

TRIBUNALE DI VARESE

Esecuzione forzata

DANTE SPV SRL

Contro

R.g.e Nr. 88/23

Giudice Dr. Flaminia D' Angelo

RAPPORTO DI STIMA

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.it



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA IN CASTIGLIONE

OLONA – VIA BRENTA, 6

in ragione di:

- \ nato a
Diritto di: **Proprieta' superficciaria per 1/1**
- COMUNE DI CASTIGLIONE OLONA (CF 00309450120) sede in CASTIGLIONE OLONA (VA)
Diritto di: **Proprieta' per l'area**

Le unità immobiliare in esame consistono in unità abitativa con annessa cantina e box, posti all'interno di un complesso condominiale denominato "SERENA" costituito da n. 24 unità abitative:

Identificazione catastale

Catasto dei Fabbricati (si allegano visure storiche)

Comune di Castiglione Olona (Codice C 300)

Provincia di VARESE

INTESTATI

DATI ANAGRAFICI:

DIRITTI E ONERI REALI: Proprieta' superficciaria per 1/1.

Atto del 20/12/2006 Pubblico ufficiale BRIGHINAADOLFO Sede VARESE (VA) Repertorio n. 34458

COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19494.1/2006 Reparto PI di VARESE in

atti dal 28/12/2006

UNITA' IMMOBILIARE (A)

IDENTIFICATIVO CATASTALE

DATI IDENTIFICATIVI: Sezione: **CS** Foglio: **5** Particella: **3624** Sub.: **38**

DATI DI CLASSAMENTO: Categoria: **A2** Classe: **4** Consistenza: **5 vani**

Rendita: **€. 309,87**

Dati di superficie: Totale: 101 mq. Totale escluse aree scoperte 97 mq.



DATI DERIVANTI DA:

Impianto meccanografico del 01/01/1989

INDIRIZZO: Via Brenta 6, Piano S1-1

Unità immobiliare così composta:

Piano Primo: locale soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera matrimoniale, camera singola e n.2 balconi.

Piano Seminterrato: cantina.

UNITA' IMMOBILIARE (B)

IDENTIFICATIVO CATASTALE

DATI IDENTIFICATIVI: Sezione: **CS** Foglio: 5 Particella: **3624** Sub.: **43**

DATI DI CLASSAMENTO: Categoria: **C6** Classe: **11** Consistenza: **15 mq.**

Rendita: **42,61 €.**

DATI DERIVANTI DA:

Impianto meccanografico del 01/01/1989

INDIRIZZO: Via Brenta 6, Piano S1

Unità immobiliare così composta:

Piano seminterrato: unico vano.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicata nel Comune censuario ed amministrativo di Castiglione Olona in Via Brenta n.6 a circa 3 km dal centro storico del paese all'interno di un complesso condominiale composta da 24 unità abitative.

Comune montano in provincia di Varese, al confine con la Svizzera, con poco meno di cinquemilatrecento abitanti, Viggìù dista da Varese,



capoluogo della Provincia, 10 Km circa dal centro città ed è raggiungibile, tramite autovetture private e mezzi pubblici.

Caratteristiche della zona: zona dotata di tutti i servizi quali farmacie, supermercati ecc..

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e parte artigianale e commerciale

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

Principali collegamenti pubblici (distanza in Km): autostrada (20), autobus (1), ferrovia (5), aeroporto (30).

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

2.2. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE

UNITA' A

L'unità immobiliare in esame è posta al piano primo e seminterrato (vedi foto allegate), locale soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera matrimoniale, camera singola, n.3 balconi, annessa cantina, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq. 101 circa

UNITA' B

L'unità immobiliare in esame è posta al piano seminterrato (vedi foto allegate), unico locale, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq. 15.



Caratteristiche descrittive

- *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**.
- *Scale interne condominiali*: pavimentazione: grès, condizioni: **normali**.
- *Pareti esterne*: rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiatura, condizioni: **normali**.
- *Fognatura (impianto)*: collegata, conformità: da collaudare, condizioni: **normali**.

UNITA' A

APPARTAMENTO

- *Elettrico (impianto):P.1* tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, conformità: da collaudare; condizioni: **normali da verificare**.
- *Idrico (impianto)*: tipologia: lavabo, bidet, water, vasca da bagno e doccia. alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: **da collaudare**, condizioni: **normali**.
- *Citofonico (impianto)*: condizioni: **normali**.
- *Infissi esterni*: tipologia: legno, doppio vetro, condizioni: **discrete**.
- *Plafoni P.1*: materiale: stabilitura, condizioni: **normali**.
- *Pareti interne P.1*: materiale: stabilitura, rivestimento: tinteggiatura e piastrelle di ceramica, condizioni: **discrete**.
- *Pavimentazione interna: ceramica* condizioni: **discreta**,
- *Portici/balconi*: materiale: cemento, pavimentazione: piastrelle in grès, condizioni: **normali**.
- *Caldaia*: impianto autonomo. Condizioni: **buone**.

CANTINA

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



6 e 7. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali (si allegano pratiche edilizie)

- Conformità urbanistico edilizia:

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

Pratiche edilizie presentate:

- C.E N.101/84 del 03/05/1985 (costruzione n. 2 palazzine),
- C.E N. 101/84 del 22.04.1987 variante.

Il C.T.U., visionando i luoghi, ha constatato che le unità immobiliari in esame presentano lievi modifiche di disposizione interna, rappresentate correttamente in scheda catastali, si presume realizzate negli anni 80' con la realizzazione della palazzina stessa, il tutto sanabile.

Conformità catastale:

Esaminando la documentazione catastale reperita (visure, schede planimetriche), il C.T.U ha constatato che la ditta catastale delle unità immobiliari oggetto di esecuzione corrisponde a quella titolare del diritto reale.

Inoltre, durante il sopralluogo, verificando le schede planimetriche, reperite al catasto dei fabbricati, delle unità immobiliari in esame, il C.T.U. ha accertato che le schede catastali corrispondono del tutto allo stato di fatto.

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.);

- Spese condominiali: circa 800,00 euro annuali. Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore del condominio la posizione debitoria dell'immobile in oggetto, si riporta quanto comunicato via mail dall'amministratore del 23/10/2023: "**Nessun versamento ad oggi è pervenuto, lo scaduto ad oggi è 5.970,16 euro**".

- *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 €. 700,00 ad un massimo di €. 900,00

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 €760,00

Fonti d'informazione

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

- Valutazioni delle superfici

Unità A di mq. 101,00 valore al mq €. 760,00 = Totale € 76.760,00

Unità B di mq. 15,00 valore al mq €. 560,00 = Totale € 8.400,00

Valore complessivo diritto e quota = € 85.160,00

- 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: **€80.902,00**
- ✓ Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente- indicativo: **€4.000,00**

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

€ 76.902,00

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

Con stima.

Varese, li 23/10/2023

IL C.T.U. 

(Geom. Fabio Montani)



Si allegano i seguenti allegati:

- Allegato A "Catasto"
- Allegato B "ispezione ipotecaria".
- Allegato C "documentazione comunale"
- Allegato D "spese condominiali"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA













