

Geom. MARCELLO FEDERICONI
Via Paravicini n. 11
21100 VARESE (VA)
Tel. 0332/286090
Pec: marcello.federiconi@geopec.it

TRIBUNALE DI VARESE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 101/2021

PROMOSSA DA

FINO 2 SECURITISATION S.r.l.

CREDITRICE PROCEDENTE

Con l'Avv. GIOVANNI RECALCATI

CONTRO



DEBITORE ESECUTATO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DOTT. GIACOMO PURICELLI

**INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**



Il sottoscritto Geom. Marcello Federiconi, libero professionista con studio sito in Varese, Via Paravicini n. 11, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Varese al n. 1851 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice al n. 672, in data 16/06/2022, veniva nominato Esperto Perito Estimatore dal Sig. Giudice Dott. Giacomo Puricelli.

All'udienza del giorno 23 novembre 2022, il Sig. Giudice "invitava il sottoscritto perito ad esaminare l'elaborato del consulente di parte esecutata e a prendere posizione sullo stesso con una breve integrazione al suo elaborato e ad esplicitare i dati usati per la stima del valore al metro quadro".

Dopo aver esaminato l'elaborato del consulente di parte esecutata Geometra Domenico Cristoforetti, lo scrivente precisa quanto segue.

Come evidenziato nella perizia, il sottoscritto CTU Geom. Marcello Federiconi ha utilizzato la "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese della Camera di Commercio di Varese anno 2021, attualmente in essere. Alla voce "LUINO SEMICENTRO" il CTP Geom. Cristoforetti ha utilizzato i valori delle "case abitabili in buono stato" che risultano avere un minimo di 1.000,00 € ed un massimo di € 1.500,00, mentre il sottoscritto ha utilizzato i valori presenti nella medesima tabella alla voce 1 "nuove/ristrutturate", per un minimo di € 1.700,00 ad un massimo di € 2.200,00, ottenendo così il valore di € 1.800,00 al mq; in quanto alla data del sopralluogo, l'immobile oggetto di stima si presentava in ottimo stato di conservazione, come si può ben evincere dal rilievo fotografico allegato alla prima perizia di stima eseguita dallo scrivente. Come evidenziato nel suddetto rilievo fotografico e dall'accesso agli atti amministrativi eseguito presso il Comune di Luino, veniva reperita una CILA per manutenzione straordinaria redatta dal Geom. [REDACTED]

[REDACTED] dove si prevedeva la formazione di un nuovo bagno e il rifacimento del rivestimento del bagno esistente. Comparando il rilievo fotografico presentato dal Geom. [REDACTED] dello stato di fatto dei luoghi alla data di apertura della CILA con lo stato di fatto visionato dallo scrivente, si denota che anche il pavimento della camera dove è stato realizzato il nuovo bagno è del medesimo materiale, colorazione e fattura di quello del bagno, così come tutti gli altri pavimenti dei locali ad esclusione del corridoio e della sala da pranzo. Inoltre, è stato rivestito anche il pavimento del ripostiglio, esterno all'unità immobiliare, ma sul medesimo piano. Tale ripostiglio non è menzionato nella perizia di stima redatta dal tecnico Geom. Domenico Cristoforetti.

Si evidenzia anche che i precedenti serramenti interni erano di legno con vetri a pigmentazione oleosa scura, mentre i nuovi serramenti sono stati realizzati in legno con pigmentazione oleosa di colore bianco.

Inoltre, noto che il Geom. Domenico Cristoforetti nel redigere la sua perizia di stima immobile di parte esecutata, non ha tenuto conto del fatto che il pignoramento immobiliare non interessa la piena proprietà, ma bensì la proprietà di 1/2 del sig. [REDACTED]

Dunque facendo due calcoli matematici il totale di € 165.000,00 stimato dal CTP deve essere decurtato del 50% ottenendo un valore di € 82.500,00, il quale risulta non proporzionato agli interventi di ristrutturazione edilizia che hanno interessato l'immobile oggetto di esecuzione.



In conclusione, il valore ottenuto dallo scrivente è da ritenersi valido e giusto in quanto il totale è pari ad € **235.000,00** per l'intera proprietà, ma tale valore deve essere decurtato di ½ per un totale di vendita pari ad € **117.500,00**.

Con quanto sopra, lo scrivente ritiene di aver adempiuto al gradito incarico ricevuto all'udienza del 23/11/2022 innanzi al Giudice GE Dott. Giacomo Puricelli.

Con Stima

Geom. Marcello Federiconi

Varese, li 24 novembre 2022

