

# 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

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 80/2023 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria dati catastali .....	5
Dati catastali.....	5
Stato conservativo .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	8
Provenienze ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	11
Stima.....	11

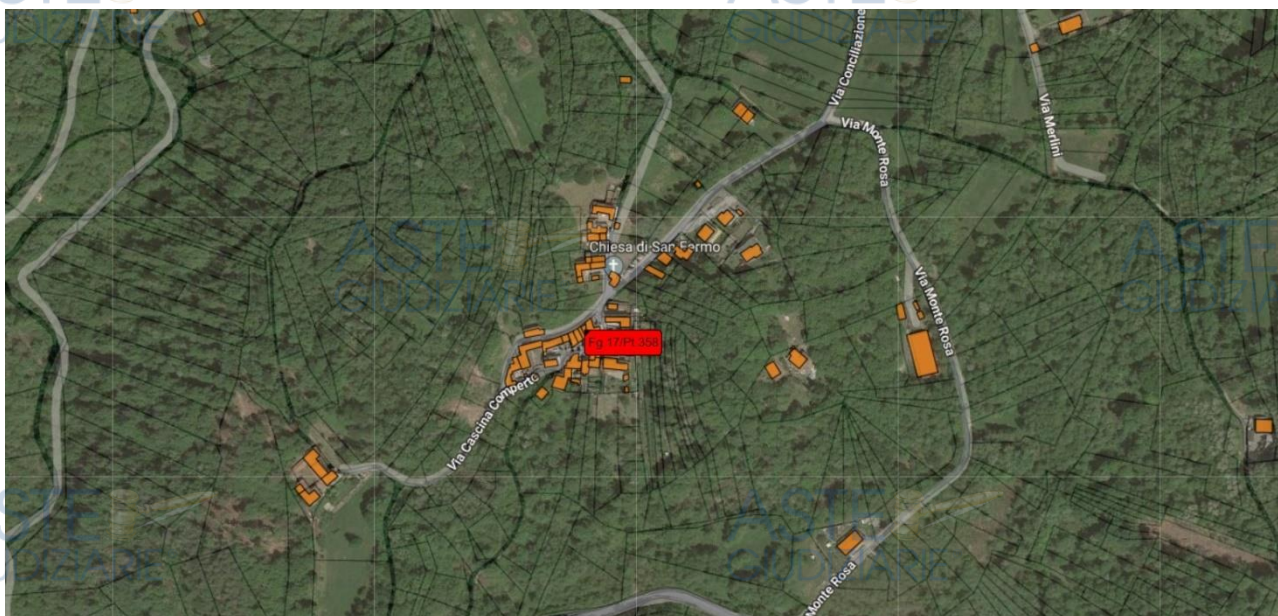


All'udienza del 02/02/2024, il sottoscritto Arch. Chiappini Bernardo, con studio in Via Novara, 17 - 28041 - Arona (NO), email arch.chiappini@gmail.com, PEC bernardo.chiappini@archinworldpec.it, Tel. 0322 45 015, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Inverio (NO) - Via Mornerona n.34, piano T-P-2.

(Coord. Geografiche: 45.757138486362926, 8.469892517968237)



fonte: forMaps – Stimatrix – individuazione immobile.

## DESCRIZIONE

L'edificio è situato nella frazione di Mornerona, un piccolo nucleo abitato situato nei pressi dell'oratorio di San Fermo, nella periferia nord del comune di Inverio.

L'immobile, inserito nel tessuto urbano esistente, è suddiviso in 3 piani fuori terra. Al piano terra un portico di ingresso consente l'accesso alla cucina e al wc. Tramite una scala a chiocciola si accede al piano primo dove trovano il soggiorno con balcone rivolto a sud e la camera da letto collegata al locale sottotetto e con affaccio sulla pubblica via.

Dal punto di vista urbanistico, infrastrutturale e paesaggistico, il borgo fruisce dell'ampia accessibilità a beni e servizi al cittadino offerta dal territorio del Basso Vergante.

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 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli esecutati hanno acquistato l'immobile nel 2006 rispettivamente da celibe e nubile. In particolare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è poi sposato in regime di separazione legale dei beni nel giugno 2014, mentre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è sposata in regime di separazione dei beni nel giugno 2018 e separata in data 05.07.2023. Si allegano i certificati corrispondenti.

## CONFINI

I confini del mappale 358 sono:

- sub.357;
- sub.359;
- sub.360;
- Via Mornerona.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	24,50 mq	39,59 mq	1	39,59 mq	2,70 m	TERRA
Abitazione	35,25 mq	49,24 mq	1	49,24 mq	2,60 m	PRIMO
PORTICO DI INGRESSO	6,37 mq	8,62 mq	0,02	0,17 mq	0,00 m	TERRA
Balcone	6,70 mq	6,70 mq	0,25	1,68 mq	0,00 m	PRIMO
Abitazione	12,80 mq	21,63 mq	1	21,63 mq	2,20 m	SOTTOTETTO
Totale superficie convenzionale:				112,31 mq		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>112,31 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>19/04/1984</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 358 Categoria A5 Cl.U, Cons. 3,5 Piano T-1
Dal <b>19/04/1984</b> al <b>17/07/1988</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 358 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Piano T-1-2
Dal <b>17/07/1988</b> al <b>07/06/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 358 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Piano T-1-2 Graffato NCT F.17 MAPP.357
Dal <b>07/06/2006</b> al <b>26/02/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 358 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 136,34 Piano T-1-2 Graffato NCT F.17, MAPP. 357

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
	17	358			A4	2	4	100,00 mq	136,34 €	T,1,2	NCT F.17 MAPP.358

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	
17	358				ENTE URBANO		00 00 30 mq			NCEU F.17 MAPP.358	



Non sussiste corrispondenza catastale.

Da sopralluogo e verifiche documentali esperite, l'E.S. ha constatato la mancanza di corrispondenza tra le schede catastali in atti e lo stato di fatto dell'unità immobiliare.

La difformità consiste nell'assenza dell'antibagno di superficie minima di 1,00mq che la normativa vigente impone di interporre tra il locale wc e i locali di soggiorno e cottura.

Pur correttamente presente nella scheda catastale in atti, l'antibagno non è stato realizzato.

In adempimento al mandato conferitogli, l'E.S. ha dunque provveduto alla rettifica della scheda catastale utile all'emissione del decreto di trasferimento, segnalando contestualmente al G.E. l'abuso, pur se sanabile, e quantificandone i costi di ripristino nel paragrafo relativo alla Stima dell'immobile.

## 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 16/04/2024, dichiara che "(...) VISTI gli atti presenti presso l'Ufficio Tecnico, non è possibile stabilire la presenza di Usi Civici sugli immobili.(...)".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'E.S. sulla base delle informazioni derivanti dai sopralluoghi peritali e con riferimento alle pratiche edili depositate in atti oltre che in relazione alla lettura dei caratteri tipologico-costruttivi propri dell'epoca di costruzione, procede alla descrizione a seguire:

### Fondazioni

Essendo parte integrante del tessuto edificato del borgo, il fabbricato condivide con gli edifici adiacenti, sia le strutture di fondazione, sia le murature portanti perimetrali. La struttura di fondazione è verosimilmente costruita con conci di muratura in pietrame fungenti da imposta per le murature perimetrali.

*Stato di conservazione: Sufficiente rispetto agli attuali sistemi costruttivi, ma stabile in relazione all'assenza di fenomeni fessurativi rilevabili dalla lettura delle facciate del fabbricato.*

### Esposizione

L'esposizione dell'immobile orienta a nord e a sud i due fronti con aperture finestrate. Tale disposizione garantisce un adeguato riscontro d'aria a vantaggio di una migliore salubrità degli ambienti abitativi.

### Altezza interna utile

L'altezza utile interna è di 2,40m e 2,70 rispettivamente nei locali wc e cucina siti al piano terra; di 2,40m e 2,60m rispettivamente nella sala e nella camera del piano primo e di 2,10m (altezza media della falda di copertura) nel locale di sgombero situato al secondo piano.

### Strutture verticali, orizzontali e murature perimetrali

Sono costituite da muratura di mattoni pieni e pietrame in relazione alle tipologie costruttive ricorrenti all'epoca della originaria costruzione, avvenuta in data antecedente al 1967. I solai

interpiano sono realizzati in orditura lignea con perlinato trattato a vista e impregnato, e incannucciato trattato ad intonaco tintecciato.

*Stato di conservazione: Discreto.*

### **Tramezzature e intonaci**

Le tramezzature sono in laterizio intonacato e tintecciato e presentano occasionali fenomeni di degrado da umidità da risalita capillare.

*Stato di conservazione: discreto.*

### **Copertura**

La copertura del fabbricato è in orditura lignea impostata su perimetro murario. Il manto di copertura è in tegole portoghesi con lattoneria in rame e discendenti in rame. Il sottogronda è in perlinato ligneo.

*Stato di conservazione: Mediocre per le problematiche infiltrative rilevate nel locale sottotetto.*

### **Balcone su corte interna**

Il balcone, posto a servizio dei locali al piano primo e rivolto verso sud, prospetta sul cortile di altra proprietà.

Presenta parapetto in ferro verniciato e pavimentazione in piastrelle di gres tipo cotto. Un cancelletto metallico consente l'accesso da questo alla scaletta esterna che raggiunge il predetto cortile non di proprietà.

*Stato di conservazione: discreto.*

### **Scale interna**

Il collegamento tra i piani avviene mediante n.2 scale a chiocciola poste in locali distinti dell'abitazione e non in continuità. Al piano terreno la scala si accosta ad un muro con finitura in pietra a vista.

*Stato di conservazione: Discreto.*

### **Pavimentazione interna**

La pavimentazione dell'abitazione è in elementi di gres porcellanato di vario formato e colore chiaro. I rivestimenti del locale wc sono in ceramica.

*Stato di conservazione: Discreto.*

### **Serramenti**

I serramenti sono nella tipologia monoblocco con telaio in abete impregnato in colore testa di moro, persiana, vetrocamera da 14mm e zanzariera, ma privi di guarnizioni in battuta.

*Stato di conservazione: Mediocre.*

### **Soglie e davanzali**

Soglie, davanzali e controdavanzali sono in Serizzo levigato.

*Stato di conservazione: Discreto.*

### **Porte interne**

Le porte interne sono in legno tamburato impiallacciato con inserto in vetro e ferramenta tipo ottone.

*Stato di conservazione: Sufficiente.*

### **Impianto elettrico**

L'impianto elettrico è sottotraccia con frutti e placche tipo BiTicino serie classic e Gewiss in plastica bianca.

Presente il quadro elettrico con il differenziale salvavita.

*Stato di conservazione: Discreto.*

### **Impianto idro-termo-sanitario**

L'impianto è composto da una caldaia staga a gas con termosifoni in alluminio e termostati di

controllo e regolazione delle temperature.

Presente la bocchetta di ventilazione prevista dalla normativa per i locali cucina con presenza di fiamma libera per il piano cottura.

*Stato di conservazione: Discreto.*

### Altri impianti e utenze

L'immobile dispone di impianto di ricezione televisiva oltre che degli allacci alle utenze di luce, acqua e gas.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha in esso la propria residenza anagrafica.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/05/1984	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabrizia Satta Flores	19/04/1984	4613	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI VERBANIA	18/05/1984	4121	3569
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/03/1988 al 12/06/2006	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marilena Carone	17/02/1988	28820	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI VERBANIA	15/03/1988	2494	1906
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/2006 al 28/02/2024	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	Notaio Enrico Majoni	07/06/2006	6054	3675
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CONSERVATORIA DI VERBANIA	12/06/2006	8881	5477
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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Verbania il 12/06/2006  
Reg. gen. 8882 - Reg. part. 1680  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Notaio Enrico Majoni  
Data: 07/06/2006  
N° repertorio: 6055  
N° raccolta: 3676  
Note: Per estratto dalla Certificazione notarile in atti, si riporta che: "(..) L'iscrizione grava sul Foglio 17, Mappale 358 (..)".

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Verbania il 10/01/2024  
Reg. gen. 297 - Reg. part. 267  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Per estratto dalla Certificazione notarile in atti, si riporta che: "(..) L'iscrizione grava sul Foglio 17, Mappale 358 (..)".

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.

## NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.C., relativamente ai beni oggetto di procedura si evidenziano i seguenti regimi di vincolo e le possibilità edificatorie previste:

FOGLIO 23 – MAPPALE 305:

"(..)

Art. 3.3.3 - Aree residenziali sature ( B)

1. *Le aree residenziali sature sono costituite dalle aree di frangia ai nuclei urbani originari del capoluogo e da alcuni agglomerati minori delle frazioni, individuati con apposita simbologia nelle tavole di Piano Tav. P.2 , P.3 e P.4 in scala 1:2000.*

(..)

7. *Per gli edifici nelle aree residenziali sature è ammesso l'intervento diretto a concessione singola.*

8. *Gli interventi ammessi nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di zona, sono:*

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro conservativo (RC1)
- risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia di tipo A (REA)
- ristrutturazione edilizia di tipo B (REB)
- demolizione senza ricostruzione
- demolizione con ricostruzione
- ampliamenti
- nuova costruzione di edifici accessori.

9. *Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono fare riferimento ai parametri edilizi di cui all'art. 1.2. e seguenti N.T.A., nel rispetto di quanto segue:*

- *Indice Fondiario (If) = corrispondente al If medio specifico di zona, riportato nelle schede normative di ambito B delle presenti N.T.A.*
- *Rapporto di copertura (Rc) = 50% della Sf*
- *H = non superiore a quella degli edifici adiacenti o vicini.*

10. *Gli ampliamenti sono ammessi una tantum, nel rispetto degli specifici If e delle seguenti prescrizioni:*

- *Frazioni di Talonno, Barquedo, Mescia, Serea e Mornerona fino al 30% della volumetria esistente;*
- *Invorio capoluogo, Invorio Superiore, Orio fino al 20% della volumetria esistente;*

(..)

12. *Per gli interventi che prevedono la realizzazione di ampliamenti e la definizione di organismi in tutto o in parte diversi da quelli originari dovrà essere posta particolare attenzione all'inserimento urbanistico-ambientale. Le proposte edificatorie dovranno pertanto scaturire da una attenta e critica lettura dell'ambiente urbano nel quale il manufatto è inserito. Particolare attenzione dovrà essere posta nella scelta dei materiali e degli elementi stilistici e compositive prendendo spunto degli esempi più significativi dell'edilizia preesistente di antica formazione.*

(..)

15. *Tutte le richieste di autorizzazione e/o concessione relative alle aree residenziali sature tipo B dovranno essere accompagnate da adeguata ed esauriente documentazione dello stato di fatto (documentazione fotografica dettagliata).*

(..)".  
Il Certificato di destinazione urbanistica è allegato al presente Rapporto.

## 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 Inverio ha consentito di reperire le seguenti pratiche amministrative:

- Autorizzazione edilizia n.38/84, prot.n.3061 del 20.07.1984 con oggetto *"Manutenzione straordinaria"*;
- Autorizzazione edilizia n.42/84, prot.n.3802 del 19.09.1984 con oggetto *"Variante in corso d'opera"* della Autorizzazione n.38/84.
- Permesso di abitabilità n.32/1985 del 18.05.1985.

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 accertare l'assenza di corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si rimanda al paragrafo "Corrispondenza catastale" per le specifiche a chiarimento.

L'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.), redatto dal Termotecnico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è allegato al presente Rapporto e sostituisce il precedente scaduto nell'anno 2022.

## STIMA

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Inverio (NO) - Via Mornerona n.34, piano T-P-2.

L'edificio è situato nella frazione di Mornerona, un piccolo nucleo abitato situato nei pressi dell'oratorio di San Fermo, nella periferia nord del comune di Inverio. L'immobile, inserito nel tessuto urbano esistente, è suddiviso in 3 piani fuori terra. Al piano terra un portico di ingresso consente l'accesso alla cucina e al wc. Tramite una scala a chiocciola si accede al piano primo dove trovasi il soggiorno con balcone rivolto a sud e la camera da letto collegata al locale sottotetto e con affaccio sulla pubblica via. Dal punto di vista urbanistico, infrastrutturale e paesaggistico, il borgo fruisce dell'ampia accessibilità a beni e servizi al cittadino offerta dal territorio del Basso Vergante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 358, Categoria A4, Graffato NCT F.17 MAPP.358  
al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 358, Qualità ENTE URBANO, Graffato NCEU F.17 MAPP.358.

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

**Valore di stima del bene: € 108.000,00**

**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 = 961,63€.**

**Valore di Mercato complessivo = 108.000,00€.**

**Note:**

In relazione agli ulteriori quesiti richiesti dall'ill.mo G.E., \*\*\*\* 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/4 - Abitazioni di tipo popolare;

Data di riferimento: 07/05/2024;

Rendita catastale: 136,34€;

Rendita catastale rivalutata del 5%: 143,16€;

Moltiplicatore catastale: 110;

**Valore catastale: 15.747,27€ per Abitazione principale (V1).**

Moltiplicatore catastale: 120;

**Valore catastale: 17.178,84€ per Abitazione non principale (V2).**

- "(..) 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 simili 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.

A fronte delle difformità catastali evidenziate al capitolo Corrispondenza catastale, la stima dei costi necessari al ripristino della conformità è forfettariamente quantificata in 2.850,00€ per muratura, rivestimenti e impianti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Invorio (NO) - Via Mornerona n.34, piano T-P-2	112,31 mq	961,63 €/mq	€ 108.000,00	100,00%	€ 108.000,00
Valore di stima:					€ 108.000,00





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 11/05/2024

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



[www.formaespazio.it](http://www.formaespazio.it)

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

