



**Tribunale Ordinario di Varese  
Seconda Sezione Civile**

Procedura Esecutiva iscritta al N. 107/2024 R.G.E.  
promossa da: ISEO SPV S.R.L



contro:



Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giacomo PURICELLI



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
Lotto 001  
Abitazione**



Esperto alla stima: Arch. Bombelli Fulvio  
Email: [fulvio.bombelli@gmail.com](mailto:fulvio.bombelli@gmail.com)  
Pec: [fulvio.bombelli@archiworldpec.it](mailto:fulvio.bombelli@archiworldpec.it)





## INDICE SINTETICO Lotto 001

### 1. Dati Catastali

**Bene:**

**Categoria:** Abitazione di tipo economico

**Dati catastali:** Informazioni riportate negli atti del Catasto al 25.09.2024

. Catasto fabbricati

. Sez. Urb. **BR**, Fg. **3**, Part. **111**, Sub. **501**, Cat. **A/3**, cl. **5**, Cons. **3 vani**, Piano **2 - S2**, Sup. Catastale mq. **51**,

Totale escluse aree scoperte: mq. **51**, Rendita euro **139,44**;

Annotazione: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

### 2. Possesso

**Bene:**

**Possesso:** utilizzato dall'Esecutato

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

**Bene:)**

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:**

**Creditore Procedente:** ISEO SPV S.R.L

**Creditori Iscritti:** nessuno

### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:**

**Comproprietari non esegutati:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:**

**Misure Penali:** a seguito di verifica presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese in data 14.11.2024, non risultano procedimenti pendenti promossi o a carico dell'Esecutato.

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:**

**Continuità delle trascrizioni:** si

**Bene**

**Lotto 001**



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



## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Trattasi di una delle unità di abitazione inserita in un fabbricato posto in via ..., zona centrale di ..., costituita da:

- . piano interrato - piccola cantina con accesso da vano scala interno comune e poi da disimpegno comune;
- . piano secondo - appartamento - con accesso da scala interna comune - costituito da minuscolo ingresso che disimpegna w.c., cucina e camera;

### Quota e tipologia del diritto:

...

**Pignoramento: quota di 1/1 a favore di ISEO SPV S.R.L.**

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

...

### Descrizione:

**Comune di Brusimpiano**

**Abitazione di tipo economico:**

- . Catasto fabbricati Comune di  
. Sez. Urb. BR, Fg. 3, Part. 111, Sub. 501, Cat. A/3, cl. 5, Cons. 3 vani, Piano 2 - S2, Sup. Catastale mq. 51, Totale escluse aree scoperte: mq. 51, Rendita euro 139,44;  
Annotazione: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

**Visura storica per immobile:** situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25.09.2024 - Visura n. T126317/2024

Dati identificativi

- . dal 09.05.2002 al 06.09.2005 - Immobile predecessore - ...Sez. Urb. BR Foglio 2 Particella 111 Subalterno 7 - VARIAZIONE del 09.05.2002 Pratica n. 145016 in atti dal 09.05.2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 9104.1/2002);
- . dal 06.09.2005 AL 11.06.2009 - Immobile predecessore - ... Sez. Urb. BR Foglio 3 Particella 111 Subalterno 7 - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 06.09.2005 pratica n. VA0201768 in atti dal 06.09.2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.22914.1/22005);
- . **dal 11.06.2009 - Immobile attuale - ... Sez. Urb. BR Foglio 3 Particella 111 Subalterno 501 - VARIAZIONE del 11.06.2009 pratica n. VA0184696 in atti dal 11.06.2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22992.1/2009).**

Storia degli intestati dell'immobile predecessore: ... Sez. Urb. BR Foglio 3 Particella 111 Subalterno 7

- . dal 09.05.2002 al 13.02.2003 - ...- Proprietà per 1/1 - VARIAZIONE del 09.05.2002 Pratica n. 145016 in atti dal 09.05.2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 9104.1/2002);
- . dal 13.02.2003 al 06.09.2005 - ...- atto del 13.02.2003 Pubblico Ufficiale CANDILORO Vito sede di Cuveglio (VA) repertorio n. 14374 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3151.1/2003 reparto PI di Varese in atti dal 10.03.2003;

Storia degli intestati dell'immobile predecessore: ... Sez. Urb. BR Foglio 3 Particella 111 Subalterno 7

- ... - VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.22914.1/22005) del 06.09.2005 pratica n. VA0201768 in atti dal 06.09.2005;
- ...- Proprietà per 1/1 - VOLTURA D'UFFICIO del 14.09.2005 - Pubblico Ufficiale GIANI CARLO sede di Varese (VA) repertorio n. 66101 - COMPRAVENDITA Voltura n. 12831.1/2005 - Pratica n. VA0238793 in atti dal 13.10.2005.

**z. Urb. BR Foglio 3 Particella 111 Subalterno 501**

- ... proprietà per 1/1 - VARIAZIONE del 11.06.2009 pratica n. VA0184696 in atti dal DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22992.1/2009);
- Atto del 24.11.2009 - Pubblico Ufficiale GIANI CARLO sede di Varese (VA) repertorio n. 75526 - COMPRAVENDITA Nota presentata con modello unico n. 14281.1/2009 Reparto PI di Varese in atti dal 21.12.2009.

**Coerenze da nord come da schede catastali VA0184696 del 11.06.2009:**

- p. cantina - terrapieno; A.U.I.; A.U.I. e disimpegno comune; vano scala e disimpegno comuni;
- p. secondo - prospetto su via pubblica; scala comune A.U.I. e prospetto su area comune; A.U.I. e prospetto su via pubblica.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (3 ottobre 2024) il bene in oggetto è risultato corrispondente alle schede in atti al Catasto Fabbricati - Ufficio provinciale di Varese - prot. N. VA0184696 del 11.06.2009.

*N.B.: il vano dichiarato cucina in realtà è utilizzato come camera e viceversa;*

- l'altezza interna della cantina, indicata in m. 2,30, in realtà varia da un minimo di m. 1,40 ad un massimo di m. 2,10;*
- l'altezza interna dei locali al p. secondo, indicata in m. 2,45, in realtà varia da m. 2,53 (w.c.) a m. 2,50 media (cucina) a m. 2,61 (camera)*

*Tali modifiche non determinano variazioni sul calcolo della rendita catastale attribuita e per le quali non scaturisce l'obbligo di presentazione di nuove planimetrie.*

Allegato C: documentazione catastale

C1: Visura storica per immobile n. T126317/2024 del 25.09.2024;

C2: Visura attuale per immobile n. T125829/2024 del 25.09.2024;

C3: Scheda in atti al Catasto Fabbricati n. VA0184696 del 11.06.2009 estratta dallo scrivente in data 25.09.2024.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

**Caratteristiche zona:**

Il Comune amministrativo di ... conta complessivamente circa 1.200 abitanti il cui territorio si affaccia sul lago di Lugano a distanza di 5 km dal confine svizzero e di 20 km circa dal capoluogo di provincia.

**Area urbanistica:**

Trattasi di un nucleo antico a destinazione residenziale, caratterizzato da un'edilizia storica minore di tipo civile (a medio/alta densità), carente di adeguati servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Principali collegamenti pubblici:**

L'automobile è considerata il mezzo di trasporto più comodo per raggiungere Brusimpiano tramite la SS 344dir.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Porto Ceresio a 5,7 km da .... Il servizio è fornito da Trenord sulla linea Porto Ceresio-Varese-Gallarate-Milano e prevede un treno per Milano Porta Garibaldi ogni

ora.

... è servita da "Autolinee Varesine" e prevede un autobus all'ora.

### 3. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente ha preso contatto con il Custode giudiziario individuato nell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese G.I.V.G. s.r.l., per concordare la data di un primo accesso all'immobile pignorato ed in tale occasione dare inizio alle operazioni peritali.

Il Custode giudiziario ha provveduto ad avvisare l'Esecutato, fissando per il giorno 03.10.2024, alle ore 11,30 presso l'immobile pignorato, la data, l'ora e il luogo di inizio delle operazioni peritali, ma ciò non è stato possibile in quanto lo stesso è risultato chiuso e nessuno presente, per cui il Custode Giudiziario ha lasciato apposito avviso in loco.

Successivamente, in data 31 ottobre, alle ore 09.00, è stato eseguito un secondo accesso all'immobile ed in tale occasione si è dato inizio alle operazioni peritali, regolarmente svoltesi e terminate alle ore 12,00.

Con l'assistenza del medesimo incaricato e alla presenza dell'Esecutato si è provveduto a:

- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
  - b. effettuare le misurazioni, ritenute utili dell'alloggio e delle pertinenze, constatare le caratteristiche strutturali e di finitura dei manufatti ed effettuare le opportune riprese fotografiche.
  - c. accertare lo stato di manutenzione e conservazione del bene;
  - d. eseguire i debiti riscontri con la documentazione grafica acquisita presso il Catasto;
  - e. fornire all'Esecutato le necessarie informazioni sul processo esecutivo;
- redigendo nel contempo il "verbale di sopralluogo con C.T.U."

Tramite conferma da parte dell'Esecutato:

- . sono state individuate le persone che occupano l'alloggio, costituite dall'Esecutato medesimo;
- . è stata verificata, nel contempo, l'assenza di occupanti privi di titolo, nonché la non sussistenza di contratti di locazione.

Allegato A: accertamenti preliminari

A1. Verbale di sopralluogo con CTU in data 03.10.2024 e 31.10.2024;

A2. Certificato storico di residenza;

A3. Certificato di residenza;

A4. Certificato di stato civile.

### 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 dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Varese - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - 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: Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.



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 Volontaria n. 23430/5352 del 21.12.2009**, derivante da contratto di mutuo autenticato nelle firme dal Notaio Carlo Gianì rep. n. 75527/15331 del 24.11.2009 - Capitale di € 80.000,00 - durata anni 20 - Ipoteca di € 160.000,00, a favore di "Banca Popolare di Bergamo S.p.a." con sede in Bergamo (BG) Varese -VA- via Vittorio Veneto n. 2), contro [REDACTED] per la piena proprietà dei beni immobili oggetto [REDACTED]

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento Immobiliare n. 14211/10477 del 16.07.2024**, Verbale pignoramento immobili del 15.06.2024, Tribunale di Varese - Rep. 1708 del 15.06.2024 a favore [REDACTED] via V. Alfieri n. 1, C.F. 05045600268, contro [REDACTED] per la piena proprietà dei beni immobili oggetto [REDACTED]

Altre trascrizioni: Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuno.

Misure Penali: Nessuna

Allegato B: copia Ispezione ipotecaria Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Varese del 17.07.2024



#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

##### Attestazione Prestazione Energetica:

Si precisa che ai sensi della vigente normativa in materia energetica, nell'atto a rogito dott. Carlo Gianì - Notaio - del 24.11.2009 Rep. n. 75526/15330, risulta allegato l'Attestato di Certificazione Energetica depositato in... in data 28.07.2009, prot. 12024-00000-09 con validità sino al 27.07.2019, redatto dal certificatore Geom. Gioele Gariboldi - iscrizione Regione Lombardia n. 6.941.

**In sede di sopralluogo non è stato possibile acquisire il valido Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E).**

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'Esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Varese - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

##### 6.1. Attuali proprietari:



La proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta all'Esecutato, per il diritto di proprietà per quota di 1/1, con atto di compravendita a rogito dott. Carlo Giani - Notaio - in data 24.11.2009, rep. 75526/15330 da ...-, registrato a Varese il 21.12.2009, n. 1041 serie 1T, **trascritto** in data **21.12.2009** ai nn. **23429/14281**.

Si rimanda al titolo allegato sotto D1 per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

## 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

[REDACTED] pra identificato, l'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni è di [REDACTED] li comproprietari di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita a rogito dott. Carlo Giani - Notaio - in data 14.09.2005 Rep. 66101/9977, registrato a Varese il 05.10.2005 al n. 7609 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 05.10.2005 ai nn. 28333/16220;

[REDACTED] pra identificati, la proprietà è pervenuta da ...- con atto di compravendita a rogito dott. Carlo Giani - Notaio - in data 13.02.2003 Rep. 14374/2365, registrato a Gavirate il 03.03.2003 al n. 340 serie 1 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 07.03.2003 ai nn. 5041/3151.

Si rimanda al titolo allegato sotto D2 per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

*Allegato D: Atti di provenienza*

*Allegato D1- Copia atto di acquisto dott. Carlo Giani del 24.11.2009;*

*Allegato D2- Copia atto di compravendita dott. Carlo Giani del 14.09.2005.*

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Lo scrivente ha presentato istanza accesso atti al ... in data 24.09.2024 prot. 4228 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'immobile in oggetto.

Come rinvenuto dalla documentazione d'archivio, trasmessa allo scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 28.09.2024, si riporta quanto segue:

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area identificata dal mappale 111 sub. 501 Sez. BR Fg 903 per effetto del Piano di Governo Del Territorio approvato con D.C.C. n. 27 del 28.10.2021 (pubblicato al B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 04 del 25.01.2023) sono le seguenti:

Piano delle Regole (Sintesi delle previsioni di Piano):

*Nuclei di antica formazione;*

*Vincoli esistenti:*

*Paesaggistico articolo 142 comma 1 lettera b) e c) del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i.;*

*Vincolo paesistico D.M. 10.09.1963;*

*Fascia di rispetto captazioni idriche.*

Preso atto delle verifiche d'archivio eseguite per quanto in oggetto, si attesa che:

*La realizzazione dell'unità immobiliare è ante 1967;*

*Ulteriori pratiche edilizie individuate: Denuncia di Inizio attività del 10.01.2007 prot. 131 e relativa variante in corso d'opera;*

*Certificato di agibilità: Non richiesto da parte del tecnico progettista, non presente agli atti comunali e di conseguenza non rilasciato formalmente dal Comune di Brusimpiano*

*Allegato E: Documentazione reperita all'Ufficio Tecnico Comunale*

*Allegato E1: Certificazione urbanistica;*

*Allegato E2: Dichiarazione di conformità dell'impianto (idraulico?) a regola d'arte;*

*Allegato E3: Certificato di collaudo finale.*

### 7.1 Conformità edilizia - urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo, ad un confronto tra i documenti acquisiti in Comune e le verifiche in sito, emerge una conformità tra quanto autorizzato con il titolo edilizio sopra citato (D.I.A. n. 131 del 10.01.2007e relativa variante in corso d'opera).

**Va segnalata la necessità di acquisire, da parte dell'acquirente, il formale "Certificato di agibilità", nei modi previsti dalla normativa edilizia vigente.**

Come sopra riportato va rilevata peraltro una parziale difformità nella indicazione dell'altezza interna dei locali rispetto a quanto indicato nelle schede catastali da cui non scaturisce l'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del , risultano ricompresi in "Nuclei di antica formazione";

#### Descrizione della proprietà

Come sopra riportato, trattasi di appartamento e vano accessorio, a parte del fabbricato di civile abitazione avente accesso pedonale dal civico numero 5 di una strada pubblica - di ridotto calibro stradale e a senso unico -, denominata Via ..., in zona di antica formazione del Comune amministrativo di Brusimpiano.

L'intero fabbricato si sviluppa su quattro piani f.t. oltre ad un piano interrato e si compone di diverse unità abitative.

La costruzione del fabbricato di cui è parte quanto in oggetto, è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 e, successivamente alla sua finitura - per l'Unità Immobiliare in argomento - sono state apportate modifiche interne come sopra descritte.

L'intero stabile delinea una costruzione in linea, con connotati propriamente residenziali, caratterizzato da linee compositive semplici, senza particolari pregi architettonici, realizzato con materiali e finiture di ordinaria qualità dell'epoca di costruzione.

La proprietà in esame si compone di n. 1 unità abitativa, come di seguito risultante al momento del sopralluogo:

- . piano interrato - H. interna - min. m. 1,40 / max. m. 2,10 - con accesso da disimpegno comune, in cui si trova il vano accessorio sopra descritto;
- . piano secondo - H. interna variabile da m. 2,50 a m. 2,61 (determinata da una controsoffittatura in cartongesso, rispetto ad un'altezza originaria maggiore) - raggiungibile dal pianerottolo della scala comune interna.

L'appartamento si compone di ingresso - che disimpegna minuscolo w.c. (dotato di lavabo, vaso, e doccia) -, cucina e camera;

*Allegato 1. Documentazione fotografica*

#### Caratteristiche descrittive

Dal sommario esame a semplice vista emerge quanto segue:

- . Il vano cantina risulta realizzato al rustico - allo stato originario della costruzione - in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, con evidente presenza di pregresse infiltrazioni d'acqua sulle pareti e nel pavimento.
- . l'unità immobiliare, internamente, si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione, che ha subito nel tempo (a detta dell'Esecutato) interventi necessari ad un migliore confort abitativo (controsoffitti di varia natura e finestre rinnovate in PVC nel 2014).

*Plafoni (componente edilizia):*

- . piano cantina: solaio con volta a botte al grezzo;
- . piano secondo: controsoffitti di varia natura (legno/polistirolo).

*Pareti (interne):*

- . piano cantina: delimitazione proprietà con rete metallica;
- . piano secondo: intonaco civile tinteggiato.

*Rivestimento (componente edilizia):*

- piano cantina: assente
- piano secondo: tesserine di ceramica, ad H. variabile
- ubicazione: cucina e w.c..
- condizione: ordinarie

*Pavimenti Interni: materiale:*

- . piano cantina: inesistente;
- . piano secondo: piastrelle di ceramica - parquet prefinito in camera.
- condizioni: ordinarie.

*Infissi esterni (solo piano secondo):* tipologia: finestre a battente in pvc con doppi vetri

- condizioni: buone
- protezione: ove presenti, oscuranti in legno originari
- condizioni: le persiane necessitano di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione

*Infissi interni:*

- piano cantina: porta ingresso in legno di recupero
- piano secondo - tipologia: porte a battente, tamburate tinteggiate noce:
  - porta a soffietto per w.c.,
  - condizioni: ordinarie

*Porta di accesso al piano secondo:* tipologia e materiale: portoncino blindato in legno

condizioni: buone

*Impianti:*

*Distribuzione gas:* non esiste - alimentazione con bombola a gas

*Acqua calda sanitaria e riscaldamento:* tipologia: impianto riscaldamento non esiste - presenza di radiatori in alluminio non collegati.

acqua calda alimentata da boiler elettrico

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia

condizioni: ordinarie

*Idrico:* tipologia: sottotraccia

alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari

*Aria condizionata:* assente

*Ascensore:* assente

*Allarme:* assente

*TV:* assente

*Citofono:* presente ma non funzionante

*Atrio e parti comuni (componente edilizia):*

- . ingresso con pavimento in marmette di cemento, pareti intonacate al civile tinteggiate;
- . vano scala interno: rampa p. terreno cantina in cemento grezzo
  - rampa p. terreno piano primo con pedate in pietra e alzate in intonaco e pianerottolo di sbarco in piastrelle.
  - rampa p. primo e p. secondo in elementi (alzata e pedata) in cemento prefabbricati
  - corrimano e parapetto in ferro verniciato;
  - condizioni: ordinarie - necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria la
  - rampa di accesso al p. interrato

Caratteristiche componenti esterne dell'intero fabbricato:

Porta di ingresso: struttura in legno verniciato, con inserti in vetro.  
condizioni: normali

Facciate (componente edilizia): finitura in intonaco civile finteggiato.  
zoccolatura perimetrale in cemento ad altezza variabile  
condizioni: discrete

Tetto (componente edilizia): struttura e gronda in legno, copertura in tegole laterizie, canali e pluviali in lamiera zincata  
condizioni: necessitano di ordinaria e straordinaria manutenzione

### Informazioni relative al calcolo della consistenza

Le superfici sono state calcolate utilizzando le misure riportate negli elaborati grafici d'archivio, integrate con rilievi in sito.

La superficie commerciale abitativa e delle relative pertinenze, viene determinata sulla base dei criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 come codificato nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati OMI" proposte dall'Agenzia del Territorio (Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI), come segue:

Livello di Piano	Destinazione Locale/vano	Superficie lorda mq.	Altezza netta m.	Coefficiente di valutazione %	Superficie commerciale mq.
interrato	cantina	$[(3,10+2,60) \times 1/2] \times 4,80 = 13,92$	1,75 media	10	1,39
secondo	locali di abitazione	$[(8,45+3,57) \times 1/2] \times 7,80 = 46,88$	2,56 media	100	46,88

**TOTALE**

**48,27**  
**Arrotondata**  
**48,00**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo e tipologia del fabbricato originario, della vetustà, 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.

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 possibili variazioni.

## 8.2 Fonti di informazione

Osservatori del mercato:

. Prezzi degli Immobili corrispondenti ai valori medi di mercato rilevati, per l'anno 2023, dalla C.C.I.A.A. di Varese, riferiti al Comune di Brusimpiano e relativi ad unità abitative *abitabili in buono stato*;

. Banca dati delle quotazioni immobiliari - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia Entrate - 1<sup>^</sup> semestre 2024 -, riferite al Comune di Brusimpiano - zona centrale -, relativamente ad *abitazioni civili - stato di conservazione normale -*.

Per il caso di specie si intende riportare quanto precisato dall'Agenzia delle Entrate: *"si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli"*.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità abitativa 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:

Allegato 2. Osservatori del mercato immobiliare

2.1 - Prezzi immobili C.C.I.A.A di Varese

2.2 - A. E. - Banca dati delle quotazioni immobiliari

## 8.3 Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica del lotto

Destinazione	Superficie Commerciale mq.	Valore Unitario €/mq.	Valore Complessivo €
Abitazione di tipo economico [A3]	48,00	900,00	43.200,00

ASTE GIUDIZIARIE® Totale		ASTE GIUDIZIARIE®	43.200,00
--------------------------	--	-------------------	-----------

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

##### 8.4.1 Abbattimento forfettario

Riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati nella presente perizia:

- € 2.160,00

##### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto degli adeguamenti e correzioni, nello stato di fatto in cui si trova:

Arrotondato

**(dicomi euro quarantunomila,00)**

€ 41.040,00

**€ 41.000,00**

##### 8.6. Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato da terzi"

Al fine di rispondere esaurientemente al quesito postogli dal G.E. in merito allo "stato di possesso" del bene, il sottoscritto ha indicato che lo stesso risulta "utilizzato dall'Esecutato".

Ne consegue che il valore dell'immobile, corrisponde al prezzo base d'asta sopra stabilito in

**€ 41.000,00**

**(dicomi euro quarantunomila,00)**

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.

Con osservanza

Castiglione Olona, 18 dicembre 2024

l'Esperto nominato  
arch. Fulvio Bombelli

Si allegano i seguenti documenti:

**Allegato A:** accertamenti preliminari

A1. Verbale di sopralluogo con CTU in data 03.10.2024 e 31.10.2024;

A2. Certificato storico di residenza;

A3. Certificato di residenza;

A4. Certificato di stato civile.

**Allegato B:** copia Ispezione ipotecaria Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Varese del 17.07.2024

**Allegato C:** documentazione catastale

Allegato C1: Visura storica per immobile n. T126317/2024 del 25.09.2024;

Allegato C2: Visura attuale per immobile n. T125829/2024 del 25.09.2024;

Allegato C3: Scheda in atti al Catasto Fabbricati n. VA0184696 del 11.06.2009 estratta dallo scrivente in data 25.09.2024

**Allegato D:** Atti di provenienza

Allegato D1 - Copia atto di acquisto dott. Carlo Giani del 24.11.2009;

Allegato D2 - Copia atto di compravendita dott. Carlo Giani del 14.09.2005.

**Allegato E:** Documentazione reperita all'Ufficio Tecnico Comunale

Allegato E1: Certificazione urbanistica;

Allegato E2: Dichiarazione di conformità dell'impianto (idraulico?) a regola d'arte;

Allegato E3: Certificato di collaudo finale.

**Allegato 1.** Documentazione fotografica

**Allegato 2.** Osservatori del mercato immobiliare

2.1 - Prezzi immobili C.C.I.A.A di Varese

2.2 - A. E. - Banca dati delle quotazioni immobiliari

**Copia perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante**

**Copia di cortesia per il Giudice dell'Esecuzione**

**Invio perizia alle Parti**