

TRIBUNALE DI VARESE

Oggi, 10/5/12



Esecuzione immobiliare n. 409/2011

promossa da: **ITALFONDIARIO S.p.a.**

Giudice Delegato: dott. A. Crema

Premesse

Il sottoscritto dott. arch. Federico Coeli iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese al n. 322, residente in Daverio Via Roma n. 32 con studio in Varese P.zza Motta n.6, è stato nominato perito estimatore dal Giudice con decreto di nomina del 25/01/2012/

Il giorno 2 marzo 2012 alle ore 9,00 il Giudice dell'esecuzione dott. Crema ha conferito incarico di determinare il valore dell'immobile pignorato di cui all'esecuzione n. 409=/2012 sopra citata.

Dopo aver prestato giuramento, esaminati gli atti e i documenti della procedura, il consulente, avanti detto "perito", ha dato inizio al proprio mandato di verifica e stima dei beni eseguiti.

Visionata la documentazione in atti il perito, ha richiesto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Varese le schede catastali e le visure storiche dei beni iscritti in pignoramento.

In data 9 marzo 2012 il perito ha richiesto all'Istituto vendite Giudiziarie, nominato custode giudiziario, di effettuare sopralluogo presso il bene sottoposto a pignoramento.

In data 28 marzo 2012 alle ore 15,00 con il funzionario custode dell'I.V.G., il perito ha eseguito accesso presso il fabbricato di Varano Borghi in Viale Vittorio Veneto n. 10.

Superate le prime difficoltà dovute ad un mero fattore di cambio della numerazione civica della via in questione, ci siamo recati sul luogo di residenza dell'esecutato residente in Varano Borghi in Via Vittorio Veneto n. 10.

In presenza del sig. Lionello Alessandro dell'I.V.G. di Varese siamo entrati nell'appartamento che risultava occupato

Il perito ha potuto visionare tutti i locali facenti parte della perizia, il locale cantinato ed il sottotetto inseriti nei beni sottoposti a sequestro.

Dopo aver verificato la corrispondenza dell'esistente con le schede catastali, ha potuto eseguire misurazioni e documentazione fotografica di quanto in perizia. Concluso il sopralluogo, il perito ha effettuato presso gli organi competenti le verifiche tecnico - urbanistiche e catastali in merito alla conformità dichiarata e riscontrata in pianta catastale.

Constatata la regolarità di quanto rilevato, il sottoscritto arch. Federico Coeli in qualità di esperto estimatore dichiara quanto segue:

1. Identificazione dei beni oggetto di vendita.

Trattasi di appartamento inserito in fabbricato popolare lungo la via Vittorio Veneto n. 19 "dichiarato in precedenza al n. 10", sulle mappe catastali il numero civico era stato successivamente variato come detto, in premessa. L'unità abitativa è al primo piano del fabbricato con in proprietà cantina al piano interrato, deposito solaio al piano terzo sottotetto, il tutto identificato per nei registri immobiliari dell'ufficio catasto di Varese come segue: inserimento dell'intero fabbricato al Catasto Terreni del Comune di Varano Borghi al foglio n. 9 particella n. 3214 ente urbano mq. 1350.

Appartamento al piano primo Comune di Varano Borghi Catasto dei Fabbricati foglio 3 particella 314 sub. 21 categoria A/4 classe 2 consistenza 4,5 vani; rendita € 79.02 in /1 in torio

2. Descrizione dell'immobile.

L'immobile è inserito nel centro edificato di Varano Borghi, la Via Vittorio Veneto è la via centrale del paese e il n. 19 si trova nell'immediata vicinanza del centro in prossimità della fermata autobus, della stazione e dei negozi del paese. L'immobile è un fabbricato a tre piani costruito negli anni 1940 dell'allora società tessile "Textiloses e Textiles" case per lavoratori dello stabilimento tessile.

Il fabbricato è tangente la Via Vittorio Veneto lungo i controviali pedonali che delimitano la strada. L'intero fabbricato è in sufficiente stato di manutenzione, si presenta solido e privo di fessurazioni e cedimenti, anche se con insufficiente stato di manutenzione.

3. Stato di possesso.

Attualmente l'immobile allo stato del sopralluogo con l'I.V.G. del 28/03/2012 risultava occupato da certo sig. Samali Salah che dichiarava di essere il fratello di proprietario.

4. Vincoli ed oneri giuridici

Il fabbricato è gravato da ipoteca volontaria per anni 30 per un totale di €. 132.000,00.= acceso in data 19/02/2009 con n. 360 rate mensile posticipate di €. 512,43 consecutivi a decorrere dal 19 marzo 2009. Creditore ipotecario Mediobanca spa.

Il fabbricato risultava essere sottoposto ad atto di pignoramento del 27/06/2011 di cui al fascicolo dell'esecuzione immobiliare n. 409/2011 per Italfondario s.p.a.

5. Storia ipotecaria

Si rimanda alla ispezione ipotecaria allegata: Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Varese del 14/03/2012.

6. Descrizione particolareggiata del bene.

Il fabbricato in causa è sulla Via Vittorio Veneto al n. 19 nel Comune di Varano Borghi è regolarmente censito al N.C.E.U. di Varese zona censuaria Varano Borghi come meglio su descritto al n. di mappa 314 foglio 3 sub. 21 categoria A4 classe 2 consistenza 4,5 vani Rendita catastale €. 79,02 intestata

..... in regime di separazione dei beni e in piena proprietà al soggetto sopra indicato.

Trattasi di appartamento al piano primo con annessa cantinola al piano interrato e soffitta al piano sottotetto. Dalla via centrale di Varano Borghi Via Vittorio Veneto al n. 19 e non 10



i
i
e
l
è
ir
D
a
-
-

come segnalato catastalmente, si accede tramite portone in metallo con vetri, ad un ampio vano scala, privo di ascensore. Una rampa di scale in discesa porta verso le cantinole dove tramite un corridoio si accede alla cantina intestata, ultima a sinistra in mediocre stato di conservazione.

Dall'androne di ingresso due rampe di scala portano alla porta di accesso alla proprietà intestata al piano primo, salendo seconda porta a mano sinistra.

La porta di ingresso dà accesso a un piccolo disimpegno che dà di fronte sull'unico bagno dell'appartamento e a lato sinistro al locale cucina pranzo, comunicante con locale soggiorno e locale camera da letto.

Il taglio dell'appartamento è antiquato essendo rimasto tale e quale agli anni di costruzione anteguerra risalenti al 1940, così come cita la piantina catastale del 22/11/1940.

Tutti i locali hanno illuminazione naturale con esposizione a Est e ad Ovest. Ovviamente le finiture e lo stato di conservazione risentono dell'epoca di costruzione anche se lo stato mediocre complessivo è sufficientemente accettabile.

Pavimenti e rivestimenti sono in uno stato mediocre e i serramenti sono sufficientemente conservati. Tutt'altro discorso è quello impiantistico, termo idraulico ed elettrico che sono ad un livello attualmente insufficiente anche dal punto di vista normativo, occorrerà intervenire per la verifica e messa a norma degli impianti. Operazione che sarà economicamente e fattivamente a carico degli acquirenti.

Non sono state rilevate tracce di umidità e infiltrazioni meteoriche anche se il sopralluogo è stato effettuato in una giornata di sole, non si sono rilevate tracce preesistenti di infiltrazioni d'acqua sulle murature.

Di seguito le caratteristiche salienti intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

a) Microintorno

- qualificazione ambientale: normale
- qualità tipologica della costruzione: edilizia economica: -0,005

- mezzi di trasporto e servizi pubblici: normale	
- parcheggi pubblici: carente	0,005
- verde pubblico e privato: carente	0,005
b) Edificio	
- caratteristiche strutturali: palazzina pluripiano	
- qualità tipologica dell'edificio: economica	-0,005
- stato di conservazione: carente	-0,005
- dotazione impianti: carente	-0,005
- dotazione parti comuni: carente	-0,005
c) Unità immobiliare	
- taglio: medio	
- stato di conservazione: carente	-0,005
- pavimenti: normali	
- pareti e soffitti: scadente	-0,005
- infissi: scadente	-0,005
- impianto elettrico: scadente	-0,005
- impianto igienico sanitario: scadente	-0,005
- impianto di riscaldamento: scadente	-0,005
- qualità delle finiture: carente	-0,005
d) Pertinenze esclusive	
- parcheggi: carente	-0,005
- affaccio: normale	
- panoramicità: scadente	-0,005
- Luminosità: normale	
Totale	0,080

Valutazione

Va detto che l'unità immobiliare non può per sua conformazione essere divisa in lotti, quindi la valutazione effettiva terrà conto: sia del prezzo medio di mercato per fabbricati in zona e limitrofi, sia delle carenze riscontrate, sia dell'indice di vetustà, che per un appartamento di 70 anni è pari allo 0,55 del prezzo pieno di mercato.

Superfici in causa nette delle murature:

- ingresso	mq. 4,00
- cucina	mq. 18,50
- soggiorno	mq. 17,80
- camera	mq. 19,20
- bagno	mq. 4,50
- cantina x 1/2	mq. 9,00
- soffitta x 1/2	mq. 9,00
- Totale superfici al netto murature	mq. 82,00

Calcolo valore immobile

mq. 82,00 x €. 1.750,00.= €. 151.700,00.=

Indice di funzionalità negativo 0,080 = €. 12.136,00.=

Valore fabbricato €. 139.564,00.=

Indice di vetustà : 0,55 €. 76.760,20.=

Calcolo rapporto di vetustà stimato in anni 70

D= deprezzamento per vetustà

A= vita fabbricato rispetto al parametro =100

D= (A+20) x (A+20) : 140 -2,86

D= (70+20) x (70+20) : 140 -2,86 = 54,99%

Rapporto di vetustà 54,99% = €. 59.803,00.=

€. 76.746,24.=

Totale valore di stima:

€. (76.760,20 + 76.746,24) / 2 = €. 76.753,22.=

Al fine dell'immediato realizzo, valutando che l'immobile in perizia non può essere suddiviso in più lotti funzionali, visto lo stato di manutenzione generale, vista la necessità di verificare da parte dell'acquirente la funzionalità e fattibilità delle varie certificazioni impianti esistenti, valutando le competenze professionali per le certificazioni necessarie:

- Verifica impianto elettrico e dichiarazione di conformità: €. 550,00.=
- Verifica impianto termico sanitario e idraulico
e dichiarazione di conformità: €. 500,00.=
- Certificazione energetica del fabbricato: €. 650,00.=

Totale competenze previste stimate a carico acquirente €. 1.700,00.=

(oltre IVA ed oneri di legge)

Stimo il valore congruo della vendita per immediato realizzo in €. 75.000,00.=

(settantacinquemila/00).

Avendo esaurito il mandato assegnatomi dal Giudice rassegno la presente perizia di stima.

Si allegano:

- documentazione fotografica;
- ispezione ipotecaria;
- estratto mappa e visure catastali
- planimetrie catastali;
- copia atto notarile dott. Cadore;
- verbale sopralluogo I.V.G. del 28/3/2012;

Varese, maggio 2012

(arch. Federico Coeli)

COELI FEDERICO
ARCHITETTO
P.zza della Motta, 6 - VARESE
Tel. 0332.239.328
Ordine Architetti Varese N. 322

