
Tribunale di Varese

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **40/2018**

Giudice Delle Esecuzioni

Dott.ssa Flaminia D'ANGELO

RELAZIONE ATTUALIZZAZIONE STIMA BENI IN BRUSIMPIANO E MILANO

Tecnico incaricato: geom. Claudia Caravati

Email: caravati@studiotecnicoclg.it

Pec: claudia.caravati@geopec.it



INDICE

1.0 - PREMESSE	pag. 2
1.1 - Informazioni generali	pag. 2
1.2 - Date	pag. 2
2.0 – QUESITO	pag. 2
2.1 - Indicazione del quesito	pag. 2
3.0 – OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
3.1 Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 3
4.0 RISPOSTA AL QUESITO	pag. 3
4.1 <i>“attualizzare la stima del bene di Brusimpiano formando un lotto unico con immobile e terreni..”</i>	pag. 3
4.1.1. – individuazione catastale dei beni	pag. 3
4.1.2 – Stima dei beni	pag. 5
4.1.3 – Riepilogo valori	pag. 13
4.2 <i>“ verificando la formazione in lotti del bene di Milano attualizzando i valori se necessario”</i>	pag. 14
4.2.1. – individuazione catastale dei beni	pag. 14
4.2.2 – Stima dei beni	pag. 15
4.2.3 – Riepilogo valori	pag. 15
5. CONCLUSIONI	pag. 16
6. ELENCO ALLEGATI	pag. 17



1. PREMESSE**1.1 - Informazioni generali**

La relazione è redatta dalla sottoscritta geom. Claudia Caravati, nata a Varese il 28 settembre 1969, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Varese con il n. 2514, valutatore livello avanzato certificato UNI 11558:2014 e UNI/PdR 19:2016 con attestazione n. ICK/SC002 VIPRO/0411-2024 rilasciata da Organismo di Certificazione Inarcheck spa in data 01 marzo 2024 ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n. 169, con studio in Varese, via Cortina d'Ampezzo 1. La perizia è relativa al quesito inerente l'attualizzazione della stima sul bene di Brusimpiano, lotto 2 dell'originaria perizia di stima a firma geom. Angelo Filippini del 14.09.2020, formando un unico lotto unitamente ai terreni circostanti il fabbricato (in parte ricompresi nel lotto 7 della già citata originaria perizia) oltre alla verifica per la formazione in lotti del bene in Milano con eventuale aggiornamento dei valori.

Si premette che [redacted] creditore procedente nella presente procedura Esecutiva Immobiliare RGE n. 40/2018, per la quale il Giudice, in data 15.12.2021, ordinava l'introduzione di un giudizio di divisione essendo nella stessa ricompresi beni in comproprietà tra l'esecutato ed altri soggetti, per tramite dei propri legali, introduceva presso il Tribunale di Varese il giudizio RG n 726/2022 per la divisione degli immobili in comproprietà tra [redacted] [redacted] nel quale la sottoscritta veniva nominata CTU. Nel corso delle operazioni peritali le parti coinvolte raggiungevano un accordo sottoscritto in data 15.02.2024 al quale seguiva ordinanza di assegnazione dei beni ai vari condividenti tra i quali [redacted]

1.2 - Date

L'incarico alla sottoscritta CTU è stato conferito dall'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Flaminia D'Angelo nell'udienza del 17.12.2024 e la sottoscritta provvedeva ad eseguire quanto richiesto nel quesito formulato nella medesima udienza.

In data 03.02.2025 veniva depositata la perizia.

2. QUESITO**2.1 Indicazione del quesito**

Nella già citata udienza del 17.12.2024 l'Ill.mo Sig. Giudice assegnava all'esperto il compito di *"attualizzare la stima sul bene di Brusimpiano formando un unico lotto con immobile e terreni e verificando la formazione in lotti del bene di Milano attualizzando i valori se necessario"*

Come già premesso l'originaria perizia di stima è stata predisposta da altro tecnico e quindi la presente costituisce integrazione all'originario elaborato solo per quanto richiesto dal Giudice.

3. OPERAZIONI PERITALI

3.1 Svolgimento delle operazioni peritali

Per espletare il presente incarico ci si è basati sui sopralluoghi effettuati nel corso delle operazioni peritali svolte relativamente alla causa RG n 726/2022 del Tribunale di Varese e si è invece proceduto con aggiornamento delle ispezioni catastali e con verifiche in merito ai valori degli immobili alla data odierna.

4. RISPOSTE AL QUESITO

4.1 – "attualizzare la stima del bene di Brusimpiano formando un lotto unico con immobile e terreni.."

4.1.1 – Individuazione catastale dei beni

I beni da ricomprendere nel presente lotto risultano essere il fabbricato abitativo del quale l'esecutato è nudo proprietario (lotto 2 dell'originaria perizia) ed i terreni di proprietà dell'esecutato per la maggior parte circostanti l'immobile residenziale (in parte ricompresi nel lotto 7 dell'originaria perizia).

Secondo le visure catastali eseguite in data 21.01.2025, i beni risultano così descritti:

- Catasto Fabbricati

Immobili in Brusimpiano via Abibba Attilio di cui al mappale 213 del foglio 2 di Brusimpiano sezione Ardena e precisamente:

- Sub. 1 cat. A/7 cl. 2 vani 8,5 piano T-S1 - rendita € 338,02
- Sub. 2 cat. C/6 cl. 2 mq. 16 piano S1 - rendita € 14,87

Intestati a:



- Catasto Terreni

Terreni siti in Brusimpiano identificati al foglio logico 9 di Brusimpiano, foglio reale 3 sezione Brusimpiano e foglio reale 2 sezione Ardena e precisamente:

- Sez. AR Mappale 199 - Seminativo arborato cl. 2 di mq. 570
- Sez. AR Mappale 200 – Prato cl. 1 di mq. 330
- Sez. AR Mappale 208 – Prato cl. 2 di mq. 130
- Sez. AR Mappale 209 – Prato cl. 3 di mq. 680
- Sez. AR Mappale 210 – Prato cl. 2 di mq. 510
- Sez. AR Mappale 214 – Seminativo arborato cl. 1 di mq. 260
- Sez. AR Mappale 222 – Prato arborato cl. 1 di mq. 60
- Sez. AR Mappale 325 - Seminativo arborato cl. 1 di mq. 270
- Sez. AR Mappale 334 - Seminativo arborato cl. 1 di mq. 190
- Sez. AR Mappale 350 - Seminativo arborato cl. 1 di mq. 140
- Sez. AR Mappale 474 – Prato cl. 2 di mq. 330
- Sez. AR Mappale 558 - Prato cl. 2 di mq. 100
- Sez. AR Mappale 747 - Seminativo arborato cl. 1 di mq. 450
- Sez. AR Mappale 891 - Seminativo arborato cl. 1 di mq. 780
- Sez. AR Mappale 896 - Seminativo arborato cl. 1 di mq. 339
- Sez. AR Mappale 897 - Seminativo arborato cl. 1 di mq. 130
- Sez. AR Mappale 227 – Prato cl. 2 di mq. 230
- Sez. AR Mappale 893 – Seminativo cl. 1 di mq. 710
- Sez. AR Mappale 895 – Seminativo cl. 1 di mq. 170
- Sez. BR Mappale 756 – Prato cl. 3 di mq. 530
- Sez. BR Mappale 2406 – Seminativo cl. 3 di mq. 15
- Sez. BR Mappale 2447 – Seminativo cl. 3 di mq. 60



Intestati a:

4.1.2 – Stima dei beni

Per la determinazione del valore del presente lotto che ricomprende sia l'immobile abitativo che i terreni siti in Brusimpiano precedentemente descritti, si procede con la valutazione del fabbricato abitativo e relativa autorimessa di cui al mappale 213 come di seguito indicato, non essendo possibile reperire nell'originaria perizia i criteri di stima utilizzati, mentre per i terreni vengono confermati i valori determinati ed accettati dalle parti a seguito di accordo relativo al Giudizio di divisione RG 726/2022 del Tribunale di Varese.

Fabbricato abitativo ed autorimessa

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 138/1998).

Il conteggio viene riportato nelle seguenti tabelle:

Bene 1 - appartamento					
Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
mappale 213 sub. 1					
T-S1	Abitazione	Sup. lorda di pavimento	149,95	100%	149,95
	terrazzo e portici	Sup. lorda di pavimento	25,00	30%	7,50
	terrazzo e portici (oltre 25mq)	Sup. lorda di pavimento	58,80	10%	5,88
	cantine	Sup. lorda di pavimento	75,96	25%	18,99
	area pertinenziale	Sup. lorda di pavimento	149,95	10%	15,00
	area pertinenziale (oltre sup principale)	Sup. lorda di pavimento	1105,05	2%	22,10
TOTALE					219,42



Bene 2 - autorimessa					
Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
mappale 213 sub. 2					
S1	Autorimessa	Sup. lorda di pavimento	21,11	50%	10,56
TOTALE					
					10,56

METODO 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 = 2,00%;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,50;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie soppalco e prezzo superficie principale = 0,25;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Terrazza e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Esterna Condominiale scoperta e prezzo superficie principale = 0,01;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Esterna Esclusiva e prezzo superficie principale = 0,04;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,25;



- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Loggiato e prezzo superficie principale = 0,35;

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 22/01/2024 è stato effettuato l'ultimo accesso all'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). Data la particolarità del luogo in cui è sito l'immobile da stimare, frazione Ardena del Comune di Brusimpiano, sono stati reperiti soltanto due beni comparabili di seguito indicati:

Comparabile A. Villetta compravenduta in data 28/10/2020 al prezzo di 415.000,00 €, ubicato nel comune di Brusimpiano (VA), Via Ferrari Franco n. 7/b, al piano terra dello stabile costruito nel 2003 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 2 mapp. 902 sub. 501 con una superficie di mq 235,40 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 53,04, Superficie Soppalco di mq 32,19, Superficie Terrazza di mq 26,07, Superficie Esterna Esclusiva di mq 905,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 2003.

Comparabile B. Casa a schiera compravenduto in data 27/07/2022 al prezzo di 250.000,00 €, ubicato nel comune di Brusimpiano (VA), Via Ferrari Franco n. 29, al piano terra dello stabile costruito nel 1974 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 3 mapp. 750 sub. 8 con una superficie di mq 179,75 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Terrazza di mq 24,68, Superficie Esterna Condominiale Scoperta di mq 1.754,00, Superficie Loggiato di mq 19,38. Il tutto è stato ristrutturato nel 1974.

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	S
Prezzo PRZ (€)	415.000,00	250.000,00	?
Data DAT	28/10/2020	27/07/2022	22/01/2025
Sup. Principale SUP (mq)	235,40	179,75	149,95
Superficie Box Auto BOX (mq)	53,04	0,00	21,11
Superficie Soppalco SOP (mq)	32,19	0,00	0,00
Superficie Terrazza TER (mq)	26,07	24,68	83,80
Superficie Esterna Condominiale Scoperta SES (mq)	0,00	1.754,00	0,00
Superficie Esterna Esclusiva COR (mq)	905,00	0,00	1.255,00
Superficie Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	75,96
Superficie Loggiato LOG (mq)	0,00	19,38	0,00

Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta 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):

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

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 Ispezionabile, ecc.).

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

$$pSUP_i = p_i \cdot pSUP$$

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

P. Marginali	A	B
pDATA [€/mese]	-691,67	-416,67
pSUP [€/mq]	1.182,16	1.182,16
pBOX [€/mq]	591,08	591,08
pSOP [€/mq]	295,54	295,54
pTER [€/mq]	354,65	354,65
pSES [€/mq]	11,82	11,82
pCOR [€/mq]	47,29	47,29
pCAN [€/mq]	295,54	295,54
pLOG [€/mq]	413,76	413,76

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
DATA [€]	35.275,00	12.500,00
SUP [€]	-101.015,71	-35.228,42
BOX [€]	-18.873,21	12.477,72
SOP [€]	-9.513,45	0,00
TER [€]	20.473,86	20.966,82
SES [€]	0,00	-20.735,12
COR [€]	16.550,26	59.344,52
CAN [€]	22.449,25	22.449,25
LOG [€]	0,00	-8.018,60
TOT (PRZ) [€]	380.346,00	313.756,16

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 22/01/2025:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 347.051,08$$

Arrotondabile ad € 347.000



Il fabbricato abitativo e la relativa autorimessa sono intestati per la nuda proprietà a [REDACTED]
 [REDACTED] mentre l'usufrutto spetta a [REDACTED] in considerazione dell'età
 [REDACTED] (98 anni) si determinano i valori spettanti secondo la vigente
 tabella di riferimento:

Anno di riferimento: 2025 ▾

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ*
Interesse Legale di Riferimento: 2,50%

Valore della Piena Proprietà €

☒ **Usufrutto Vitalizio** Età:
☐ **Usufrutto a Termine** Durata:

Usufrutto Vitalizio

Valore della piena proprietà	€ 347.000,00
Età dell'usufruttuario	98 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	4
Valore dell'usufrutto	€ 34.700,00
Valore della nuda proprietà	€ 312.300,00



Terreni

Per quanto attiene ai terreni si riepilogano i valori determinati ed accettati dalle parti a seguito di accordo relativo al Giudizio di divisione RG 726/2022 del Tribunale di Varese.

Ricompresi dal vigente PGT in "Tessuto urbano dell'edificazione delle ville e giardini di pregio", mappali in Brusimpiano sezione Ardena 199 – 200 – 208 – 209 – 210 – 214 – 222 – 325 – 334 – 350 – 474 – 558 – 747 – 891 – 896 e 897 come già precedentemente descritti, valore pari ad € 77.775,00

Ricompresi dal vigente PGT in "Tessuto urbano ambiti paesaggistici e di pregio", mappali in Brusimpiano sezione Ardena 227 – 893 – 895 e sezione Brusimpiano 756 – 2406 e 2447 come già precedentemente descritti, valore pari ad € 63.122,00

Tutti i terreni sopra descritti risultano di proprietà per l'intero al Sig. a seguito di Ordinanza divisionale del Tribunale di Varese del 17.07.2024.

4.1.3 - Riepilogo valori lotto unico beni in Brusimpiano

Come indicato nella relazione del 24.04.2024 depositata in atti della presente procedura esecutiva immobiliare a firma della sottoscritta, l'accesso al fabbricato di cui al mappale 213 dalla strada pubblica avviene tramite aree di proprietà di terzi ed è quindi da considerarsi il deprezzamento a suo tempo stimato pari ad € 25.000,00.

Bene	Valore Totale	Diritto e quota dell'esecutato pignorata	Valore quota pignorata
Fabbricato di abitazione ed autorimessa	€ 347.000,00		€ 312.300,00
Terreni Tessuto urbano dell'edificazione delle ville e giardini di pregio	€ 77.775,00	Proprietà 1/1	€ 77.775,00
Terreni tessuto urbano ambiti paesaggistici di pregio	€ 63.122,00	Proprietà 1/1	€ 63.122,00
TOTALE	€ 487.897,00		€ 453.197,00
	Valore beni		€ 487.897,00
	Valore beni di proprietà dell'esecutato		€ 453.197,00
	Valore complessivo quota pignorata		€ 453.197,00



Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia e per vizi	€ 24.395,00
Decurtazione problematiche accesso fabbricato	€ 25.000,00
Decurtazione desunta da originaria perizia per spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o urbanistica (non verificate dalla sottoscritta in quanto non oggetto di quesito)	€ 3.000,00
Totale decurtazioni (arrotondato)	€ 52.400,00

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 e a quelle desunte dall'originaria perizia e non verificate dalla sottoscritta in quanto non ricomprese nel quesito.

Valore Totale immobile (arrotondato) – LOTTO UNICO	€ 435.497,00
Valore quota pignorata immobile (arrotondato) – LOTTO UNICO	€ 400.797,00

4.2 – “ verificando la formazione in lotti del bene di Milano atualizzando i valori se necessario”

4.2.1 – Individuazione catastale dei beni

I beni da ricomprendere nel presente lotto risultano essere un laboratorio al piano seminterrato a parte del preesistente sub. 706 (lotto 6 dell'originaria perizia) con cortile di pertinenza ora sub. 717, un locale originariamente destinato a centrale termica e servizio igienico con accesso dal piano interrato del condominio (lotto 7 dell'originaria perizia) dei quali l'esecutato è proprietario in forza di Ordinanza divisionale del Tribunale di Varese del 17.07.2024. Oltre a tali immobili è ricompreso anche il BCNC – bene comune non censibile - ai due immobili sopra descritti che ricomprende scala di accesso ed area esterna al piano seminterrato (sub. 720).

Secondo le visure catastali eseguite in data 21.01.2025, i beni risultano così descritti:

- Catasto Fabbricati

Immobili in Milano via Niccolò Machiavelli 2 di cui al mappale 122 del foglio 307 di Milano e precisamente:



- Sub. 707 cat. C/2 cl. 8 mq 24 piano S1 - rendita € 71,89
- Sub. 717 cat. C/3 cl. 11 mq. 95 piano S1 - rendita € 529,88

Intestati a:

4.2.2 – Stima dei beni

Per quanto riguarda i valori dei beni sopra descritti e da ricomprendere in unico lotto si riepilogano i valori determinati ed accettati dalle parti a seguito di accordo relativo al Giudizio di divisione RG 726/2022 del Tribunale di Varese.

4.2.3 – Riepilogo valori lotto unico beni in Milano

Bene	Valore Totale	Diritto e quota dell'esecutato pignorata	Valore quota pignorata
Sub. 707 originaria CT e wc	€ 70.275,00	Proprietà 1/1	€ 70.275,00
Sub. 717 laboratorio	€ 656.675,00	Proprietà 1/1	€ 656.675,00
Sub. 720 BCNC ai sub 707 e 717	€ 4.620,00	Proprietà 1/1	€ 4.620,00
TOTALE	€ 731.570,00		€ 731.570,00
	Valore beni		€ 731.570,00
	Valore beni di proprietà dell'esecutato		€ 731.570,00
	Valore complessivo quota pignorata		€ 731.570,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia e per vizi	€ 36.579,00
Riduzione del valore del 1% desunta da originaria perizia per eventuali pendenze condominiali (non verificate dalla sottoscritta in quanto non oggetto di quesito)	€ 7.316,00
Decurtazione desunta da originaria perizia per spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o urbanistica lotti 6 e 7 (non verificate dalla sottoscritta in quanto non oggetto di quesito)	€ 7.000,00
Totale decurtazioni (arrotondato)	€ 50.895,00



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 e a quelle desunte dall'originaria perizia e non verificate dalla sottoscritta in quanto non ricomprese nel quesito.

Valore Totale immobile (arrotondato) – LOTTO UNICO	€ 680.675,00
Valore quota pignorata immobile (arrotondato) – LOTTO UNICO	€ 680.675,00

5. CONCLUSIONI

La presente relazione ha tenuto conto del quesito formulato dall'Ill.mo Signor Giudice nell'udienza del 17.12.2024 e risulta quindi integrativa rispetto alle originarie perizie relative alle procedure Esecutive RG n. 40/2018 e 233/2018 del Tribunale di Varese a firma dell'Esperto geom. Angelo Filippini e RG n. 1472/2018 del Tribunale di Milano redatta dall'Arch. Barbara Marchesi. L'elaborato redatto dalla sottoscritta ha inoltre tenuto in considerazione quanto esaminato nel corso delle operazioni peritali svolte per la divisione degli immobili in comproprietà tra gli eredi de [REDACTED] [REDACTED] di cui alla causa civile RG n 726/2022 del Tribunale di Varese e dell'accordo raggiunto dalle parti coinvolte.

Al quesito, il C.T.U. ha cercato di rispondere puntualmente, in modo da consegnare un elaborato che funga da supporto all'Illustrissimo Sig. Giudice, affrontando, nel miglior modo possibile, i punti contenuti nel quesito stesso.

Con Ossequi

Varese, 03 febbraio 2025

Il C.T.U.

(geom. Claudia Caravati)



Certificato numero ICK/SC002 VIPRO/0411-2024



ELENCO ALLEGATI

- Allegato A – Terreni Brusimpiano: documentazione catastale
- Allegato B – Fabbricato Brusimpiano: documentazione catastale
- Allegato C – Fabbricato Milano: documentazione catastale
- Allegato D – Comparabili Brusimpiano
- Allegato E - Stralcio accordo divisione con valori concordati

