

TRIBUNALE ORDINARIO DI VARESE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 176/2021

Giudice dr.ssa Valentina Leggio

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a.

avv. Simona Garavaglia

contro

RELAZIONE DEL PERITO ESPERTO ESTIMATORE

LOTTO 2

STUDIO TECNICO geom. Davide Vincenti – Via Cavour, 4 – 21030 – Azzio (VA)
Tel./Fax 0332-630.607, e-mail:geovindav@inwind.it
C.F.: VNC DVD 64R13 L682O p.IVA 01564180121
Albo del Collegio Geometri della Provincia di Varese n. 2301
Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Varese n. 1528



RELAZIONE DI STIMA

Esatta elencazione ed individuazione dei beni pignorati.

"Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano terra e cantina al piano interrato di edificio su quattro livelli fuori terra" censita al NCEU di Bisuschio foglio 7, come segue:

mappale n. 29 sub. 504 Vicolo Garibaldi, 3 Piano S1-T, categoria A/3, classe 5[^], vani 3, Rendita Catastale €. 178,18.

CONFORMITA' CATASTALE:

Rilevata.

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:

Si rileva la conformità urbanistico-edilizia dell'Unità immobiliare in oggetto.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI:

Tipologia del bene: Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, ubicata al piano terra di edificio su quattro livelli.

Altezza interna utile: ml. 2,85.

Composizione interna:

Soggiorno-pranzo, disimpegno, camera, bagno.

Tabella superfici nette locali:

Locale	Sup. Netta	Esposizione	Stato di manutenzione
Soggiorno-pranzo	Mq. 19,80	Nord	Discreto
Disimpegno	Mq. 1,82	Interno	Discreto
Camera	Mq. 14,90	Sud	Sufficiente
Bagno	Mq. 6,00	Ovest	Discreto

Calcolo delle superfici commerciali ai fini valutativi:

Ai fini valutativi si prende in considerazione la superficie lorda (nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni).



Superficie lorda piano terra mq. 61,52

Superficie lorda cantina piano interrato mq. 7,50

Coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale:

Superficie abitabile = 1,00

Cantina = 0,30

Calcolo superficie commerciale edificio abitativo:

mq. 61,52 x 1,00 = mq. 61,52

mq. 7,50 x 0,30 = mq. 2,25

Totale superficie commerciale = mq. 63,77

Per quanto riguarda la struttura portante del fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, la stessa è: struttura portante verticale in muratura in mattoni e pietra; struttura portante orizzontale con travi in cemento armato e solai in laterocemento, copertura a tetto in legno 4 fili isolata, manto di copertura in tegole di cotto di tipo "Portoghese" con lattinerie in lamiera rame a sezione tonda, le murature esterne sono finite in pietra con giunti fugati con malta.

I divisori interni sono per le murature portanti in in mattoni e pietra e i tavolati in laterizio.

Le pareti e i soffitti dei locali sono intonacati al civile tinteggiati così come i plafoni con idropittura.

Le pareti del bagno sono rivestite in parte con piastrelle in klinker e in parte intonacate al civile e tinteggiate con pittura lavabile.

I pavimenti dei locali sono in piastrelle in klinker con zoccolino battiscopa sempre in klinker.



Il portoncino di ingresso è in legno mordenzato color noce in parte cieco e in parte con vetrate termoacustiche di tipo satinato; l'apertura a finestra verso la strada sono dotate esternamente di inferriata di protezione in ferro verniciato con vernice "ferro micacea".

I sanitari installati all'interno del bagno sono in ceramica bianca, i rubinetti sono di tipo normale, il bagno è dotato di doccia.

Si accede dal portoncino in legno dalla strada/piazza comunale direttamente al locale soggiorno-pranzo (foto 1) al piano terra, dal locale soggiorno-pranzo attraverso un piccolo disimpegno si accede al locale camera (foto 2) e al locale bagno (foto 3).

Al locale cantina di pertinenza si accede al piano interrato attraverso il vano scala dal portoncino di ingresso ubicato sul lato opposto del fabbricato.

Il contatore Enel è dedicato alla U.i. in oggetto con interruttore differenziale magnetotermico salvavita, l'impianto elettrico è di tipo normale.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda attualmente non sono possibili in quanto non è stata installata (a seguito della separazione dell'impianto centralizzato) la caldaia autonoma per l'U.i. in oggetto, i radiatori per il riscaldamento dei locali sono del tipo in alluminio; l'impianto per l'alimentazione della cucina (fornelli), così come quello della caldaia di cui sopra, è a gas-metano.

Occorre tenere quindi conto che attualmente la U.i. non è dotata di impianto caldaia con relativa canna fumaria e che l'eventuale assegnatario dovrà sostenere gli oneri per l'installazione di una nuova caldaia autonoma e delle autorizzazioni comunali e certificazioni di conformità varie.



I serramenti esterni sono in legno mordenzato color noce con doppi vetri, i davanzali e le soglie sono serizzo.

I serramenti interni (porte) sono in legno tamburato a pannello cieco.

Tutti gli impianti interni all'appartamento, sopra descritti, alla data del sopralluogo apparivano in normale stato e non è emerso nulla che implicasse la necessità di intervenire per manutenzione o messa a norma.

Si precisa che alla data del sopralluogo non si sono potuti reperire le certificazioni degli impianti, che senz'altro esistono ma attualmente non sono disponibili.

Nel corso dell'accesso si è potuto notare sulle pareti perimetrali e internamente la formazione di muffa causata da umidità di risalita fino all'altezza di circa ml. 1,00 particolarmente evidente nel locale camera (foto 4).

Nel complesso le finiture e le dotazioni sono sufficienti/discrete.

Valutazione complessiva del bene:

Posto che il valore di mercato è il più probabile prezzo che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete, si sono individuati gli aspetti economici più significativi sotto i quali possono essere inquadrati gli immobile oggetto di stima, nel senso che ad ogni aspetto si adatta un particolare criterio di stima; si sono quindi prese in esame le caratteristiche estrinseche, ovvero le caratteristiche della zona in cui è ubicato il fabbricato la cui importanza discende dal fatto che la domanda è fortemente localizzata e quindi le condizioni dell'ambiente esterno concorrono in misura rilevante a determinare la rispondenza di un immobile alle esigenze delle persone: tra le caratteristiche estrinseche si è esaminato: il comune di appartenenza, la fascia urbana di ubicazione del fabbricato, il tono sociale della zona,



l'accessibilità, la presenza dei servizi essenziali, ecc. ecc.; per le caratteristiche intrinseche sia dell'intero complesso immobiliare che per le porzioni oggetto della presente relazione: la tipologia edilizia, la prospicenza dell'edificio, l'epoca di costruzione, la dotazione degli impianti, il livello a cui è ubicato l'oggetto di stima, le dotazioni sia esterne che interne – ovvero il grado delle finiture, lo stato di manutenzione e conservazione sia delle parti comuni che dell'alloggio – le dotazioni esterne complementari (parcheggi esterni anche se di uso pubblico), la luminosità, la riservatezza, ecc. ecc.; e quindi, dopo aver individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dell'immobile, svolgendo altresì accurate indagini presso operatori economici della zona interessata al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili elementi di confronto; in particolare l'informazioni circa le quotazioni medie di mercato sono tratte da fonti ufficiali quali la C.C.I.A.A. di Varese, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, la Federazione Italiana Agenti Immobiliari (FIAP) e da agenzie immobiliari operanti nella zona.

La superficie dell'immobile è stata suddivisa per zone di valore omogeneo in base alla tipologia degli ambienti e relative finiture, ad ogni zona è stato assegnato un coefficiente di riduzione o aumento rispetto al parametro base, la somma di tali superfici è stata definita superficie commerciale.

Il valore unitario base è stato stimato in €. 700,00/mq di superficie lorda commerciale, valore che tiene conto di tutti i fattori positivi e negativi esposti e della quota dell'area esterna.

VALUTAZIONE:

Totale superficie commerciale = mq. 63,77

Valore Immobile:



mq. 63,77 x €/mq. 1.100,00 = €. **70.147,00**

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

CONDIZIONI	COEFFICIENTE
Stato d'uso e manutenzione	0,90
Stato di possesso	1
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	1
Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti, eventuali spese condominiali insolute	0,85
Necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi	1
Altri oneri o pesi	1

Il coefficiente totale di adeguamento del prezzo del bene applicato è pertanto di 0,70 ovvero: la riduzione del 25% del valore del bene stimato.

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di mercato del bene si stima al netto della riduzione in: (€. 70.147,00 x 0,75) = €. 52.610,25.

arrotondate per difetto a €. 52.600,00

Il valore totale del **LOTTO 2**, da utilizzare come base d'asta risulta essere di **€. 52.600,00 - cinquantaduemilaseicento/00 Euro. -**

LOTTO 2

Allegati:

1. Documentazione Fotografica.

