

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE C.C.

Perizia dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Arch. Chiappini Bernardo Angelo, nella Causa Civile
R.G. 52/2016, ex E.I. RG. 78/2015,

promossa da



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Titolarità.....	4
Dati catastali.....	4
Consistenza.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Stima.....	10



All'udienza del 08/02/2024, il sottoscritto Arch. Chiappini Bernardo, con studio in Via Novara, 17 - 28041 - Arona (NO), email arch.chiappini@gmail.com, pec bernardo.chiappini@archinworldpec.it, Tel. 0322 45 015, veniva incaricato dall'Ill.mo sig.Giudice, dott.ssa Antonietta Sacco, di "(..) visionare l'immobile e valutare se il deterioramento subito possa incidere sul valore stimato (...)".

Recensito in merito l'Ill.mo sig.Giudice con Rapporto depositato in data 15/05/2024, lo scrivente riceveva, in data 28.06.2024, ulteriore incarico dall'Ill.mo sig.Giudice, dott.ssa Caterina Sinico, per "(..) a) integrare la stima del 2015 mediante rivalutazione attuata recependo il mutato Stato di manutenzione dell'immobile; b) approntare pratica Docfa per l'approntamento delle schede catastali aggiornate; c) approntare Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) in sostituzione di quello scaduto; (...)".

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa manofamiliare ubicata a Gignese (VB) - Via Pianezza, piano S-T-1-2.

(Coord. Geografiche: 45.87403254493599, 8.503525452978822).



Fonte: forMaps - Stimatrix - individuazione immobile.

DESCRIZIONE

Il fabbricato si colloca nel Comune di Gignese (VB), Località Alpino, al civico n.1 di Via Pianezza, su un terreno storicamente compreso fra questa e Via Madonna delle Nevi.

Il suo organismo distributivo si articola come segue:

- Piano terreno: tramite un avancorpo terrazzato lievemente rialzato accessibile con breve scala, si accede all'atrio dell'abitazione su cui prospettano lo studio, la cucina, il soggiorno con ampio loggiato in corso di chiusura finestrata, il bagno e la scala di raccordo ai piani.

- Piano seminterrato: scendendo al livello seminterrato esso distribuisce tre locali destinati a ripostiglio, lavanderia e guardaroba, un locale bagno e la cantina.

- Piano primo: a questo piano si colloca la zona notte dell'abitazione con una camera padronale dotata di locale bagno e terrazzo e due camere da letto, di cui una completa di locale wc;

- Piano secondo: completamente mansardato con tetto in legno a vista, presenta uno studio, un locale bagno e palestra e uno spazio a soggiorno.

Accanto al fabbricato abitativo ed in adiacenza allo stesso, si collocano uno spazio a parcheggio e un basso fabbricato seminterrato destinato ad autorimessa a cui si perviene tramite un sistema di accesso costituito da cancello carraio ed annessa rampa ad oggi incompiuti. L'ampio ambito a prato pertinenziale si connota per l'andamento irregolarmente scosceso e per l'attuale stato di totale incuria con presenza di vegetazione spontanea e infestante che lambisce il fabbricato.

TITOLARITA'

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

-

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

DATI CATASTALI

Catasto (fabbricati) (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Più	Grafico
	2	130			C6	3	14		54,95	t	31
	2	31	6		A7	1	15		1.394,43	S1-t-1-2	31

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	31				Ente urbano		00 05 80			
2	32				Prato arborato	2	00 39 73	15,39	15,39	
2	153				Prato arborato	2	00 00 47	0,18	0,18	

Corrispondenza catastale

L'approntamento di una nuova pratica DOCFA elaborata a cura dell'ausiliario del CTU, geom. Ruggero Pulze, ha consentito di conferire piena rispondenza catastale all'immobile oggetto di stima.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione		513,10 m ²	1,00	513,10 m ²	3,42 m	S-T-1-2
Locale tecnico		11,10 m ²	0,15	1,67 m ²	2,62 m	S
Balconi		4,80 m ²	0,25	1,20 m ²		
Terrazze		50,40 m ²	0,35	17,65 m ²		
Autotimesa		21,95 m ²	0,50	10,98 m ²	2,30 m	
Giardino		4.600,00 m ²	0,01	46,00 m ²		
Totale superficie convenzionale:				590,60 m²		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				590,60 m²		

La superficie convenzionale totale è stata opportunamente ricalcolata in relazioni alle rilevazioni catastali propedeutiche alla pratica Docfa, alle modalità di stima riferite agli standard internazionali di valutazione (I.V.S.) e a una più rispondente corrispondenza alle attuali caratteristiche del giardino di proprietà.

STATO CONSERVATIVO

L'E.S., a seguito del sopralluogo esperito e delle valutazioni condotte in sito, definisce "Mediocre" (rif. Art.21, L.392-1978) il generale stato conservativo del bene pignorato.

L'E.E., con rimando al precedente rapporto di stima aggiornato alle attuali condizioni di degrado riscontrate nell'immobile durante i recenti sopralluoghi peritali, descrive di seguito i principali caratteri costruttivi dell'immobile:

Fondazioni

L'immobile dispone di un piano semi-interrato che oppone due dei n.4 muri perimetrali costitutivi del catino di fondazione, al pendio collinare.

Nessun elaborato tecnico ha consentito di individuarne i caratteri costruttivi e materici. E' verosimile che essi si costituiscano di un catino fondale in muratura di pietra impostato su cordoli di fondazione in calcestruzzo armato.

Non si rilevano fenomeni fessurativi riconducibili ad assestamenti del piano di fondazione.

Stato di manutenzione: presuntivamente buono.

Esposizione

L'immobile è disposto con asse longitudinale principale in direzione nord-est, sud-ovest.

Il corpo di fabbrica a destinazione autorimessa, posto a nord-ovest si colloca anch'esso in autonoma posizione seminterrata contro il pendio del terreno.

Il giardino, che segue l'asse di orientamento nord-est / sud-ovest, presenta moderata e disomogenea acclività lungo il suo asse minore est-ovest con quota inferiore posta lungo Via Pianezza.

Il cono prospettico compreso tra le direzioni nord e sud-est colloca l'edificio in ottimale condizione di fruibilità e percezione del paesaggio del Lago Maggiore.

Strutture verticali

Le murature perimetrali che impostano alla quota del piano terreno e strutturano l'intero volume fuori terra fino alla copertura, sono in tessitura muraria di mattoni pieni a quattro teste per uno spessore complessivo del pannello murario intonacato pari a 60cm circa.

Nessun isolante termico è stato inserito in detta struttura monostrato portante in laterizio.

Stato di manutenzione: Buono.

Solai

Dalle dichiarazioni verbali rilasciate dall'impresa esecutrice, i solai in legno originari pare siano stati consolidati con getto in opera di caldana in calcestruzzo collaborante e rete in acciaio per la distribuzione dei carichi.

In alcuni casi dette strutture lignee sono state lasciate a vista e trattate con impregnanti, in altri casi sono rivestiti a lastre di cartongesso tinteggiato.

Stato di manutenzione: in prevalenza Buono. Limitatamente, però, a porzioni di solaio poste a delimitazione tra piano terreno e piano cantinato, la presenza di problematiche infiltrative forse da



ricondersi a perdite d'acqua dall'impianto idrico, rendono le condizioni di conservazione di dette porzioni, mediocri.

Copertura

La copertura coibentata e ventilata, presenta disegno multi-falda ed è realizzata con struttura in legno lamellare a quattro fili con perlinatura a vista in tutto il piano secondo.

Il manto è in laterizio nella tipologia Tegola Marsigliese.

Stato di manutenzione: Mediocre, per il degrado riscontrabile a danno di alcuni raccordi di canali e pluviali tali da compromettere la piena funzionalità del sistema di raccolta, convogliamento e deflusso delle meteoriche.

Loggiato

Al piano primo, orientato verso nord-est, ed in adiacenza al locale soggiorno, si colloca un corpo loggiato finito al rustico. Tale struttura fruisce di regolare permesso concesso dalla soprintendenza, per essere chiuso con serramenti e finiture annesse.

La pavimentazione è in gres porcellanato di colore beige.

Pareti e finiture del perimetro murario esterno

Lo zoccolo del fabbricato presenta rivestimento in lapideo con giunto cementizio chiuso nei due lati a valle di maggior altezza ed intonaco strollato di colore grigio nei due altri a monte, fino alla quota di un metro dal piano di spiccato. Il resto del trattamento di finitura parietale è eseguito ad intonaco tinteggiato bicromo, rosa e bianco, con motivi a greca ad impreziosire spigoli, aperture finestrate, marcapiani.

Davanzali e ghiera delle aperture finestrate sono in materiale cementizio prefabbricato e tinteggiato con disegno m

I davanzali e le ghiera delle aperture finestrate sono in cemento prefabbricato e tinteggiato.

Il raccordo tra la pavimentazione in granito bianco ad elementi di forma quadrata a bordo rettificato dell'avancorpo rialzato che precede l'ingresso all'edificio è costituito da un listello battiscopa anch'esso in granito.

La porta di ingresso in legno laccato a disegno pantografato è riquadrata da lastre in lapideo di colore bianco-grigio venato che rivestono integralmente il profondo sguincio di spallette e stipite.

Stato di manutenzione: Mediocre per l'estesa presenza di fenomeni condensativi interni ed esfoliativi delle tinteggiature e di distacco parziale della strollatura intonacata del basamento edificato riconducibili a problemi infiltrativi di umidità attraverso il supporto intonacato.

Pavimentazione esterna

La rampa d'accesso carraia al fabbricato da Via Pianezza, si presenta al rustico e privo di pavimentazione così come anche lo spazio a parcheggio posto accanto al fabbricato ed i gradini dell'avancorpo terrazzato che conduce all'ingresso dell'abitazione.

Stato di manutenzione: Mediocre stante la presenza di vegetazione infestante che la pervade.

Pareti interne

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a tempera di colore in prevalenza bianco oppure rivestite con tappezzeria in tessuto con specchiature in profili di cartongesso tinteggiato in colore bianco.

Stato di manutenzione: Discreto.

Pavimentazione interna

La pavimentazione del piano terra è realizzata in lastre di gres fine porcellanato di grande formato (60x60) in colore beige chiaro per la zona cucina ed in marmo venato di colore marrone nei locali studio e soggiorno. L'ingresso presenta pavimentazione beige chiaro ma di formato quadrato lato 30x30.

Il locale bagno è pavimentato con lastre in gres 30x60 di colore grigio antracite e rivestimenti in lastre di pari formato di colore beige rifinito superiormente con listello dorato.

Ai piani primo e secondo la pavimentazione è in parquet di legno in listoni sia nelle camere da letto, sia nello studio posto in mansarda.

I locali bagno sono pavimentati e rivestiti in elementi in gres fine porcellanato in colori abbinati, verde e bianco, marrone e beige.

Il locale bagno del piano secondo è pavimentato in legno come il corridoio anzidetto, mentre le pareti sono rivestite in lapideo in listelli di in cromia beige e marrone.

Stato di manutenzione: Mediocre per l'estesa presenza di umidità determinante degrado particolarmente a danno delle pavimentazioni in parquet.

Infissi esterni ed interni

I serramenti sono in legno laccato avorio con doppia guarnizione, vetro-camera, apertura ad anta-ribalta e ferramenta in alluminio.

Le tapparelle, contenute nel cassonetto soprastante in tonalità uguale ai serramenti, sono azionate manualmente e sono in pvc di colore grigio chiaro.

Le porte interne sono in legno con rivestimento pantografato di buona qualità e disegno.

Stato di manutenzione: mediocre per l'occasionale presenza di danni nella struttura di alcune portefinestre preposte all'accesso ai terrazzi, forse oggetto di tentativi di effrazione avvenuti nel tempo.

Scala

Il piano terra è collegato ai piani primo e secondo mediante una scala a tre rampe rivestita in marmo bianco e con parapetto corrimano in metallo. Dal piano terra al piano seminterrato la stessa scala si presenta con gradini in pietra naturale.

Stato di manutenzione: mediocre stante la presenza di alonature disomogenee a danno della naturalità e cromia del marmo.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico è nella tipologia sottotraccia con contatore utenza Enel situato nicchia esterna posta nello zoccolo del fabbricato lato nord.

Presenti frutti e mascherine ad eccezione di alcune esterne al fabbricato. La cromia di queste ultime si coordina con gli ambienti abitati.

Stato di manutenzione: Stante la presunta sospensione della fornitura, non è possibile accertarne la funzionalità, pur presentando quadro, sezionatori e differenziali di legge.

Impianto idro-termo-sanitario

L'impianto di riscaldamento è del tipo "a corpi radianti" in elementi in acciaio.

Il controllo delle temperature è suddiviso in zone con termostati ad ogni piano.

Nel locale caldaia sono presenti due caldaie "a condensazione" con annesso serbatoio di accumulo dell'acqua calda per riscaldamento derivante dai pannelli solari termici posti in copertura.

Stato di manutenzione: Mediocre, stante la presenza di rilevanti problematiche infiltrative e/o perdite a danno del solaio cucina e cantina.

Impianto di allarme

Presente impianto di allarme con sensori volumetrici ad infrarossi interno al fabbricato.

Stato di manutenzione: Non è possibile accertarne la funzionalità per l'assenza delle utenze.

Impianto TV

Presente l'impianto di ricezione televisiva satellitare a mezzo di n.2 parabole site in copertura.

Impianto di climatizzazione

Non è presente.

Impianto video-citofonico

Non presente.

Nota ulteriori sullo stato di conservazione di alcuni specifici locali:

Cucina (Piano terra) - Si rileva l'avvenuto distacco, nel tempo, di tutto il controsoffitto cartogessato e l'ammaloramento della struttura di supporto, verosimilmente imputabile a danni alla rete impianti idrotermosanitari.

Cantina (Piano seminterrato) - Si rilevano ampi distacchi di controsoffittatura come nel locale cucina soprastante. Oltre a ciò l'intero seminterrato presenta condizioni di conservazione pessime e impedenti qualsiasi abitabilità e agibilità.

Terreno esclusivo

L'intera estensione del fondo pertinenziale circostante risulta invasa da voluminosa vegetazione infestante che, per incuria e abbandono, è ormai giunta a lambire il fabbricato principale.

Il volume a destinazione autorimessa ne è invece del tutto sovrastato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è disabitato e in abbandono.

Certificazioni energetiche

L'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) redatto dal Termotecnico Alessio Tarabbia ausiliario dell'E.S. è allegato al presente Rapporto.

METODO DI STIMA UTILIZZATO - MARKET COMPARISON APPROACH (M.C.A.)

In adempimento al quesito, che chiedeva "(...) l'integrazione della stima del 2015 mediante rivalutazione attuata recependo il mutato Stato di manutenzione dell'immobile (...)", l'E.S. ha provveduto a aggiornare il valore di mercato in rispondenza agli **International Valuations Standards (I.V.S)** utilizzando il Market Comparison Approach (M.C.A) per individuare l'incidenza dello Stato di Manutenzione rispetto all'attuale valore di mercato del bene.

Trattasi di un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e uno o più immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti, oppure di *asking price* (proposte di vendita).

Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche e si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

1. l'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
2. la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante, foto, ecc.);
3. la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
4. la compilazione della tabella dei dati;
5. la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
6. la redazione della tabella di valutazione;
7. la sintesi valutativa.

L'analisi del segmento del mercato immobiliare riguarda il segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, nel quale si rilevano i parametri quantitativi (rapporti mercantili) e le altre informazioni necessarie ai fini della stima. L'analisi del segmento di mercato si svolge con la scheda di rilevazione del segmento. La rilevazione dei dati immobiliari si svolge con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati.

Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa:

- sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;
- sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato;

- sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare.

La misura delle caratteristiche qualitative si svolge nella scala nominale e nella scala ordinale: nella prima assegnando i valori zero e uno rispettivamente in assenza e in presenza della caratteristica; nella seconda assegnando un punteggio a ciascuna classe. Per tutte le caratteristiche qualitative si definiscono i relativi nomenclatori. Le caratteristiche immobiliari che presentano gli stessi ammontare nell'immobile da valutare e negli immobili di confronto non entrano nel MCA, perché si trovano nella parità di condizioni, ma sono riportate nel rapporto di valutazione.

L'applicazione del presente sistema di stima, il cui svolgimento è stato integralmente sviluppato ed unito al presente rapporto (rif. ALLEGATO 1), ha condotto alla individuazione dei seguenti:

Valore unitario = 2.100,00€.

Valore di Mercato = 1.250.000,00€ (ricependo il mutato Stato di manutenzione)

Incidenza dello Stato di Manutenzione = 180.000,00€.

Valore della quota in vendita = 1.250.000,00€ x 50% = 625.000,00€

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto unico - Villa monofamiliare, Via Pianeza, Gignese (VB)	590,62 m ²	2.100,00 €/m ²	€ 1.250.000,00	50,00%	€ 625.000,00
Valore di stima:					€ 625.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Arona, li 10/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Chiappini Bernardo Angelo

ARCHITETTO ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sezione
No Chiappini Bernardo n° 1102