

Esecuzione Immobiliare



Contro



R.g.e Nr. 86/2024

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. MNTFBA75E07L6B2H - P.iva 02831610122

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

telefono: 3393021882

email: [fabio\\_montani@libero.it](mailto:fabio_montani@libero.it)

pec: [fabio.montani@aeopec.it](mailto:fabio.montani@aeopec.it)



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA IN BISUSCHIO- VIA  
CARLO PORTA N. 66-64

in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1/1 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 Bisuschio (Codice AB91)

Provincia di VARESE

**INTESTATI**

**DATI ANAGRAFICI:**

[REDACTED]

(Diritto di: Proprietà' per 1/1).

**DIRITTI E ONERI REALI anteriori al VENTENNIO:**

1. ULTIMO ATTO

- Atto del 07/03/2011 Pubblico ufficiale SCORDO LETTERIO Sede CUGGIONO (MI) Repertorio n. 10624 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2998.1/2011 Reparto PI di VARESE in atti dal 23/03/2011.

2. ATTI PRECEDENTI (anteriori al ventennio):

- Atto del 08/04/2005 Pubblico ufficiale GIANI CARLO Sede VARESE (VA) Repertorio n. 64264 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6665.1/2005 Reparto PI di VARESE in atti dal 11/05/2005,



- Atto del 21/05/2003 Pubblico ufficiale GIANI CARLO Sede VARESE (VA) Repertorio n. 51705 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7758.1/2003 Reparto PI di VARESE in atti dal 09/06/2003,
- Atto del 25/09/1992 Pubblico ufficiale BRIGHINA GIUSEPPE Sede GALLARATE (VA) Repertorio n. 144877 - UR Sede GALLARATE (VA) Registrazione n. 4684 registrato in data 07/10/1992 - RETTIFICA Voltura n. 530.1/2002 - Pratica n. VA0107121 in atti dal 13/01/2004,
- Atto del 25/09/1992 Pubblico ufficiale BRIGHINA GIUSEPPE Sede GALLARATE (VA) Repertorio n. 144878 - UR Sede GALLARATE (VA) Registrazione n. 2276 registrato in data 07/10/1992 - VENDITA Voltura n. 14899.1/1996 - Pratica n. 177488 in atti dal 13/11/2000.

\*\*\*\*\*

#### UNITA' IMMOBILIARE (A)

##### IDENTIFICATIVO CATASTALE

DATI IDENTIFICATIVI: Sezione: - Foglio: **10** Particella: **1478** Sub.: **6**

DATI DI CLASSAMENTO: Categoria: **A4** Classe: **7** Consistenza: **7,5 vani**

Rendita: **€ 340,86**

##### DATI DERIVANTI DA:

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 28/02/2011 Pratica n. VA0177726 in atti dal 28/02/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 101366.1/2011),
- VARIAZIONE del 21/03/2005 Pratica n. VA0065257 in atti dal 21/03/2005 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE CATASTALE (n.5341.1/2005),
- SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 02/04/1979 in atti dal 25/03/1997 ALL.DOCFA PROT.N.2938/97 (n.20.1/1979).

INDIRIZZO: Via Carlo Porta, 66 Piano T- 1



**Unità immobiliare così composta:**

P.T: locale soggiorno, cucina, Lavanderia,

P.1: soggiorno, disimpegno, n.3 camere, bagno, balcone.

\*\*\*\*\*

**UNITA' IMMOBILIARE (B)****IDENTIFICATIVO CATASTALE**

DATI IDENTIFICATIVI: Sezione: - Foglio: **10** Particella: **5676** Sub.: -

DATI DI CLASSAMENTO: Categoria: **C2** Classe: **4** Consistenza: **11 mq.**

Rendita: € **10.23**

**DATI DERIVANTI DA:**

- VARIAZIONE del 02/03/2011 Pratica n. VA0186494 in atti dal 02/03/2011  
ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.107331.1/2011),
- COSTITUZIONE del 27/12/1997 in atti dal 27/12/1997 (n. B04672.1/1997).

INDIRIZZO: Via Carlo Porta, 64 Piano T°

**Unità immobiliare così composta:**

P.T: Ripostiglio.

\*\*\*\*\*

**2. DESCRIZIONE DEL BENE****2.1 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicata nel Comune censuario ed amministrativo di Bisuschio in Via Carlo Porta n.66-64, comune della Valceresio, a uguale distanza da Induno Olona e da Porto Ceresio. Bisuschio dista soltanto sei chilometri dal confine svizzero, dal Lago di Lugano, situato a 8 chilometri dal centro del capoluogo di provincia Varese, raggiungibile tramite autovetture private e mezzi pubblici.

L'altitudine media del territorio comunale è di 345 metri s.l.m.al, con poco meno di cinquemila abitanti, *caratteristiche della zona:*

- centro storico,

-Comunità Montana del Piambello,  
- Villa Cicogna Mozzoni.

Le unità si trovano all'interno di una corte privata di antica formazione a pochi chilometri dal centro abitativo ove sono posti i principali servizi.

*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 (30), autobus (1), ferrovia (1), aeroporto (41).

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 primo (vedi foto allegate), la disposizione dei locali risulta così composta al piano terra locale soggiorno, cucina e lavanderia mentre al piano primo troviamo secondo soggiorno, n.3 camere, disimpegno, bagno e balcone che affaccia sul cortile comune il tutto per una superficie complessiva di circa mq.132.

### **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-T* tipologia: sotto traccia, tensione: 220 V,  
conformità: da collaudare; condizioni: **normali**.

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

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

*Citofonico (impianto)*: **normale**.

*Infissi esterni*: tipologia: legno, vetro.

## **UNITA' B**

L'unità immobiliare in esame è posta al piano terra (vedi foto allegate), la  
disposizione dei locali risulta così composta al piano terra locale ripostiglio  
a area esterna il tutto per una superficie complessiva di circa mq.11.

### **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**.



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

*Elettrico (impianto)*: tipologia: sotto traccia, tensione: 220 V, conformità: da  
collaudare; condizioni: **normali**.

*Infissi esterni*: tipologia: legno, vetro.

\*\*\*\*\*

### **3. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile oggetto di esecuzione risulta allo stato attuale occupato e  
arredato dal [REDACTED]

\*\*\*\*\*

### **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*:

✓ **T1 - Città Storico**.

✓ **Ambiti di riqualificazione**.

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

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

- *Pignoramenti / Ipotecche*:

- TRASCRIZIONE del 13/06/2024 - Registro Particolare 8582 Registro Generale 11704 Pubblico  
ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 1715 del 17/05/2024 ATTO ESECUTIVO O  
CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**.

- ISCRIZIONE del 08/10/1992 - Registro Particolare 2663 Registro Generale 12705 Pubblico ufficiale BRIGHINA GIUSEPPE Repertorio 144878 del 25/09/1992 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati: Annotazione n. 3099 del 19/09/2003 **CANCELLAZIONE TOTALE**),
- ISCRIZIONE del 05/06/2003 - Registro Particolare 2386 Registro Generale 12319 Pubblico ufficiale GIANI CARLO Repertorio 51706 del 21/05/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: Annotazione n. 3855 del 10/06/2005 (**CANCELLAZIONE TOTALE**),
- ISCRIZIONE del 05/05/2005 - Registro Particolare 2194 Registro Generale 12013 Pubblico ufficiale GIANI CARLO Repertorio 64265/9432 del 08/04/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 2749 del 17/10/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/03/2011.  
(**Cancellazione totale** eseguita in data 20/10/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993),
- ISCRIZIONE del 23/03/2011 - Registro Particolare 1245 Registro Generale 5135 Pubblico ufficiale SCORDO LETTERIO Repertorio 10625/8909 del 07/03/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO,

\*\*\*\*\*

#### 6 e 7. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

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

#### **Elenco pratiche edilizie Abitazione:**

- P.E del 24/06/1994 n. 3518 (opere interne P.T),
- P.E del 25/02/2011 n. 5694 (manutenzione straordinaria P.T e P.1).

#### **Elenco pratiche edilizie Locale Accessorio:**

- P.E in sanatoria del 31/03/1998 prot. 2283.



**Conformità urbanistico edilizia:**

Alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati:

Immobile **Abitazione: NON corrisponde** alle ultime pratiche edilizie presentate per lievi difformità interne (posizione porta camera, gradini scala) ed esterne aperture P.T locale cucina e P.1 camera matrimoniale);  
Immobile **Locale accessorio: corrisponde** alla pratica edilizia presentata.

**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.

Alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati:

Immobile **Abitazione: NON corrisponde** alla scheda catastale in atti CEU, per lievi difformità interne (posizione porta camera, gradini scala) ed esterne aperture P.T locale cucina e P.1 camera matrimoniale);  
Immobile **Locale accessorio: corrisponde** alla scheda catastale in atti CEU.

\*\*\*\*\*

**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:**

***- Criterio 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 €. 1.000,00 ad un massimo di €. 1.500,00

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 €. 1.300,00.

***- Fonti d'informazione***

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



- **Valutazioni delle superfici**

**Unità A** di mq. Abitazione (127,00 x 100%) + balcone (2,00 x 30%) =

Mq. 127,60 x €. 1300,00 = Totale € 165.880,00

**Unità B** di mq rip. ((11,00 x 100%) + area esterna ((11,00 x 10%)+(9,00 x 2%)) =

Mq. 12,28 x € 600,00 = 7.368,00

**Valore complessivo diritto e quota = € 173.248,00**

- **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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore

alla vendita: **€ 8.662,40**

- ✓ Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 2.500,00** 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. Variazione catastale per aggiornamento planimetria = **500,00**

**euro inclusi** Contributo Cassa Nazionale, aliquota IVA in vigore al momento della fatturazione. **Escluse** spesa di presentazione, pari a 50,00 euro.

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

tot arr. **€ 162.000,00**



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

Con stima.

Varese, li 27/11/2024

IL C.T.U.



(Geom. Fabio Montani)

Si allegano i seguenti allegati:

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

