
Tribunale di Varese

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 178/2023

promossa da: **LEVITICUS SPV S.R.L.**

contro:

Giudice Delle Esecuzioni
Dott. PURICELLI Giacomo

PERIZIA

Lotto Unico

**Unità immobiliare residenziale ed autorimessa
Brescia – via Roma 2**

Esperto della stima: geom. Claudia Caravati

Email: caravati@studiotecnicoclg.it

Pec: claudia.caravati@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

Immobile: via Roma 2 – 21020 Brebbia

Lotto: Unico

BENE 1

CATASTO FABBRICATI

Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3] Classe 4 cons. 4,5 vani

Dati Catastali: Foglio 10, particella 1595, sub 504

CATASTO TERRENI

Qualità: Ente Urbano

Superficie: mq 80

BENE 2

CATASTO FABBRICATI

Categoria: Autorimessa (C/6) Classe 8 cons. 22 mq

Dati catastali: Foglio 10, particella 18, sub. 501

CATASTO TERRENI

Qualità: Ente Urbano

Superficie: mq 30

2. Possesso

Immobile: via Roma 2 – 21020 Brebbia

Lotto: Unico

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dal Proprietario esecutato.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

- Bene 1: no
- Bene 2: sì

3. Creditori iscritti

Immobile: via Roma 2 – 21020 Brebbia

Lotto: Unico

Creditore Procedente: LEVITICUS SPV S.R.L.

Creditori Iscritti intervenuti: ==

4. Misure penali

Immobile: via Roma 2 – 21020 Brebbia

Lotto: Unico

Misure penali: nulla risultante dai RR.II.

5. Continuità delle trascrizioni

Immobile: via Roma 2 – 21020 Brebbia

Lotto: Unico

Continuità delle trascrizioni: sì



INDICE

Lotto Unico	pag. 4
1 - Identificativo	pag. 4
2 – Descrizione sommaria	pag. 7
3 – Stato di possesso	pag. 7
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 7
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 8
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 8
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 9
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 11
9 – Valutazione	pag. 14
Conclusioni	pag. 20
Allegati	pag. 21



Immobile in Brebbia – via Roma 2

La presente perizia è redatta dalla sottoscritta geom. Claudia Caravati, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Varese con il n. 2514, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n. 169, valutatore certificato UNI 11558:2014 e UNI/PdR 19:2016 con attestazione n. ICK/SC002 VIPRO/0411 rilasciata da Organismo di Certificazione Inarcheck spa in data 01 marzo 2024, con studio in Varese, via Cortina d'Ampezzo 1.

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

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di una unità abitativa ai piani secondo e terzo (sottotetto non abitabile) di un fabbricato di vecchia costruzione e di una autorimessa al piano terreno in un fabbricato limitrofo, situati nella zona centrale di Brebbia in fregio al tracciato della via Roma (Strada Provinciale 50).

1. IDENTIFICATIVO

1.1 - BENE 1

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Brebbia, via Roma 2.

Unità immobiliare ad uso residenziale posta al secondo e terzo piano (sottotetto) collegati da scala interna a chiocciola composta da:

- Ingresso, cucina-soggiorno, camera, bagno, disimpegno e ripostiglio al 2° piano;
- Due locali di sgombero ed un locale adibito a bagno nel sottotetto.

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala comune.

L'accesso carraio e pedonale al fabbricato avviene dalla via Roma attraverso cortile comune.

Quota e tipologia del diritto

L'unità immobiliare risulta intestata in Catasto a:

(c.f. _____ nato a _____, proprietario per 1/1.

Pignoramento

Quota di 1/1 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. c.f. 14978561000 con sede in Roma – via Curtatone 3.

1.1.1 - Identificazione Catastale - Catasto Terreni

L'immobile sorge sul mappale 1595 di Catasto Terreni, foglio logico 9 del Comune di Brebbia, Ente Urbano di mq 80.

Dati derivanti da:

- Variazione del 05/09/2008 Pratica VA0272651 – Bonifica identificativo catastale;



- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

1.1.2 - Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati

Intestazione attuale

_____, proprietario per 1/1.

Descrizione

Comune di Brebbia - Foglio 10 – mappale 1595 – Sub. 504 – Cat. A/3 - classe 4 -vani 4,5 - rendita €167,33 sup. catastale totale 111 mq, totale escluse aree scoperte 111 mq – piano: 2-3

Dati derivanti da:

- Superficie di impianto pubblicata in data 09/11/2015 relativa a planimetria presentata il 28/05/2007 protocollo n. VA0185317;
- Variazione del 03/12/2012 Pratica VA0030629 – Bonifica identificativo catastale;
- Variazione nel classamento del 28/05/2008 Pratica VA0166640 (Class. e rendita non rettificati entro dodici mesi);
- Atto del 24/10/2007 Pubblico Ufficiale Candore Carmelo di Arcisate Rep. 23187 – Compravendita;
- Variazione del 28/05/2007 Pratica VA0185317 – Ampliamento – Ristrutturazione – Frazionamento e Fusione.

Coerenze dell'immobile da nord e in senso orario desunte da scheda e mappa catastale:

- Appartamento secondo piano: prospetto su corte comune (mapp. 17), altra proprietà (mapp. 1983, vano scala comune, prospetto su altra proprietà (mapp. 23), via Roma, prospetto su corte comune (mapp. 17);
- Sottotetto: prospetti su corte comune, altre proprietà dei mapp. 1983 e 23, via Roma e corte comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

1.1.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo, eseguito in data 08/04/2024, si è rilevata la difformità fra lo stato di fatto e quanto riportato nell'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 28/05/2007, in merito alle partiture interne e alla destinazione di alcuni locali.

1.2 - BENE 2

Autorimessa [C/6] sita in Brebbia, via Roma 4.

Unità immobiliare ad uso autorimessa con piccola area pertinenziale antistante posta al piano terreno con accesso dalla via Roma attraverso corte comune.

Quota e tipologia del diritto

L'unità immobiliare risulta intestata in Catasto a:

_____, proprietario per 1/1.

Pignoramento



Quota di 1/1 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. c.f. 14978561000 con sede in Roma – via Curtatone 3.

1.2.1 - Identificazione Catastale - Catasto Terreni

L'immobile sorge sul mappale 18 di Catasto Terreni, foglio logico 9 del Comune di Brebbia, Ente Urbano di mq 30.

Dati derivanti da:

- Tipo mappale del 31/12/1990 Pratica VA0207721;
- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

1.2.2 - Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati

Intestazione attuale

, proprietario per 1/1.

Descrizione

Comune di Brebbia - Foglio 10 – mappale 18 – Sub. 501 – Cat. C/6 - classe 8 -cons. 22 mq - rendita €57,95 sup. catastale totale 30 mq, – piano: T

Dati derivanti da:

- Superficie di impianto pubblicata in data 09/11/2015 relativa a planimetria presentata il 28/05/2007 protocollo n. VA0185317;
- Variazione del 02/02/2012 Pratica VA0029281 – Bonifica identificativo catastale;
- Variazione nel classamento del 28/05/2008 Pratica VA0166640 (Class. e rendita non rettificati entro dodici mesi);
- Atto del 24/10/2007 Pubblico Ufficiale Candore Carmelo di Arcisate Rep. 23187 – Compravendita;
- Variazione del 28/05/2007 Pratica VA0185317 – Ampliamento – Ristrutturazione – Frazionamento e Fusione.

Coerenze dell'immobile da nord e in senso orario desunte da scheda e mappa catastale:

corte comune (mapp. 17), altra proprietà, altra proprietà (mapp. 23), altra proprietà (mapp. 1983), corte comune (mapp. 17).

Salvo errori e come meglio in fatto.

1.2.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo, eseguito in data 08/04/2024, si è rilevata la conformità fra lo stato di fatto e quanto riportato nell'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 28/05/2007.

1.3 Precedenti variazioni catastali

Dalla consultazione dei documenti catastali si è rilevato che le particelle che contraddistinguono attualmente i Beni 1 e 2 derivano dal precedente mappale 1595 sub. 3 e sono stati generati in seguito a Variazione in soppressione del 28/05/2007, pratica VA0185317–Variazione–Ampliamento–Ristrutturazione – Frazionamento e Fusione.

La particella 1595 sub. 3 risulta a sua volta deriva da precedente Variazione del 25/05/1990 Pratica VA0053768 – Diversa distribuzione degli spazi interni – Sopraelevazione riferita alla 1595 sub. 2.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA**Caratteristiche zona**

L'immobile è sito nella zona centrale di Brebbia, nei pressi del Municipio e della piazza principale.

Area urbanistica

L'edificio sorge in area completamente urbanizzata dotata di tutti i principali servizi della località.

Principali collegamenti pubblici

Brebbia è collegato con Varese attraverso la linea di autotrasporti Varese – Gavirate - Besozzo – Angera, con fermata dell'autobus nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di perizia.

Servizi offerti dalla zona:

Nel territorio comunale sono ubicati servizi commerciali, scolastici, amministrativi e sanitari.

3. STATO DI POSSESSO

In data 08/04/2024 si è svolto il sopralluogo.

L'accesso si è svolto alla presenza del Proprietario occupante l'immobile e si è proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione ipotecaria in atti, implementate dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese - Territorio alla data del 24/06/2024 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:**

nessuna reperita

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

nessuna reperita

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

nessuno reperito

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

nessuna reperita

4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni**

- ✓ Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario



Iscritta a Varese in data 29.10.2007 ai nn. 26274/6147 con atto Rep. 23188/18436 Notaio Candore Carmelo in Arcisate (VA), del 24.10.2007, a favore di Banca Popolare di Novara S.P.A. con sede in Novara c.f. 01848410039 gravante sulla piena proprietà delle unità di Catasto Fabbricati in Comune di Brebbia, foglio 4, mappali 1595 sub 504 e 18 sub. 501, contro

Importo capitale € 101.870,00

Importo complessivo € 203.740,00

Tasso interesse annuo 4,95%

Durata anni 30

4.2.2 Pignoramenti

✓ Atto Giudiziario – Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Varese in data 24.11.2023 ai nn. 23240/16714 con atto giudiziario Rep. 3116/2023 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese del 18/10/2023, a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma c.f. 14978561000 gravante sulla piena proprietà delle unità di Catasto Fabbricati in Comune di Brebbia, foglio 10, mappali 1595 sub 504 e 18 sub. 501, contro
proprietario per 1/1.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Questioni in ambito condominiale

L'unità in oggetto non risulta inserita in edificio costituito in condominio.

5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non possibile per il Bene 1, possibile per il Bene 2.

5.3 Attestazione Prestazione Energetica

Si è proceduto con visura al CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale dal quale è emerso che non esiste alcun Attestato di prestazione energetica per l'unità abitativa oggetto di perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione ipotecaria in atti, implementate dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese - Territorio alla data del 24/06/2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue.

6.1 Attuali proprietari

Le unità di cui alle particelle 1595 sub. 504 e 18 sub. 501 risultano attualmente intestate a
nato il ' a c.f. l , proprietario per 1/1 a seguito di
atto di compravendita del 24/10/2007 n° 23187/18435 di rep. Notaio Candore Carmelo di Arcisate



(VA) trascritto a Varese il 29/10/2007 ai nn. 26272/15145 da

proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni; nella Sezione D – Ulteriori informazioni della Nota di trascrizione è riportato: "Si precisa che è altrimenti nota come . E' stata compresa inoltre la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, tra cui la corte comune di cui al mappale 17 di are 1 e centiare 70 di Catasto Terreni, nonché il mappale 1595/501, bene comune non censibile ai mappali 1595/503 e 504 (pianerottolo comune)".

6.2 Precedenti proprietari

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione ipotecaria in atti, implementate dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese - Territorio alla data del 24/06/2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue.

Richiamato quanto già riportato al precedente paragrafo 1.4 in merito alla soppressione delle precedenti particelle 1595 sub. 502 e 503 da cui derivano gli attuali mappali 1595 sub. 504 e 18 sub. 501, si indica qui di seguito che la proprietà oggetto di perizia è pervenuta alla precedente proprietaria

- Per la quota di 1/3 (pari a 6/18) in forza di Denuncia nei passaggi per causa di morte di I _____, _____, _____, registrata a Gavirate (VA) al Vol. 360 n. 36 in data 23/12/1960;
- Per la quota di 1/6 (3/18) di nuda proprietà a seguito di Donazione Accettata da I _____ nata a _____ c.f. I _____ come da atto notarile pubblico del 24/05/1991 rep.25958/2682 del notaio Bellorini Franca in Varese, trascritto a Varese il 19/06/1991 ai nn. 8183/5873;
- Per le quota di 6/18 di piena proprietà e 3/18 di nuda proprietà a seguito di compravendita con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 21/06/1994 rep. 33013/3619 del notaio Bellorini Franca in Varese, trascritta a Varese il 20/07/1994 ai nn. 9959/7212, da _____

7. CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA E CATASTALE

7.1 Inquadramento urbanistico

Dall'esame della documentazione relativa al PGT – Piano di Governo del territorio vigente del Comune di Brebbia si evince che gli immobili oggetto della presente procedura sono compresi all'interno dell'ambito territoriale dei "Sistemi Insediativi Ordinari" di cui agli artt. 83-84-85-85 bis delle



Norme Tecniche del Piano delle Regole. Per quanto riguarda i caratteri tipologici del Paesaggio Urbano, il fabbricato del Bene 1 è collocato fra gli ambiti definiti Tipi Edilizi storici.

Nella tavola del "Quadro del Paesaggio", l'edificio è inserito nel Sistema delle cortine edilizie UP8 normato dagli artt. 142-143-144-145 delle Norme Tecniche; la classe di sensibilità paesaggistica è la II.

Si rileva infine che il fabbricato è posto in fregio al tracciato stradale di via Roma (Strada Provinciale 50) definita "Strada di rilevanza territoriale" di cui all'art. 108 delle Norme.

7.2 Pratiche edilizie

Con PEC in data 07/03/2024 veniva inoltrata al Comune di Brebbia richiesta di accesso agli atti per le pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di valutazione.

In data 19/03/2024 il Comune trasmetteva l'elenco delle pratiche richieste, che risultavano:

- 1) Pratica 1999/69, prot. 3670 del 05/06/1999 – Opere interne e adeguamento igienico
Richiedente I
- 2) Pratica 2016/79, prot. 8024 del 06/09/2016 – CIL per edilizia libera : risanamento facciata prospetto
Sud fronte S.P. 50 Richiedente

Dall'esame delle pratiche si rileva che ambedue si riferiscono all'edificio del Bene 1, mentre non risultano documenti inerenti l'autorimessa del Bene 2.

7.3 Conformità edilizia

7.3.1 BENE 1

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 08/04/2024 e la documentazione in atti comunali e con riferimento a quanto riportato nel precedente paragrafo 7.2, si rilevano difformità fra la situazione dell'unità immobiliare di che trattasi e quanto riportato nei grafici progettuali.

Tali difformità riguardano la diversa sistemazione interna ed il diverso utilizzo dei locali del secondo piano.

E' stata inoltre realizzata una scala a chiocciola di collegamento con il soprastante sottotetto ove sono stati ricavati due locali di sgombero ed un bagno. Tale servizio igienico non presenta le necessarie caratteristiche edilizie ed igieniche e dovrà pertanto essere eliminato e ricondotto all'uso di locale di sgombero/ripostiglio.

Al fine di regolarizzare la situazione sarà quindi necessaria la presentazione di adeguata richiesta di sanatoria ai sensi delle attuali disposizioni legislative da sottoporre all'esame dei competenti Uffici comunali ai quali compete il definitivo parere in merito, a seguito di esame di una pratica edilizia completa di elaborati e relazioni, operazione esorbitante l'incarico del perito stimatore.

7.3.2 BENE 2

In sede di accesso agli atti non sono state reperite pratiche edilizie relative al fabbricato in cui è compreso il Bene 2. Trattasi comunque di porzione di vecchio edificio già riportato in mappa e censito precedentemente in categoria C/2 e sottoposto quindi presumibilmente a variazione di



utilizzo sempre possibile nel caso di trasformazione in posto auto. Potrà essere necessario predisporre idonea pratica edilizia previo confronto con l'Amministrazione comunale competente per la regolarizzazione di tale situazione.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità di cui sopra, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo nell'ottica di completa sostituzione all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio, seppur in presenza di indicazioni di massima come di seguito riportato.

In merito alle somme necessarie per le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi, il perito, valutata la situazione, ritiene necessario il parere dell'Amministrazione che per esprimersi sulle possibilità di regolarizzazione necessita di una pratica edilizia completa di elaborati e relazioni, operazione esorbitante l'incarico del perito stimatore. Le valutazioni del perito stimatore sono quindi da intendersi estremamente di massima e, in via cautelativa, possono essere quantificate relativamente a pratiche ed eventuali sanzioni in € 4.500,00. Si ribadisce che detta somma risulta puramente indicativa in base a quanto sopra argomentato.

7.4 Conformità catastale

7.4.1 BENE 1

Premesso che in merito alle verifiche di conformità catastale è necessario tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche e grafiche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta, si ribadisce quanto già espresso al paragrafo 1.1.3 in relazione alle difformità con la scheda catastale a suo tempo presentata.

Sarà quindi necessario procedere con la presentazione dell'aggiornamento catastale con costi stimabili in € 600,00 compresi oneri di fatturazione e diritti catastali.

7.4.2 BENE 2

Alla data del sopralluogo (08/04/2024), come già riportato al precedente paragrafo 1.2.3 si è riscontrata la sostanziale conformità fra l'unità immobiliare in oggetto e l'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 28/05/2007.

8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

8.1 -Caratteristiche costruttive

8.1.1 BENE 1

L'unità in oggetto consiste in un appartamento sito ai piani secondo e terzo (sottotetto) di un vecchio



fabbricato a tre piani fuori terra oltre al sottotetto.

L'edificio, di vecchia costruzione, ha struttura portante in pietra e mattoni, copertura in legno a due falde con manto in tegole.

Le pareti esterne sono con intonaco tinteggiato (in precarie condizioni soprattutto la parete Est), il piano terreno del lato sulla strada è in pietra a vista.

Si procede con la descrizione degli elementi costruttivi principali:

- appartamento

- Soffitti: intonacati e tinteggiati con travetti in legno a vista;
- Pareti interne: rasate e tinteggiate, con rivestimento ceramico in bagno e nella zona cottura della cucina;
- Pavimenti: piastrelle in ceramica;
- Infissi esterni: serramenti in legno con doppio vetro, persiane in legno;
- Porte interne e porta di ingresso in legno;
- La scala a chiocciola di accesso al sottotetto ha struttura metallica;
- Impianto elettrico: sottotraccia;
- Impianto idrosanitario: sottotraccia;
- Impianto riscaldamento: presenza di impianto con termosifoni in ghisa ma non risulta installata la caldaia. Presenza di stufa a pellet per il riscaldamento posta nel soggiorno
- Produzione acqua calda sanitaria: boiler elettrico;

- sottotetto

- tetto con travetti e perlinatura in legno a vista;
- pavimento in legno tipo assito verniciato, in piastrelle di ceramica nel bagno;
- rivestimento nel bagno per le pareti in piastrelle di ceramica;
- finestre a tetto e porte interne in legno.

Stato di conservazione: sufficiente.

8.1.2 BENE 2

L'unità in oggetto consiste in una autorimessa sita al piano terreno di un corpo di fabbrica a due piani fuori terra addossato al fabbricato dove è ubicato il Bene 1, con accesso dalla via Roma attraverso la stessa corte comune.

L'unità presenta struttura portante in mattoni in parte a vista, soffitto in putrelle di ferro con elementi in laterizio a volta in parte ricoperti con intonaco con buona parte distaccato ed in precarie condizioni; le pareti interne risultano parzialmente intonacate; la porta di accesso è del tipo basculante rivestita in legno, il pavimento è in cemento.

Davanti all'ingresso vi è una piccola porzione di corte di proprietà esclusiva indicata nella scheda catastale con una superficie di 6 mq circa.

Stato di conservazione: scarso

8.2 Consistenza



La superficie lorda commerciale dell'unità è stata calcolata sulla base del rilievo metrico eseguito nel corso del sopralluogo, con determinazione della superficie convenzionale con applicazione dei coefficienti di riduzione relativi alle varie tipologie di ambienti (con riferimento al DPR 138/200).

Il conteggio viene riportato sulla seguente tabella:

BENE 1

Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Secondo	Abitazione	Sup. lorda di pavimento	72,22	100%	72,22
Terzo	sottotetto	Sup. lorda di pavimento	80,50	30%	24,15
TOTALE					96,37

BENE 2

Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
T	autorimessa	Sup. lorda di pavimento	28,84	50%	14,42
	area esterna	superficie	6,09	10%	0,61
TOTALE					15,03

SUPERFICIE COMPLESSIVA BENI 1 e 2

Superficie complessiva			
Bene 1	superficie	mq	96,37
Bene 2	superficie	mq	15,03
TOTALE			111,40



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO

9.1 Criterio di stima

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach – MA o MCA*) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il "Codice". A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto (**comparables**). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

"Il segmento di mercato costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

Per i calcoli sono stati adottati i seguenti parametri ed indici mercantili:



Tipo di Contratto: Compravendita;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: Usato;

Tipologia Edilizia: Edifici pluripiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = 3,00%;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,50;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Soffitta e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Esterna Esclusiva e prezzo superficie principale = 0,10;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Magazzino e prezzo superficie principale = 0,25;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Portico e prezzo superficie principale = 0,35;
- Saggio Variazione del Livello di piano = 0,0100 senza ascensore;

9.2 Determinazione del valore

I comparabili (comparables) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del subject ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

In data 14/08/2024 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA), reperendo i seguenti beni comparabili:

Comparabile A. Appartamento - 5 vani (pentavano) compravenduto in data 24/10/2022 al prezzo di 85.000,00 €, ubicato nel comune di Brebbia (VA), Via Vittorio Veneto n. 28, al piano terra e primo dello stabile costruito ante 1967 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 10 mapp. 57 sub. 1 con una superficie di mq 108,26 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 13,48, Superficie Balcone di mq 5,00, Superficie Esterna Esclusiva di mq 212,68, Superficie Magazzino di mq 8,89, Superficie Portico di mq 7,39. Opere di manutenzione ante 1967.

Comparabile B. Appartamento - 4 vani (quadrilocale) compravenduto in data 23/01/2024 al prezzo di 65.000,00 €, ubicato nel comune di Brebbia (VA), Via Cadorna n. 14, al piano terra e primo dello stabile costruito ante 1967 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 9 mapp. 2336 sub. 2 con una superficie di mq 98,19 (misurata in SEL). Opere di manutenzione ante 1967.



Comparabile C. Appartamento - 2 vani (bilocale) compravenduto in data 15/05/2024 al prezzo di 85.000,00 €, ubicato nel comune di Brebbia (VA), Via Piave n. 3, al piano secondo dello stabile costruito ante 1967 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 10 mapp. 106 sub. 506 con una superficie di mq 52,04 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 20,84, Superficie Balcone di mq 2,96, Superficie Portico di mq 9,68. Il tutto è stato ristrutturato nel 2006.

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Vengono di seguito riportati i dati utilizzati:

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	S
Prezzo PRZ (€)	85.000,00	65.000,00	85.000,00	?
Data DAT	24/10/2022	23/01/2024	15/05/2024	16/08/2024
Sup. Principale SUP (mq)	108,26	98,19	52,04	72,22
Superficie Box Auto BOX (mq)	13,48	0,00	20,84	28,84
Superficie Balcone BAL (mq)	5,00	0,00	2,96	0,00
Superficie Soffitta SOF (mq)	0,00	0,00	0,00	80,50
Superficie Esterna Esclusiva COR (mq)	212,68	0,00	0,00	6,09
Superficie Magazzino MAG (mq)	8,89	0,00	0,00	0,00
Superficie Portico POR (mq)	7,39	0,00	9,68	0,00
Livello Piano LIV (n)	0	0	2	2
Servizio SER (n)	1	1	1	1
Manutenzione MAN (anno)	1964	1966	2006	1999

Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresentata dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.

Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso



al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto lspezionabile, ecc.).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP_i espresso in euro/mq):

$$pSUP_i = \pi_i \cdot pSUP$$

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (pLIV espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (l):

$$pLIV_i = l \cdot PRZ$$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali	A	B	C
pDATA [€/mese]	-212,50	-162,50	-212,50
pSUP [€/mq]	596,17	596,17	596,17
pBOX [€/mq]	298,08	298,08	298,08
pBAL [€/mq]	178,85	178,85	178,85
pSOF [€/mq]	178,85	178,85	178,85
pCOR [€/mq]	59,62	59,62	59,62
pMAG [€/mq]	149,04	149,04	149,04
pPOR [€/mq]	208,66	208,66	208,66
pLIV [€/n]	850,00	650,00	850,00
pSER [€/n]	9.666,67	9.666,67	9.666,67
pMAN [€/anno]	900,00	900,00	900,00

Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (P_x espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).



I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_x = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B	C
DATA [€]	4.675,00	1.137,50	850,00
SUP [€]	-21.485,93	-15.482,51	12.030,69
BOX [€]	4.578,58	8.596,76	2.384,68
BAL [€]	-894,25	0,00	-529,40
SOF [€]	14.397,48	14.397,48	14.397,48
COR [€]	-12.316,26	363,07	363,07
MAG [€]	-1.324,99	0,00	0,00
POR [€]	-1.541,99	0,00	-2.019,82
LIV [€]	1.700,00	1.300,00	0,00
SER [€]	0,00	0,00	0,00
MAN [€]	31.500,00	29.700,00	-6.300,00
TOT (PRZ) [€]	104.287,64	105.012,30	106.176,70

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 1,81\% < 5,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

Distribuzione dei prezzi corretti

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (M_s) della distribuzione statistica come segue:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n}$$

Reconciliation e stima

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 16/08/2024:



$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 105.158,88$$

Arrotondabile ad € 105.000

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Complessivo
Abitazione sottotetto ed autorimessa	111,40	€ 105.000,00
TOTALE		€ 105.000,00
Valore bene		€ 105.000,00
Valore complessivo intero (di proprietà dell'esecutato)		€ 105.000,00
Valore complessivo quota pignorata		€ 105.000,00

9.3 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 di regolarizzazione	€ 5.250,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – valore indicativo	€ 5.100,00
Pendenze Condominiali	€ -----
Totale decurtazioni (arrotondato)	€ 10.350,00

9.4 Prezzo base d'asta

Il valore indicato riguarda l'immobile nello stato di fatto relativo alla data della presente perizia con riferimento allo stato di fatto visionato nel corso del sopralluogo ed alle decurtazioni apportate relativamente alla situazione descritta nella presente relazione.

Valore Totale immobile (arrotondato) – LOTTO UNICO	€ 94.500,00
Valore quota pignorata immobile (arrotondato) – LOTTO UNICO	€ 94.500,00



CONCLUSIONI

In relazione alle verifiche di carattere edilizio urbanistico e della relativa conformità, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo nell'ottica di completa sostituzione all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Varese, li 16/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Caravati Claudia



UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

Geom. Claudia Caravati – Valutatore Immobiliare Livello Avanzato
Certificato numero ICK/SC002 VIPRO/0411-20



ELENCO ALLEGATI

- Allegato A – Documentazione fotografica
- Allegato B – Documentazione catastale
- Allegato C1 – Normative edilizie e stralcio PGT
- Allegato C2 – Pratica Edilizia DIA 69/1999
- Allegato C3 – Pratica Edilizia CIL 79/2016
- Allegato D – Visura negativa - APE
- Allegato E1 – 1991-06-19 NT 8183-5873 Donazione
- Allegato E2 - 1991-05-24 Atto Donazione
- Allegato E3 - 1994 NT 9959-7212 Compravendita
- Allegato E4 - 1994-06-21 Atto Compravendita
- Allegato E5 - 2007-10-29 NT 26272-15145 Compravendita
- Allegato E6 - 2007-10-29 Atto Compravendita
- Allegato E7 – 2007-10-29 NI 26274-6147 Ipoteca volontaria
- Allegato E8 - 2023-11-24 NT 23240-16714 Pignoramento
- Allegato G – Schema grafico
- Allegato H – Comparabili



