

---

# Tribunale di Varese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:  
BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A.



N° Gen. Rep. **38/2023**

Giudice Delle Esecuzioni:  
**Dott. GIACOMO PURICELLI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Perizia 1 - Lotto 1 di 15**  
**Abitazione in Castiglione Olona con terreno nel contesto**

**Esperto alla stima:** geom. Giuseppe Ribera  
**Email:** info@studioribera.it  
**Pec:** giuseppe.ribera@geopec.it



## PREMESSA DEL CTU GEOM. GIUSEPPE RIBERA

L'oggetto del pignoramento è costituito da beni immobili per i quali si procede alla formazione di quindici Lotti singolarmente descritti ai quali sono stati attribuiti i valori riepilogati nella tabella che segue.

Lotto	Comune	Tipologia	Mappale	Quota	Valore €
1	Castiglione Olona	Villa	711/1 –2- 501	Intero	720.000,00
1	Castiglione Olona	Terreno	5219 - 5220	Valore con villa	
2	Castiglione Olona	Negozi	710 sub. 1	Un mezzo	18.000,00
3	Castiglione Olona	Negozi	710 sub. 2	Un mezzo	18.000,00
4	Castiglione Olona	Appartamento	710 sub. 3	Un mezzo	32.000,00
5	Castiglione Olona	Appartamento	710 sub. 4	Un mezzo	27.000,00
6	Castiglione Olona	Garage	710 sub. 5	Un mezzo	19.000,00
7	Castiglione Olona	Negozi	1339 sub. 1	Un mezzo	30.000,00
8	Castiglione Olona	Appartamento	1339 sub. 2	Un mezzo	31.000,00
9	Castiglione Olona	Autorimessa	1339 sub. 4	Un mezzo	24.000,00
10	Castiglione Olona	Box	1339 sub. 5	Un mezzo	5.000,00
11	Castiglione Olona	Box	1339 sub. 6	Un mezzo	4.000,00
12	Castiglione Olona	Box	1339 sub. 7	Un mezzo	5.000,00
13	Castiglione Olona	Box	1339 sub. 8	Un mezzo	5.000,00
14	Varese	Box	6156/119	Intero	32.000,00
15	Gornate Olona	Terreni	1157 - 1376	Un terzo	2.000,00
				Totale	972.000,00

Al fine di una più semplice lettura e trattazione per le vendite, per non formare un voluminoso fascicolo di scomoda consultazione, si procede alla formazione di sei separati fascicoli, precisamente

Fascicolo 1 per il fabbricato particelle 711 sub. 1, sub. 2, sub. 501 e 5219 e 5220.

Fascicolo 2 per fabbricato con particelle 710 sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4, sub. 5.

Fascicolo 3 per fabbricato con unità 1339 sub. 1, sub. 2, sub. 4.

Fascicolo 4 per quattro autorimesse particelle 1339 sub. 5, sub. 6, sub. 7, sub. 8.

Fascicolo 5 per autorimessa in Varese particella 6156 sub. 119

Fascicolo 6 per terreni in Gornate Olona particelle 1157 e 1376

**FASCICOLO 1 - LOTTO 1**

**VILLA CON AUTORIMESSA, BOX IN CORPO STACCATO, E PARTICELLE DI TERRENO NEL CONTESTO, IN CASTIGLIONE OLONA VIA CESARE BATTISTI N. 42, IL TUTTO DISTINTO A CATASTO FABBRICATI FOGLIO 5 PARTICELLE 711 SUB. 1 – 711 SUB. 2 – 711 SUB. 501 – 5219 - 5220**



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Cesare Battisti n. 42 – Castiglione Olona – 21043

**Lotto:** 1

**Corpi:** A – B – C - D

**Categoria:** Abitazione in villa [A8] con due autorimesse

**Dati Catastali:** foglio 5, particella 711 sub 1 – 711 sub. 2 – 711 sub. 501 - 5219 - 5220

### 2. Possesso

**Bene:** via Cesare Battisti n. 42 Castiglione Olona- 21043

**Lotto:** 1

**Corpo:** A – B - C - D

**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato dal marito dell'esecutata

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Cesare Battisti n. 42 – Castiglione Olona – 21043

**Lotto:** 1

**Corpi:** A – B - C - D

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Cesare Battisti n. 42– Castiglione Olona - 21043

**Lotto:** 1

**Corpi:** A – B - C - D

**Creditore Procedente:** Banca Popolare di Sondrio spa

**Creditori Iscritti:** nessuno

### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** via Cesare Battisti n. 42 – Castiglione Olona – 21043

**Lotto:** 1

**Corpo:** A – B – C - D

**Comproprietari non esegutati:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** via Cesare Battisti n. 42 – Castiglione Olona - 21043

**Lotto:** 1

**Corpo:** A – B – C - D

**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Cesare Battisti n. 42 – Castiglione Olona – 21043

**Lotto:** 1

**Corpo:** A – B – C - D

**Continuità delle trascrizioni:** si



**Bene in Castiglione Olona**  
**Lotto 1**  
 via Cesare Battisti 42 – Castiglione Olona- 20143

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

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Villa con autorimessa e box in corpo staccato con annessa area pertinenziale e particelle di terreno nel contesto.

#### Identificativo corpo: A – B – C - D

**Abitazione di tipo villa [A/8] sita in via Cesare Battisti 42 – Castiglione Olona – 20143, autorimessa, box. Terreno nel contesto compreso nella recinzione.**

Unità immobiliari costituite da: a piano terreno, soggiorno, cucina, tre camere, tripli servizi igienici, ripostiglio, tre balconi e portico, al primo piano sottotetto, al piano seminterrato due cantine, ripostiglio, locale vini, servizio igienico, lavanderia e locale caldaia, con annesso vano scala che dal piano seminterrato porta al piano primo; autorimessa al piano seminterrato posta nel fabbricato; box in corpo staccato al piano seminterrato; due particelle di terreno.

#### **Quota e tipologia del diritto:**



**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di Banca Popolare di Sondrio s.p.a.

#### **Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione:**



#### **Descrizione:**

**Comune di Castiglione Olona – corpo A**

**Abitazione di tipo villa: Sezione CS Foglio 5 Mappale 711 sub. 1 - Categoria A/8, – classe 4, consistenza vani 11,5 – superficie catastale 305 mq, totale escluse aree scoperte 305 mq - rendita € 1.514,51 – via Cesare Battisti n. 42 Piano S1-T-1**

Planimetria presentata in data 29 gennaio 1987 registrata al n. 46/1



Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Classamento automatico del 29/01/1987 in atti dal 28/05/1992 (n. 46/1987)

**Descrizione – Catasto Fabbricati**

**Comune di Castiglione Olona – corpo B**

**Autorimessa: Sezione CS Foglio 5 Mappale 711 sub. 2 - Categoria C/6, --**  
classe 9, consistenza 52 mq – superficie catastale 59 mq, - rendita € 107,42 –  
via Cesare Battisti n. 42 Piano S1

Planimetria presentata in data 29 gennaio 1987 registrata al n. 46/2

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Classamento automatico del 29/01/1987 in atti dal 28/05/1992 (n. 46/1987)

**Descrizione – Catasto Fabbricati**

**Comune di Castiglione Olona – corpo C**

**Autorimessa: Sezione CS Foglio 5 Mappale 711 sub. 501 - Categoria C/6, --**  
classe 8, consistenza 66 mq – superficie catastale 76 mq, - rendita € 115,89 –  
via Cesare Battisti n. 42 Piano S1

Planimetria presentata in data 08/10/2010 protocollo n. VA0296670

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 08/10/2011. Pratica n. VA0408878 in atti dal 08/10/2011
- Unità afferenti edificate su aree di corte del 08/10/2010 Pratica n. VA0296670 in atti dal 08/10/2010 Unità afferenti edificate su aree di corte.

Fabbricati ed area pertinenziale graffata a Catasto Terreni di Castiglione Olona sezione censuaria di Castiglione Olona descritta Foglio Logico 9 particella 711 Ente Urbano della superficie di mq 2740.

**Comune di Castiglione Olona – corpo D**



**Descrizione - Catasto Fabbricati**

**Terreno: Sezione CS Foglio 5 Mappale 5219 - Categoria F/1, --** consistenza  
1440 mq – via Cesare Battisti n. 42 Piano T

Planimetria presentata in data 19 maggio 1997 numero A00134

Dati derivanti da:

- variazione del 19/05/1997 in atti dal 19/05/1997 Formazione di Area Urbana afferenti A (n. 00134.1/1997)



Unità descritta anche a Catasto Terreni del comune di Castiglione Olona sezione censuaria di Castiglione Olona con la particella 5219 Ente Urbano della superficie di mq 1440, derivato da frazionamento del mappale 710 in data 3 aprile 1997 n. 1255.2/1977.

### Comune di Castiglione Olona – corpo E

#### Descrizione - Catasto Fabbricati

**Terreno: Sezione CS Foglio 5 Mappale 5220 - Categoria F/1, --** consistenza 1385 mq – via Cesare Battisti n. 42 Piano T

Planimetria presentata in data 19 maggio 1997 numero A00135

Dati derivanti da:

- variazione del 19/05/1997 in atti dal 19/05/1997 Formazione di Area Urbana afferenti A (n. 00135.1/1997)

Unità descritta anche a Catasto Terreni del comune di Castiglione Olona sezione censuaria di Castiglione Olona con la particella 5220 Ente Urbano della superficie di mq 1385, derivato da frazionamento del mappale 1339 in data 3 aprile 1997 n. 1255.1/1997.

#### **Coerenze dell'intero corpo, fabbricati e terreni, come da mappa di Catasto Terreni:**

mappali 6252, 5726, 2280, 2186, 681, 682, strada (via Cesare Battisti) 710, 1339, 708, 4384, 3747, 716, 715, 714. Salvo errori e come meglio in fatto.

#### **Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (29.05.2023) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alle ultime schede catastali sopra indicate, ad eccezione della mancata rappresentazione nelle unità sub. 1 e sub. 2 di due porte di collegamento tra l'autorimessa e le adiacenti porzioni disimpegno e lavanderia, nel diverso utilizzo di alcuni vani definiti accessori al piano seminterrato, dell'altezza interna dell'unità sub. 2 di metri 2,72 in luogo dell'indicata metri 2,50. Nell'unità sub. 501 della presenza di tavolato nella parte retrostante definita intercapedine ispezionabile in realtà utilizzata come ripostiglio. Si dovrà pertanto procedere al rifacimento delle tre sopra descritte planimetrie, spesa complessiva di € 2.500,00 compresi diritti d'ufficio e spese tecniche.

#### **Accessi**

Si evidenzia che l'attuale accesso, come anche risulta dai dati catastali e numero civico attribuito, viene svolto da via Cesare Battisti n. 42, modalità che può avvenire passando sull'area pertinenziale del fabbricato mappale 710, pure oggetto di questa esecuzione, di proprietà dell' [REDACTED]

[REDACTED] Essendo accesso nell'ambito familiare non risulta costituita



inerente servitù. L'atto di acquisto dell'area mappale 711, di cui in seguito, nulla precisa al merito. Esiste però altro accesso che può avvenire da cancello posto nella retrostante via Cortina d'Ampezzo. In ogni caso, nell'eventuale costituzione di servitù si quantifica l'indennità nella somma di € 6.000,00 a carico dell'aggiudicatario ed a favore degli acquirenti delle unità poste nel fabbricato mappale 710 in ragione di metà e del [REDACTED] per l'altra metà.

(All. A: ultime cinque schede catastali acquisite dallo scrivente in data 2 maggio 2023, visure catastali, estratto di mappa).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

### **Caratteristiche zona:**

Villa con area di pertinenza posta in zona semicentrale di Castiglione Olona, allo stato attuale accessibile da via Cesare Battisti, strada statale varesina che porta verso Tradate e nella quale sono presenti attività e servizi di primaria utilità, e che in breve tempo permette di raggiungere l'autostrada.

### **Area urbanistica:**

A traffico locale con bassa possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

### **Principali collegamenti pubblici:**

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie. La zona è percorsa dalla ferrovia linea Trenord Milano Laveno con stazione ferroviaria di Venegono Superiore in breve tempo raggiungibile.

### **Servizi offerti dalla zona:**

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali presenza di scuole e servizi alla persona.

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Lotto 1

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo con il custode giudiziario in data 29 maggio 2023, presente [REDACTED] che ha accompagnato per la visione e rilievo in tutti gli ambienti degli immobili.

In tale data, lo 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 "B".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato utilizzato dalla famiglia della [REDACTED]

- Motivi per i quali non è stata svolta alcuna ricerca presso Agenzia delle Entrate per la verifica della presenza di eventuali contratti di locazione.

(all. B: Verbale di sopralluogo)



#### 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 alla esecutata e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 08.05.2023 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:

Trascrizione n. 16200/11478 in data 12 novembre 2013, domanda giudiziale per revoca di atti soggetti a trascrizione, a favore Banca Agricola Commerciale della Repubblica di San Marino contro [REDACTED] dipendente da atto 18 aprile 2013 repertorio 3058/2013 dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di Varese, per richiesta di inefficacia nei confronti dell'attrice dell'atto pubblico a rogito del notaio Leo 18/10/2010 repertorio 20597/12606 (precisato che tali numeri sono quelli della trascrizione)

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

Nessuna.

###### 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:

- ✓ **Ipoteca Giudiziale: iscritta a Varese in data 23 luglio 2019 ai numeri 13661/2217** derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del Tribunale di Varese repertorio 770 del 17 giugno 2019 a favore di "Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni" con sede in Sondrio codice fiscale 00053810149 a carico della [REDACTED] per il diritto di piena proprietà dell'intero degli immobili in oggetto correttamente identificati.

Importo capitale: € 855.223,35

Importo complessivo: € 1.000.000,00

Interessi: € 74.776,65

Spese: € 70.000,00

Tasso interesse annuo: non indicato

A margine della nota non sono presenti annotazioni riferite all'indicato debito

- ✓ **Ipoteca Giudiziale: iscritta a Varese in data 9 dicembre 2019 ai numeri 22198/3687** derivante da Sentenza di condanna del Tribunale di Varese repertorio 2841 del 17 giugno 2019 a favore di "Banca Agricola Commerciale Istituto Bancario Sanmarinese s.p.a." con sede San Marino (EE) codice fiscale 91010030400 a carico di [REDACTED]

[REDACTED] e gravante sulla quota di metà degli immobili in oggetto correttamente identificati.

Importo capitale: € 4.500.000,00





Importo complessivo: € 500.000,00

Interessi: non indicati

Spese: non indicate

Tasso interesse annuo: non indicato

A margine della nota è riportata la seguente annotazione: “Corte d'Appello di Milano – Il presidente delegato vista l'istanza depositata in data 06.06.2019 da Banca Agricola Commerciale Istituto Bancario Sanmarinese s.p.a. con cui si chiede, ai sensi e per gli effetti degli art. 5, 6 e 7 della convenzione di amicizia e buon vicinato fra San Marino e l'Italia del 31.03.1939 (ratificata con L.1329/1939) l'esecutorietà in Italia della sentenza del 13.08.2018 emessa dal Tribunale Commissariale Civile e Penale della Repubblica di San Marino” che ha condannato [REDACTED] al pagamento in favore di Banca Agricola Commerciale s.p.a. della somma di Euro 4.500.000,00 oltre interessi al tasso convenzionale e spese di lite ...omissis ... dichiara l'esecutorietà in Italia della sentenza di cui in premessa con la presente ipoteca si intendono colpire inoltre i proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti comuni, per legge, titolo e destinazione, ai sensi dell'att. 1117 e seguenti del codice civile. Si precisa che la banca intende iscrivere per la minor somma di € 500.000,00.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 1° febbraio 2023 repertorio numero 126 del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il giorno 8 marzo 2023 ai numeri 4771/3175** promosso da “Banca Popolare di Sondrio s.p.a.” con sede in Sondrio codice fiscale 00053810149 contro [REDACTED] tra gli altri, per il diritto di piena proprietà dell'intera quota dei beni in oggetto correttamente identificati.  
Pignoramento eseguito, come riportato nel titolo, per la somma di € 855.223,35 oltre ad € 5.441,00 per spese ed € 870,00 per esborsi.

#### Altre trascrizioni:

Annotazione a trascrizione in data 19 dicembre 2013 numeri 18520/2626 di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale presentata da Agenzia entrate Sezione pubblicità immobiliare, riferita ad atto repertorio 11478 del 12 novembre 2013, soggetto a [REDACTED] A margine della nota è scritto: la presente annotazione si riferisce a domanda giudiziale trascritta il 12/11/2013 ai numeri 16200/11478.  
Annotazione a trascrizione in data 2 dicembre 2015 numeri 17148/2617 di inefficacia parziale per atto giudiziario del Tribunale di Varese repertorio 549 del 6 maggio 2015 soggetto a favore [REDACTED] A margine della nota è scritto: la presente sentenza dichiara inefficace nei confronti dell'attore Banca Agricola Commerciale della Repubblica di San Marino l'atto a rogito del Notaio Leo Barbara del 18/10/2010 repertorio 97976/10180.

#### Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



Misure Penali  
Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 8 maggio 2023)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Lotto 001

#### Spese scadute:

Immobili che non sono parte di condominio.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non possibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

#### Attestazione Prestazione Energetica:

Non presente

#### Avvertenze ulteriori:

##### 5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Immobili che non sono parte di condominio. Il futuro proprietario dovrà assumere piena contezza al riguardo dell'accesso, come in precedenza precisato.

## 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 dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 8 maggio 2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

### 6.1. Attuali proprietari:

- [REDACTED] risulta essere intestata della piena proprietà degli immobili in oggetto per i seguenti atti.  
Il terreno particella 711 della superficie di Are 27,40 sul quale sono stati poi costruiti i fabbricati mappali 711 sub. 1, sub. 2 e sub. 501, è stato acquistato in regime di [REDACTED] [REDACTED] con atto in data 16 gennaio 1978 repertorio n. 66906/5402 del dott. Luigi Giani, registrato a Varese in data 3 febbraio 1978 al numero 181 modello 71/M serie prima, trascritto a Varese il 10 febbraio 1978 ai numeri 1839/1630. Prezzo dichiarato e quietanzato Lire 7.700.00.

Con successivo atto in data 18 ottobre 2010 repertorio n. 97976/10180 della dott. Barbara Leo, trascritto a Varese il 16 novembre 2010 ai numeri 20597/12606, [REDACTED] ha ceduto [REDACTED] [REDACTED] la quota di un mezzo del fabbricato in Castiglione Olona particelle 711 sub. 1, 711 sub. 2 e 711 sub. 501 e il terreno mappale 711.

In atto si legge: [REDACTED] la quota di un mezzo in Castiglione Olona via Cesare Battisti n. 42, villa con annessa circostante area pertinenziale a giardino così composta: a) a piano terreno di soggiorno, cucina, tre camere, tripli servizi igienici, ripostiglio, tre balconi e portico, al piano primo di locale sottotetto, al piano seminterrato di due



cantine, ripostiglio, locale vini, servizio igienico, lavanderia e locale caldaia, con annesso vano scala che dal piano seminterrato porta al primo piano, il tutto censito a catasto Fabbricati col mappale 711 sub. 1 (seguono dati catastali); b) autorimessa al piano seminterrato pertinenziale all'unità immobiliare sopra descritta identificata a Catasto fabbricati col mappale 711 sub. 2 (seguono dati catastali); c) autorimessa al piano seminterrato in corpo staccato pertinenziale all'unità immobiliare sopra descritta col mappale 711 sub. 1, mappale 711 sub. 501. Catasto Terreni mappale 711 Are 27,40. La parte venditrice garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto oggetto del presente atto, pervenuta in forza di acquisto dell'area con atto ricevuto dal dott. Luigi Giani di Varese in data 15 gennaio 1978 ai numeri 66906/5402 di repertorio registrato a Varese il 3 febbraio 1978 al numero 18171 modello 71/M serie 1, trascritto a Varese il 10 febbraio 1978 ai numeri 1839/1630. I signori [redacted] dichiarano di aver contratto matrimonio in comune di Ferriere in data 20 luglio 1968 e di aver stipulato convenzione matrimoniale di separazione dei beni con atto dott. Lorenzo Fenaroli in data 3 dicembre 1988 repertorio n. 56083/8375 registrato a Legnano il 20 dicembre 1988 al n. 1453 serie 1. Ai sensi delle vigenti norme in materia edilizia, le unità in contratto sono state costruite in base a Concessione Edilizia rilasciata dal competente organo del comune di Castiglione Olona in data 28 febbraio 1978 pratica n. 15/78 ed al n. 589/10 e successiva variante in data 8 maggio 1978 (permesso di abitabilità in data 12 agosto 1982 con decorrenza dal 30 gennaio 1982 e che non sono state apportate modifiche ad eccezione di quelle eseguite con pratica in data 6 gennaio 1981 n. 3/81 n. 7154/10 di protocollo per recinzione e in data 22 agosto 1989 pratica 64/89 per costruzione di autorimessa interrata. Prezzo pagato € 400.000,00.

Atto per il quale è stata trascritta in data 12 novembre 2013 ai numeri 16200/11478 per atto del Tribunale di Varese in data 18 aprile 2013 repertorio 3058/2013 domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione riferito alla sopra descritta formalità

Con atto in data 2 aprile 2001 repertorio n. 2390/1715 del dott. Carmelo Candore, registrato a Varese il 13 aprile 2001 al n. 1296 Serie 1, trascritto a Varese il 6 aprile 2001 ai numeri 5719/3631, al terzo luogo, [redacted] ha donato [redacted] la particella di terreno mappale 5220, ed al sesto luogo [redacted] ha donato [redacted] la particella di terreno mappale 5219.

*(all. D: copia conforme atto in data 16 gennaio 1978, copia dell'atto di donazione 2 aprile 2001 con note di trascrizione, nota di trascrizione dell'atto 18 ottobre 2010; nota di trascrizione 12/11/2013)*

## 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Il [redacted] aveva acquistato il mappale 710, dal quale è stato poi costituito il mappale 5219, con atto in data 16 gennaio 1967 repertorio n. 29485 del dott. Luigi Giani, registrato a Rho il 27 gennaio 1967 al n. 3242 volume 103 trascritto a Varese il 3 febbraio 1967 ai numeri 1130/979.
- [redacted] aveva acquistato il mappale 1339, dal quale è stato poi costituito il mappale 5220, con atto in data 6 febbraio 1967 repertorio n. 29754 del dott. Luigi Giani, registrato a Varese il 15 febbraio 1967 al n. 2955 modello 2 trascritto a Varese il 24 febbraio 1967 ai numeri 1697/1416.



✓ Continuità delle trascrizioni: SI

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Castiglione Olona in data 14 giugno 2023 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato in oggetto è stato edificato sulla base delle seguenti pratiche edilizia

- Concessione Edilizia rilasciata dal competente organo del comune di Castiglione Olona in data 28 febbraio 1978 pratica 15/78 ed al n. 589/10 di protocollo
- Variante in data 8 maggio 1978
- Concessione Edilizia in data 6 gennaio 1981 n. 3/81 e n. 7154/10 di protocollo per costruzione di recinzione
- Autorizzazione per opere di straordinaria manutenzione n. 2/89 in data 20 gennaio 1989, costruzione di muro contenimento terra per ampliamento spazio a parcheggio interno alla proprietà;
- Concessione Edilizia pratica 64/89 in data 22 agosto 1989 per costruzione di autorimessa interrata.

Permesso di abitabilità rilasciato in data 12 agosto 1982 con decorrenza dal 30 gennaio 1982.

Gli immobili oggetto della presente, come da certificato di destinazione urbanistica in data 27 luglio 2023, sono classificati secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Castiglione Olona con la seguente destinazione urbanistica.

Mappale 711: Parte "Ambiti residenziali a verde privato" normati dall'articolo 30.1.3 delle Nda del Piano delle Regole. Parte "Area destinata alla viabilità di P.G.T." normata dall'art. 37.1 delle Nda del Piano delle Regole.

Mappale 5219: Parte "Ambiti residenziali a verde privato" normati dall'articolo 29 delle Nda del Piano delle Regole.  
Parte "Area destinata a viabilità del P.G.T." "normata dall'art. 37.1 delle Nda del Piano delle Regole.

Mappale 5220: Parte "Ambiti residenziali a verde privato" normati dall'art. 29 delle Nda del Piano delle Regole. Parte "Ambiti residenziali ad alta



densità" normati dall'art. 30.1.3 delle DdA del Piano delle Regole. Parte "Area destinata a viabilità di P.G.T." normati dall'art. 30.1.3 del Piano delle Regole.

Mappali 711 – 5219 e 5220: "Classe 2a di fattibilità geologica" normata dall'art. 7 delle Norme Geologiche di Piano.

Vincoli: "Limite di rispetto della nuova viabilità" normata dall'art. 41.2 delle NdA del Piano delle Regole.

*(allegati sotto E: Concessione Edilizia 15/78, Concessione Edilizia 3/81, Autorizzazione 2/89; Concessione Edilizia 64/89 con parti dei grafici di progetto; Permesso di abitabilità, certificato di destinazione urbanistica)*

## 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

### Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (29 maggio 2023) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra, eccezion fatta per quanto segue.

Nel fabbricato principale, alcune difformità interne nel posizionamento dei tavolati, nell'aver realizzato un servizio nel sottotetto, nell'altezza dell'autorimessa di metri 2,70, nella diversa definizione di alcuni ambienti del piano seminterrato.

Per unità 711 sub. 501 si rileva che il progetto non comprende il retrostante spazio definito in planimetria catastale "intercapedine ispezionabile" che in realtà viene utilizzata come ripostiglio.

Necessita la presentazione di due richieste di sanatoria con pagamento delle relative sanzioni, oneri e diritti comunali, in questa fase non computabili, ma solo a seguito di presentazione delle sanatorie. Si ipotizza spesa complessiva per le due richieste di € 10.000,00, compreso compenso per il tecnico ed accessori

Alla data del sopralluogo l'immobile non è risultato corrispondente alle ultime schede catastali in atti a Catasto Fabbricati per alcune imprecisioni interne e di definizione ambienti delle unità 711 sub. 1 e 711 sub. 2 quest'ultima per diversa altezza interna e per la presenza di tavolato divisorio nell'intercapedine dell'unità 711 sub. 501.

Aggiornamento catastale delle tre planimetrie tramite procedura Docfa, costo indicativo euro 2.500,00 circa.

### **Descrizione: di cui al punto A**

Il complesso edilizio in oggetto è costituito da villa ai piani terra, seminterrato e sottotetto, con autorimessa al piano seminterrato, in corpo staccato a piano seminterrato, altra autorimessa nella cui parte retrostante vi è spazio a ripostiglio, definito intercapedine ispezionabile. Area pertinenziale graffata. Due particelle di terreno nel contesto, il tutto recintato. Il tutto compreso lungo il lato est da via Cesare Battisti e lato Ovest via Cortina d'Ampezzo. Zona appena semicentrale della città, in fregio alla strada statale che porta verso Tradate, quartiere residenziale e direzionale urbano di Castiglione



Olona di pregio e buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo non antica, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Fabbricato costruito alla fine degli anni settanta del secolo scorso, rifinito con attenzione e cura, che ben si presenta. Si rileva nelle immediate vicinanze la presenza di centrale per lo smistamento della rete elettrica.

Villa che nel momento del sopralluogo è risultata così composta: piano terra: portico di ingresso, soggiorno con camino, cucina, bagno con lavabo, wc, bidet e doccia, corridoio di disimpegno con gradino immette in tre camere, locale studio, bagno con lavabo, wc, bidet e vasca ed altro bagno con lavabo, wc, bidet e doccia; tre balconi; al primo piano di sottotetto un vano e bagno con lavabo, wc, bidet e doccia; a piano seminterrato cantina con camino (taverna) cantina (ora camera) ripostiglio (ora cucina) cantina vini, corridoio di disimpegno, bagno con lavabo, wc, bidet e doccia, locale lavanderia, locale caldaia, autorimessa (ora utilizzata come luogo di svago). Piani tra loro collegati con scala interna. In corpo staccato autorimessa con parete di ingresso aperta e nella parte retrostante intercapedine ispezionabile utilizzata come deposito. Area esterna tenuta a prato con alberi e strada interna pavimentata con blocchetti di porfido. Allo stato attuale si accede da cancello passando su corte in fregio a via Cesare Battisti del fabbricato mappale 710, attualmente di proprietà [REDACTED] Altro cancello con passo anche carraio su via Cortina d'Ampezzo.

Altezze interne piano terra metri 2,96 e metri 2,70; piano primo metri 2,55 al colmo e metri 0,95 all'imposta, piano seminterrato parte metri 2,56 e parte con autorimessa metri 2,70. Del box in corpo staccato metri 2,21.

L'unità 711 sub. 1 sviluppa una superficie lorda commerciale di circa m<sup>2</sup> 305, l'unità 711 sub. 2 di circa 59 m<sup>2</sup> e l'unità 711 sub. 501 m<sup>2</sup> 76 circa.

La particella di terreno mappale 5219 ha superficie di circa 1440 m<sup>2</sup> e mappale 5220 di m<sup>2</sup> 1385 circa.

### **Caratteristiche descrittive corpo A – B – C**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, costruite negli scorsi decenni con materiali e finiture di design e buona qualità.

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): Rasati e tinteggiati.

Pareti (interne): Rasate e tinteggiate

Rivestimento  
(componente edilizia): Piastrelle di ceramica  
Ubicazione: bagni  
condizione: buone



<i>Pavim. Interna</i>	Parquet e ceramica Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente ed a vasistas in legno con doppi vetri; condizioni: buone protezione: persiane ad ante di legno condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino blindato pannellato sulle due facce condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia caldaia a gas metano condizioni: buone Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	Non visionato
<i>TV:</i>	
<i>Citofono (impianto):</i>	Citofono
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Facciate intonacate e tinteggiate condizioni: buone
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	Parte comune area nel contorno tenuta a prato
<i>Portone di ingresso:</i>	In legno condizioni: buone
<i>Portineria</i>	<u>Non presente</u>



Ascensore (impianto): Non presente

Stato di conservazione buono  
interna del bene:

Stato di conservazione buono  
e manutenzione parti  
comuni:

\*\*\*\*

#### 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, precisato che l'area pertinenziale viene computata, detratta quella dei fabbricati, quella eccedente cinque volte l'area del fabbricato con parametri del 10% e 2%.

Calcolo della superficie dell'unità 711 sub. 1.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Piano terra	Sup. lorda di pavimento	181,91	100%	181,91
Portico e balconi	Sup. Lorda di pavimento	25,00	30%	7,50
Portico e balconi	Sup. lorda di pavimento oltre 25 mq	30,30	10%	3,04
Sottotetto	Sup. Lorda di pavimento	83,20	25%	20,80
Piano seminterrato	Sup. Lorda di pavimento	132,60	25%	33,15
Vano scala	Una volta sola	8,00	100%	8,00
Piano seminterrato	Caldaia	12,00	25%	3,00
Area esterna	Per sup piano terra	181,91	10%	18,19
Area esterna	Oltre	1.463,63	2%	29,33

**TOTALE**

**304,92**

**Arrotondata 305,00**

#### Come da superficie catastale

La superficie dell'autorimessa 711 sub. 2 è di m<sup>2</sup> 59 e quella dell'unità 711 sub. 501 di m<sup>2</sup> 90 di cui m<sup>2</sup> 73,00 corpo box e m<sup>2</sup> 34, ridotti a m<sup>2</sup> 17 retrostante intercapedine - ripostiglio.

Area nel contesto particelle 5219 e 5220 della complessiva superficie di m<sup>2</sup> 2.825.

\*\*\*\*\*





## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto 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. L'ambito residenziale "Verde Privato" definisce gli ambiti edificati in contesti periferici caratterizzate da un tessuto edificato rado costituito da edifici isolati (case e villette) edificati in epoca recente, con una significativa presenza di verde e giardini pertinenziali. L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri: indice fondiario: incremento del 20% dell'esistente; rapporto di copertura incremento del 20%, 2 piani fuori terra (oltre a seminterrato e/o sottotetto abitabile).

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 – 2° semestre 2022 – TeMa scpa Camera di Commercio che per unità similari non riporta valori inerenti;
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2022 che per ville e villini in Castiglione Olona stato conservativo normale riporta valori a m<sup>2</sup> da € 1.250,00 a € 1.550,00.
  - Eseguite ricerche nel mercato immobiliare locale non sono risultate proposte di vendita di edifici di tipologia simile al prezzo di € 1.800,00 e di € 1.450,00 a m<sup>2</sup>.

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:

Al fabbricato 711 sub. 1 si attribuisce valore di € 1.650,00 a m<sup>2</sup>; all'autorimessa nel fabbricato valore di € 1.000,00 a m<sup>2</sup>; all'autorimessa in corpo staccato valore di € 825,00 a m<sup>2</sup>; ai mappali 5219 e 5220, considerata la destinazione urbanistica che non consente l'edificazione di nuovi fabbricati ma interventi sull'esistente, considerati come valore aggiunto al complesso, area e prato con la presenza di alberi, pertanto con valenza di parco, si attribuisce valore di € 50,00 a m<sup>2</sup>, pari al 3% di quello del fabbricato. Valori attribuiti anche considerata la presenza nelle immediate vicinanze di centrale elettrica.

### 8.3 Valutazione corpi: Lotto 1

#### A

Stima sintetica comparativa parametrica

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione di tipo villa [A8]	305,00	€ 1.650,00	€ 503.250,00
Autorimessa nel fabbricato	59,00	€ 1.000,00	€ 59.000,00
Autorimessa in corpo staccato	90,00	825,00	€ 74.250,00
Mappali 5219 e 5220	2.825	50,00	€ 141.250,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 777.750,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 777.750,00
Valore corpo	€ 777.750,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 777.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 777.750,00

#### Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie commerciale Lorda circa</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A – B – C – D	Villa, autorimessa e area nel contesto			<b>€ 777.750,00</b>



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del <u>5%</u> 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:	- € 38.875,00
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:	- € 12.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Indennità di servitù a favore del fondo mappale 710	- € 6.000,00

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:	€ 720.375,00
	<b><u>Arrot. € 720.000,00</u></b>

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 0,00%, pertanto:	€ 0,00
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------

<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b><u>€ 720.000,00</u></b>
-------------------------------------------------------------	----------------------------

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Nel seguito sei fotografie di esterni e otto di interni dei fabbricati

Con osservanza

Varese, 23 settembre 2023

L'Esperto nominato



Si allegano i seguenti documenti:

**Allegato A** ultime cinque schede catastali acquisite dallo scrivente in data 2 maggio 2023, visure catastali, estratto di mappa.

**Allegato B** verbale di sopralluogo

**Allegato C** ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 8 maggio 2023

**Allegato D** copia conforme atto in data 16 gennaio 1978, copia dell'atto di donazione 2 aprile 2001 con note di trascrizione, nota di trascrizione dell'atto 18 ottobre 2010, nota di trascrizione 12/11/2013

**Allegato E** Concessione Edilizia 15/78, Concessione Edilizia 3/81, Autorizzazione 2/89; Concessione Edilizia 64/89 con parti dei grafici di progetto; Permesso di abitabilità, Certificato di destinazione urbanistica.

Invio perizia alle parti





