



**FORMA E SPAZIO** ARCHITETTO BERNARDO ANGELO CHIAPPINI

CONSULENZA TECNICA FORENSE CERTIFICATA UNI CEI EN ISO



en.i.c.



e-valuations

ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI



## TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Chiappini Bernardo, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	1
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 .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	8
Provenienze ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Stima.....	12

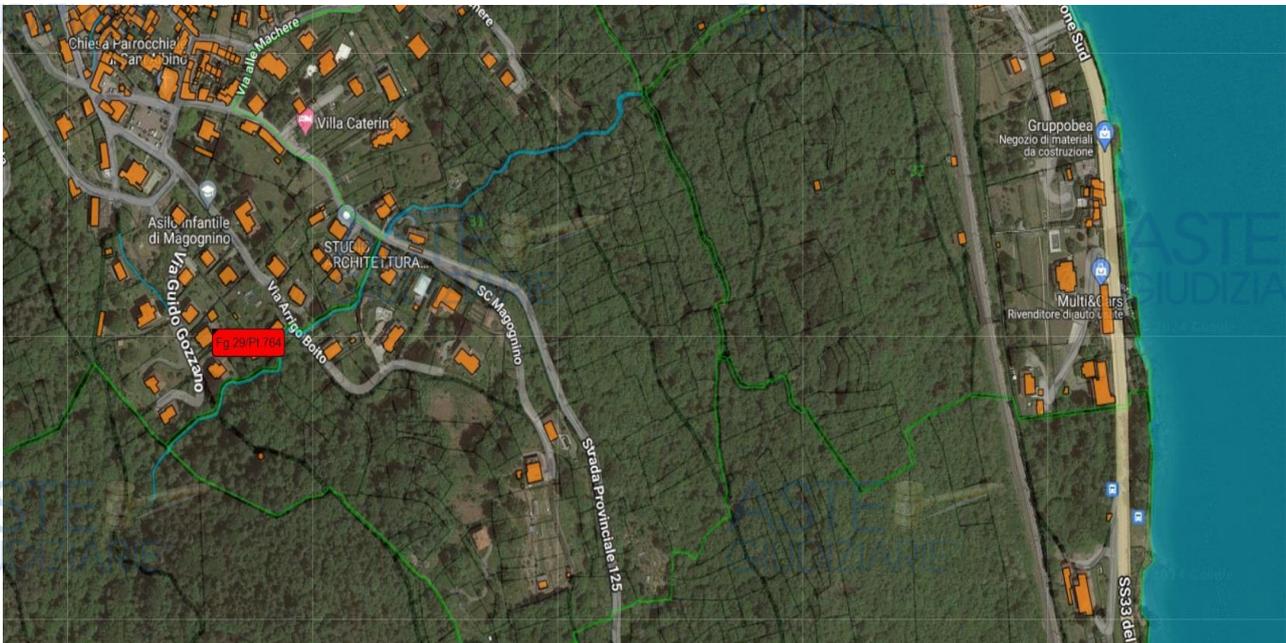


All'udienza del 22/12/2023, il sottoscritto Arch. Chiappini Bernardo, con studio in Via Novara, 17 - 28041 - Arona (NO), email arch.chiappini@gmail.com, PEC bernardo.chiappini@archinworldpec.it, Tel. 0322 45 015, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Stresa (VB) - Via Guido Gozzano n.13, piano T-1

(Coord. Geografiche: 45.86320099517116, 8.557067829101134)



fonte: forMaps – Stimatrix – individuazione immobile

## DESCRIZIONE

La villa è situata sulla suggestiva collina di Magognino di Stresa in un quartiere residenziale consolidato con ampia vista sul paesaggio del lago Maggiore. L'edificio è distribuito su due piani fuori terra collegati da una scala sita in atrio di ingresso comune. Al piano terra un ampio corridoio serve soggiorno, cucina, camera da letto, bagno e una cantina con annesso locale caldaia. Al piano primo il corridoio distribuisce una zona giorno composta da studio con terrazzo, soggiorno e cucina con balcone e la zona notte composta da due camere e un bagno con disimpegno.

L'autorimessa posta in fabbricato autonomo interrato, presenta copertura calpestabile trattata a terrazzo con vista sul paesaggio. Il giardino, ampio e piantumato in prevalenza a cespuglio ed arbusti floreali, si caratterizza per la presenza di vialetti in lapideo e per raccordi e terrazzamenti verdi, che valorizzano gli spazi esterni. Agevole l'accesso ad infrastrutture e servizi per il cittadino propri del territorio dell'abitato di Stresa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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

I confini del compendio immobiliare oggetto di stima sono, in senso orario:

- Sedime stradale di Via Gozzano;
- mapp.105;
- mapp.441;
- mapp.809;
- mapp.785.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	107,08 mq	132,56 mq	1	132,56 mq	2,90 m	Terra
Portico	17,38 mq	17,38 mq	0,25	4,34 mq	2,90 m	Terra
Abitazione	134,70 mq	163,61 mq	1	163,61 mq	3,05 m	Primo
Balcone scoperto	25,63 mq	25,63 mq	0,25	6,41 mq	3,05 m	Primo
Cantina	20,93 mq	20,93 mq	0,2	4,19 mq	2,90 m	Terra
Giardino	808,00 mq	808,00 mq	0,02	16,16 mq	0,00 m	
Autorimessa	49,76 mq	49,65 mq	0,6	29,79 mq	2,33 m	S.1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>357,06 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>357,06 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'organizzazione planimetrica del fabbricato esistente consente un'agevole suddivisione dell'immobile in n.2 unità abitative sovrapposte. La presenza, infatti, di un portico di accesso al piano terreno seguito da un atrio su cui prospetta la scala comune, permette di rendere funzionalmente indipendenti le due unità derivanti dal potenziale frazionamento dell'attuale unità edilizia. Si allega al presente Rapporto di stima, l'elaborato grafico esplicativo di supporto (all.7bis).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2012 al 16/09/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 764, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 37 Rendita € 108,92 Piano S.1 Graffato NCT F.29 MAPP.764
Dal 03/09/2014 al 16/09/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 764, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 12 Superficie catastale 297 mq Rendita € 1.642,33 Graffato NCT F.29 MAPP.764
Dal 16/09/2014 al 19/01/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 764, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 12 Superficie catastale 297 mq Rendita € 1.642,33 Graffato NCT F.29 MAPP.764

Dal 16/09/2014 al 19/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 764, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 48 Rendita € 108,92 Piano S.1 Graffato NCT F.29 MAPP.764
------------------------------	-------------------	--

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	764	5		C6	4	37	48 mq	108,92 €	S.1	NCT F.29 MAPP.764
	29	764	6		A7	2	12	297 mq	1642,33 €	T-1	NCT F.29 MAPP.764

### Corrispondenza catastale

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

## 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.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato dalla pubblica amministrazione in data 07/03/2024, dichiara che i mappali oggetto di procedura "(..) non sono gravati da vincoli di uso civico (..)".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'E.S., a seguito dei sopralluoghi esperiti e della presa di visione della documentazione reperita in occasione dell'accesso agli atti della pubblica amministrazione, descrive di seguito i principali caratteri costruttivi dell'unità immobiliare:

### Fondazioni

Il fabbricato dispone di fondazioni su cordoli in pietrame.

Stato di conservazione: Discreto stante l'assenza di fenomeni e/o principi fessurativi o di instabilità degni di rilievo.

**Esposizione**

L'immobile orienta i suoi prospetti con favore di luce, aria e visibilità verso il paesaggio circostante.

**Altezza interna utile**

L'immobile presenta un'altezza interna del piano terra di 2,90m e di 3,05 al piano primo.

**Strutture verticali e tamponamenti perimetrali**

Sono realizzate in muratura mista in pietrame e mattoni pieni dello spessore di 40cm intonacata e tinteggiata. Le pareti esterne presentano zoccolatura in lapideo, finitura ad intonaco terranova superiormente alternata a rivestimenti in listellature in legno verniciato.

Stato di conservazione: discreto ad eccezione di circoscritti problemi di presenza di umidità e muffa localizzati in particolar modo sulle pareti che delimitano la scala interpiano.

**Copertura**

La struttura di copertura è in orditura lignea parzialmente a vista con manto in tegole piane in laterizio e sottogronda perlinati e tinteggiati in colore testa di moro.

La lattoneria di comignoli e canali/pluviali è in rame.

Stato di conservazione: mediocre per la presenza di fenomeni infiltrativi a danno delle superfici tinteggiate del soffitto del piano primo.

**Solai interpiano**

I solai sono realizzati con putrelle in ferro e tavelloni intonacati e tinteggiati.

Stato di conservazione: discreto.

**Pareti interne**

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

Stato di conservazione: discreto.

**Pavimenti e rivestimenti**

La pavimentazione è in prevalenza realizzata con piastrelle in marmo. Presenti anche marmette in graniglia e in gres nei locali bagno. I balconi sono pavimentati in piastrelle di klinker. I rivestimenti dei locali bagno sono in ceramica, mentre gli zoccolini sono in legno.

Stato di conservazione: discreto.

**Soglie e davanzali**

Le soglie e i davanzali esterni di finestre e porte-finestre sono realizzate in elementi di Serizzo levigato.

Le soglie interne sono invece in travertino.

Stato di conservazione: discreto.

**Serramenti e avvolgibili**

Serramenti con vetrocamera e corrispondenti avvolgibili sono in pvc di recente sostituzione.

I cassonetti sono invece quelli originali in legno tinteggiato.

Stato di conservazione: buono per i serramenti, mediocre per i cassonetti che presentano scrostature e disallineamenti.

**Porte**

Le porte interne sono in legno tamburato impiallacciato e tinteggiato con inserti in vetro martellato e ferramenta effetto ottone e profilo di sezione stondata. La porta di accesso all'unità è in legno massello tinteggiato priva di blindatura.

Stato di conservazione: sufficiente.

**Impianto elettrico**

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con interruttori a tasto singolo e mascherina in plastica bianca.

Presente il quadro elettrico con solo minimali interruttori differenziali e sezionatori delle utenze.

Stato di conservazione: sufficiente.

**Impianto idro-termo-sanitario**

L'impianto di riscaldamento è dichiarato presente, ma non funzionante, dai locatari. La caldaia, oggi dismessa, era in precedenza alimentata da un serbatoio di GPL interrato nel lato sud del giardino.

L'approvvigionamento e la diffusione del calore ai due piani dell'abitazione avviene mediante n.4 stufe a pellets dislocate nei locali abitativi. L'acqua calda è invece prodotta mediante preposto boiler elettrico.

Stato di conservazione: insufficiente.

**Impianto citofonico e TV**

L'immobile dispone di impianto citofonico. Presente l'impianto di ricezione televisiva.

**Utenze**

L'immobile dispone di allacci alle reti dei gestore elettrico e idrico, mentre non è presente l'allaccio gas alla rete del gestore, che comunque serve l'adiacente via Guido Gozzano.

Lo smaltimento dei reflui avviene tramite sistema di trattamento con vasca imhoff e pozzo disperdente interrati.

**Accesso carraio e pedonale**

Sono gestiti tramite cancelli metallici tinteggiati.

Stato di conservazione: discreto.

**Giardino**

Il giardino è trattato a prato ed essenze floreali ed arbustive di pregio a decoro. Verso il paesaggio lacustre si conforma in terrazzamenti che ne apprezzano il valore.

Stato di conservazione: discreto.

**Autorimessa**

Raggiungibile mediante transito su strada vicinale e tramite un cancello carraio disposto lungo il confine sud della proprietà, l'autorimessa interrata presenta oggettive difficoltà di accesso con auto sia per l'eccessiva pendenza del vialetto in lapideo, sia per la ridotta sezione della porta di accesso al fabbricato. Il pur generoso locale è però utilizzabile come rispostiglio attrezzi.

Stato di conservazione: mediocre.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/04/2017
- Scadenza contratto: 31/03/2021



Canone mensile: € 500,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 1.500,00

L'E.S. ha eseguito accesso agli atti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Novara reperendo la copia dei contratti di locazione che si allegano al presente rapporto di stima. Con riferimento ad essi non essendo intervenuta comunicazione di Disdetta entro il termine del 31/09/2020, il contratto s'intende rinnovato per ulteriori 4 anni e fino alla data del 31/03/2025.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/10/1973 al 07/10/2014	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Viglino Antonio	14/09/1973	21211	4005
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI VERBANIA	03/10/1973	5998	5342
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
ARONA	29/09/1973	667	144		
Dal 07/10/2024 al 19/01/2024	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Limontini Claudio	16/09/2014	15977	10361
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI VERBANIA	07/10/2014	9639	7749
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 19/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Verbania il 03/07/2015  
Reg. gen. 6203 - Reg. part. 657  
Importo: € 1.030.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.000.000,00  
Rogante: TRIBUNALE DI VERBANIA  
Data: 28/06/2015  
N° repertorio: 656  
N° raccolta: 2015
- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a VERBANIA il 16/10/2015  
Reg. gen. 9802 - Reg. part. 1048  
Importo: € 560.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 555.786,44  
Rogante: TRIBUNALE DI VERBANIA  
Data: 21/08/2015  
N° repertorio: 569
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a VERBANIA il 09/10/2025  
Reg. gen. 9525 - Reg. part. 1018  
Importo: € 730.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 486.118,95  
Rogante: TRIBUNALE DI MONZA  
Data: 24/07/2015  
N° repertorio: 4254

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 dell'Ispezione ipotecaria condotta a carico dell'esecutato.



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

Da esso si desume che la tipologia degli interventi ammessi, con riferimento all'art.2.9 delle N.T.A del P.R.G.C. vigente e nel rispetto delle prescrizioni di tutela paesaggistica del D.Lgs n.42 del 22.01.2004, Titolo II, art.136, c.1, lettere c)d), sia quella indicata nell'estratto a seguire:

*"(..) ART. 2.9 - AREE ESTERNE A CAPACITA' INSEDIATIVA INVARIATA.*

*Sono costituite dai lotti di pertinenza di edifici esistenti a destinazione prevalentemente residenziale, del tipo ville, villette e condomini o di altro tipo recentemente ristrutturati, esterni ai perimetri dei centri abitati. Per tali aree il P.R.G. prevede il sostanziale mantenimento del patrimonio edilizio e della capacità insediativa esistente. Le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente quelle residenziali. (..)*

*Gli interventi ammessi, tramite singola autorizzazione o concessione edilizia sono i seguenti:*

*-allacciamento ai pubblici servizi;*

*-sistemazioni del suolo, recinzioni, formazione di accessi e di spazi di sosta e di viabilità interna ai lotti;*

*-costruzione di ricoveri per auto e attrezzi e locali di servizio delle abitazioni, nonché di tettoie e porticati;*

*(..)*

*-formazione di volumi tecnici;*

*-manutenzione straordinaria;*

*-modifiche interne finalizzate all'accorpamento o al frazionamento di unità immobiliari residenziali esistenti, al mutamento di destinazione di edifici o parti di edifici non residenziali esistenti;*

*- ampliamenti e sopralzi "una tantum" anche mediante demolizione e ricostruzione del volume esistente di abitazioni uni-bifamiliari, o di edifici esistenti con tipologia modificabile in tale destinazione, fino a un massimo del 20% del volume esistente e di 150mc per alloggio;*

*(..)*

*Tali ampliamenti devono presentare una progettazione della riorganizzazione dell'organismo edilizio nel suo complesso, anche in rapporto all'aspetto estetico-visuale. Per tutti gli interventi di cui sopra che comportino aumenti dei volumi e/o delle altezze e/o delle superfici coperte, devono essere rispettati i seguenti indici salvo quanto disposto al comma seguente:*

*- If= 1 mc./mq.;*

*- H = 7 mt.;*

*- Rc = 25 %;*

*- Ds = 5 mt.;*

*Negli ampliamenti sopra citati è comunque consentita la realizzazione di un ampliamento di 25 mq. di superficie utile netta per ogni alloggio, qualunque sia il valore degli indici percentuali e volumetrici. (..)".*

## 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 Stresa ha consentito di reperire i seguenti atti amministrativi:

- Denuncia per opere edilizie n.58, prot.n.5020 del 07/10/1958 con oggetto "Costruzione di una villetta per abitazione";
- Denuncia per opere edilizie n.15, prot.n.495 del 03/02/1960 con oggetto "Costruzione di garage seminterrato";
- Dichiarazione di Agibilità in data 07/03/1959;

- Permesso di Costruire in Sanatoria n.23/2012, prot.n.2241/9364 del 02/07/2012 con oggetto "Opere eseguite in difformità dalle autorizzazioni rilasciate e mutamento di destinazione d'uso in abitabile di parte del opiano seminterrato";
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.67, prot.n.9272 del 11/07/2014 con oggetto "Fusione di unità immobiliari senza opere" con annesso Parere favorevole del Comune di Stresa in data 06/08/2024.

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.

Le rilevazioni peritali hanno consentito di riscontrare la piena corrispondenza dello stato dei luoghi al progetto di cui alla pratiche edili citate.

L'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) è stato redatto dal Termotecnico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed è allegato al presente Rapporto.

---

### STIMA

---

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Stresa (VB) - Via Guido Gozzano n.13, piano T-1  
La villa è situata sulla suggestiva collina di Magognino di Stresa in un quartiere residenziale consolidato con ampia vista sul paesaggio del lago Maggiore. L'edificio è distribuito su due piani fuori terra collegati da una scala sita in atrio di ingresso comune. Al piano terra un ampio corridoio serve soggiorno, cucina, camera da letto, bagno e una cantina con annesso locale caldaia. Al piano primo il corridoio distribuisce una zona giorno composta da studio con terrazzo, soggiorno e cucina con balcone e la zona notte composta da due camere e un bagno con disimpegno. L'autorimessa posta in fabbricato autonomo interrato, presenta copertura calpestabile trattata a terrazzo con vista sul paesaggio. Il giardino, ampio e piantumato in prevalenza a cespugli ed arbusti floreali, si caratterizza per la presenza di vialetti in lapideo e per raccordi e terrazzamenti verdi, che valorizzano gli spazi esterni. Agevole l'accesso ad infrastrutture e servizi per il cittadino propri del territorio dell'abitato di Stresa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 764, Sub. 5, Categoria C6, Graffato NCT F.29 MAPP.764 - Fg. 29, Part. 764, Sub. 6, Categoria A7, Graffato NCT F.29 MAPP.764.

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

Valore di stima del bene: € 405.000,00.

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

(Per non appesantire la lettura del presente rapporto di perizia, si rimanda allo sviluppo integrale della matrice estimativa di cui al file STIMA M.C.A - rif. ALLEGATO 6 - ESECUTATO, dal quale si riportano i valori di mercato dei beni analizzati).

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 un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. 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 6 - ESECUTATO - Cartella M.C.A.), ha condotto alla individuazione del seguente:

**Valore unitario = 1.135,00€.**

**Valore di Mercato complessivo = 405.000,00€ (arrotondato).**

**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/7 - Abitazioni in villini;**

Data di riferimento: 13/04/2024;

Rendita catastale: 1.642,33€;

Rendita catastale rivalutata del 5%: 1.724,45€;

Moltiplicatore catastale: 110;

**Valore catastale: 189.689,12€ per Abitazione principale (V1).**

Moltiplicatore catastale: 120;

**Valore catastale: 206.933,58€ per Abitazione non principale (V2).**

Calcolo del Valore catastale dell'immobile

**Categoria catastale C/6 - Autorimessa;**

Data di riferimento: 23/04/2024;

Rendita catastale: 108,92€;

Rendita catastale rivalutata del 5%: 114,37€;

Moltiplicatore catastale: 110;

**Valore catastale: 12.580,26€ per Abitazione principale (V1).**

Moltiplicatore catastale: 120;

**Valore catastale: 13.723,92€ per Abitazione non principale (V2).**

**Valore catastale totale = 189.689,12€ + 12.580,26€ = 202.269,38€**

**(per Abitazione principale).**

**Valore catastale totale = 206.933,58€ + 13.723,92€ = 220.657,50€**

**(per Abitazione non principale).**

- "(..) 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 - Villa Stresa (VB) - Via Guido Gozzano n.13, piano T-1	357,06 mq	1.135,00 €/mq	€ 405.000,00	100,00%	€ 405.000,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 405.000,00</b>

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 24/04/2024

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

