



TRIBUNALE DI VARESE



Esecuzione Immobiliare



Contro



R.g.e Nr. 84/2023



Giudice Dr. Flaminia D' Angelo



Tecnico incaricato: Geom. Fabio Montani



Iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Varese al N. 3319

Iscritto all'Albo del Tribunale di Varese al N. 1561

C.F. MNTFBA75E07L682H - P.iva 02831610122

con Studio in Castiglione Olona (VA), Via Matteotti n. 5

telefono: 3393021882

email: fabio_montani@libero.it

pec: fabio.montani@geopec.it7



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA IN BRINZIO- VIA ROMA
N. 13

in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1/2 di [REDACTED] e piena proprietà per la quota di 1 / 2 di [REDACTED]

L' unità immobiliare in esame consiste in un'unità abitativa e un locale accessorio, posti all'interno di una corte storica:

Identificazione catastale

Catasto dei Fabbricati (si allegano visure storiche)

Comune di Brinzio (Codice B182)

Provincia di VARESE

INTESTATI

DATI ANAGRAFICI:

- [REDACTED]

(Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

[REDACTED]

(Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con DI

[REDACTED]

DIRITTI E ONERI REALI anteriori al VENTENNIO:

1. ULTIMO ATTO

- Atto del 08/04/2005 Pubblico ufficiale GIACCARI LUCIANO Sede VARESE (VA) Repertorio n. 295999/3890 COMPRAVENDITA Trascrizione n. 12345/6907 Reparto PI di VARESE in atti dal 06/05/2005.





2. **ATTI PRECEDENTI:**

- ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' [REDACTED] TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI VARESE IL 17/10/2023, ai nn. 20406/14585.
- ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA SUCCESSIONE DI EREDITA' IN MORTE DEL [REDACTED] E DECEDUTO IL [REDACTED] DA PARTE DELLA FIGLIA, [REDACTED] [REDACTED] NASCENTE DA ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO LUCIANO GIACCARI DA VARE SE IN DATA 08/04/2005, REP. 295999, TRASCRITTO IN DATA 06/05/2005 AI N N. 12354/6907. TITOLO DEPOSITATO PRESSO UFFICIO DI PUBBLI CITA' IMMOBILIARE IN DATA 06/05/2005 AI NN. 12354/6907, CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DEL L'EREDITA'.
- RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 28/02/2003 - RU. [REDACTED] Voltura n.158756.1/2003 - Pratica n. 280096 in atti dal 08/08/2003
- SUCCESSIONE IN MORTE DI [REDACTED] DECEDUTO IL [REDACTED] DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONER PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI GAVIRATE, TRASCRITTA IL 02/02/1952 AI NN. 13/13 E TRASCRITTA IL 02/05/1953 AI NN. 1834/1662 REGOLATA PER LEGGI.

UNITA' IMMOBILIARE (A)

IDENTIFICATIVO CATASTALE

DATI IDENTIFICATIVI: Sezione: - Foglio: **6** Particella: **171** Sub.: **504**

DATI DI CLASSAMENTO: Categoria: **A4** Classe: **6** Consistenza: **6,5 vani**

Rendita: **€ 201,42**



ASTE GIUDIZIARIE® DATI DERIVANTI DA:

- VARIAZIONE del 11/08/2000 Pratica n. 79499 in atti dal 11/08/2000
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO
E FUSIONE (n.7306.1/2000),
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/11/2001 Pratica n. 426194 in
atti dal 01/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10362.1/2001),
- DIVISIONE del 23/03/2005 Pratica n. VA0067695 in atti dal 23/03/2005
DIVISIONE (n. 5574.1/2005),
- Variazione del 15/02/2011 Pratica n. VA0129615 in atti dal 15/02/2011
BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 68921.1/2011)

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili
soppressi, originari del precedente:**

Comune: BRINZIO (B182) (VA)

Foglio 8 Particella 171 Subalterno 3

Foglio 8 Particella 171 Subalterno 4

Foglio 8 Particella 171 Subalterno 5

Foglio 8 Particella 171 Subalterno 6

INDIRIZZO: Via Roma 13, Piano T – 2

Unità immobiliare così composta: locale soggiorno, cucina, n.2 disimpegno,
bagno, n. 3 camere.

Coerenze dell'abitazione da nord come mappa catastale terreni:

a nord mappali 167, 169, a est mappale 192, a sud corte comune a ovest
mappale 174, salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze della cantina da nord come mappa catastale terreni:

a nord vano scala comune, a.u.i, a est a.u.i., a sud corte comune a ovest
parte comune, salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicata nel Comune censuario ed amministrativo di Brinzio in Via Roma n.13, nel centro storico del paese di antica formazione all'interno di corte privata.

Comune montano in provincia di Varese, nella valle separante i massicci montuosi del Campo dei Fiori e della Martica; l'altitudine media del territorio comunale è di 510 metri s.l.m.al, con poco meno di mille abitanti, situato 11 chilometri dal centro del capoluogo di provincia Varese, raggiungibile tramite autovetture private e mezzi pubblici.

Caratteristiche della zona: centro storico, Parco Regionale Campo dei Fiori zona caratterizzata da bassissima antropizzazione e vegetazione prativa e/o boschiva.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e boschiva.

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

Principali collegamenti pubblici (distanza in Km): autostrada (15), autobus (1), ferrovia (15), aeroporto (60).

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale (scarso), farmacie (buona), municipio (buona), negozio al dettaglio (buone), ospedali (sufficiente), parco giochi (ottimo), scuola elementare (buone), scuola materna (buone), scuola media inferiore (buone), scuola media superiore (sufficiente), università (scarso), spazi verdi (ottimo), cinema (sufficiente), supermercato (sufficiente), polizia (buone), verde attrezzato (buone), vigili del fuoco (sufficiente).

2.2. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE

UNITA' A

L'unità immobiliare in esame è posta al piano terra e secondo (vedi foto allegate), la disposizione dei locali risulta così composta al piano terra locale cantina mentre al piano secondo troviamo l'abitazione così



composta: ingresso, cucina, soggiorno, n.3 camere, n.2 disimpegni, bagno e balcone che affaccia sul cortile comune il tutto per una superficie complessiva di circa mq.122.

Caratteristiche descrittive

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: muratura, cemento e scaglie di pietra, conformità: da collaudare, condizioni: **normali**

Strutture verticali: materiale: muratura di mattoni pieni e pietra, conformità: da collaudare, condizioni: **normali**.

Solai: tipologia: solaio in latero-cemento con sovrastante massetto di c.a., conformità: da collaudare, condizioni: **normali**

Portici/balconi: materiale: cemento, pavimentazione: piastrelle in grès, parapetto: ringhiera in ferro, condizioni: **normali**.

Copertura soprastante gli altri locali: tipologia: a falde, materiale: legno, conformità: da collaudare, condizioni: **normali**.

Manto di copertura limitrofo: materiale: tegole in cotto, coibentazione inesistente, condizioni: **normali**.

Pareti esterne: materiale: muratura e pietra, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiatura, condizioni: **normali**.

Elettrico (impianto):P.1 tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, conformità: da collaudare; condizioni: **normali da verificare**.

Fognatura (impianto): collegata, conformità: da collaudare, condizioni: **normali**.

Idrico (impianto): tipologia: lavabo, bidet, water, doccia. alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: da collaudare, condizioni: **normali**.

Citofonico (impianto): **normale**.

Infissi esterni: tipologia: legno, vetro.

Plafoni P.2: materiale: stabilitura, condizioni: **normali**.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Pareti interne P.2: materiale: stabilitura, rivestimento: tinteggiatura e piastrelle di ceramica, condizioni: **normali**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pavimentazione interna P.2 materiale: legno, ceramica e marmo
condizioni: **buone**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile oggetto di esecuzione risulta allo stato attuale occupato e arredato dalla [REDACTED] e figlia [REDACTED] (anni 17), si precisa che [REDACTED] risiede in altro comune.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4 e 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**.
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugali
- Atti di asservimento urbanistico, Zona Urbanistica:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ **SA - Zona di interesse storico ambientale - Norme tecniche di Attuazione (Vincolo Paesaggistico - PARCO CAMPO DEI FIORI- Titolo III Tutela dell'ambiente e del paesaggio, Normativa regolanti gli interventi negli ambiti di paesaggio)**
- ✓ **Centro Storico - Norme Tecniche di Attuazione (Titolo II Attuazione del Piano delle Regole),**
- ✓ **Piano zonizzazione Acustica.**

- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



VENTENNIO

- **IPOTECA VOLONTARIA** n. 10663/1954 del 21/04/2005, concessione a garanzia di mutuo del 08/04/2005 Numero di repertorio 296000/3891 Notaio GIACCARI LUCIANO Sede VARESE A favore di [REDACTED] capitale euro 60.000,00 Totale euro 120.000,00 Durata 25 anni,
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascrizione nn 10929/7598 del 29/05/2023 Numero di repertorio 1180 del 29/04/2023 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VARESE sede Varese. [REDACTED]
Contro [REDACTED]

6 e 7. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali**Conformità urbanistico edilizia:**

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Brinzio (VA) per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

A seguito di incontro con la responsabile dell'ufficio tecnico presso il Comune di Brinzio, è emerso che **NESSUNA** documentazione risulta collegata all'unità oggetto di stima, **per tanto verrà considerata l'ultima scheda catastale**, precisando inoltre che l'immobile è stato edificato in data antecedente al 01.09.1967.

Si dichiara quindi una lieve difformità esterna dell'immobile che dovrà essere oggetto di sanatoria, **in quanto è stata realizzata una nuova apertura lungo il prospetto sud, locale cameretta.**

Conformità catastale:

Esaminando la documentazione catastale reperita (visure, schede planimetriche), il C.T.U ha constatato che la ditta catastale dell'unità



immobiliare oggetto di esecuzione corrisponde a quella titolare del diritto reale.



Inoltre, durante il sopralluogo, verificando la scheda planimetrica, reperite al catasto dei fabbricati, l'unità immobiliare in esame, il C.T.U. ha accertato che la scheda catastali **presente una difformità rispetto allo stato di fatto, in quanto è stata realizzata una nuova apertura lungo il prospetto sud, locale cameretta.**





8. Il bene è pignorato.



9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- *Spese fisse annue di gestione dell'immobile e di manutenzione*

L'Ausiliario Tecnico del Giudice ritiene che le spese fisse annue di gestione degli immobili pignorati siano le seguenti:

- imposta comunale sugli immobili (I.M.U.), in base alle aliquote deliberate dal comune di Castiglione Olona (se seconda casa);

- spese di gestione familiare, variabili in base ai consumi (telefoniche, enel, gas metano, acqua potabile, etc.).

- *Altre spese e cause in corso*

Non esistono altre spese fisse gravanti sugli immobili in esame, così come il C.T.U. non ha riscontrato cause in corso, riguardanti le unità immobiliari oggetto di esecuzione, ad esclusione del pignoramento in atti.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

- **Critero di stima**

Stima per via sintetica seguendo il procedimento per confronto con fabbricati, consimili per caratteristiche proprie e subiettive, dei quali si conoscono i prezzi di mercato di recente passato prossimo, riferiti a



parametri unitari che possono essere il vano, la superficie espressa in metri quadri o il volume espresso in metri cubi vuoto per pieno. Sulla base di informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è accertato che il prezzo medio di mercato, riferito a mq. di superficie commerciabile, praticato per compravendite di immobili, simili a quello oggetto di stima, varia da un minimo di €. 600,00 ad un massimo di €. 950,00

Nel nostro caso il C.T.U. visionato l'immobile in esame, tenendo conto delle caratteristiche costruttive, della manutenzione ordinaria e straordinaria, della tipologia degli impianti tecnologici (elettrico, idrico, fognario, telefonico, etc), messi in opera, nonché della vetustà del fabbricato, ritiene che il prezzo di mercato al mq. sia pari a €.603,00 per l'unità A

- Fonti d'informazione

Catasto di Varese, Conservatoria dei Registri immobiliari di Varese, Ufficio Tecnico del Comune di Brinzio, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della provincia di Varese, Uniascom della provincia di Varese.

- Valutazioni delle superfici

Unità A di mq. 122,00 x €. 603,00 = Totale € 73.566

Valore complessivo diritto e quota = € 73.566,00

- Adeguamenti e correzioni della stima

✓ Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€.3.678,30**

✓ Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente: **€.4.500,00** divise in:

1. Redazione di pratica edilizia in sanatoria = **2.000,00 euro inclusi**

Contributo Cassa Nazionale, aliquota IVA in vigore al momento



della fatturazione. **Esclusi** diritti di segreteria marche da bollo, sanzione pecuniaria, ecc..

2. Redazione di accertamento di compatibilità paesaggistica per n.8 vincoli paesaggistici = **1800,00 euro, inclusi** Contributo Cassa Nazionale, aliquota IVA in vigore al momento della fatturazione. **Esclusi** diritti di segreteria marche da bollo, sanzione pecuniaria, ecc..
3. Variazione catastale per aggiornamento planimetria = **700,00 euro inclusi** Contributo Cassa Nazionale, aliquota IVA in vigore al momento della fatturazione. **Esclusa** spesa di presentazione, pari a 50,00 euro.



Esclusa spesa di presentazione, pari a 50,00 euro.

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



€ **65.387,70**



Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver soddisfatto al gradito incarico conferitogli dal Sig. Giudice dell'Esecuzione.

Con stima.

Varese, li 09/09/2024



IL C.T.U.

Fabio Montani

(Geom. Fabio Montani)



Si allegano i seguenti allegati:

- Allegato A "Catasto"
- Allegato B "Documentazione fotografica"
- Allegato C "Ispezione Ipotecaria"
- Allegato D "Individuazione comunale"

