sanitaria (impianto): ASSENTE/INCOMPLETO

Termico (impianto): ASSENTE/INCOMPLETO

Allarme (impianto): assente

TV: assente

Citofono (impianto): assente

Rivestimento facciata su

Corte /strada (componente edilizia): facciata intonacata / al rustico
condizioni: scadenti

Copertura : tetto in legno a vista coibentato con copertura in tegole
condizioni: buone



Portone di ingresso:

portone in legno e vetro
condizioni: scadente

Portineria:

assente

Ascensore (impianto):

assente

Stato di conservazione interna del bene: mediocre

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: scadente



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 <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda <u>circa</u>
abitazione	sup. lorda di pavimento	141.90	100%	141.90

.....



LOTTO 2
Terreno e fabbricato in Besano ss 334
foglio logico 9 - foglio 6 , particella 1037



1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Si tratta di un lotto di terreno agricolo accessibile tramite una servitù di passo dalla strada statale 334, sul quale si trova un fabbricato agricolo per deposito attrezzi.

identificativo immobile:

Terreno agricolo sito in Besano (VA) – 21050 mapp. 1037

Quota e tipologia del diritto:

- XXX XXX titolare del diritto di proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di XXX XXX XXX

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

XXX Xxx nato a xxx

Descrizione:

Comune di Besano (VA) foglio logico 9 foglio di mappa 6 Mapp. 1037 – prato cl.5 – mq 4340 - reddito dominicale €1.34 - reddito agrario €1.34

Dati derivanti da:

VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/12/1984 n.588.1/2002 - migliore precisazione di superficie

Coerenze del lotto da nord:

mapp.1149-1135-1134-1129-4725-4961-1125 – roggia Molinara/confine comunale

Informazioni in merito alla conformità catastale:

(ALL A visura catastale estratta dalla scrivente in data 26.05.2025, + estratto di mappa)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

Zona agricola a sud del centro storico, tra la ss 344 – via Gastaldi e la ferrovia Varese – Porto Ceresio. Il terreno è accessibile da una strada sterrata /servitù di passo che si dirama dalla strada statale e scende verso il torrente Brivio (che è anche il confine Comunale).

Sul terreno è presente un fabbricato per il ricovero attrezzi con struttura in ferro, rivestimento in legno e copertura a due falde in tegole di laterizio.

A ridosso del fabbricato si rilevano pensiline e tettoie con strutture precarie e coperture in materiale plastico (onduline).

Area urbanistica:

Territorio non urbanizzato in ambito boscato

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 14.04.2025 ad ore 16.00 a seguito di contatti con il Custode Giudiziario.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode sig. Thomas Marocco e del proprietario (sig. Xxx), la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "D".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal sig. Xxx

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 25.05.2025 non risultano contratti di locazione in essere

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 all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 25.07.2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1-Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**4.1.1-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- costituzione servitu' coattiva per passaggio e manut. scarico fognario - atto pubblico amministrativo Comunita Montana Valceresio n. 30 del 02.07.2003 trascritto a Varese il 31.07.2023 nn. 16843/10458
- sentenza di divisione Tribunale Varese n.72 del 06.01.2022 pubbl. il 14.05.2024 NN. 6795/9255
- servitu' di passo pedonale e carraio sui mapp. 1133 e 1134 – sentenza costitutiva di diritti reali Tribunale di Varese n. 1547/2004 del 19.06.2004 trascritto a Varese il 02.08.2004 nn. 19968/12375

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

sentenza Tribunale Varese n.96/2013 del 19.01.2013 REVOCATA con sentenza Corte Appello n.2867/2014

4.1.3-Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4-Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2-Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1-Iscrizioni:**

nessuna

4.2.2-Pignoramenti:

- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 29.06.2020 rep. 162 trascritto a Varese il 20.07.2020 ai nn. 6956/10598 promosso da XXX XXX XXX contro l'esecutato XXX XXX per il diritto di proprietà per quota 1/2 sulla proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

[REDACTED]

DELL'ART. 19 DELLA LEGGE 6 MARZO 1987 N. 74, COME CONFERMATO AL PUNTO 9.2 DELLA CIRCOLARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE N.2/E IN DATA 21 FEBBRAIO 2014" come riportato al quadro D della nota.

- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 12.03.2021 rep. 726 trascritto a Varese il 31.03.2021 ai nn. 6323/4510 promosso da XXX XXX XXX contro l'esecutato XXX XXX per il diritto di proprietà per quota 1/2 sulla proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Pignoramento eseguito per la somma di euro 61'579.56 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE come riportato al quadro D della nota.

- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 10.01.2025 rep. 8 trascritto a Varese il 03.02.2025 ai nn. 1298/1797 promosso da XXX XXX XXX contro l'esecutato XXX XXX per il diritto di proprietà per quota 1/1 sulla proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

" [REDACTED]

Altre trascrizioni:

- IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO Tribunale di Varese del 21.05.2018 n.1636 trascritto a Varese il 29.05.2019 ai nn. 9670/1536 a favore di RUGGLIERO XXX contro l'esecutato XXX XXX per il diritto di proprietà per quota 1/1 sulla proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

- IPOTECA GIUDIZIALE- SENTENZA DI DIVORZIO Tribunale di Varese del 08.02.2021 n.137 trascritto a Varese il 31.03.2021 ai nn. 6322/934 a favore di XXX XXX XXX contro l'esecutato XXX XXX per il diritto di proprietà per quota 1/2 sulla proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Pignoramento eseguito per la somma di euro 12'000.00

" [REDACTED]

- IPOTECA LEGALE da SENTENZA DI DIVISIONE Tribunale Varese n.72 del 06.01.2022 trascritta a Varese il 14.05.2024 NN. 1363/9256 a favore di XXX XXX XXX contro l'esecutato XXX XXX per il diritto di proprietà per quota 1/1 sulla proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Al quadro D della nota di trascrizione è riportato:

[REDACTED]

[REDACTED]

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Trascrizione costituzione servitù coattiva del 2003.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 sintetici + note - aggiornata alla data 26.05.2025)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese scadute: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ---

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: / non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica: ---

PER L'IMMOBILE (TETTOIA) SARA' NECESSARIO PROCEDERE ALL'AGGIORNAMENTO CATATASTALE (TIPO MAPPALE + DOCFA /PLANIMETRIA) E PER LA CONFORMITA' EDILIZIA SARA' NECESSARIO PROCEDERE ALLA DEMOLIZIONE DEGLI ELEMENTI SUPERFETATIVI COSTRITI A RIDOSSO DELLA TETTOIA AUTORIZZATA.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 26.05.2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato sig. Xxx
Xxx titolare del diritto di proprietà per 1/1 con sentenza per divisione (atto dell'Autorità Giudiziaria) del 06/01/2022 Tribunale Di Varese n. 72 - in atti dal 14/05/2024 ai n. 6795.2/2024

- Nella sentenza si legge quanto segue "conclusivamente, in accoglimento della domanda di divisione svolta da parte attrice, deve essere assegnato... il lotto 2 ad Xxx Xxx Xxx."

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

dal 25/10/1995 al 06/01/2022

XXX Xxx (CF xxx) nato a xxx

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Xxx Xxx Xxx

XXX Xxx Xxx (CF xxx) nata a xxx

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Xxx Xxx

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7 **PRATICHE EDILIZIE**

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso l'Ufficio Tecnico comune di Besano

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

- DIA 06/05 del 16.02.2005 per realizzazione di strada di accesso/accesso carraio secondo le modalità stabilite dalla sentenza del Tribunale di Varese n. 812 del 19.06.2004
- CONCESSIONE EDILIZIA 17/2000 del 18.09.2000 per formazione tettoia per ricovero attrezzi agricoli

7.1-Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (22.05.2023) l'immobile è risultato corrispondente alle pratiche presentate ad esclusione delle superfetazioni provvisorie (pensiline/tettoie).

Per la tettoia non risultano i corrispondenti documenti di aggiornamento catastale (non è nelle mappe e non sono reperibili planimetrie catastali).

Il terreno, secondo il vigente PGT del Comune di Besano risulta ricompreso in "territorio non urbanizzato – ambito boscato".

DESCRIZIONE

Si tratta di terreno agricolo a prato/bosco in declivio dalla strada statale verso il torrente Brivio, accessibile da una strada sterrata /servitù di passo che si dirama dalla strada statale.

Sul terreno è presente un fabbricato per il ricovero attrezzi con struttura in ferro, rivestimento in legno e copertura a due falde in tegole di laterizio.

A ridosso del fabbricato si rilevano pensiline e tettoie con strutture precarie e coperture in materiale plastico (onduline).

Il lotto ha una superficie catastale di mq. 4340

Grado di manutenzione: semi-coltivato

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità, è quella da visura catastale

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale lorda circa	
Terreno agricolo prato	sup. catastale	4340 mq	
Fabbricato pertinenziale	sup. reale 40 mq	Coefficiente ragguaglio 0.20	8 mq

LOTTO 3
Terreno in Bisuschio
foglio logico 9 - foglio 5 , particella 501

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Si tratta di un lotto di terreno agricolo di forma allungata, tra la ferrovia e il torrente Brivio/confine comunale

identificativo immobile:

Terreno agricolo sito in Bisuschio (VA) – 21050 mapp. 501

Quota e tipologia del diritto:

- XXX XXX titolare del diritto di proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di XXX XXX XXX

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

XXX Xxx nato a [REDACTED] (SS) il 1 [REDACTED]

Descrizione:

Comune di Bisuschio (VA) foglio logico 9 foglio di mappa 5 Mapp. 501 – prato cl.5 - mq 5930 - reddito dominicale €13.76 - reddito agrario € 12.25

Dati derivanti da:

VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/12/1984 n.588.1/2002 - migliore precisazione di superficie

Coerenze del lotto da nord come da atto notarile :

- Roggia Molinara /confine comunale, mappale 504, strada consortile,

Informazioni in merito alla conformità catastale:

(ALL A visura catastale estratta dalla scrivente in data 26.05.2025, + estratto di mappa,)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

Zona agricola/ boscata tra Bisuschio/Cuasso al piano e Besano. Il terreno dovrebbe essere accessibile da una strada consortile a ridosso della ferrovia, oggi in disuso e impraticabile.

Area urbanistica:

T4 – territorio naturale – area agricola/boscata.

Il terreno è in parte interessato dalla fascia di rispetto ferroviario.

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 14.04.2025 ad ore 16.00 a seguito di contatti con il Custode Giudiziario.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode sig. Thomas Marocco e del proprietario (sig. Xxx), la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 26.05.2025 non risultano contratti di locazione in essere

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 all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 26.05.2025 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:**

- sentenza di divisione Tribunale Varese n.72 del 06.01.2022 pubbl. il 14.05.2024 NN. 6795/9255

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

sentenza Tribunale Varese n.96/2013 del 19.01.2013 REVOCATA con sentenza Corte Appello n.2867/2014

4.1.3-Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4-Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2-Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1-Iscrizioni:**

nessuna

4.2.2-Pignoramenti:

- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 29.06.2020 rep. 162 trascritto a Varese il 20.07.2020 ai nn. 6956/10598 promosso da XXX XXX XXX contro l'esecutato XXX XXX per il diritto di proprietà per quota 1/2 sulla proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

“

XXX XXX per il diritto di proprietà per quota 1/2 sulla proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Pignoramento eseguito per la somma di euro 12'000.00

"

[REDACTED]

• IPOTECA LEGALE da SENTENZA DI DIVISIONE Tribunale Varese n.72 del 06.01.2022 trascritta a Varese il 14.05.2024 NN. 1363/9256 a favore di XXX XXX XXX contro l'esecutato XXX XXX per il diritto di proprietà per quota 1/1 sulla proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Al quadro D della nota di trascrizione è riportato:

"

[REDACTED]

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 sintetici + note - aggiornata alla data 26.05.2025)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ---

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: ---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 25.07.2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato sig. Xxx Xxx titolare del diritto di proprietà per 1/1-con sentenza per divisione (atto dell'Autorità Giudiziaria) del 06/01/2022 Tribunale Di Varese n. 72 - n. 6795.2/2024 in atti dal 14/05/2024

- Nella sentenza si legge quanto segue "conclusivamente, in accoglimento della domanda di divisione svolta da parte attrice, deve essere assegnato... il lotto 2 ad Xxx Xxx Xxx."

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

dal 06/06/1995 al 06/01/2022

XXX Xxx (CF XXX) nato XXX

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Xxx Xxx Xxx

XXX Xxx Xxx (CF XXX) nata a XXX

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Xxx Xxx

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE: -----**7.1-Conformità edilizia – urbanistica-catastale**

Il terreno, secondo il vigente PGT del Comune di Bisuschio risulta ricompreso in T4 – territorio naturale – area agricola/boscata

DESCRIZIONE

Si tratta di terreno agricolo a bosco in declivio dalla ferrovia verso il torrente Brivio, che dovrebbe essere accessibile da una strada consortile a ridosso della ferrovia, attualmente impraticabile.

Il terreno è a bosco e a prato, senza manutenzione

Il lotto ha una superficie catastale di mq 5930

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità è quella da visura catastale

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale lorda circa
Terreno agricolo prato	sup. catastale	5930

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

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 – 13 ottobre 2022 Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2022
 - Provincia di Varese- tabella valori agricoli medi – anno 2022

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del

mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

8.3 Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica

LOTTO	Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa		Valore Complessivo
1	fabbricato rurale ad uso abitativo [A6]	141.90 mq	€ 600.00	€ 85'140.00
2	terreno agricolo in Besano	4340 mq	€ 5.00 = € 21'700.00	€ 28'100.00
	fabbricato accessorio	8 mq	€ 800.00 = € 6'400.00	
3	terreno agricolo in Bisuschio	5930 mq	€ 5.00	€ 29'650.00

LOTTO 1

<i>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</i>	€ 85'140.00
<i>Valore corpo</i>	€ 85'140.00
<i>Valore accessori</i>	€ 0.00
<i>Valore complessivo intero</i>	€ 85'140.00
<i>Valore complessivo diritto e quota</i>	€ 85'140.00

LOTTO 2

<i>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</i>	€ 28'100.00
<i>Valore corpo</i>	€ 28'100.00
<i>Valore accessori</i>	€ 0.00
<i>Valore complessivo intero</i>	€ 28'100.00
<i>Valore complessivo diritto e quota</i>	€ 28'100.00

LOTTO 3

<i>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</i>	€ 29'650.00
<i>Valore corpo</i>	€ 29'650.00
<i>Valore accessori</i>	€ 0.00
<i>Valore complessivo intero</i>	€ 29'650.00
<i>Valore complessivo diritto e quota</i>	€ 29'650.00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1	fabbricato rurale ad uso abitativo [A6]	141.90 mq	€ 700.00	€ 85'140.00
2	terreno agricolo in Besano	4340 mq	€ 5.00 = € 21'700.00	€ 28'100.00
	fabbricato accessorio	8 mq	€ 800.00 = € 6'400.00	
3	terreno agricolo in Bisuschio	5930 mq	€ 5.00	€ 29'650.00
			totale	€ 142'890.00

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:

ID	Immobile	Valore diritto e quota	riduzione	Valore decurtato
1	fabbricato rurale ad uso abitativo [A6]	€ 85'140.00	€ 4'257.00	€ 80'883.00
2	terreno agricolo in Besano	€ 28'100.00	€ 1'405.00	€ 26'695.00
	fabbricato accessorio			
3	terreno agricolo in Bisuschio	€ 29'650.00	€ 1'482.50	€ 28'167.50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente indicative per elaborazioni planimetrie catastali LOTTO 1 : - € 550.00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente indicative per elaborazioni tipo mappale e planimetria catastale LOTTO 2 : - € 2'400.00

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

Pendenze condominiali € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

ID	Immobile	Valore	arrotondamento
1	fabbricato rurale ad uso abitativo [A6]	80'333.00	€ 81'000.00
2	terreno agricolo in Besano	€ 24'295.00	€ 25'000.00
	fabbricato accessorio		
3	terreno agricolo in Bisuschio	€ 28'167.50	€ 30'000.00
		totale	€ 136'000.00

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.

Con osservanza

Varese, 24 LUGLIO 2025

l'Esperto nominato Arch. Paola Parotti

Si allegano i seguenti documenti:

- Allegato A** Visure catastali
- Allegato B** Visure ipotecarie e note
- Allegato C** Atti di provenienza e sentenza
- Allegato D** mappe catastali
- Allegato E** verbale di sopralluogo
- Allegato F** documentazione fotografica
- Allegato G** pratiche edilizie
- Allegato H** estratti PGT
- Allegato K** certificati destinazione urbanistica terreni

Invio perizia alle parti