

TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Chiappini Bernardo, nell'Esecuzione Immobiliare 94/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarietà.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria dati catastali.....	4
Dati catastali.....	5
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	11
Stima.....	12



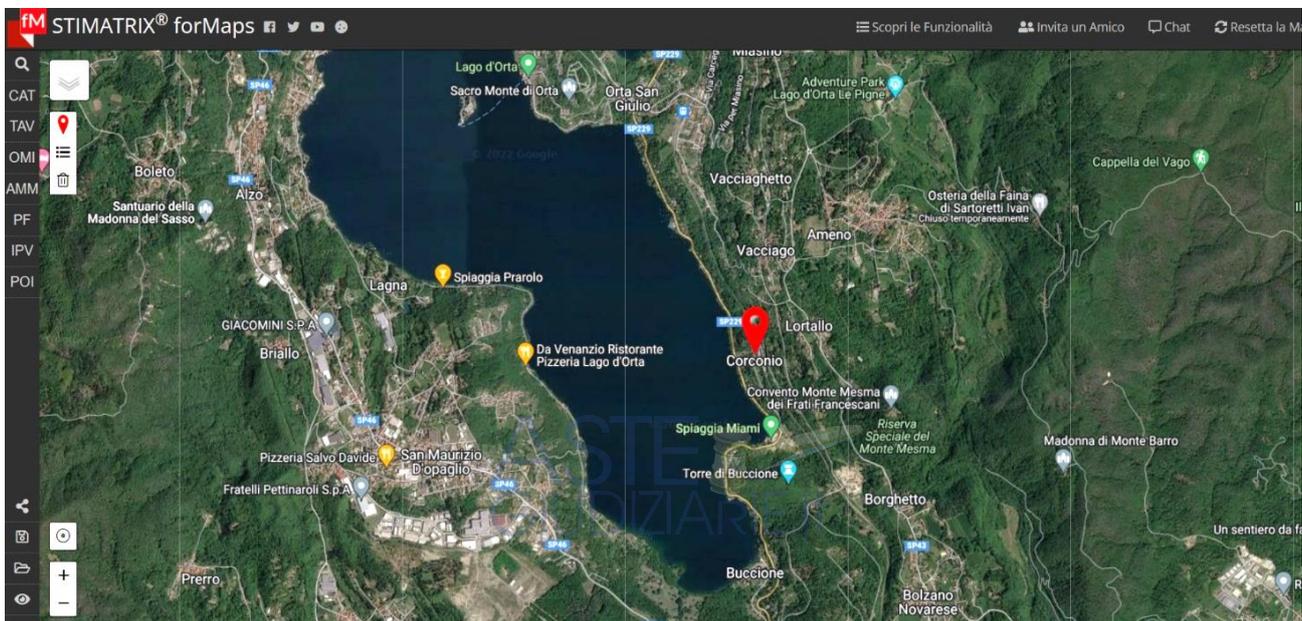
INCARICO

All'udienza del 11/01/2022, 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., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Valle n.1
(Coord. Geografiche: 45°46'46.2"N 8°25'41.8"E)



DESCRIZIONE

Il fabbricato è collocato nell'abitato di Corconio al civico n.1 di Via Valle ed è parte di un complesso storico monumentale, di cui originariamente costituiva volume pertinenziale accessorio. Ristrutturato nel corso del 1973 presenta da allora le finiture proprie di un edificio di civile abitazione risultando suddiviso in due piani accessibili tramite atrio di ingresso e scala di collegamento interna. Il piano terra si articola in locale cucina, soggiorno, due camere, disimpegno, locale wc e locale caldaia. Il piano primo, raggiungibile mediante scala posta in prossimità dell'ingresso, si articola anch'esso in locale cucina, soggiorno, disimpegno, locale wc, due camere e un terrazzo con ampia vista sul paesaggio lacustre cusiano. Il fabbricato non dispone di posti auto riservati entro il perimetro del cortile adiacente e sulla pubblica via. Dal punto di vista urbanistico l'abitato di Corconio dispone di agevole accesso ai servizi al cittadino mediante la prossimità della Strada statale SP229 del Lago d'Orta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



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 della particella in oggetto sono:

- Via Valle;
- Piazzale della Fontana;
- Mapp.135;
- Mapp.217;
- Mapp.143.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	220,00 mq	262,91 mq	1,00	262,91 mq	3,00 m	T, 1
Terrazza	17,45 mq	18,70 mq	0,40	7,48 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				270,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				270,39 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/2007 al 20/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 260, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 10



		Superficie catastale 265 mq Rendita € 955,45 Piano T-1 Graffato NCT, F.7,MAPP.217
Dal 20/04/2007 al 18/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 260, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 10 Superficie catastale 265 mq Rendita € 1.136,21 Piano T-1 Graffato NCT, F.7,MAPP.217
Dal 20/04/2007 al 18/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 217 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 02 80 Graffato NCEU, F.7,MAPP.260,SUB.3
Dal 18/02/2018 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 260, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 10 Superficie catastale 265 mq Rendita € 1.136,21 Piano T-1 Graffato NCT, F.7,MAPP.217

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	260	3		A2	2	10	265 mq	1136,21 €	T,1	NCT,F.7,MAPP.217

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
7	217				Ente urbano		00 02 80 mq			F.7,MAP.260,S.3

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.E., a seguito dei sopralluoghi esperiti 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'atto di acquisto non rileva il sussistere di servitù. Oltre a ciò il Comune di Orta San Giulio non si esprime in merito al sussistere di Vincolo d'usi civici a gravame del bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'E.E. sulla base delle informazioni derivanti dai sopralluoghi peritali e dalle consultazioni archivistiche, procede alla descrizione dei caratteri costruttivi dell'immobile.

Fondazioni

La struttura di fondazione è verosimilmente costruita con murature in pietrame di antica fattura costituenti muro di controripa intonacato, verso la pubblica via Valle. Dalla relazione di progetto del 1973, risulta che il sottofondo del piano terra sia stato oggetto di riqualificazione con la messa in opera di vespaio areato contro terra.

Stato di conservazione: Discreto con l'evidenza di fenomeni di umidità rilevabili lungo il muro di sostegno predetto.

Esposizione

L'esposizione dell'immobile orienta ai quattro punti cardinali l'esposizione dei prospetti con quello principale lungo via valle orientato a sud-ovest.

Altezza interna utile

L'altezza utile interna dei due piani del fabbricato è di 3,00m.

Strutture verticali, orizzontali e murature perimetrali

Sono verosimilmente costituite da muratura di mattoni pieni e pietrame in relazione alle tipologie costruttive ricorrenti all'epoca della originaria costruzione da ricondursi a data antecedente all'inizio del secolo scorso, ma ristrutturati e ri-intonacati negli anni '70. I solai interpiano sono realizzati in latero-cemento intonacato, mentre quello di copertura è in legno con intradosso in incannucciato intonacato e tinteggiato.

Stato di conservazione: Sufficiente per la presenza di occasionali fenomeni infiltrativi rilevabili a danno del solaio di copertura come provenienti dalla copertura stessa.

Copertura

La copertura del fabbricato di cui l'unità è parte è in orditura lignea impostata su perimetro murario e murature di spina. Il manto di copertura è in tegole marsigliesi con lattoneria in rame e discendenti in pvc. L'intradosso dello sporto di gronda è in perline lignee impregnate.

Stato di conservazione: Mediocre per le suddette infiltrazioni.

Terrazzo

Il terrazzo disposto a nord-ovest affaccia su piazza della Fontana. Presenta pavimentazione in formelle di cotto per esterni ed è protetto da parapetto in ferro verniciato.

Stato di conservazione: Sufficiente.



Scala interna comune

E' realizzata in ferro tinteggiata e con forma circolare di comoda sezione di transito.

Stato di conservazione: Buono.

Pareti interne

Costituiscono il sistema strutturale del fabbricato unitamente al perimetro murario e sono realizzate in muratura in mattoni ad una o due teste intonacati e tinteggiati. Non presentano fenomeni fessurativi menzionabili. Nel corso della ristrutturazione e degli adeguamenti igienico-sanitari effettuati nel 1973, a queste strutture verticali sono state integrate ulteriori tramezzature atte all'inserimento degli ambienti wc.

Stato di conservazione: Discreto.

Pavimentazione interna

La pavimentazione dell'abitazione è in elementi di gres porcellanato in vari colori e formato.

Stato di conservazione: Discreto.

Soglie e davanzali

Le soglie ed i davanzali sono in materiale lapideo.

Stato di conservazione: Discreto.

Serramenti

I serramenti sono in legno tinteggiato e privi di guarnizioni e vetrocamera. Le persiane sono in legno semplicemente tinto grigio.

Stato di conservazione: Sufficiente.

Porte

Le porte interne sono sia in legno massello tinteggiato, sia in legno tamburato impiallacciato con specchiature applicate.

Stato di conservazione: Discreto.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con mascherine e frutti tipo BiTicino classic. Presenti i quadri elettrici sezionatori con relativi differenziali.

Stato di conservazione: Discreto.

Impianto idro-termo-sanitario

L'impianto di riscaldamento, con termosifoni in ghisa, è alimentato da due caldaie disposte a servizio dei due distinti piani e gestito da termostati per ciascuna zona. L'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria avviene tramite il medesimo impianto di generazione frazionato.

Stato di conservazione: Sufficiente anche a fronte dell'assenza del libretto gestione impianto.

Impianti altri e utenze

Presente impianto interfono, citofonico e TV. Lo stabile dispone inoltre di allacci alle reti pubbliche di luce e acqua.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato come seconda abitazione.



PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/08/1973 al 24/04/2007	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento di immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Verbania	06/08/1973	6379	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	06/08/1973	7708	6379
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 20/04/2007 al 18/01/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Polito Domenico	20/04/2007			191111	25361
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Verbania	24/07/2007			8877	5160
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 Novara aggiornate al 18/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Novara il 24/04/2007
Reg. gen. 8878 - Reg. part. 1929
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Polito Domenico
Data: 20/04/2007
N° repertorio: 191112
N° raccolta: 25362
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Brescia il 20/05/2013
Reg. gen. 6609 - Reg. part. 664
Importo: € 447.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Brescia
Data: 16/05/2013
N° repertorio: 3988
N° raccolta: 2013
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Brescia il 27/11/2013
Reg. gen. 14287 - Reg. part. 1510
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Brescia
Data: 04/11/2013
N° repertorio: 8483
N° raccolta: 2013

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Verbania il 05/11/2021
Reg. gen. 17916 - Reg. part. 13330
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura.

L'E.E. 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'esecutato.



NORMATIVA URBANISTICA

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

Da esso si desume che la tipologia degli interventi ammessi, con riferimento all'art.29 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.C. vigente, siano i seguenti riportati per esteso:

"(..) - Ristrutturazione edilizia di Tipo "A";

da condursi con riferimento alle indicazioni di cui al predetto articolo che si riporta in estratto:

"(..)

Art. 29 - CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)

1. Il P.R.G. individua ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977 i centri storici e i NAF ove si rileva l'esistenza di insediamenti di antica origine e datazione.

Obiettivi generali

2. Nelle aree individuate come indicato sopra, il P.R.G. privilegia la tutela dei valori architettonici e storico-documentari nel quadro di un funzionale utilizzo di spazi, costruzioni e manufatti.

(..) Tipi di intervento consentiti

3. Il P.R.G. contiene una specifica planimetria con l'indicazione, per ciascun edificio, dei tipi di intervento ammessi.

(..) 5. Premesso che le aree dei centri storici e dei N.A.F., come individuate sulle tavole di P.R.G., coincidono con le Zone di Recupero di cui alla legge 457/78, la localizzazione delle aree soggette a Piano di Recupero potrà seguire le procedure definite dalla legge medesima.

(..)6 bis. In tutti i casi di previsione di intervento mediante PdR gli interventi ammessi saranno subordinati alla verifica di efficienza dell'esistente rete di raccolta e smaltimento delle acque reflue; eventuali carenze rilevate saranno compensate con intervento diretto degli interessati previo nulla osta tecnico dell'Ente gestore del ciclo delle acque.

6 ter. Facendo salvo il contenuto della Circolare PGR n. 5/SG/URB-1984, si precisa che l'intervento di tipo RE1 e RE2 non deve essere di tipo sostitutivo (contestuale generale demolizione), salvo nel caso di degrado strutturale incompatibile con la conservazione del manufatto, asseverato da professionista incaricato.

(..) Prescrizioni particolari

8. Gli interventi sugli edifici devono in generale perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di utilizzazione, salvaguardandone i valori architettonici o, comunque, storici e documentari della tradizione insediativa e costruttiva locale, ed eliminando gli aspetti in contrasto con essi; pertanto, come criteri generali, è fatto divieto di deturpare o eliminare gli elementi originari caratterizzanti (andamento delle coperture, sporti di gronda, cornicioni, portali, logge, archi, volte, pitture murali, graffiti, cartigli); analogamente è fatto divieto di eliminare manufatti di arredo ambientale di valore documentario, quali è vietata l'utilizzazione e la riproduzione, anche parziale, del contenuto di questo documento senza autorizzazione pozzi, fontane, edicole votive, muri o recinzioni di tipo tradizionale; le parti compromesse andranno ripristinate in occasione di intervento sugli immobili, in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale, con l'obiettivo di recuperare i valori originari, eliminando e/o sostituendo le parti che, per forme e materiali, risultino in contrasto con tali valori.

9. In generale, nel corso dell'attuazione degli interventi edilizi ammessi, devono essere rispettate le seguenti indicazioni:

- è escluso l'uso di materiali di finitura delle superfici impropri rispetto al contesto, quali i rivestimenti ceramici, in tesserine vetrose, placcaggi in pietra o legno, intonaci plastici;

- fatto salvo quanto prescritto dalle specifiche fatte salve specifiche prescrizioni contenute nelle schede normative, i manti di copertura dovranno essere in "piode tradizionali"; potranno utilizzare altre soluzioni in materiale lapideo dove ammesso dalla Commissione Locale del Paesaggio e/o dalla Soprintendenza, oppure in laterizi del tipo marsigliese se preesistente e uniforme sull'intero edificio; in casi particolari o di rifacimenti parziali, su parere della Commissione Locale del Paesaggio, potrà essere autorizzato l'impiego di materiali diversi se risulteranno maggiormente adeguati al contesto;

- gli sporti di gronda o i cornicioni, a seconda dei caratteri architettonici dell'edificio, potranno essere:

- con passafuori travetti in legno a vista, con eventuale tavolato di legno al di sopra degli stessi;
- con sagomature elementi lineari sagomati secondo disegno tradizionale in pietra o in muratura intonacata a sostegno di gronda piana in formata da lastre lapidee;
- le coperture saranno di norma a falde inclinate nelle quali potrà essere ammesso l'inserimento di abbaini in materiali e di foggia tradizionali, con esclusione delle coperture in pietra, e di finestre a raso, a vasistas o a bilico, per l'illuminazione dei sottotetti, coerentemente con le caratteristiche morfologiche, dimensionali e architettoniche dell'edificio, esclusivamente in caso di sottotetto abitabile e in particolare con attenzione a una regolare composizione e dimensione rispetto alle aperture dei prospetti sottostanti; per l'accesso alle coperture in condizioni di sicurezza è ammessa la formazione di passi d'uomo a forma di abbaini di limitate dimensioni e nel numero massimo di uno per falda;
- (..) - le aperture di finestre e di porte dovranno riproporre il tipo e, i rapporti dimensionali caratteristici di quelle originarie dell'edificio, con mazzette risvoltate in malta o spalle e cornici in pietra (non levigata e lucidata) e con davanzali e soglie in pietra con superfici bocciardate; i serramenti dovranno essere in legno verniciato con materiale trasparente opaco o con pigmentazioni o colorazioni coordinate con le superfici murarie e i relativi particolari decorativi;
- le chiusure esterne possono essere realizzate in legno e del tipo a persiana, gelosia o ad antoni pieni secondo le caratteristiche dell'edificio; è comunque esclusa l'apertura di finestre ad andamento orizzontale; per le vetrine è consentito l'impiego di profilati in metallo di colore scuro; (..) è sempre ammessa la modificazione delle aperture di finestre e porte per consentire l'adeguamento dei locali a norme e regolamenti di carattere igienico-sanitario, ove non specificamente impedito da vincoli di carattere architettonico e/o documentario; (..) - le esistenti originarie cancellate su strada possono essere dotate di siepi sempreverdi che le incorporino; sono consentiti la manutenzione, il rifacimento e il completamento dei muri di cinta pieni di carattere documentario e dei portali in essi inseriti mediante l'impiego delle tipologie e dei materiali originari;
- la manutenzione delle facciate degli edifici deve essere eseguita attraverso il recupero dell'intonaco antico originario ogniqualvolta risulti tecnicamente possibile; in caso diverso si dovrà procedere con rappezzi integrazioni e sostituzioni, sempre nell'intento di ripristinare l'effetto dell'intonaco originario;
- le tinteggiature delle murature vanno realizzate a calce tradizionale o con tinte a base di prodotti idonei a riprodurre l'effetto di pitturazioni tradizionali; le parti lignee dovranno essere trattate con materiali tali da conservarne l'aspetto naturale del materiale salvo diversa tonalità comunque coerente con i modelli tradizionali;
- (..) - la superficie pavimentata di androni, cortili e cavedii dovrà essere realizzata in materiale lapideo a lastre, Tasselli, acciottolato, cubetti comunque adeguata al contesto architettonico e/o documentario;
- (..) - le linee, i manufatti e gli impianti delle reti tecnologiche che interessino le facciate degli edifici dovranno essere inserite in tubazioni passacavo sotto traccia o realizzate con impianti sotterranei in quanto l'obiettivo è il permanere dei cavi e delle tubazioni in vista limitatamente ai casi rigorosamente selezionati per obbligo di legge e, comunque, posizionati in modo da occultarne o mitigarne la visibilità. (..)".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'accesso agli atti del Comune di Orta San Giulio ha consentito di reperire la seguente pratica:

- Licenza di costruzione n.29/1973 in data 11/10/1973 con oggetto "Restauro dell'edificio in Frazione Corconio".
- Nulla osta Soprintendenza ai Monumenti del Piemonte, n.4127 del 27/09/1973.
- Dichiarazione di Fine lavori, prot.n.4904 del 15/12/1978;
- Permesso di abitabilità n.7/78, prot.n.4904 del 20/12/1978.



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.) 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** - Fabbricato civile ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Valle n.1
Il fabbricato è collocato nell'abitato di Corconio al civico n.1 di Via Valle ed è parte di un complesso storico monumentale di cui originariamente costituiva volume pertinenziale accessorio. Ristrutturato nel corso del 1973 presenta da allora le finiture proprie di un edificio di civile abitazione risultando suddiviso in due piani accessibili tramite atrio di ingresso e scala di collegamento interna. Il piano terra si articola in locale cucina, soggiorno, due camere, disimpegno, locale wc e locale caldaia. Il piano primo, raggiungibile mediante scala posta in prossimità dell'ingresso, si articola anch'esso in locale cucina, soggiorno, disimpegno, locale wc, due camere e un terrazzo con ampia vista sul paesaggio lacustre cusiano. Il fabbricato non dispone di posti auto riservati entro il perimetro del cortile adiacente e sulla pubblica via. Dal punto di vista urbanistico l'abitato di Corconio dispone di agevole accesso ai servizi al cittadino mediante la prossimità della Strada statale SP229 del Lago d'Orta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 260, Sub. 3, Categoria A2, Graffato NCT,F.7,MAPP.217 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 217, Qualità Ente urbano, Graffato F.7,MAP.260,S.3.

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

Valore di stima del bene: € 271.647,31.

Il metodo di stima impiegato è il Market Comparison Approach (M.C.A.).

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. Il MCA 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), ha condotto alla individuazione del seguente:

Valore unitario = 1.004,65€.

Valore di Mercato complessivo = 270,000,00€ (arrotondato).

Note:

In relazione agli ulteriori quesiti richiesti dall'ill.mo G.E., Dr. **** Omissis ****, l'E.E. 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/2 - Abitazioni di tipo civile;

Data di riferimento: 15/04/2022;

Rendita catastale: 1.136,21€;

Rendita catastale rivalutata del 5%: 1.193,02€;

Moltiplicatore catastale: 120;

Valore catastale: 143.162,46€.

- "(..) 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), non richiede l'ulteriore definizione di discrezionali coefficienti correttivi del valore individuato.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Orta San Giulio (NO) - Via VALLE n.1	270,39 mq	1.004,65 €/mq	€ 270.000,00	100,00%	€ 270.000,00
Valore di stima:					€ 270.000,00



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 20/04/2022

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


ARCHITETTO
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
DI NOVARA E VERBANO, CUSIO - OSSOLA
sezione A/a Chiappini Bernardo n° 1102



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

