



## Tribunale di Varese

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE GIUDIZIARIE® promossa da:  
.....



contro:



.....  
N° Gen. Rep.  
153/2023 (158/2024)  
Giudice Delle Esecuzioni:



**Dott.sa Flaminia D'Angelo**



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Autorimessa in  
Brusimpiano via F.lli Cervi 1



**Esperto alla stima:** Geom. GAGGIONI ALBERTO  
**Email:** studiogaggioni@gmail.com  
**Pec:** albertogaggioni@geopec.it





# INDICE SINTETICO

## 1. Dati Catastali

**Bene:** Via F.lli Cervi 1. – Brusimpiano - 21050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Autorimessa [C6]

**Dati Catastali:** foglio 3, particella 2533 sub 3



## 2. Possesso

Via F.lli Cervi 1. – Brusimpiano - 21050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Al momento del sopralluogo nella disponibilità dei signori



## Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Via F.lli Cervi 1. – Brusimpiano - 21050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili:** SI



## 4. Creditori Iscritti

Via F.lli Cervi 1. – Brusimpiano - 21050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori** .....

**CF.** .....



## 5. Comproprietari non esegutati

.....

## 6. Misure Penali

**NESSUNA**



## 7. Continuità delle trascrizioni

Via F.lli Cervi 1. – Brusimpiano - 21050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** si





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



**Bene in Brusimpiano**  
**Lotto 001 Corpo A**  
Via F.lli Cervi 1 – Brusimpiano – 21050



**LOTTO 001**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Autorimessa pertinenziale all' immobile, abitazione sub. 501 mapp. 2533, con accesso da via via F.lli Cervi.



Identificativo: A

**Autorimessa [C/6] sita in Via F.lli Cervi 1 – Brusimpiano - 21050**

Autorimessa per due auto di mq 30 circa

**Quota e tipologia del diritto:**

..... C.F. .... **proprietà per 1/1**



**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di .....

C.f. ....

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione:**

..... C.F. ....

**nata in ..... (EE) il ..... proprietà per 1/1**



**Descrizione:**

**Brusimpiano**

**Autorimessa: Fg. 3, Mapp. 2533 sub. 3 - Cat C/6,- classe 6, consistenza mq. 35 - rendita € 77,73 – via F.lli Cervi 1**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Fg 9 mapp. 2533

Dati derivanti da:

presentazione planimetrica del 07/10/2015 prot. n. VA0231989 in atti dal 09/11/2015 per impianto



**Coerenze dell'edificio da nord come da mappa:**

Nord/Est Area scoperta mapp. 2533. Sud e Ovest, mapp 2533 sub 501 (stessa proprietà).

Salvo errori e come meglio in fatto.



**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (21.11.2024) l'immobile in oggetto è risultato conforme all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del





07.10.2005, si segnala inesattezza relativa all' altezza interne indicata (h 2.75)

(All. A: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 07/10/2015 estratta dalla scrivente in data 11.11.2024)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

### Caratteristiche zona:

Zona semicentrale a densità abitativa medio-alta, vicinanza del lungolago e del centro paese con servizi civici

### Area urbanistica:

In zona dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, vicinanza di posteggi pubblici, in prossimità di scuole primarie;

### Servizi offerti dalla zona:

I servizi quali negozi, scuole secondarie e trasporti sono raggiungibili e fruibili nel raggio di 2/3 km.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 21 Novembre 2024 ad ore 11.30 a seguito di sopralluogo organizzato dal Custode Giudiziario e in sua presenza.

Alla data del sopralluogo, (assente la parte esecutata), la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico

Al momento del sopralluogo l' immobile è risultata occupato dal locatario.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 11/11/2024 risulta registrato contratti di locazione per l'unità in oggetto. (TM821T001009000BB del 25-03-2021, inizio 01/03/2021, scadenza 28/02/2025 per un importo complessivo di € 12.000 annue

## 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 agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 06.11.2024 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:

In essere come da elenco in calce.

#### 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 Pignoramenti:**

**Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 24/09/2024 rep. 3026/2024 **trascritto a Varese il 18/10/2024 ai nn. 10/2024** Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese a favore di ..... c.f. .... contro l' esecutata ..... a seguito di Decreto Ingiuntivo, per il diritto di 1/1 di proprietà dell' immobile in oggetto, correttamente identificato.

*Altre trascrizioni:*

Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

*Misure Penali*

Nessuna dai RR.II

*(all. B: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica - aggiornata alla data 21.11.2024)*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese scadute:**

Non risulta esserci pendenze

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

**Attestazione Prestazione Energetica:**

L'immobile oggetto della presente, è dotato di impianto di riscaldamento, derivato dall' appartamento al Sub 501 privo di attestato di certificazione energetica

**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 alla data del 11.11.2024 per i nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

**6.1. Attuali proprietari:**

Corpo A

- La proprietà del unità immobiliari in oggetto è pervenuta all' esecutata .....C.F. .... per la quota di 1/1 proprietà, per Costruzione in data 07/10/2005 pratica n VA0231989 previo acquisizione terreno Dott.re Pesce Giuseppe con sede in Lavena Ponte Tresa repertorio n. 51494

**6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):**

- Terreno trasferimento anno 2001  
.....  
.....  
.....



Continuità delle trascrizioni: SI

all. C: Visura Catastale - aggiornata alla data 06.09.2024



## 7. PRATICHE EDILIZIE:



Lo scrivente ha presentato istanza accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Brusimpiano in data 23/12/2024 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, in data 09/01/2025 si riporta quanto segue:

Il fabbricato è stato edificato su area libera nei primi anni 2000

- Permesso di costruire n. 6/2003 rilasciata in data 26.08.2003 per costruzione edificio ad uso residenziale
- D.I.A. per Variante in corso d' opera n. 25/04 del 08/11/2004
- Richiesta di agibilità in data 11/010/2005 prot. 5112

(allegati sotto D: istanza accesso atti edilizi,

### 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (21.11.2024) l'immobile in oggetto, risultato corrispondente ai titoli edilizi.

L'immobile, in base al vigente PGT, del Comune di Brusimpiano, risulta ricadere nel tessuto urbano in ambiti paesaggistici di pregio art. 35 in cui sono fattibili interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, mediante Permesso di Costruire, area sottoposta a vincolo paesaggistico D.L. 42/04

(allegati sotto E: Documentazione S.U.E.)

### Descrizione:

#### LOTTO 1

Trattasi di autorimessa pertinenziale a abitazione di cui al sub. 501, e inglobata nella stessa, di cui è comune ingresso piazzale di manovra impianti e

#### Caratteristiche descrittive

##### Corpo A:

L'unità, è in buono stato di conservazione e manutenzione e allo stato attuale risulta agibile.

##### Le caratteristiche interne sono:

Intonaco: tinteggiatura su intonaco bicolore,  
Serramenti in pvc con vetro camera, basculante in acciaio preverniciato ad apertura





elettrica.

Le caratteristiche principali sono:



*Pavim. Interna*

materiale: pavimenti in gres ceramico  
Condizioni: buone

*Infissi esterni:*

tipologia: serramenti a battente in p.v.c con vetro camera  
condizioni: ottime  
ingresso carrabile: in metallo a bascula automatizzata  
condizioni: ottime

*Infissi interni:*

tipologia: a battente in legno.  
condizioni: ottime

*Impianti:*

*Elettrico (impianto):*

tipologia: esterno, frutti Bt magic  
condizioni: buono

*Idrico (impianto):*

tipologia: sottotraccia  
alimentazione: apparecchi sanitari condizioni: buono

*Aria/Condizionata (impianto):*

Non presente

*Citofono:*

Assente  
.....

*Tv:*

Assente  
.....

*Intonaco interno:*

tipologia: malta di cemento con finitura a civile  
condizioni: buona

*Rivestimento facciata:*

Intonaco rasato e tinteggiato  
Condizioni: buone

*(all.E: documentazione fotografia)*



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata in base agli elaborati depositati presso il Catasto, 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:

**CORPO A Abitazione:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Autorimessa	S.l.p	36,00	100%	36,00
<b>TOTALE</b>		<b>36,00</b>		<b>36,00</b>

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTI:****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.

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:
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili in provincia di Varese 2023
  - Rilevazione dei prezzi degli immobili Camera di Commercio Varese



- o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2024

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo 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:

Stima sintetica comparativa parametrica



**Lotto 001**

CORPO A



Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa (C6)	36,00	€ 650,00	€ 23.400,00
<b>TOTALE</b>			€ 23.400,00

€ 7



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore corpo

Valore accessori

Valore complessivo intero

Valore complessivo diritto e quota



€ 23.400,00

€ 23.400,00

€ 0,00

€ 23.400,00

€ 23.400,00

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:



**LOTTO 1**

CORPO A (AUTORIMESSA)

- € 1.170,00



ASTE GIUDIZIARIE

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:

CORPO A - € 000

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

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: € 0,00

€ 0,00

Pendenze Condominiali: ascrivibili al Corpo A

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

ASTE GIUDIZIARIE

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

CORPO A € 22.230,00

**Arrot. € 22.200**

ASTE GIUDIZIARIE

LOTTO 1

ASTE GIUDIZIARIE

€ 22.200,00

Dicasi **ventiduemiladuecento,00**

ASTE GIUDIZIARIE

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.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Con osservanza  
Casciago 09 Gennaio 2025

l'Esperto nominato

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Si allegano i seguenti documenti:

- Allegato A**  
Planimetria catastale
- Allegato C**  
Visura Catastale
- Allegato E**  
Documentazione S.U.E

- Allegato B**  
Ispezione ipotecaria
- Allegato D**  
Istanza acc. Atti
- Allegato F**  
Docum. Fotografica

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE  
Invio perizia alle parti  
**Ricevute avv. consegna**

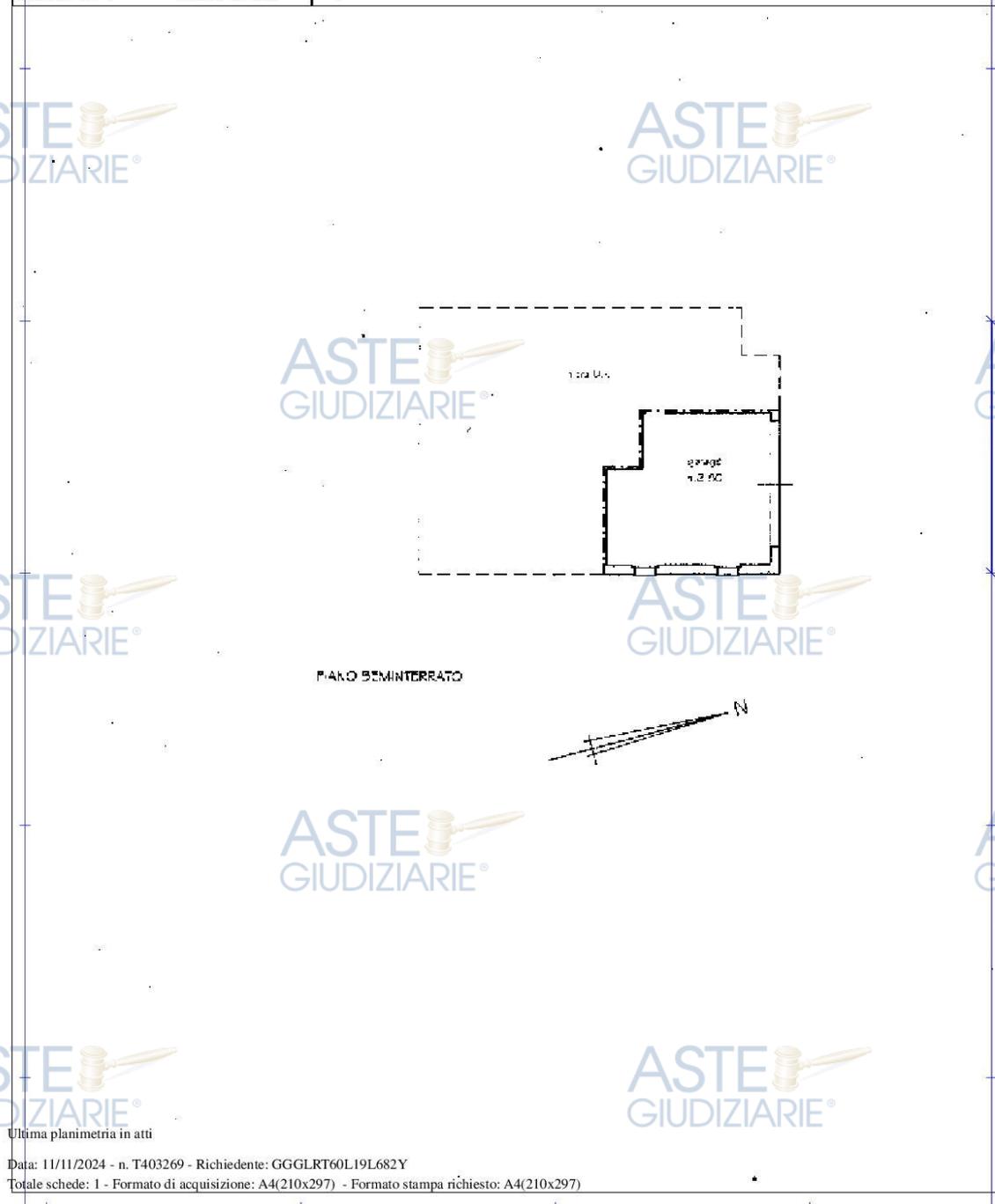


OMISSIS



Data: 11/11/2024 - n. T403269 - Richiedente: GGGLRT60L19L682Y

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Varese</b>	Dichiarazione protocollo n. VA0231989 del 07/10/2005	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Brusimpiano	
	Via Fratelli Cervi	oiv. SNC
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Gariboldi Giovanni
	Sezione: BR	Iscritto all'albo: Geometri
	Foglio: 3	Prov. Varese
	Particella: 2533	N. 844
	Subalterno: 3	
Scheda n. 1	Scala 1:200	



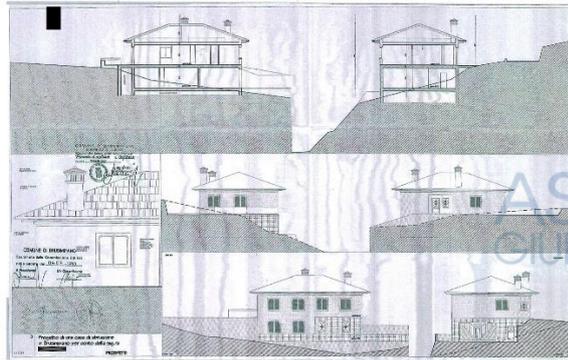
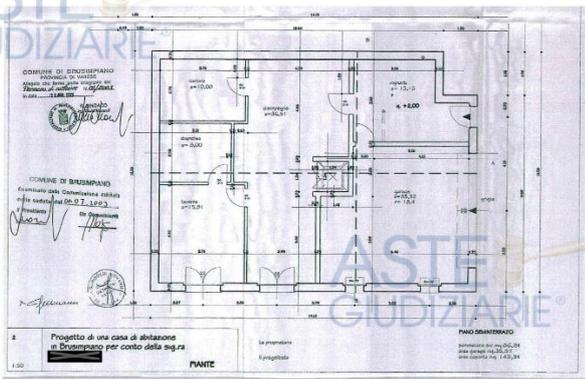
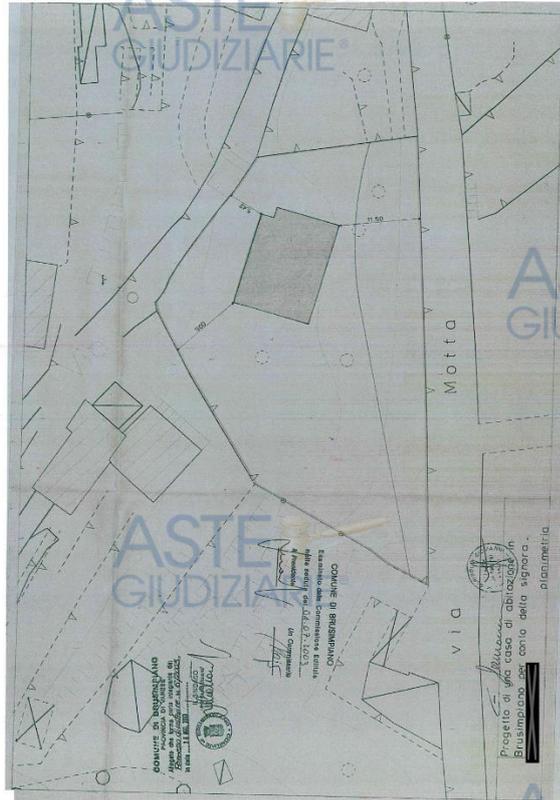
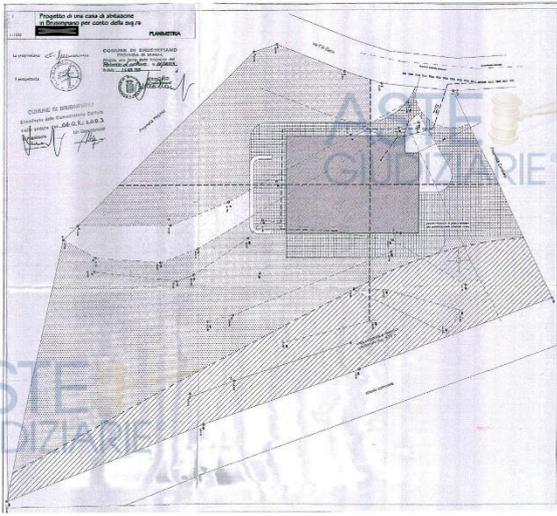
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/11/2024 - Comune di BRUSIMPIANO(B228) - < Sez. urbana BR - Foglio 3 - Particella 2533 - Subalterno 3 >  
VIA FRATELLI CERVI n. SNC Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 11/11/2024 - n. T403269 - Richiedente: GGGLRT60L19L682Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





ASTE GIUDIZIARIE®  
ALL- F – DOCUMENT. FOTOGRAFICA

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

