

TRIBUNALE DI VARESE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

STIMA DI IMMOBILI

VENETOBANCA

Contro

Rg. Es. Imm. Nr. 146/2017

Giudice: Dott.ssa Heather M.R. Lo Giudice

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie - G.I.V.G.- Varese

Esperto Stimatore: Arch. FRANCO SEGRE

C.F.SGR FNC 65H29 F205G - P.I. 02430610127

N. 948 dell'Albo CTU del Tribunale di Varese, e N. 1128 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Varese, con studio in p.zza Monte Grappa 12 a Varese, tel.e fax. 0332-280404, e-mail: f.segre@studiofrancosegre.it, pec. franco.segre@archiworldpec.it

I N T E G R A Z I O N E _A ELABORATO PERITALE (tot. 3 pagg. esclusa la prima)

Con la presente si riconsegna l'integrazione alla perizia depositata in data 06/07/2018 (*), con la correzione operata in merito al non corretto calcolo della quota afferente a.....del Lotto 5 (immobile sito in Varese in via Buozzi). In particolare, nella relazione presentata, ho erroneamente calcolato il deprezzamento dell'immobile legato all'usufrutto vitalizio che gravava sull'immobile, utilizzando l'età di e non l'età di ...che, dopo la morte di in data 15/03/2018, risulta essere unica usufruttuaria.

Inoltre era stata indicata erroneamente come deceduta, mentre pochi giorni prima della consegna dell'elaborato peritale era deceduto

* (Con la comunicazione del G.E. del 08/06/2018 si chiede al sottoscritto esperto un parere sulla comoda divisibilità del bene (formando nel caso ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato).

Di seguito le considerazioni in merito.

Innanzitutto si specifico che già i lotti sono stati formati secondo le unità negoziali per poter suddividere pro quota gli immobili pignorati, riprendendo lo schema:

LOTTO 1 – INTERA UNITÀ NEGOZIALE N° 1 – IMMOBILI SITI A VARESE:

Immobile 1:

Catasto Fabbricati del Comune di Varese (L682); sez. urb. SA; fg. 2; part. 322; sub. 24; natura C6 (posto auto scoperto); cons. 12 mq; via Robarello snc

Immobile 2:

Catasto Fabbricati del Comune di Varese (L682); sez. urb. SA; fg. 2; part. 322; sub. 502; natura A2 (abitazione di tipo civile); cons. 2,5 vani; PT; via Robarello n° 11

Si tratta di un appartamento con posto auto: l'appartamento non può essere suddiviso in considerazione della piccola dimensione e non può essere venduto il posto auto a parte perché si svaluterebbe sia il valore di mercato dell'appartamento sia quello del posto auto (il cui mercato si restringerebbe a soli eventuali condomini o vicini interessati).

Si conferma quanto già riportato in relazione peritale:

Valore LOTTO 1 Appartamento con posto auto = 143.750,00 - 3.000,00 - 3.000,00 =

€ 137.750,00 che si arrotonda per difetto a € 137.500,00

Vendita di 1/2 della proprietà di Valore quota parte = 1/2

di € 137.500,00 = € 68.750,00

LOTTO 2 – PARTE UNITÀ NEGOZIALE N° 2 – IMMOBILI SITI A MARZIO (VA):

Immobile 1:

Catasto Terreni del Comune di Marzio (VA) Marchirolo (F002B); fg. 9; part. 59; sub. -; natura Terreno (fabbricato rurale), cons. 50 c.a.

Immobile 2:

Catasto Terreni del Comune di Marzio (VA) Marchirolo (F002B); fg. 9; part. 61; sub. -; natura Terreno, cons. 35 c.a.

Immobile 3:

Catasto Terreni del Comune di Marzio (VA) Marchirolo (F002B); fg. 9; part. 68; sub. -; natura Terreno, cons. 8 are 30 c.a.

Immobile 4:

Catasto Fabbricati del Comune di Marzio (VA) (F002); fg. 1; part. 67; sub. 1; natura A2 (abitazione di tipo civile), cons. 12 vani, via Roma 41; piano T- 1- S1

Immobile 5:

Catasto Fabbricati del Comune di Marzio (VA) (F002); fg. 1; part. 67; sub. 2; natura C6 (autorimessa), cons. 29 mq, via Roma 41; piano S1

L'immobile principale è una casa di vacanza difficilmente divisibile senza importanti opere che, in rapporto al valore di mercato, svaluterebbero ulteriormente il bene. Si potrebbe vendere separatamente il rustico con la piccola porzione di terreno ma determinando una eccessiva disparità nella suddivisione in quote parte ... e (fabbricato principale e pertinenze 85%, rustico e terreno 15%).

Si conferma quindi quanto già riportato in relazione peritale:

Valore LOTTO 2 Casa di civile abitazione con autorimessa, rustico e terreno di pertinenza € 201.393,50 – € 2.050,00 = € 199.343,50 che si arrotonda per eccesso a € 200.000,00.

Vendita di 1/2 della proprietà di Valore quota parte = $\frac{1}{2}$
di € 200.000,00 = € € 100.000,00.

LOTTO 3 – PARTE UNITÀ NEGOZIALE N° 2 – IMMOBILI SITI A VARESE:

Immobile 6:

Catasto Fabbricati del Comune di Varese (VA) (L682); fg. 11; part. 12932; sub. 15; natura A2 (abitazione di tipo civile), cons. 6,5 vani, via C. De Cristoforis 8; piano 6 - S1

Immobile 7:

Catasto Fabbricati del Comune di Varese (VA) (L682); fg. 11; part. 12932; sub. 41; natura C6 (autorimessa), cons. 22 mq, via C. De Cristoforis 10; piano S1

Si tratta di un appartamento con posto auto: l'appartamento non può essere suddiviso in considerazione della piccola dimensione e non può essere venduto il posto auto a parte perché si svaluterebbe sia il valore di mercato dell'appartamento sia quello del posto auto (il cui mercato si restringerebbe a soli eventuali condomini o vicini interessati).

Si conferma quanto già riportato in relazione peritale:

Valore LOTTO 3 Appartamento con cantina e box: € 245.552,00 – € 2.550,00 = € 243.002,00 che si arrotonda per difetto a € 243.000,00

Vendita di 1/2 della proprietà di Valore quota parte = $\frac{1}{2}$ di
€ 243.000,00 = € 121.500,00

LOTTO 4 – PARTE UNITÀ NEGOZIALE N° 2 – IMMOBILI SITI A MALNATE (VA):

Immobile 8:

Catasto Terreni del Comune di Malnate (VA) (E863); fg. 9; part. 3111; Qualità BOSCO CEDUO Classe 2; cons. 26 are 90 c.a.; r.d. euro 3,47 – r.a. euro 0,69

Immobile 9:

Catasto Terreni del Comune di Malnate (VA) (E863); fg. 9; part. 3313; Qualità PRATO Classe 3; cons. 6 are 50 c.a.; r.d. euro 2,69 – r.a. euro 2,52

Immobile 10:

Catasto Terreni del Comune di Malnate (VA) (E863); fg. 9; part. 3315; Qualità BOSCO CEDUO Classe 1; cons. 28 are 50 c.a. ; r.d. euro 5,89 – r.a. euro 0,88

Immobile 11:

Catasto Terreni del Comune di Malnate (VA) (E863); fg. 9; part. 3318; Qualità SEMINATIVO Classe 3; cons. 9 are 50 c.a. ; r.d. euro 5,15 – r.a. euro 3,68

Si tratta di terreni ad uso agricolo parte boscati e parte seminativo, il lotto può essere suddiviso per qualità dei terreni ma non in modo da determinare valori equilibrati in quanto per evitare lotti interclusi per l'accesso dalla strada consorziale esistente i tre terreni boscati devono essere venduti insieme

Si conferma il valore già riportato in relazione peritale:

Valore terreni boscati = € 9.346,90, si arrotonda per eccesso a € 9.500,00

Valore terreno agricolo = € 5.491,00, si arrotonda per eccesso a € 5.500,00

I terreni potrebbero essere così suddivisi:

Valore LOTTO 3/a Terreni boscati a Malnate = € 9.500,00

Valore LOTTO 3/b Terreno seminativo a Malnate = € 5.500,00

Vendita dell'intero 1/2 della proprietà di Valore quota parte = 1/2 di
€ 15.000,00 = € 7.500,00 Compensazione di € 2.000,00 della quota
parte

LOTTO 5 – INTERA UNITÀ NEGOZIALE N° 4 – IMMOBILI SITI A VARESE:

Immobile 1:

Catasto Fabbricati del Comune di Varese (L682), sez. urb. BO; fg. 3; part. 840; sub. 3; natura C6
(autorimessa), cons. 61 mq, via Buoizzi n° 12, piano T

Immobile 2:

Catasto Fabbricati del Comune di Varese (L682), sez. urb. BO; fg. 3; part. 840; sub. 4; natura A7
(abitazione in villini), cons. 16 vani, via Buoizzi n° 12, piano T – 1 – 2 - S

Immobile 3:

Catasto Terreni del Comune di Varese (L682) Bobbiate; fg. 9; part. 2205; sub. -; natura terreno;
cons. 3 are 50 c.a.

Si tratta di una villa con pertinenze e giardino: nonostante la grande dimensione e l'articolazione
su più piani non può essere suddivisa se non con importanti opere di modifica (creazione di
nuovo ingresso, suddivisione, realizzazione di accessi separati, formazione di posti auto, ...) che
determinerebbero una notevole svalutazione del bene, inoltre la quota parte dell'esecutato è
relativa alla sola nuda proprietà.

Si conferma quanto già riportato in relazione peritale:

Valore LOTTO 5 Villa con pertinenze e box: € 528.154,00 – € 2.750,00 = € 525.404,00 che si
arrotonda per eccesso a € 525.500,00

Vendita di 1/4 della nuda proprietà di

Usufrutto vitalizio di, con riferimento alle percentuali di calcolo in vigore dal 01/01/2018, a
seguito dell'intervenuta variazione del tasso legale di interessi (passato dallo 0,1% allo 0,3%) giusta
decreto del Ministero dell'Economia e Finanze del 13/12/2017, pubblicato nella G.U. n. 292 del
15/12/2017, percentuale calcolata avuto riguardo al prospetto dei coefficienti approvati con D.M.
20/12/2017 pubblicato in G.U. n. 301 del 28/12/2017:

con età 86 anni si ha un valore usufrutto pari al 16,50%, da cui € 525.500,00 x 16,50% = €
86.700,00 (arrotondato per difetto).

Valore di riferimento (NUDA PROPRIETA' TOTALE) = € 525.500,00 - € 86.700,00 = € 438.800,00

Nuda proprietà di 1/4 dell'intero NUDA PROPRIETA' di) =

= € 438.800,00 / 4 = € 109.700,00 (Centonovemilasettecento/00)

Varese, 25/10/2018

In fede

Il perito Arch. Franco Segre

FIRMATO DIGITALMENTE

Giudice:

Dott.ssa Heather M.R. Lo Giudice

Curatore/Custode:

Istituto Vendite Giudiziarie - G.I.V.G. - Varese

Perito:

Arch. Franco SEGRE