



Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PRISMA SPV S.r.l.**
contro: **EREDITA'GIACENTE ---**



N° Gen. Rep. **111/2024**



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaminia D'Angelo**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO
Abitazione in Comune di Brunello (VA) Piazza San Rocco, 4



Esperto alla stima: Marina Pongiluppi
Email: marina.pongiluppi@gmail.com
Pec: marina.pongiluppi@ingpec.eu



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Piazza San Rocco, 4 – Brunello (Varese) - 21020**Lotto:** 001**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A3]**Dati Catastali:** foglio 5, particella 56, sub 4**2. Possesso****Bene:** Piazza San Rocco, 4 – Brunello (Varese) - 21020**Lotto:** 001**Corpo:** A**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato dal Sig. --- senza contratto di affitto registrato ma con autorizzazione alla permanenza all'interno dei locali con pagamento indennità di occupazione all'Istituto Vendite Giudiziarie e garanzia di liberare i locali al momento dell'aggiudicazione**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Corso – Varese - 20.....**Lotto:** 001**Corpo:** A**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no -appartamento al 2° piano senza ascensore**4. Creditori Iscritti****Bene:** Piazza San Rocco, 4 – Brunello (Varese) - 21020**Lotto:** 001**Corpo:** A**Creditore Procedente:** PRISMA SPV S.r.l.**Creditori Iscritti:** -**5. Comproprietari non eseguiti****Bene:** Piazza San Rocco, 4 – Brunello (Varese) - 21020**Lotto:** 001**Corpo:** A**Comproprietari non eseguiti :** Nessuno**6. Misure Penali****Beni:** Piazza San Rocco, 4 – Brunello (Varese) - 21020**Lotto:** 001**Corpo:** A**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Piazza San Rocco, 4 – Brunello (Varese) - 21020**Lotto:** 001**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** no

**Bene in Brunello (Varese) Piazza San Rocco, 4
Lotto 001**

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

LOTTO 001 UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano 2° con sottotetto di pertinenza al piano 3 ° posta in fabbricato residenziale sito nel centro storico del Comune di Brunello (Varese).

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile[A/3] sita in Piazza S. Rocco, 4 – Brunello (Va)- 21020

Unità immobiliare posta al piano 2° di uno degli edifici che costituiscono un complesso immobiliare che si sviluppa intorno ad una corte comune. Al 3 ° piano è presente un sottotetto di proprietà allo stato grezzo accessibile con botola dalla scala condominiale. Al piano terra in prossimità dell'ingresso è presente un locale comune.

L'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, una camera di dimensioni matrimoniali e un bagno finestrato. L'accesso avviene dal ballatoio esterno che si affaccia sulla corte interna. Parte del ballatoio è di proprietà'.

Quota e tipologia del diritto:

- ----- titolare della proprietà per 1/2
- --- titolare della proprietà per 1/2

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di PRISMA SPV S.r.l.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

- nato a Busto Arsizio. - proprietario per 1/2
- nato a Busto Arsizio. - proprietario per 1/2

Descrizione:

Comune di Brunello

Abitazione di tipo civile: Fg. 5., Mapp. 56 sub 4 - Cat A/3, - zona cens. 1 - classe 3, consistenza vani 3.5 – sup. catastale totale 83 mq- rendita € 155,45 – Piazza San Rocco n. 4.. piano: T-1-2-3.

Dati derivanti da:

- variazione del 13-02-2012 bonifica identificativo catastale Pratica n.

VA0040900 in atti dal 13/02/2012

- Divisione del 26/08/2004 Pratica VA0298349 in atti dal 26/08/2004 DIVISIONE (n. 77594.1/2004)

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

prospetto su Piazza San Rocco, proprietà di terzi, prospetto su cortile comune, disimpegno e vano scale comuni; della porzione di sottotetto: prospetto su Piazza San Rocco, prospetto su proprietà terzi, prospetto su cortile comune, altra porzione di sottotetto di cui al mapp. 56 sub 3. Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (13.12.2024) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 19.04.2006

(cfr. ultima scheda catastale in atti al NCEU del 13.02.2012 estratta in data 21.01.2025)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona centro storico del paese di Brunello, in zona residenziale con discreta appetibilità con pochi servizi ma collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

a traffico locale con discreta possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

Collegato con il sistema di trasporto pubblico,

Servizi offerti dalla zona:

Scarsa presenza di servizi nel paese e attività commerciali e direzionali, locali
Presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 13 dicembre 2024 ad ore 15.00 con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie. L'immobile che doveva essere libero è risultato occupato dal Sig. --- locatario, che, pur non essendo stato informato dalla proprietà, ha acconsentito all'accesso all'immobile.

Il Sig. --- ha dichiarato che occupa l'immobile ma senza contratto di locazione registrato.

E' stata autorizzata dal Giudice la permanenza del Sig. --- all'interno dei locali con pagamento indennità di occupazione all'Istituto Vendite Giudiziarie e garanzia di liberare i locali al momento dell'aggiudicazione

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 a esecutati e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 20.08.2016 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo --a rogito Notaio Giani Carlo di Varese (VA), a favore di "Unicredit Banca S.p.a." con sede in Bologna (BO) c.f. 12931320159 gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente indenticata al NCEU foglio 1 mappale 56 subalterno 4 (oggi foglio 5), a carico dell'esecutato: ---, , quale Debitore ipotecario per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.
 Importo capitale € 53.000.000
 Importo complessivo € 106.000.000
 Tasso interesse annuo: 3,55 %
 Durata anni 15

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - --- promosso da Prisma Spv S.r.l., sede in Roma (RM), codice fiscale 05028250263 e contro l'esecutato ---- per il diritto di piena proprietà per quota di 1/1 dell'immobile identificato al NCEU foglio 5 mappale 56 subalterno 4.

Altre trascrizioni: Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

Misure Penali: Nessuna dai RR.II

*(all.: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 21/01/2025)
 – sintetici + note - aggiornata alla data 21/01/2025)*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

L'immobile non è costituito in Condominio

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

L'appartamento si trova al 2° piano e non è dotato di ascensore

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: accesso da corte comune; locale al piano terra inserito nella planimetria catastale ad uso comune

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile al momento del sopralluogo ha un impianto di riscaldamento con stufe a pellets nei due locali principali; inoltre è presente un boiler elettrico per la produzione acqua sanitaria. Non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

-

6. 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 dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare in oggetto identificata al NCEU foglio 5 mappale 56 subalterno 4 è pervenuta all'esecutato ---, --, **trascritto a Varese in data 15/11/2005 ai ---.**

In atto si legge quanto segue:

Si rimanda al titolo allegato sotto B per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto. (all. B: copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente presso la conservatoria dei RR II e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

- NB. Risulta certificato di denunciata successione per legge registrato all'Ufficio del registro di Varese in ----

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

o Alla signora ---

Eredità accettata con atto di accettazione espressa di eredità del ---

o Al signor --- la piena proprietà in ragione di 1/1 dei beni in oggetto (NCEU foglio 5 mappale 56 subalterno 4) è pervenuta in virtù di verbale di pubblicazione testamento



contro ---.

✓ Continuità delle trascrizioni: NO



7. PRATICHE EDILIZIE:



La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso lo Sportello Unico del Comune di Brunello in data 17 gennaio 2025 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:

Per l'appartamento è stata presentata una DIA per nuova distribuzione interna con realizzazione di nuovo servizio igienico per adeguamento igienico sanitario in data 05/01/2006 a firma del geom. Antonio Sanna. Alla DIA risultano allegato il certificato di collaudo delle opere realizzate in conformità alla DIA, la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario e dell'impianto elettrico

allegato: DIA 01/2006 per opere adeguamento igienico-sanitario

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo: lotto unico

Alla data del sopralluogo (13.12.2024) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra e alla scheda catastale



Descrizione: di cui al punto A

L'appartamento in oggetto fa parte di un complesso di edifici contigui che si sviluppano attorno ad un cortile interno con accesso da Via San Rocco.

In particolare l'appartamento ha accesso da una scala interna comune ad altre unità immobiliari.

L'appartamento si trova al 2° piano; l'accesso al piano avviene attraverso la scala comune che conduce ad un ballatoio esterno su cui si affaccia la porta in ingresso. Dalla scala comune è possibile accedere anche al sottotetto di proprietà attraverso una botola. Il sottotetto non risulta ristrutturato.

L'appartamento è stato ristrutturato nel 2006 e le condizioni di manutenzione appaiono scarse; in particolare è necessario adeguare l'impianto di riscaldamento.

E'composto da un ingresso da ballatoio esterno di proprietà, una camera matrimoniale, un soggiorno/cucina e un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet, piatto doccia). Nel soggiorno è presente un secondo accesso direttamente dallo sbarco della scala condominiale attualmente non in uso.

E'dotato di doppio affaccio sia su Piazza San Rocco che sul cortile interno.

L'impianto di riscaldamento è composto da due stufe a pellets collocate nei due locali principali; è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'appartamento non è dotato di linea del gas metano.

H. interna mt. 2,90 circa

L'unità immobiliare abitabile del 2° piano sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 57,00 circa. piú un sottotetto al grezzo non collegato con l'appartamento di 70 mq circa.

Caratteristiche descrittive appartamento:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in scarso stato di conservazione e manutenzione, con finiture dell'epoca della ristrutturazione (anno 2006) da rivedere; in particolare:

Plafoni (componente edilizia):

Intonacati e tinteggiati.

Pareti (interne):

intonacate e tinteggiate

Rivestimento

Rivestimento piastrelle ceramica

(componente edilizia): Ubicazione: bagni
condizione: discrete

Pavim. Interna

materiale: piastrelle ceramica su cui è stato applicato un pavimento in linoleum prefinito finto legno
Condizioni: buone

Infissi esterni:

tipologia: serramenti a battente ed a vasistas in legno con doppi vetri; presenza zanzariere
condizioni: buone
protezione: persiane in legno
condizioni: buone

ASTE
GIUDIZIARIE®

Infissi interni:

tipologia: a battente in legno
condizioni: scarse

Porte di primo ingresso:

tipologia e materiale: porta in legno vetrata non blindata
condizioni: scarsa

Impianti:

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia
condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica.
Certificazioni: anno 2006 in occasione della ristrutturazione

Idrico (impianto):

tipologia: sottotraccia
alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice

Aria/Condizionata (impianto):

Non presente

Acqua calda sanitaria (impianto):

tipologia: autonomo – con boyler elettrico
Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto):

tipologia: con stufe a pellets – no elementi radianti
condizioni: buone
Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto):

Non presente

TV:

Non rilevata

Citofono (impianto):

presente

Rivestimento facciata fabbricato su strada

(componente edilizia):intonaco
condizioni: scarse

Atrio e parti comuni (componente edilizia):

pedate scala in pietra; pareti vano scala intonacate e tinteggiate
condizioni: scarse

Portone di ingresso:

tipologia: portone a doppio battente in legno con specchiature in vetro
condizioni: scarse

Portineria

Non presente

Ascensore (impianto):

Non presente

Stato di conservazione interna del bene:

scarso

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:

scarso

Al piano superiore rispetto all'appartamento è presente un locale sottotetto allo stato grezzo accessibile attraverso una botola dallo sbarco della scala comune.

L'altezza del locale è variabile da 2.4 al colmo a 0.30/1.1 in corrispondenza del perimetro.

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:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	56,7	100%	56,7
Balcone	sup lorda di pavimento	2,65	30%	0,80
Sottotetto non comunicante	sup lorda di pavimento	69,7	25%	17,5
TOTALE		129,05		75,0 mq Arrotondata a 75,00 mq

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La sottoscritta esperta, 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.

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 2024 –Camera di Commercio Varese
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2024

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:

8.3 Valutazione corpi: Lotto unico**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa (mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile con cantina pertinenziale [A2]	75,00	€/mq 500,00	€ 37.500,00
TOTALE	75,00	€/mq 500,00	€ 37.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo**€ 37.500,00**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% 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:

- € 1.875,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non

€ 0,00



coincide con la quota del valore:



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 35.625
Arrot. € 35.600,00

La sottoscritta al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato seppur senza titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto: € 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 35.600,00

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

Con osservanza
 Varese, 21/02/2025

l'Esperto nominato
 Marina Pongiluppi

Si allegano i seguenti documenti:

- Allegato 1 – Documentazione fotografica
- Allegato 2 +2 bis: visure catastali
- Allegato 3: planimetria catastale
- Allegato 4: Ispezione ipotecaria
- Allegato 5 – Successione
- Allegato 6: Atto compravendita
- Allegato 7 accesso atti SUE

