

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Chiappini Bernardo, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2021 del R.G.E.

promossa da

BANCA POPOLARE DI INTRA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

Codice fiscale: 00118720036

Verbania (VB)

BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.

Codice fiscale: 03034840169

Bergamo (BG)

BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC.COOP. P.A.

Codice fiscale: 00053810149

Sondrio (SO)

AGENZIA DELLE ENTRATE

Roma

contro

x

Codice fiscale x



Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria dati catastali.....	5
Dati catastali.....	6
Stato conservativo	6
Parti comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima.....	12

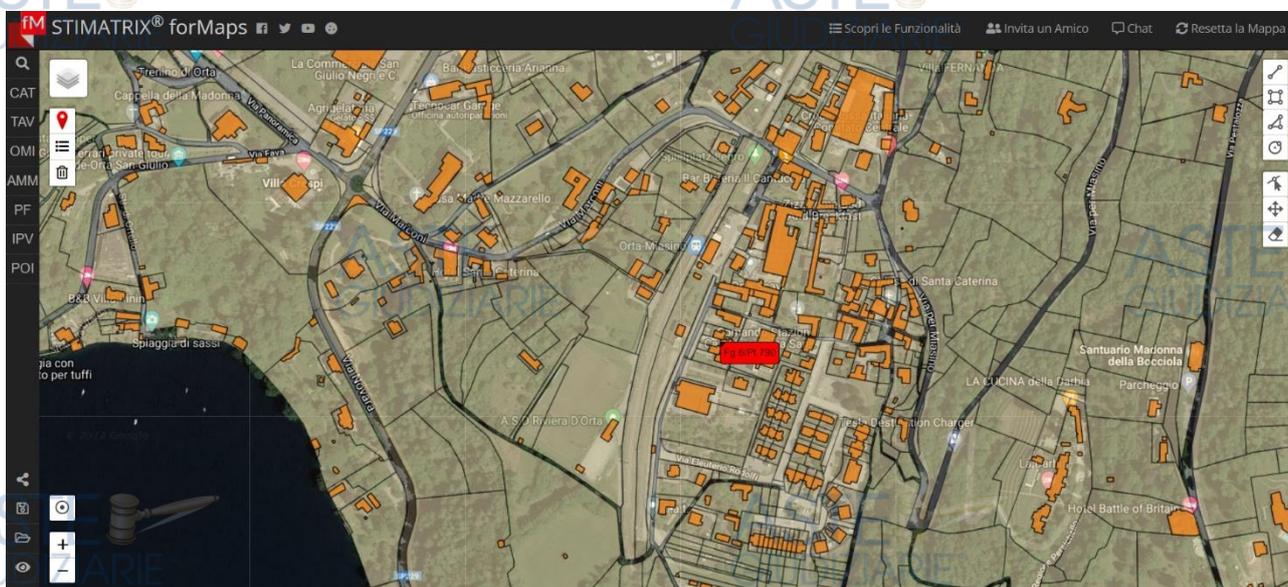


All'udienza del 29/09/2021, il sottoscritto Arch. Chiappini Bernardo, con studio in Via Novara, 17 - 28041 - Arona (NO), email arch.chiappini@gmail.com, PEC bernardo.chiappini@archinworldpec.it, Tel. 0322 45 015, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Stazione Legro n.5

(Coord. Geografiche: 45°47'42.2"N 8°25'16.7"E 45.795058, 8.421304)



DESCRIZIONE

L'immobile residenziale é parte di un impianto edificato formato da 4 unità edilizie strutturalmente ed impiantisticamente autonome non costituite in condominio.

L'accesso pedonale e carroia all'abitazione avviene da via Stazione Legro, mediante uno spazio a verde esclusivo e tramite un terrazzo rialzato antistante l'ingresso principale coperto. Oltre all'ingresso il piano terra si articola in soggiorno, cucina e locale wc. Un vano scala autonomo consente il collegamento al piano primo, suddiviso in due camere con balcone, bagno e ripostiglio e al piano interrato, dotato di cantina, centrale termica ed ampia autorimessa per due posti auto. Un secondo spazio a verde esclusivo trova collocazione sul fronte est dell'unità, in posizione riservata ed accessibile dalla scala e dalla cucina.

Il contesto territoriale, di rilevante pregio ambientale e paesaggistico per la prossimità al bacino lacustre cusiano, si caratterizza per una agevole accessibilità infrastrutturale ed una adeguata dotazione di servizi al cittadino.

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:

- x(Proprietà 1/2) x

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

- x(Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

I confini delle particelle che costituiscono il compendio immobiliare considerato sono:

- F.6, Mapp.789-791-782-775.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,49 mq	65,83 mq	1,00	65,83 mq	2,70 m	T
Abitazione	48,48 mq	60,60 mq	1,00	60,60 mq	2,70 m	1
Cantina	24,98 mq	32,61 mq	0,25	8,15 mq	2,50 m	S
Terrazza	27,90 mq	27,90 mq	0,40	11,16 mq	0,00 m	T, 1
Autorimessa	45,00 mq	54,00 mq	0,50	25,06 mq	2,50 m	S
Terreno	286,27 mq	286,27 mq	0,15	42,94 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				213,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				213,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/11/1992 al 26/03/2003	x S.R.L. con sede in Briga Novarese, C.F.	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 790, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 23 Superficie catastale 27 mq Rendita € 117,60 Piano S1 Graffato F.6, MAPP.790
Dal 19/11/1992 al 26/03/2003	S.R.L. con sede in Briga Novarese (NO), C.F.	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 790, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 140 mq Rendita € 939,95 Piano S1-T-1 Graffato F.6, Mapp.790
Dal 26/03/2003 al 22/11/2021	il , proprietario per 1/2 e Cl.3, Cons. 23 proprietaria per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 790, Sub. 4 Categoria C6 Superficie catastale 27 mq Rendita € 117,60 Piano S1 Graffato F.6, MAPP.790
Dal 26/03/2003 al 22/11/2021	S il C.F. S proprietario per 1/2 e , C proprietaria per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 790, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 140 mq Rendita € 939,95 Piano S1-T-1 Graffato F.6, Mapp.790
Dal 22/11/2021 al 02/02/2022	nato a Milano il proprietario per 1/2 e oprietaria per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 790, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 45 Superficie catastale 54 mq Rendita € 230,08 Piano S1 Graffato F.6, MAPP.790
Dal 22/11/2021 al 02/02/2022	, proprietario per 1/2 e N roprietaria per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 790, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 139 mq Rendita € 805,67 Piano S1-T-1 Graffato F.6, Mapp.790

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
	6	790	6		A2	3	6	139 mq	805,67 €	S, T, 1	F.6, Mapp.790
	6	790	7		C6	3	45	54 mq	230,08 €	S	F.6, Mapp.790

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							Graffato
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
6	790				Ente urbano		00 03 86 mq			F.6,Mapp.790, Sub.6-7	

Corrispondenza catastale

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

Le difformità catastali riscontrate nel corso delle operazioni peritali consistevano:

- 1) nell'avvenuta unione di due camere da letto situate al piano primo;
- 2) nell'avvenuta modifica della distribuzione interna del locale autorimessa.

L'E.E. ha provveduto, tramite ausiliario geom.Pulze Ruggero, alla modifica delle schede catastali per renderle conformi alla situazione esistente.

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.

PARTI COMUNI

L'immobile non è costituito in condominio a fronte della completa autonomia del complesso di n.4 fabbricati residenziali di cui è parte a far data dalla sua realizzazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) allegato al rapporto attesta l'assenza di Usi civici a gravame del bene.

L'E.E. sulla base delle informazioni derivanti dai sopralluoghi peritali e dalla consultazione degli atti amministrativi condotta presso i pubblici uffici, procede ora alla descrizione dei caratteri costruttivi dell'immobile.

Fondazioni

La struttura di fondazione è costituita da una catino in calcestruzzo armato generante il piano interrato del fabbricato destinato ad autorimessa e cantina.

Stato di conservazione: Buono non rilevando problematiche fessurative e marcati problemi di umidità a carico del perimetro murario controterra.

Esposizione

L'esposizione dell'immobile orienta a Ovest ed Est i fronti principali, garantendo soleggiamento anche al prospetto Sud ed agli spazi a verde esclusivo adiacenti.

Altezza interna utile

L'altezza utile interna del piano interrato a destinazione autorimessa è di 250cm, mentre è di 270cm ai piani terra e primo.

Strutture verticali e murature perimetrali

Sono costituite da murature portanti e pilastri in calcestruzzo a sorreggere solai e copertura lignea.

I tamponamenti, intonacati e tinteggiati, sono in muratura presuntivamente a cassetta in linea con le tipologie ricorrenti all'epoca della costruzione.

Stato di conservazione: Buono in quanto non evidente degrado riscontrabile.

Solaio interpiano

Il solaio del piano terra è realizzato in elementi prefabbricati tipo Predalles, mentre quelli dei piani primo e di copertura sono in latero-cemento intonacato e tinteggiato.

Stato di conservazione: Buono.

Copertura

La copertura del fabbricato è in orditura lignea impostata su pilastri in calcestruzzo armato e murature portanti. Il manto di copertura è in tegole portoghesi con lattoneria in rame.

Stato di conservazione: Discreto per via della necessità di manutenzione a carico dell'intradosso perlinato dello sporto di gronda.

Terrazzo e balcone

Il terrazzo disposto ad ovest precede l'ingresso all'abitazione, mentre il balcone con parapetto opaco del piano primo, parimenti orientato, serve le camere da letto adiacenti. Entrambi sono rivestiti con pavimentazione in elementi di gres e soglie e davanzali in Serizzo lucidato.

Stato di conservazione: Discreto.

Scala interna

È realizzata in calcestruzzo armato con rivestimenti in Serizzo lucidato e parapetti in legno tinteggiato.

Stato di conservazione: Buono.

Pareti interne

Sono realizzate in tavolati di mattone forato intonacato e tinteggiato.

Stato di conservazione: Buono.

Pavimentazione interna

La pavimentazione dell'abitazione è in gres, legno e ceramica per spazi a giorno, camera, locale wc e cucina.

Stato di conservazione: Buono.

Soglie e davanzali

Le soglie ed i davanzali sono in Serizzo lucidato.

Stato di conservazione: Buono.

Serramenti

I serramenti sono in legno tinto con vetrocamera e guarnizione in battuta. Presenti sia persiane che tapparelle in legno tinteggiate con cassonetto non coibentato.

Stato di conservazione: Sufficiente.

Porte

Le porte interne sono in legno tamburato impiallacciato e tinto rovere.

Stato di conservazione: Buono.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con frutti e placche serie tipo Biticino Classic. Presente quadro elettrico con interruttori differenziali.

Stato di conservazione: Discreto.

Impianto idro-termo-sanitario

L'impianto di riscaldamento autonomo è alimentato da una caldaia a condensazione posta in apposito locale al piano interrato. La diffusione del calore nell'unità avviene tramite termosifoni in ghisa tinteggiati ed è suddiviso in due zone mediante termostati ambiente elettronici.

L'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria avviene tramite il medesimo impianto di generazione centralizzato.

Stato di conservazione: Discreto in quanto il libretto caldaia è aggiornato al 2019.

Impianti e utenze

Presente impianto citofonico e TV satellitare. Inoltre lo stabile dispone di allacci alle utenze di luce, acqua, gas e reflui.

Giardino esclusivo

L'immobile presenta due spazi a verde ad uso esclusivo. Il primo, verso la pubblica via, contiene rispettivamente l'accesso pedonale e carraio. Quest'ultimo, gestito tramite rampa di comoda pendenza interamente pavimentata, conduce al piano interrato sottostante l'abitazione e destinato ad autorimesse. Il secondo giardino è disposto sul fronte nord-est del fabbricato e, non visibile dalla pubblica, risulta un ambito di maggior riservatezza e privacy.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla consorte.



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/2022 al 26/06/1992	proprietario per 1/2 e 24/11/1959, proprietria per 1/2.	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carone Marilena	26/06/1992	58532	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Novara	04/07/1992	8242	6060
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Novara aggiornate al 22/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Novara il 05/08/2005
Reg. gen. 17749 - Reg. part. 4262
Quota: 1/2
Importo: € 375.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI INTRA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Gatto Nadia
Data: 29/07/2005
N° repertorio: 17890
N° raccolta: 4520
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Bergamo il 03/08/2012

Reg. gen. 10885 - Reg. part. 1278

Quota: 1/2

Importo: € 365.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

Data: 24/07/2012

N° repertorio: 3556

N° raccolta: 2012

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Novara il 21/12/2012

Reg. gen. 16598 - Reg. part. 1954

Quota: 1/2

Importo: € 335.772,14

A favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC.COOP. P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Monza

Data: 24/10/2012

N° repertorio: 5011

- **IPOTECA ESATTORIALE** derivante da Agenzia delle Entrate - Riscossione

Iscritto a Novara il 18/12/2017

Reg. gen. 18867 - Reg. part. 2788

Quota: 1/2

Importo: € 889.456,18

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE

Contro

Formalità a carico della procedura

Data: 14/12/2017

N° repertorio: 11359

N° raccolta: 6817

Trascrizioni

- **ATTO DI ASSEGNAZIONE E CASA CONIUGALE**

Trascritto a Novara il 04/04/2013

Reg. gen. 4860 - Reg. part. 3040

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

- **ATTO CAUTELARE**

Trascritto a Novara il 28/06/2021

Reg. gen. 10674 - Reg. part. 7918

Quota: 1/2

A favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC.COOP. P.A.

Contro

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.



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

Da esso si desume che, nel rispetto dei vincoli previsti per il Centro Abitato ai sensi della L.R. 56/77, della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985, l'attività edilizia ammessa nelle "A.E.R.-Aree edificate ad uso prevalentemente Residenziale (Art. 20 NTA)" preveda interventi di Manutenzione ordinaria, Straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Ampliamento e Sopraelevazione.

La superficie è incrementabile fino al 25% per edifici superiori a 120mq e fino a 300mq di Superficie lorda.

Le autorimesse interrate sono ammesse senza limitazioni di superficie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'E.E. ha consultato e reperito le seguenti pratiche amministrative:

- 1) Concessione edilizia n.25/90 del 30/05/1990;
- 2) Certificato di Agibilità n.05/92 del 08/10/1992;
- 3) Domanda di abitabilità prot.n.2442 del 11.08.1992;
- 4) Concessione edilizia n.20/92 del 05/06/1992.

La rettifica catastale relativa al piano autorimessa e camere rilevata al capitolo preposto è sanabile tramite semplice SCIA in sanatoria, come da D.P.R.380/2001.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.), aggiornato all'attualità a seguito di avvenuta sostituzione del generatore di calore dell'unità pignorata, è stato redatto dal Termotecnico Alessio Tarabbia ed è allegato al presente Rapporto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'esecutato ha dichiarato l'insussistenza di Condominio.



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 Stazione Legro n.5, oggi Via Lunati.

L'immobile residenziale é parte di un impianto edificato formato da 4 unità edilizie strutturalmente ed impiantisticamente autonome, non costituite in condominio. L'accesso pedonale e carraio all'abitazione avviene mediante uno spazio a verde esclusivo e tramite un terrazzo rialzato antistante l'ingresso principale coperto. Oltre all'ingresso il piano terra si articola in soggiorno, cucina e locale wc. Un vano scala autonomo consente il collegamento al piano primo, suddiviso in due camere con balcone, bagno e ripostiglio e al piano interrato, dotato di cantina, centrale termica ed ampia autorimessa per due posti auto. Un secondo spazio a verde esclusivo trova collocazione sul fronte est dell'unità, in posizione riservata ed accessibile dalla scala e dalla cucina. Il contesto territoriale, di rilevante pregio ambientale e paesaggistico per la prossimità al bacino lacustre cusiano, si caratterizza per una agevole accessibilità infrastrutturale ed una adeguata dotazione di servizi al cittadino.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 6, Part. 790, Sub. 6, Categoria A2, Graffato F.6, Mapp.790
- Fg. 6, Part. 790, Sub. 7, Categoria C6, Graffato F.6, Mapp.790 al catasto Terreni
- Fg. 6, Part. 790, Qualità Ente urbano, Graffato F.6, Mapp.790, Sub.6-7.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2).

Valore di stima del bene: € 120.675,46.

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 = 1.129,18€

Valore di Mercato complessivo = 240.000,00€ (arrotondato).

Note:

In relazione agli ulteriori quesiti richiesti dall'ill.mo G.E., Dr. Mauro D'Urso, 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 - Abitazione villini;
Data di riferimento: 31/01/2022;
Rendita catastale: 805,67€;
Abitazione principale
Rendita catastale rivalutata del 5%: 845,95€;
Moltiplicatore catastale: 110;
Valore catastale: 93.054,89€.

Categoria catastale: C/6 - Autorimessa;
Data di riferimento: 31/01/2022;
Rendita catastale: 230,08€;
Abitazione principale

Rendita catastale rivalutata del 5%: 241,58€;
 Moltiplicatore catastale: 110;
 Valore catastale: 26.574,24€.

Valore catastale complessivo: 93.054,89 + 26.574,24 = 119.629,13€

- "(..) 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 Stazione Legro	213,74 mq	1.122,86 €/mq	€ 240.000,00	50,00%	€ 120.000,00
Valore di stima:					€ 120.000,00

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 02/02/2022

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.it

