



en.i.c.



e-valuations
ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Chiappini Bernardo, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria dati catastali	5
Dati catastali.....	6
Stato conservativo	7
Parti comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	9
Provenienze ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima.....	13

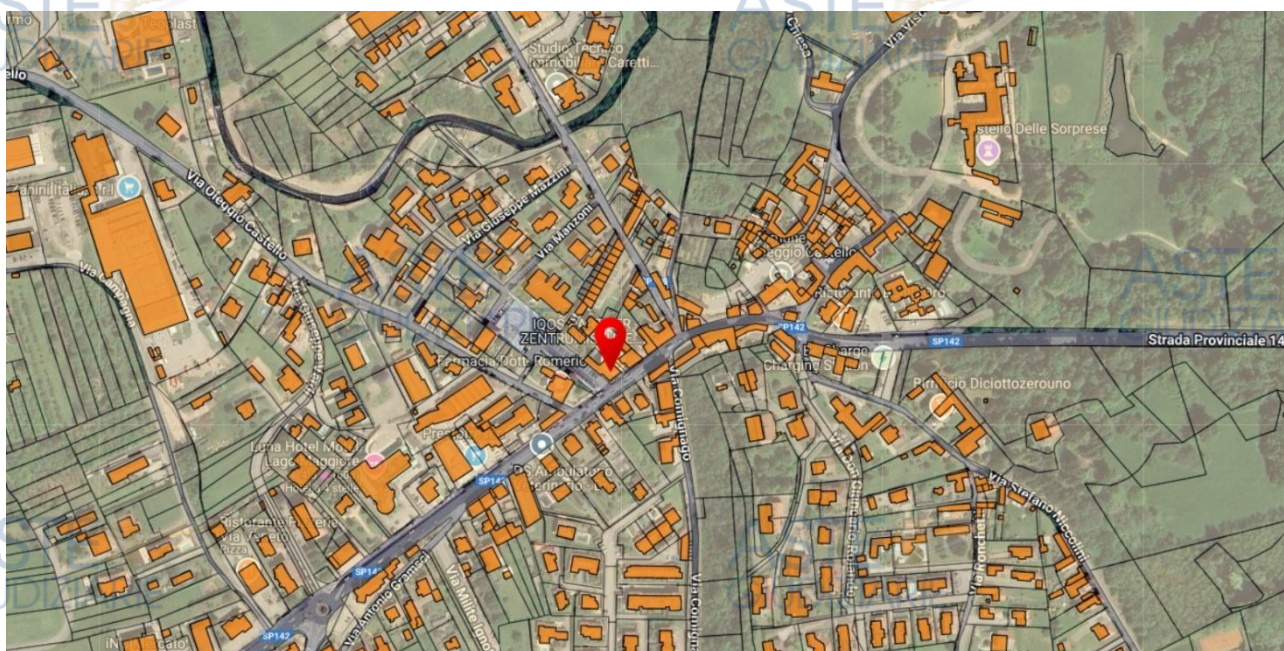


All'udienza del 04.11.2024, il sottoscritto Arch. Chiappini Bernardo, con studio in Via Novara, 17 - 28041 - Arona (NO), email arch.chiappini@gmail.com, PEC bernardo.chiappini@archinworldpec.it, Tel. 0322 45 015, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04.11.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE GIUDIZIARIE PREMessa

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Oleggio Castello (NO) - Via Vittorio Veneto n.42, piano T-2 (Coord. Geografiche: 45.74876426774472, 8.528072003773492).



Fonte: forMAPS – STIMATRIX – Localizzazione immobile

DESCRIZIONE

L'appartamento si trova al secondo piano di una palazzina a destinazione mista, residenziale e commerciale, nel comune di Oleggio Castello, al civico 42 di Via Vittorio Veneto che in questo tratto coincide con la S.P. 142 Biellese.

L'immobile è situato in una zona centrale e ben servita, con facile accesso a strutture commerciali, scolastiche e sportive.

Lo stabile, che si sviluppa su quattro piani, comprende al piano terra un esercizio Bar, al piano interrato delle cantine e ai piani primo e secondo gli appartamenti residenziali.

L'unità in vendita è un trilocale composto da ingresso con corridoio, due camere da letto, un bagno, un soggiorno con cucina a vista e un balcone esposto a sud.

Completano la proprietà la cantina al piano interrato, un'autorimessa situata in un fabbricato accessorio, accessibile dal cortile comune sul lato nord e una soffitta sovrastante l'appartamento.

La posizione centrale, unita alla presenza di tutti i principali servizi nelle vicinanze, rende l'immobile ideale per chi cerca comodità e tranquillità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Per estratto dall'atto di provenienza, i confini dell'appartamento di cui al F.2, Mapp.221, Sub.9, sono:

- vano scala comune;
- appartamento proprietà
- prospetto su cortile;
- proprietà.

I confini della porzione di sottotetto sono:

- proprietà cortile comune;
- proprietà

I confini della cantina di pertinenza posta nel locale interrato sono:

- piazza L.Comolli;
- cortile comune;
- proprietà
- corridoio comune;
- proprietà .

I confini della autorimessa del F.2, Mapp.221, Sub.4:

- piazza L.Comolli;
- autorimessa proprietà
- cortile comune;
- autorimessa proprietà



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,25 mq	86,80 mq	1	86,80 mq	2,85 m	2
Balcone scoperto	17,80 mq	17,80 mq	0,25	4,45 mq	0,00 m	2
Cantina	27,70 mq	32,30 mq	0,20	6,46 mq	2,50 m	S
Box	11,08 mq	12,90 mq	0,50	6,45 mq	2,40 m	T
Soffitta	16,00 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq	2,10 m	3
Totale superficie convenzionale:				107,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Con riferimento alla Nota del paragrafo Dati catastali che segue, l'E.S. ha provveduto all'inserimento nella scheda catastale della porzione di sottotetto non abitabile descritto negli atti di provenienza, allo scopo di opportunamente restituire col presente elaborato peritale, l'esatta consistenza dell'immobile pignorato nella sua interezza.

Per la stima del valore di mercato dell'immobile la predetta superficie accessoria è stata inclusa nella consistenza di calcolo per la sola quota superficiaria (16,00mq netti, su un totale di 38,00mq lordi) effettivamente considerabile come "accessibile" in quanto avente altezza minima pari a 1,50m e altezza media pari a 2,10m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 07/01/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 221, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10
Dal al 07/01/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 221, Sub. 9 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Piano 2
Dal 07/01/1981 al 13/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 221, Sub. 9 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5
Dal 13/12/1981 al 13/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 221, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10
Dal 13/12/2013 al 13/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 221, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10

		Rendita € 35,64 Piano T Graffato 221
Dal 13/12/2013 al 13/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 221, Sub. 9 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 101 mq Rendita € 296,96 Piano S1-T-2 Graffato 221

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	221	9		A3	3	5 vani	101 mq	296,96 €	S1-2	NCT F.2 MAPP.221
	2	221	4		C6	3	10mq	10 mq	35,64 €	T	NCT F.2 MAPP.221
	2	221	12		C2	1	38mq	16 mq	82,43 €	3	NCT F.2 MAPP.221 Sub.9

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
2	221				ENTE URBANO		00 03 40 mq				

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Gli atti di provenienza specificano che nella compravendita sia compresa: "(..) la porzione di sottotetto, circoscritta in colore giallo nella planimetria che previa vidimazione a norma di legge qui si allega sotto la lettera "A", di entità trascurabile e irrilevante ai fini catastali, in parte in corrispondenza all'appartamento (..)" (rif. Atto del 1981, citato dall'Atto del 2013 al capitolo "Garanzie", pag.4).

L'Esperto ha provveduto a conferire incarico all'ausiliario geom.**** Omissis ****, al fine di provvedere all'inserimento in scheda catastale della superficie di soffitta predetta chiarendo in tal modo l'esatta entità dell'immobile oggetto di procedura.

La documentazione catastale aggiornata è allegata al presente Rapporto di stima.

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

Per estratto dall'atto di compravendita si riporta che:

"(..) Unitamente a quanto oggetto del presente atto si intendono trasferiti e compresi nella presente vendita i diritti e le ragioni di proprietà che ad esso proporzionalmente competono sugli enti, vani spazi, impianti e servizi che per legge (art.1117 C.C.), uso e destinazione siano da ritenersi comuni all'intero fabbricato di cui quanto in oggetto fa parte. (..)".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il Certificato di destinazione urbanistica allegato dichiara l'insussistenza di Usi civici a gravame del bene.

Relativamente alla presenza di Servitù si riporta in estratto dall'atto Trascritto al RP 568 del 1981 quanto segue:

"(..) Sulla striscia di terreno di proprietà del venditore colorata in rosso nella planimetria che previa vidimazione a norma di legge qui si allega sotto la lettera "B", grava la servitù perpetua di passo carrabile e pedonale a favore del "Condominio Centrale".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'E.E., sulla base della documentazione tecnica reperita presso i pubblici uffici e a fronte dei sopralluoghi peritali esperiti, descrive di seguito i principali caratteri costruttivi dell'immobile.

Fondazioni

Il fabbricato dispone di una struttura di fondazione continua in calcestruzzo armato.

Stato di conservazione: Assenza di fenomeni e/o principi fessurativi o di instabilità visivamente riscontrabili.

Esposizione

L'immobile orienta i suoi fronti principali entro il diagramma solare compreso tra est, sud e ovest.

Altezza interna utile

L'altezza utile interna del piano abitativo è di 2.85m. Quelle dei locali cantina e autorimessa sono rispettivamente di 2.50m e 2.40m. L'altezza media dell'ambito di sottotetto è di 2.10m.

Strutture verticali

Sono costituite da un telaio travi pilastri in calcestruzzo armato.

Stato di conservazione: Buono.

Solai interpiano

I solai sono realizzati in elementi prefabbricati in latero-cemento, intonacati al civile e tinteggiati.

Stato di conservazione: Mediocre per la presenza di efflorescenze e muffe a danno di porzioni dei soffitti di cucina/soggiorno/balcone, riconducibili a problematiche infiltrative dal sistema di copertura

del fabbricato.

Strutture di tamponamento

Sono realizzate in muratura a cassetta triplo strato con due tavolati in laterizio forato da 8cm e intercapedine d'aria non isolata, in linea con le tipologie costruttive dell'epoca. A finire intonaco al civile tinteggiato.

Stato di conservazione: Mediocre per la presenza estesa di degrado da infiltrazione a danno dei frontali degli sporti balconi.

Pareti interne

Le tramezzature sono realizzate in laterizio forato, intonacato e tinteggiato.

Stato di conservazione: Discreto.

Pavimentazione interna

La pavimentazione è in elementi di gres porcellanato in grande formato nel corridoio di distribuzione, in soggiorno e nel bagno, finito con zoccolini in legno tinto noce. Nelle camere da letto la pavimentazione è in parquet naturale. I rivestimenti dei locali cucina e wc sono in elementi di gres e ceramica.

Stato di conservazione: Buono.

Balconi est e ovest

I pavimenti sono in piastrelle di gres con posa in linea. I parapetti sono in ferro tinteggiato e con disegno semplice.

Stato di conservazione: Discreto.

Soglie e davanzali

Le soglie e i davanzali di finestre e portefinestre sono realizzate in elementi di Travertino.

Stato di conservazione: Discreto.

Serramenti

I serramenti presentano telaio in legno tinteggiato bianco di 60mm di spessore, battute senza guarnizioni e vetrocamera da 10mm applicato con fermavetro in legno. I soprastanti cassonetti in legno tinteggiato non risultano coibentati ed ospitano tapparelle in pvc azionate manualmente.

Stato di conservazione: Mediocre.

Porte

Le porte interne sono in legno tamburato impiallacciato con inserti lineari in contrasto e ferramenta effetto ottone. La porta di accesso all'unità è blindata con rivestimento interno liscio tinto noce.

Stato di conservazione: Discreto.

Scala condominiale

La scala condominiale è realizzata con struttura in calcestruzzo rivestita in elementi di Travertino con zoccolini in legno e pavimentazioni dei pianerottoli realizzate in piastrelle di marmo ricomposto. I parapetti sono in ferro tinteggiato con disegno geometrico.

Stato di conservazione: Discreto.

Cortile comune

Trattato a sterrato e ghiaietto compattato, funge da spazio di sosta e accesso alle autorimesse poste lungo il lato ovest.

Stato di manutenzione: Mediocre.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con frutti e placche serie tipo Gewiss in colore argento. Presente quadro elettrico con interruttori differenziali e sezionatori delle utenze.

Stato di conservazione: Discreto.

Impianto idro-termo-sanitario

L'impianto di riscaldamento termoautonomo dispone di una caldaia a gas collocata in cucina, che alimenta termosifoni in alluminio verniciato color beige posizionati in prevalenza in vani sotto finestra ed è gestito da termostato ambiente. L'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria avviene tramite il medesimo impianto di generazione. Presente la presa di esalazione fumi-cottura prevista dalla normativa per l'ambiente cucina.

Stato di conservazione: Discreto.

Impianto citofonico, TV e Utenze

L'immobile dispone di impianto citofonico, di impianto TV e degli allacci autonomi alle utenze luce e gas. Il contatore dell'acqua, condominiale con ripartizione in millesimi, è disposto in una botola interrata situata nel cortile comune, a ridosso del lato nord del fabbricato.

Cantina

L'unità immobiliare dispone di un ampio locale cantina collocato nel piano seminterrato e dotato di finestra a vasistas.

Stato di conservazione: Mediocre.

Autorimessa

L'autorimessa di pertinenza è collocata in un basso fabbricato autonomo posto a chiusura dell'intero lato ovest della corte comune.

Stato di conservazione: Mediocre.

Soffitta

La soffitta, raggiungibile tramite scala in calcestruzzo posta in continuità al vano scala comune, è solo parzialmente utilizzabile per la ridotta altezza disponibile.

Stato di conservazione: Mediocre per lo stato rustico e per le condizioni di manutenzione dell'insieme e della struttura di copertura del condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/1981 al 20/12/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Manfredini Giuseppe	22/01/1981	72406	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria di Verbania	17/01/1997	545	435
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Arona	22/01/1981	228	130
Dal 20/12/2013 al 15/11/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Spini Ursula	13/12/2013	11832	8211
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Verbania	20/12/2013	12692	9352
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con riferimento alla Certificazione notarile in atti, si evidenzia che nelle Ispezioni ipotecarie condotte dall'E.S. a carico di **** Omissis **** e **** Omissis ****, venditori della proprietà all'esecutata **** Omissis **** con atto di provenienza allegato, non compaia nell'elenco delle formalità la Trascrizione della compravendita nn.665/568 in data 29 gennaio 1981, a seguito di scrittura privata autenticata per Notaio **** Omissis **** di Arona del 7 gennaio 1981, numero di repertorio 7240.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 15/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VERBANIA il 20/12/2013
Reg. gen. 12693 - Reg. part. 1232
Importo: € 120.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 67.000,00
Rogante: Notaio Ursula Spini
Data: 13/12/2013
N° repertorio: 11833
N° raccolta: 8212

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERBANIA il 18/09/2024

Reg. gen. 10200 - Reg. part. 8460

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

L'E.S. ha rilevato le informazioni di cui sopra dal confronto istituito tra i dati estrapolati dalla Certificazione notarile posta in atti alla procedura e le risultanze della Ispezione ipotecaria condotta a carico dell'esecutata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) è allegato al presente Rapporto.

Da esso risulta che il Mappale 221 del Foglio 2 del Comune di Oleggio Castello sia classificato come "AREE PER USI RESIDENZIALI - AREE SATURE", soggetto alla normativa di cui all'art.3.3.6. delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale Comunale, da cui riportano in estratto Destinazioni d'uso e Interventi edilizi ammessi:

"(..)

2. Destinazione d'uso proprie, tollerate, in contrasto:

- *destinazioni proprie:*

le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, serre, ecc.), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive del tipo bed & breakfast, gli studi professionali;

- *destinazioni tollerate:*

edifici rurali con relativi depositi e stalle, purchè limitatamente alle preesistenze e ove non giudicati incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio non nocivo nè molesto che si possa svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;

- *destinazioni in contrasto:*

l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto. Nel caso di attività esistenti il Sindaco potrà, sentita la Commissione Igienico Edilizia ed il Servizio di Igiene Pubblica dell'U.S.S.L. competente, assumere i provvedimenti stabiliti dalla legislazione vigente in qualità di Autorità sanitaria locale. Per le attività esistenti giudicate in contrasto non è ammesso alcun intervento, eccetto il trasferimento in luogo idoneo.

3. Tipi di intervento ammessi:

- *manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro conservativo (RCl), risanamento conservativo (RC2), ristrutturazione edilizia di tipo A (REI), ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2), demolizione (D), ampliamento con o senza sopraelevazione (AS), nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr), nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) ove si intendano pertinenti anche le aree con medesima destinazione (area saturata) poste entro la distanza di 50,00 (cinquanta) metri dall'abitazione anche se separate da strade, mutamento di destinazione d'uso (MD); demolizione con ricostruzione (DR); ristrutturazione urbanistica (RU).*
- *gli edifici che il Piano individua cartograficamente e classifica di "elevato valore storico ambientale" oppure di interesse storico-artistico sono soggetti solo ad interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro conservativo (RCl), risanamento conservativo (RC2).(..)".*

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'accesso agli atti svoltosi presso il comune di Oleggio Castello ha consentito di reperire le seguenti pratiche amministrative:

- Certificazione di avvenuta costruzione a firma del Sindaco in data 10/11/1965, in cui si attesta che la costruzione del fabbricato sia avvenuta tra il 07/01/1965 e il 04/11/1965;
- Relazione sanitaria e tecnica per l'abitabilità di stabile di nuova costruzione, in data 02/11/1965.
- Dichiarazione di abitabilità, prot.n.4 del 02/11/1965;
- Comunicazione di attività edilizia libera per "Chiusura porta e realizzazione arco interno", prot.n.3964 del 23/10/2013;
- Comunicazione Fine Lavori, prot.n.4170 del 07/11/2013;

Gli atti amministrativi citati sono allegati al presente Rapporto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'E.S. riporta per estratto quanto segue dall'atto trascritto al R.P.568 del 1981 (allegato): "(..) Per quanto riguarda gli enti e spazi comuni si fa pieno ed esplicito riferimento alle norme di legge che regolano il condominio degli edifici e agli immobili in contratto competono quote proporzionali sulle

parti comuni, quali indicate nell'articolo 1117 del Codice Civile, quote che si determinano in millesimi:

- 173,25/1000 per l'appartamento e annessa cantina;

- 1,75/1000 per l'autorimessa.

(..)

La parte acquirente dichiara di sottomettersi al regolamento di condominio che verrà deliberato dall'assemblea dei condomini. (..).

Oltre a ciò, l'assenza della figura dell'Amministratore condominiale, riscontrata durante le operazioni, è normativamente giustificata dal fatto che la consistenza totale del fabbricato è di cinque unità immobiliari, inferiore alle otto unità per le quali la Legge 220/2012 ne impone la nomina.

STIMA

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Oleggio Castello (NO) - Via Vittorio Veneto n.42, piano T-2
L'appartamento si trova al secondo piano di una palazzina a destinazione mista, residenziale e commerciale, nel comune di Oleggio Castello, al civico 42 di Via Vittorio Veneto, che in questo tratto coincide con la S.P. 142 Biellese. L'immobile è situato in una zona centrale e ben servita, con facile accesso a strutture commerciali, scolastiche e sportive. Lo stabile, che si sviluppa su quattro piani, comprende al piano terra un esercizio Bar, al piano interrato delle cantine e ai piani primo e secondo gli appartamenti residenziali. L'unità in vendita è un trilocale composto da ingresso con corridoio, due camere da letto, un bagno, un soggiorno con cucina a vista e un balcone esposto a sud. Completano la proprietà la cantina al piano interrato, un'autorimessa situata in un fabbricato accessorio, accessibile dal cortile comune sul lato nord e una soffitta sovrastante l'appartamento. La posizione centrale, unita alla presenza di tutti i principali servizi nelle vicinanze, rende l'immobile ideale per chi cerca comodità e tranquillità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 221, Sub. 9, Categoria A3, Graffato NCT F.2 MAPP.221 - Fg. 2, Part. 221, Sub. 12, Categoria C2, Graffato NCT F.2 MAPP.221 Sub.9 - Fg. 2, Part. 221, Sub. 4, Categoria C6, Graffato NCT F.2 MAPP.221 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 221, Qualità ENTE URBANO.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 91.000,00.

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

(Per evitare di appesantire la lettura del presente rapporto di perizia, si rimanda allo sviluppo completo della matrice estimativa contenuta nel file STIMA M.C.A. – rif. ALLEGATO 6 ESECUTATO, dal quale sono stati estratti i valori di mercato dei beni analizzati).

Il Market Comparison Approach (M.C.A.) è un metodo di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di valutazione e un insieme di immobili simili recentemente contrattati, di cui sono noti i prezzi o i canoni.

Si tratta di una procedura sistematica che applica criteri di comparazione tra gli immobili, valutandone le caratteristiche tecnico-economiche e apportando opportuni aggiustamenti ai prezzi o ai redditi di mercato rilevati. Tali aggiustamenti, determinati sulla base delle differenze tra l'immobile oggetto di stima e gli immobili di confronto, possono essere espressi sia in termini percentuali che in valore assoluto.

Le principali fasi del processo M.C.A. sono le seguenti:

1. Analisi del mercato, finalizzata all'individuazione di contratti recenti relativi a immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di valutazione;
2. Rilevazione dei dati immobiliari, mediante la raccolta di informazioni documentali (schede, planimetrie, fotografie, ecc.);
3. Selezione delle caratteristiche immobiliari rilevanti per il procedimento di stima;
4. Compilazione della tabella dei dati relativa agli immobili di confronto;
5. Determinazione dei prezzi o dei redditi marginali per ciascuna caratteristica considerata;
6. Redazione della tabella di valutazione, con applicazione degli aggiustamenti ai dati rilevati;
7. Sintesi valutativa, finalizzata alla determinazione del valore di mercato.

L'analisi del segmento di mercato immobiliare è focalizzata sul contesto in cui si colloca l'immobile oggetto di stima. Questa fase permette di individuare i parametri quantitativi (rapporti mercantili) e le altre informazioni utili alla valutazione, mediante l'impiego della scheda di rilevazione del segmento.

La rilevazione dei dati immobiliari viene condotta attraverso la compilazione della scheda di rilevazione e degli allegati tecnici.

Il criterio di selezione delle caratteristiche immobiliari si basa su tre fattori principali:

- Le caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima;
- Gli elementi considerati prioritari dai compratori e venditori nel segmento di mercato di riferimento;
- Le caratteristiche che determinano differenze significative di valore tra l'immobile stimato e quelli di confronto.

La misurazione delle caratteristiche qualitative avviene utilizzando due scale:

- Scala nominale, che assegna il valore 0 o 1 a seconda dell'assenza o presenza della caratteristica;
- Scala ordinale, che attribuisce un punteggio a ciascuna classe di caratteristiche secondo un criterio prestabilito.

Per ogni caratteristica qualitativa vengono definiti i relativi nomenclatori. Le caratteristiche comuni tra l'immobile oggetto di stima e quelli di confronto, in quanto non influenti sulla differenziazione dei valori, non rientrano nel calcolo M.C.A., ma vengono comunque riportate nel rapporto di valutazione.

L'applicazione del presente metodo di stima, il cui sviluppo è documentato integralmente nel rapporto allegato (ALLEGATO 6 - ESECUTATO - Cartella M.C.A.), ha condotto alla determinazione dei seguenti valori:

Valore unitario: 850,00€.

Valore di mercato complessivo: 91.000,00€.

Note:

In relazione agli ulteriori quesiti richiesti dall'ill.mo G.E., Dott.ssa **** Omissis ****, l'E.S. specifica ed integra quanto segue:

- "(..) il Perito indicherà, per ciascuno dei Lotti proposti:

1) Il mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale (..)":

Calcolo del Valore catastale dell'immobile

Categoria catastale A/3 - Abitazioni di tipo economico;

Data di riferimento: 22/01/2025;

Rendita catastale: 296,96€;

Rendita catastale rivalutata del 5%: 311,81€

Moltiplicatore catastale: 110;

Valore catastale: 34.298,88€ per Abitazione principale (V1).

Moltiplicatore catastale: 120;

Valore catastale: 37.416,96€ per Abitazione non principale (V2).

Categoria catastale C/6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse;

Data di riferimento: 22/01/2025;

Rendita catastale: 35,64€;

Rendita catastale rivalutata del 5%: 37,42€

Moltiplicatore catastale: 110;

Valore catastale: 4.116,42€ per Abitazione principale (V3).

Moltiplicatore catastale: 120;

Valore catastale: 4.490,64€ per Abitazione non principale (V4).

Categoria catastale C/2 – Magazzini e locali di deposito;

Data di riferimento: 06/02/2025;

Rendita catastale: 82,43€;

Rendita catastale rivalutata del 5%: 86,55€

Moltiplicatore catastale: 110;

Valore catastale: 9.520,67€ per Abitazione principale (V5).

Moltiplicatore catastale: 120;

Valore catastale: 10.386,18€ per Abitazione non principale (V6).

Valore catastale totale per Abitazione principale: $V_t = V1 + V3 + V5 = 47.935,97€$

Valore catastale totale per Abitazione non principale: $V_t = V2 + V4 + V6 = 52.293,78€$.

- "(..) 2) Proporrà un mero coefficiente di aumento o diminuzione di valore con specifico riferimento ad elementi richiamati in perizia che rendano l'immobile non conforme ad un valore medio di immobili similari per consistenza, ubicazione e caratteristiche (..)".

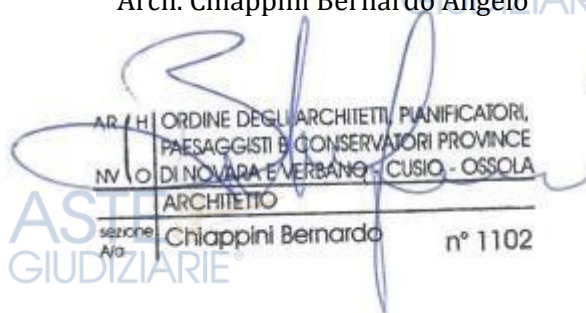
La metodologia estimativa impiegata nell'elaborazione del presente rapporto di stima in rispondenza agli Standard di Valutazione Internazionale (I.V.S.), consente di ovviare in sicurezza all'impiego di ulteriori e discrezionali coefficienti correttivi del valore individuato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Oleggio Castello (NO) - Via Vittorio Veneto n.42, piano T-2	107,36 mq	850,00 €/mq	€ 91.000,00	100,00%	€ 91.000,00
Valore di stima:					€ 91.000,00

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 06/02/2025

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



www.formaespazio.it

Via Novara n.17 28041 Arona (NO) Cell.: 328 7415788 Tel.: 0322 45015 e-mail: chiappini@formaespazio.it
Cod.Fisc.: CHPBNR68P20A429K Partita IVA: 01849480031 P.E.C.: bernardo.chiappini@archiworldpec.it

