



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 Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2024 del R.G.E.

promossa da

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

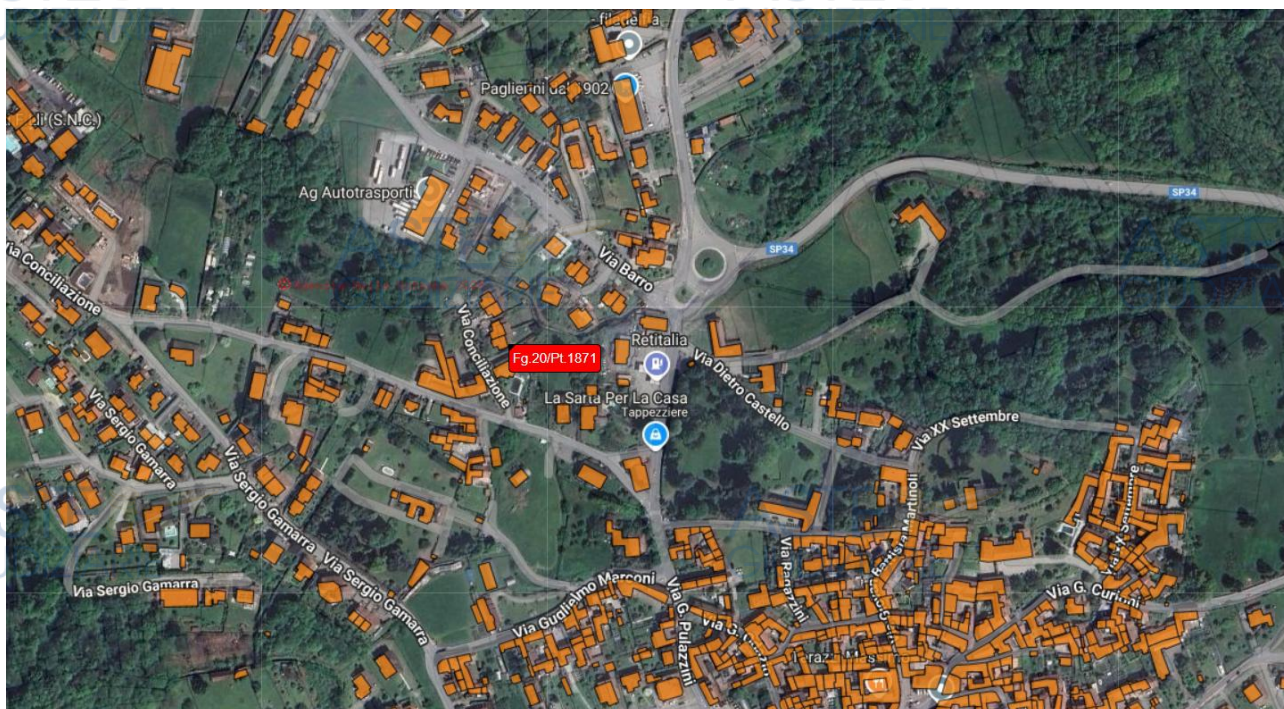


All'udienza del 04/02/2025, il sottoscritto Arch. Chiappini Bernardo Angelo, con studio in Via Novara, 17 - 28041 - Arona (NO), email arch.chiappini@gmail.com, pec. bernardo.chiappini@archinworldpec.it, Tel. 0322 45 015, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Inverio (NO) - Via Conciliazione, 8/A.

(Coord. Geografiche: 45.75964202326239, 8.483725062726398)



Fonte: forMAPS – STIMATRIX – Localizzazione immobile.

L'immobile oggetto di stima è una villetta unifamiliare situata in una zona residenziale periferica del comune di Inverio, in prossimità del centro storico.

L'edificio è dotato di un ampio giardino pertinenziale ad uso esclusivo e si sviluppa su due piani fuori terra. Al piano terra, il portico di ingresso introduce ai locali destinati a soggiorno, cucina, servizio igienico e ripostiglio. Il piano primo, collegato internamente da una scala posta nel soggiorno, ospita due camere da letto, un guardaroba, un secondo servizio igienico e un balcone con affaccio sul giardino.

Il contesto urbano circostante si caratterizza per la presenza di un ambiente tranquillo e residenziale, apprezzabile per chi ricerca una collocazione abitativa riservata ma al contempo ben servita.

L'area risulta infatti dotata di servizi al cittadino, con la presenza, a breve distanza, di esercizi commerciali, scuole e altre strutture di supporto.

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 comunione legale dei beni.

CONFINI

I confini della particella F.20, Mapp.1871 sono, in senso orario:

- mapp.1867;
- mapp.1870;
- mapp.1943;
- mapp.2473.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Balcone	5,90 mq	5,90 mq	0,25	1,48 mq	0,00 m	1
Abitazione	79,42 mq	102,30 mq	1	102,30 mq	2,70 m	T-1
Soffitta	20,94 mq	25,70 mq	0,2	5,14 mq	2,20 m	1
Portico	15,50 mq	15,50 mq	0,4	6,20 mq	3,00 m	T
Autorimessa	20,94 mq	25,90 mq	0,5	12,95 mq	2,60 m	T

Giardino	547,00 mq	547,00 mq	0,02	10,94 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				139,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				139,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/2003 al 17/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1871, Sub. 3 Categoria C6
Dal 15/05/2003 al 17/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1871, Sub. 1 Categoria A7
Dal 17/12/2003 al 19/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1871, Sub. 3 Categoria C6
Dal 17/12/2003 al 19/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1871, Sub. 2 Categoria A7

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
	20	1871	2		A7	2	6	112 mq	743,7 €	T-1	NCT F.20 Mapp.1871
	20	1871	3		C6	3	21	25 mq	59,65 €	T	NCT F.20 MAPP.1871
	20	1871	1		E						

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
20	1871				ENTE URBANO		00 05 47 mq			

Corrispondenza catastale

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

L'E.S. attesta la conformità della scheda catastale rispetto allo stato di fatto dell'immobile.

Per estratto dall'atto di provenienza si riporta che faccia parte del compendio all'epoca compravenduto:

"(..) l'area pertinenziale, tra i beni comuni non censibili, al foglio 20 mappale 1871 sub.1, via Conciliazione n.sn, piano T. Esso risulta altresì riportato per duplicazione nel Catasto terreni del detto comune alla Partita 1 tra le aree di enti urbani e promiscui al foglio 20 mappale 1871, di are 5.47, ente urbano, senza redditi, in esito alla citata denuncia di cambiamento n.107938 presentata all'Agenzia del territorio di Novara il 17 aprile 2003. (..)".

Sono dunque confermati i dati catastali riportati nei prospetti di cui sopra.

PATTI

Con riferimento all'Atto di provenienza (allegato), si riporta in estratto il passo che attiene al rispetto delle condizioni vigenti, dettate dalla Convenzione trascritta a Verbania in data 08/06/2001 ai n.ri 6609/4847:

*"(..) **** Omissis **** E **** Omissis **** , QUALI ACQUIRENTI DI IMMOBILE FACENTE PARTE DEL LOTTO 2 DEL PEC STIPULATO CON IL COMUNE DI INVORIO DICHIARANO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE TUTTI I PATTI, LE CONDIZIONI E I VINCOLI CONVENUTI NELLA CITATA CONVENZIONE DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO A ROGITO NOTAIO **** Omissis **** DEL 1 GIUGNO 2001 (REP.18074), SI OBBLIGANO ESPRESSAMENTE AL RISPETTO INTEGRALE DI TUTTE LE CLAUSOLE DELLA CONVENZIONE STESSA, E SUBENTRANO, PER QUANTO DI PROPRIA SPETTANZA, NELLA POSIZIONE GIURIDICA DELLA SOCIETA' ALIENANTE RELATIVAMENTE A TUTTI I DIRITTI, ONERI ED OBBLIGHI NASCENTI DALLA DETTA CONVENZIONE, FATTA ECCEZIONE PER L'OBBLIGO DI CESSIONE GRATUITA DELLE AREE ATTREZZATE AL COMUNE DI INVORIO, DIETRO RICHIESTA DEL COMUNE STESSO, OBBLIGO CHE RIMANE PERTANTO A CARICO DELLA SOCIETA' VENDITRICE.(..)".*

La Nota di Trascrizione deòda citata CONVENZIONE EDILE, RP.4847 del 2001, è fornita in allegato al presente rapporto.

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

L'E.S. riporta per estratto dall'Atto di provenienza (allegato), quanto segue in tema di Servitù:

*"(..) La società **** Omissis ****, (..) costituisce inoltre a favore dell'immobile in Invorio catastalmente individuato nel Catasto Fabbricati al foglio 20 mappale 1871 subalterni 1,2 e 3 e nel Catasto Terreni al foglio 20 mappale 1871, (..) con il presente atto acquistato dai coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****, che accettano, il diritto di servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio a carico del terreno in Invorio della superficie di centiare ottantotto, confinante con ragioni ai mappali 1864, 1871, 1843 e 167, e censito nel Catasto terreni al foglio 20 mappale 1867, prato, classe 3, are 0.88 (..) di proprietà della società alienante medesima, da esercitarsi lungo la striscia di terreno corrente lungo l'intero confine del fondo servente con il mappale 167, quale risulta meglio individuata con colore rosso sulla planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A".(..)".*

Oltre a ciò, con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal comune di Invorio, si riporta per estratto dal medesimo la seguente affermazione:

"(..) VISTI gli atti presenti presso l'Ufficio Tecnico, non è possibile stabilire la presenza di Usi Civici (..)".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Fondazioni

Il fabbricato dispone presumibilmente di struttura fondale 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 nord-est, sud e nord-ovest.

Altezza interna utile

L'altezza utile interna del piano terreno è di 2.70m. Quella del piano primo è pari a 3,50m di media, stante la presenza di copertura inclinata a vista. L'altezza netta dell'autorimessa è di 2.60m.

Strutture verticali

Sono costituite da blocchi termoisolanti portanti da 30cm di spessore.

Stato di conservazione: buono.

Solai interpiano

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

Stato di conservazione: Buono.

Strutture di tamponamento

Vedasi la voce Strutture verticali con finitura in intonaco al civile.

Stato di conservazione: Buono per integrità strutturale e per l'assenza di fenomeni di umidità e muffa in corrispondenza dei ponti termici.

Copertura

E' realizzata in orditura lignea a vista con falde inclinate. Il manto di copertura è in tegole di laterizio tipo portoghesi con lattoneria a finire in lamiera di rame.

Stato di conservazione: Buono.

Pareti interne

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

Stato di conservazione: buono.

Pavimentazione interna

La pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato tipo cotto di vario formato posata a 45 gradi, per spazi a giorno e di servizio. Gli zoccolini sono in legno tinto noce.

Stato di conservazione: buono.

Balcone

I pavimenti sono in elementi di gres tipo cotto con posa in linea e zoccolini in coordinato. La bordatura terminale è in elementi di Serizzo levigato. I parapetti sono in ferro tinteggiato e con disegno lineare.

Stato di conservazione: Buono.

Soglie e davanzali

Le soglie e i davanzali esterni sono in Serizzo levigato, mentre i contro davanzali interni sono variamente presenti in legno e Serizzo.

Stato di conservazione: Buono.

Serramenti

I serramenti presentano telaio in legno di 60mm di spessore con guarnizione e dispongono di vetrocamera e zanzariera. Le persiane sono in legno impregnato con cardine a muro.

Stato di conservazione: Buono.

Porte

Le porte interne sono in legno tamburato impiallacciato e pantografato con ferramenta effetto ottone. La porta di accesso all'unità è blindata.

Stato di conservazione: discreto stante un malfunzionamento riscontrato a carico della predetta blindata.

Scala

La scala di collegamento fra i piani presenta andamento lineare ed è costruita con struttura in calcestruzzo rivestita in elementi in Serizzo levigato.

Stato di conservazione: Buono.

Portico

L'ampio portico antistante all'ingresso principale dell'abitazione presenta struttura e finiture coerenti a quelle del volume abitativo a cui si integra.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con frutti e placche serie tipo BiTicino living di colore nero. Presente quadro elettrico con interruttori differenziali e sezionatori delle utenze.

Stato di conservazione: Buono.

Impianto idro-termo-sanitario

L'impianto di riscaldamento autonomo è alimentato da caldaia a gas stagna, non a condensazione, posta nel ripostiglio sottoscala. La diffusione del calore nell'unità avviene tramite termosifoni in acciaio tinteggiati posizionati in prevalenza nei vani sotto finestra ed è gestito da termostati ambiente ai piani. 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 in caso di fiamma libera.

Stato di conservazione: discreto. Il libretto di impianto che disciplina la manutenzione del generatore non risulta aggiornato

Impianto citofonico,TV, Anti-intrusione e Utenze

L'immobile dispone di impianto citofonico, di impianto TV, di sistema di allarme volumetrico ad infrarossi e degli allacci autonomi alle utenze di luce, gas e fognatura.

Autorimessa

Il box pertinenziale di cui al sub.3 è accessibile dal giardino pertinenziale ed è realizzato con la medesima struttura portante dell'abitazione, a cui si integra morfologicamente.

Stato di conservazione: Buono.

Giardino pertinenziale

Accessibile direttamente dalla pubblica via il giardino cinge su tre lati il volume abitativo, presenta andamento est-ovest ed è parzialmente rivestito in piode a spacco a definizione di percorsi carrai e ambiti di sosta per attrezzature all'aperto.

Stato di conservazione: Buono e curato.

Accessi al fondo di proprietà

Avviene sia tramite un cancello pedonale in ferro con sovrastante tettuccio di protezione in muratura, legno e tegole, sia tramite un cancello carraio adiacente anch'esso in ferro integgiato.

Stato di conservazione: Buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/2001 al 23/12/2003	**** Omissis ****	Convenzione di Piano Esecutivo Convenzionato			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cervia Maria	01/06/2001	18074	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Verbania	08/06/2001	6609	4847
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2003 al 20/02/2025	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cervia Maria	17/12/2003	19346	4034
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di	23/12/2003	15859	11040

	Verbania		
	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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per estratto dall'Atto di provenienza (allegato) si riportano i titoli in base ai quali la società **** Omissis **** acquistò i terreni che costituirono oggetto della menzionata CONVENZIONE EDILE col comune di Invorio, che sono:

"(..)

- con atto per Notaio **** Omissis **** del 28 ottobre 1997 (Rep.32269) reg.to ad Arona il 13 novembre 1997 al n.475 e trascritto a Verbania il 30 ottobre 1997 ai n.ri 9965/7792 il terreno censito al foglio 20 mappale 1683 di are 18.83 e mappale 1684 di are 19.27;

- con atto per me Notaio del 1 giugno 2001 (Rep.18075) reg.to ad Arona il 14 giugno 2001 al n.193 Serie 1/V e trascritto a Verbania l'8 giugno 2001 ai n.ri 6611/4849 il terreno censito al foglio 20 mappale 162 di are 9.50;

- con atto per me Notaio del 1 giugno 2001 (Rep.18077) reg.to ad Arona il 14 giugno 2001 al n.195 Serie 1/V e trascritto a Verbania l'8 giugno 2001 ai n.ri 6613/4851 il terreno censito al foglio 20 mappale 161 di are 8.70;

- con atto per me Notaio del 1 giugno 2001 (Rep.18076) reg.to ad Arona il 14 giugno 2001 al n.194 Serie 1/V e trascritto a Verbania l'8 giugno 2001 ai n.ri 6612/4850 il terreno censito al foglio 20 mappale 1248 di are 8.80;

b) che detti terreni, unitamente a maggior consistenza di proprietà di terzi, hanno formato oggetto della Convenzione di Piano Esecutivo Convenzionato stipulata con il Comune di Invorio giusta atto a mio rogito in data 1 giugno 2001 (Rep.18074) reg.ta ad Arona il 7 giugno 2001 al n.245 Serie 1 e trascritta a Verbania l'8 giugno 2001 ai n.ri 6609/4847;

c) che la detta Convenzione ebbe a prevedere la formazione nell'intera area PEC dei lotti 1, 2 e 3, identificandosi il lotto 2 con le porzioni di terreno catastalmente individuate ai mappali 161, 162 e 1248;

d) che sulla suddetta area catastalmente individuata ai mappali 161, 162 e 1248 del foglio 20 (lotto 2 del PEC) la società **** Omissis **** ha proceduto alla costruzione, in virtù della concessione edilizia n. C019/02 di numero quattro edifici residenziali;

e) che la costruzione prevista è stata realizzata conformemente alle norme stabilite dalla convenzione

e sono stati osservati i termini e tutte le altre prescrizioni; (...)"

La citata Convenzione edile, R.P4847 del 2001 è allegata al presente rapporto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 20/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Verbania il 21/04/2009
Reg. gen. 4822 - Reg. part. 529
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Cervia Maria
Data: 15/04/2009
N° repertorio: 20456
N° raccolta: 4807

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Verbania il 18/12/2024
Reg. gen. 14205 - Reg. part. 11688
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** 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 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:

"(...) ART. 3.3.4 Aree residenziali di completamento (C):

- 1. Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale, su parti di territorio già interessato da edificazione e da opere di urbanizzazione. Sono caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio consolidato e da lotti inclusi o di frangia modificati.*
- 2. Le finalità di piano per queste aree sono mirate al completamento del tessuto urbano, ovvero favorire la ricucitura dei tessuti marginali non definiti, attraverso la nuova costruzione sui lotti ineditati e attraverso l'integrazione e il completamento delle opere di urbanizzazione.*
- 3. Il P.R.G.C. suddivide le aree residenziali C, individuandole con apposita simbologia nelle tavole P1, P2, P3 e P4 e nelle schede Normative di ambito C facenti parte delle presenti NTA, in :*

4. Aree di completamento C1

- *Comprendono le aree non edificate o solo parzialmente edificate, inserite negli insediamenti esistenti in lotti interclusi o di frangia su parti di territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione; le finalità del Piano sono mirate al completamento del tessuto urbano e al completamento delle infrastrutture.*

- *Le destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto sono quelle previste all'art.3.3.1 delle presenti N.T.A.*

- *In queste aree, nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.1.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.1 e seguenti, sono ammessi i seguenti interventi:*

- *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 con ricostruzione (DR)*
- *Ampliamento e Sopraelevazione (AS)*
- *Nuova Costruzione (NC)*
- *Nuova costruzione di Edifici Accessori per residenza (NCA).*

- *Tutti gli interventi ammessi indicati al precedente comma, devono fare riferimento ai parametri urbanistici indicati nelle Schede Normative di ambito C facenti parte delle presenti norme e devono rispettare i seguenti parametri edilizi:*

- *Rc = 30% della superficie Fondiaria (Sf)*
- *H = altezza massima ammessa 10,00 m pari a 3 piani fuori terra.*

In ciascun lotto oggetto di intervento non meno del 30% della Sf totale dovrà essere costituita da terreno permeabile sistemato a verde.

- *Il P.R.G.C. individua, nelle tavole P1, P2, P3 e P4 e specificatamente nelle Schede Normative, i lotti ineditati, per quali è ammessa la nuova costruzione di edifici residenziali, e i lotti occupati da edifici esistenti residenziali o compatibili con la residenza, comunque costituenti volume, per i quali sono ammessi interventi di Ampliamento e/o sopraelevazioni fino al raggiungimento dell'Indice di Densità Fondiaria (If) previsto dal P.R.G.C. per il relativo ambito C (vedi Schede Normative) e nel rispetto dei parametri edilizi di cui al precedente comma.*

- *Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso sono quelle indicate agli artt. 2.1.1 e sgg. delle presenti N.T.A.*

Per le nuove costruzioni di edifici residenziali le modalità d'attuazione prevedono la concessione edilizia diretta.

- *Sono altresì ammessi, al fine di consentire lo sdoppiamento del nucleo familiare, nei lotti che, alla data di adozione, le tavole di PRGC e le schede normative allegate individuano come edificate, interventi di nuova costruzione tramite concessione Edilizia diretta, purchè l'intervento preveda la realizzazione di edificio unifamiliare e che venga rispettato l'indice fondiario di zona previsto dal PRGC.*

- *Interventi di Ampliamento e Sopraelevazione, successivi all'intervento di nuovo impianto, sono consentiti unicamente nel rispetto dell'indice di Densità Fondiaria (If) del relativo ambito C.*

- *Negli interventi di nuova edificazione, particolare cura dovrà essere posta alle qualità formali e tipologiche dell'edificio, onde ottenere un inserimento adeguato alle prevalenti preesistenze ambientali ed alle tradizioni locali. (..)".*

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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 presso il comune di Inverio ha consentito di reperire i seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n.C045/2000, prot.3505 in data 16/06/2001, con oggetto "Nuova edificazione di n.2 edifici residenziali unifamiliari in ambito di PEC6";
- Relazione L.10/1991, prot.7398 in data 08/10/2001;
- Comunicazione fine lavori Cementi armati, prot.3495 in data 21/05/2003;
- Comunicazione Fine Lavori, prot.7724 in data 10/11/2003;
- Certificato di Collaudo statico, prot.4537 in data 24/06/2003.
- Richiesta di Certificato di Abitabilità, prot.n.6312 del 13/09/2003;
- Dichiarazione conformità impianti 03C020, prot.6312 in data 02/09/2003.

Gli atti amministrativi citati sono allegati al presente Rapporto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Premessa la già dichiarata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti, dal confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione, l'E.S. ha riscontrato una lieve difformità nella posatura del muro che separa le due camere da letto del piano primo dell'immobile.

In quanto riconducibile ad intervento di manutenzione straordinaria non comportante interventi sulle strutture, detta difformità risulta sanabile mediante Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) e con un costo stimato forfettariamente in 2.000,00€ tra opere edili condotte a ripristino ed onorari professionali annessi.

Relativamente agli impianti, di cui si allegano le dichiarazioni di conformità originariamente unite alla concessione edilizia, gli stessi risultano rispondenti alle norme vigenti.

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** - Villetta ubicata a Inverio (NO) - Via Conciliazione, 8/A.

L'immobile oggetto di stima è una villetta unifamiliare situata in una zona residenziale periferica del comune di Inverio, in prossimità del centro storico. L'edificio è dotato di un ampio giardino pertinenziale ad uso esclusivo e si sviluppa su due piani fuori terra. Al piano terra, il portico di ingresso introduce ai locali destinati a soggiorno, cucina, servizio igienico e

ripostiglio. Il piano primo, collegato internamente da una scala posta nel soggiorno, ospita due camere da letto, un guardaroba, un secondo servizio igienico e un balcone con affaccio sul giardino. Il contesto urbano circostante si caratterizza per la presenza di un ambiente tranquillo e residenziale, apprezzabile per chi ricerca una collocazione abitativa riservata ma al contempo ben servita. L'area risulta infatti dotata di servizi al cittadino, con la presenza, a breve distanza, di esercizi commerciali, scuole e altre strutture di supporto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1871, Sub. 2, Categoria A7, Graffato NCT F.20 Mapp.1871 - Fg. 20, Part. 1871, Sub. 3, Categoria C6, Graffato NCT F.20 MAPP.1871 al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 1871, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1871, Sub. 1, Categoria E.

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

Valore di stima del bene: € 159.000,00.

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: 1.144,00€.

Valore di mercato complessivo: 159.000,00€€.

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/7 - Abitazioni in villini;

Data di riferimento: 11/04/2025;

Rendita catastale: 743,70€;

Rendita catastale rivalutata del 5%: 780,89€

Moltiplicatore catastale: 110;

Valore catastale: 85.897,35€ per Abitazione principale (V1).

Moltiplicatore catastale: 120;

Valore catastale: 93.706,20€ per Abitazione non principale (V2).

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

Data di riferimento: 11/04/2025;

Rendita catastale: 59,65€;

Rendita catastale rivalutata del 5%: 62,63€

Moltiplicatore catastale: 110;

Valore catastale: 6.889,58€ per Abitazione principale (V3).

Moltiplicatore catastale: 120;

Valore catastale: 7.515,90€ per Abitazione non principale (V4).

Valore catastale totale per Abitazione principale: $V_t = V_1 + V_3 = 92.786,93\text{€}$

Valore catastale totale per Abitazione non principale: $V_t = V_2 + V_4 = 101.222.10\text{€}$.

- "(..) 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 - Villetta Invorio (NO) - Via Conciliazione, 8/a	139,01 mq	1.144,00 €/mq	€ 159.000,00	100,00%	€ 159.000,00
Valore di stima:					€ 159.000,00

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 16/04/2025

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

