

TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Chiappini Bernardo, nell'Esecuzione Immobiliare 78/2015 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



INCARICO

Con udienza del 19/08/2015, il sottoscritto Arch. Chiappini Bernardo, con studio in Via Novara, 17 - 28041 - Arona (NO), email arch.chiappini@gmail.com, Tel. 0322 45 015, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. D'Urso Mauro presso il Tribunale di Verbania.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Gignese (VB) - Via Pianezza n.1 (Coord. Geografiche: 45.874047, 8.503496)

DESCRIZIONE

Il fabbricato si colloca nel Comune di Gignese (VB), Località Alpino, al civico n.1 di Via Pianezza, su un terreno storicamente compreso fra questa e Via Madonna delle Nevi.

Recentemente oggetto di un radicale intervento di ristrutturazione edilizia non ancora formalmente conclusi, esso si distribuisce come segue:

- Piano terreno: tramite un avancorpo terrazzato lievemente rialzato accessibile con breve scala, si accede all'atrio dell'abitazione su cui prospettano lo studio, la cucina, il soggiorno con ampio loggiato in corso di chiusura finestrata, il bagno e la scala di raccordo ai piani.
- Piano seminterrato: scendendo al livello seminterrato esso distribuisce tre locali destinati a ripostiglio, lavanderia e guardaroba, un locale bagno e la cantina.
- Piano primo: a questo piano si colloca la zona notte dell'abitazione con una camera padronale dotata di locale bagno e terrazzo e due camere da letto, di cui una dotata di locale wc;
- Piano secondo: a detto livello, completamente mansardato con tetto in legno a vista, sono presenti uno studio, un locale bagno e palestra e uno spazio a soggiorno.

Accanto al fabbricato abitativo ed in adiacenza allo stesso, si collocano uno spazio a parcheggio e un basso fabbricato seminterrato destinato ad autorimessa. A tale parcheggio si perviene tramite un sistema di accesso costituito da cancello carraio ed annessa rampa ad oggi incompiuti.

L'ampio giardino si connota per l'andamento irregolarmente scosceso e l'aspetto incolto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Gignese (VB) - Via Pianezza n.1



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa in rapporto a quella effettivamente disponibile al Catasto specificatamente per le planimetrie Catastali, che risultano assenti in quanto i lavori edili risultano tutt'ora in corso.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

I confini dell'immobile complessivamente inteso sono, da Nord in senso orario:

- Strada comunale per due lati, Mappale 161, 95, strada comunale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	90,81 mq	118,10 mq	0,50	59,05 mq	2,62 m	seminterrato
Cantina	17,40 mq	24,89 mq	0,20	4,98 mq	2,62 m	seminterrato
Locale caldaia	8,02 mq	11,67 mq	0,20	2,33 mq	2,62 m	seminterrato
Villa	84,07 mq	124,69 mq	1,00	124,69 mq	3,40 m	Terreno
Villa	82,69 mq	124,69 mq	1,00	124,69 mq	3,08 m	Primo
Villa	86,09 mq	124,69 mq	1,00	124,69 mq	2,83 m	secondo
Autorimessa	14,00 mq	16,37 mq	0,75	8,19 mq	2,30 m	terra
Giardino	4020,00 mq	4020,00 mq	0,09	361,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				810,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				810,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le caratteristiche costruttive e distributive del bene all'atto del sopralluogo peritale non consentono un'agevole divisione in natura dello stesso.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	130			C6	3	14		54,95	t	31
	2	31	4		F3						
	2	31	5		F3						

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	
2	32				Prato arborato	2	00 39 73	15,39	15,39		
2	153				Prato arborato	2	00 00 47	0,18	0,18		

Corrispondenza catastale

Data la sua, dichiarata come ufficiale, condizione di fabbricato in "corso di costruzione" sulla base degli atti amministrativi disponibili presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gignese, l'E.E. non ha potuto reperire presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (Istanza di correzione catasto prot. VB87178, allegata), le planimetrie catastali necessarie ad istituire un confronto tra lo stato dei luoghi rilevato nell'occasione dei n.2 accessi peritali (Verbali allegati) e lo stato antecedente l'avvio dei lavori edili concessi con D.I.A. prot.1512 del 16/04/2005, n.26/05, di cui all'atto di compravendita a firma **** Omissis ****.

L'unica planimetria catastale reperita ed allegata è quella che ha ad oggetto la dimostrazione grafica dei subalterni costitutivi del fabbricato.

Si precisa che l'Atto di compravendita a firma del Notaio **** Omissis **** cita l'errata D.I.A. n.25/05 del 16/04/2005 in loco della corretta D.I.A. n.26/05 del 16/04/2005 come l'Atto amministrativo attivo nel corso della compravendita avvenuta tra **** Omissis **** s.r.l., nella persona del suo amministratore **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, l'Esecutato e la consorte **** Omissis ****.

PRECISAZIONI

Come rilevasi dall'Atto di Compravendita del Notaio **** Omissis ****, il fabbricato è stato oggetto di compravendita tra **** Omissis **** e **** Omissis **** nel corso degli interventi di "radicale ristrutturazione edilizia" di cui alla D.I.A.n.26/2005 del 16/04/2005 citata ed allegata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al contrario di quanto sancito nel paragrafo "Garanzie" di cui all'Atto di compravendita a firma del Notaio **** Omissis ****, l'E.E. ha potuto constatare, per confronto col Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU, allegato) che "(..) da accertamento non definitivamente approvato, detti terreni risultano gravati da Uso Civico(..)", come risulta dalle mappe che il Comune di Gignese ha nel tempo approntato a tale fine. Va ad onor del vero evidenziato come tale contraddizione sia forse da ricondursi all'assenza di tale gravame nel CDU emesso in data 25/07/2012 a firma del medesimo tecnico in precedenza. In ogni caso l'Uso civico dei terreni oggetto di esecuzione sussiste ed è disciplinato dalla Legge Regionale 2 dicembre 2009, n.29.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Descrizione del bene

Fondazioni

L'immobile dispone di un piano semi-interrato che oppone due dei n.4 muri perimetrali costitutivi del catino di fondazione, al pendio collinare.

Nessun elaborato tecnico ha consentito di individuarne i caratteri costruttivi e materici. E' verosimile che essi si costituiscano di un catino fondale in muratura di pietra impostato su cordoli di fondazione in calcestruzzo armato.

Non si rilevano fenomeni fessurativi riconducibili ad assestamenti del piano di fondazione.

Stato di manutenzione: presunto buono.

Esposizione

L'immobile è disposto con asse longitudinale principale in direzione nord-est, sud-ovest.

Il corpo di fabbrica a destinazione autorimessa, posto a nord-ovest si colloca anch'esso in autonoma posizione seminterrata contro il pendio del terreno.

Il giardino, che segue l'asse di orientamento nord-est / sud-ovest, presenta moderata e disomogenea acclività lungo il suo asse minore est-ovest con quota inferiore posta lungo Via Pianezza.

Il cono prospettico compreso tra le direzioni nord e sud-est colloca l'edificio in ottimale condizione di fruibilità e percezione del paesaggio del Lago Maggiore.

Altezza interna utile

L'altezza utile interna del Piano Seminterrato del corpo residenziale è pari a 262cm.

L'altezza utile interna del Piano Terreno è di 340cm.

L'altezza utile interna del Piano Primo è di 340cm.



L'altezza utile interna media del Piano Secondo mansardato è di 283cm.

L'altezza utile interna del corpo ad Autorimessa è pari a circa 230cm.

Strutture verticali

Sulla base delle informazioni rilasciate da **** Omissis ****, amm.re della **** Omissis **** srl, contattato telefonicamente dall'E.E., le murature perimetrali che impostano alla quota del piano terreno e strutturano l'intero volume fuori terra fino alla copertura, sono in tessitura muraria di mattoni pieni a quattro teste per uno spessore complessivo del pannello murario intonacato pari a 60cm circa.

Nessun isolante termico è stato inserito in detta struttura monostrato portante in laterizio.

Stato di manutenzione: Molto buono.

Solai

Dalle dichiarazioni verbali rilasciate dall'impresa esecutrice, i solai in legno originari pare siano stati consolidati con getto in opera di caldana in calcestruzzo collaborante e rete in acciaio per la distribuzione dei carichi.

In alcuni casi dette strutture lignee sono state lasciate a vista e trattate con impregnanti, in altri casi sono rivestiti a lastre di cartongesso tinteggiato.

Stato di manutenzione: Molto buono.

Copertura

La copertura coibentata e ventilata, presenta disegno multi-falda ed è realizzata con struttura in legno lamellare a quattro fili con perlinatura a vista in tutto il piano secondo.

Il manto è in laterizio nella tipologia Tegola Marsigliese.

Stato di manutenzione: Ottimo.

Loggiato:

Al piano primo, orientato verso nord-est, ed in adiacenza al locale soggiorno, si colloca un corpo loggiato finito al rustico. Tale struttura fruisce di regolare permesso concesso dalla soprintendenza, per essere chiuso con serramenti e finiture annesse.

La pavimentazione è in gres porcellanato di colore beige.

Pareti esterne

Lo zoccolo del fabbricato presenta rivestimento in lapideo con giunto cementizio chiuso nei due lati a valle di maggior altezza ed intonaco strollato di colore grigio nei due altri a monte, fino alla quota di un metro dal piano di spiccato. Il resto del trattamento di finitura parietale è eseguito ad intonaco tinteggiato bicromo, rosa e bianco, con motivi a greca ad impreziosire spigoli, aperture finestrate, marcapiani.

Davanzali e ghiera delle aperture finestrate sono in materiale cementizio prefabbricato e tinteggiato con disegno m

I davanzali e le ghiera delle aperture finestrate sono in cemento prefabbricato e tinteggiato.

Il raccordo tra la pavimentazione in granito bianco ad elementi di forma quadrata a bordo rettificato dell'avancorpo rialzato che precede l'ingresso all'edificio è costituito da un listello battiscopa anch'esso in granito.

La porta di ingresso in legno laccato a disegno pantografato è riquadrata da lastre in lapideo di colore bianco-grigio venato che rivestono integralmente il profondo sguincio di spallette e stipite.

Stato di manutenzione: discreto.

Pavimentazione esterna

La rampa d'accesso carraia al fabbricato da Via Pianezza, si presenta al rustico e privo di pavimentazione così come anche lo spazio a parcheggio posto accanto al fabbricato ed i gradini dell'avancorpo terrazzato che conduce all'ingresso dell'abitazione.

Pareti interne

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a tempera di colore in prevalenza bianco oppure rivestite con tappezzeria in tessuto con specchiature in profili di cartongesso tinteggiato in colore bianco.

Stato di manutenzione: buono.

Pavimentazione interna

La pavimentazione del piano terra é realizzata in lastre di gres fine porcellanato di grande formato (60x60) in colore beige chiaro per la zona cucina ed in marmo venato di colore marrone nei locali studio e soggiorno. L'ingresso presenta pavimentazione beige chiaro ma di formato quadrato lato 30x30.

Il locale bagno è pavimentato con lastre in gres 30x60 di colore grigio antracite e rivestimenti in lastre di pari formato di colore beige rifinito superiormente con listello dorato.

Ai piani primo e secondo la pavimentazione è in parquet di legno in listoni sia nelle camere da letto, sia nello studio posto in mansarda.

I locali bagno sono pavimentati e rivestiti in elementi in gres fine porcellanato in colori abbinati, verde e bianco, marrone e beige.

Il locale bagno del piano secondo è pavimentato in legno come il corridoio anzidetto, mentre le pareti sono rivestite in lapideo in listelli di in cromia beige e marrone.

Stato di manutenzione: Molto buono.

Infissi esterni ed interni

I Serramenti sono in legno laccato avorio con doppia guarnizione, vetro-camera, apertura ad anta-ribalta e ferramenta in alluminio.

Le tapparelle, contenute nel cassonetto soprastante in tonalità uguale ai serramenti, sono azionate manualmente e sono in pvc di colore grigio chiaro.

Le porte interne sono in legno con rivestimento pantografato di buona qualità e disegno.

Stato di manutenzione: molto buono.



Scala

Il piano terra è collegato ai piani primo e secondo mediante una scala a tre rampe rivestita in marmo bianco e con parapetto corrimano in metallo.

Dal piano terra al piano seminterrato la stessa scala si presenta con gradini in pietra naturale.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti

L'impianto elettrico è nella tipologia sottotraccia con contatore utenza Enel situato nicchia esterna posta nello zoccolo del fabbricato lato nord.

Presenti frutti e mascherine ad eccezione di alcune esterne al fabbricato. La cromia di queste ultime si coordina con gli ambienti abitati.

Stato di manutenzione: apparentemente buono.

Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento è del tipo "a corpi radianti" in elementi in acciaio.

Il controllo delle temperature è suddiviso in zone con termostati ad ogni piano.

Nel locale caldaia sono presenti due caldaie "a condensazione" con annesso serbatoio di accumulo dell'acqua calda per riscaldamento derivante dai pannelli solari termici posti in copertura.

Stato di manutenzione: Apparentemente buono.

Impianto di allarme

Presente impianto di allarme con sensori volumetrici ad infrarossi interno al fabbricato.

Stato di manutenzione: Apparentemente buono.

Impianto TV

Presente l'impianto di ricezione televisiva satellitare a mezzo di n.2 parabole site in copertura.

Impianto di climatizzazione

Non è presente.

Impianto video-citofonico

Non presente.

Nota:

Non si rileva la presenza richiesta dalla vigente normativa della bocchetta di ventilazione del locale cucina.

Terreno esclusivo

Il Giardino di pertinenza ha andamento irregolarmente scosceso e con aspetto trascurato ed incolto presumibilmente a causa dell'interruzione dei lavori edili a completamento della rampa carraia sopra descritta.

L'area parcheggio posta accanto al fabbricato è in parte occupata da una struttura di pozzo in pietra di forma circolare.

Autorimessa

L'autorimessa, situata a nord del fabbricato, in zona seminterrata, si costituisce di un semplice volume edificato con apertura verso l'area a parcheggio.

Stato di manutenzione: mediocre

Accesso carraio e pedonale

La struttura dell'accesso carraio si costituisce di n.2 pilastri rivestiti in sasso e sormontati da capitello a disegno semplice in granito. Tale accesso come anche l'intera rampa carraia risultano incompiuti così come la recinzione che si presenta rivestita in rete occultante in pvc di colore verde.

Stato di manutenzione: mediocre.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'Esecutato, **** Omissis ****, dalla consorte, **** Omissis **** e dai due figli minori.

L'esecutato risiede nel Comune di come risulta dal Certificato di Residenza allegato alla presente Relazione di Stima.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/2005 al 23/09/2012	**** Omissis ****	Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Vitale	04/03/2005	269605	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	25/03/2005	4670	2686
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/09/2012 al 21/09/2015	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Majoni Enrico	24/09/2012	14835	9270
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	27/09/2012	9474	7292
		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 risulta attualmente invariata.

Gli Atti citati sono allegati alla presente Relazione di Stima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Verbania aggiornate al 21/09/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**

Trascritto a Verbania il 16/02/2015

Reg. gen. 1537 - Reg. part. 1242

Quota: 1/2

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Verbania il 09/06/2015

Reg. gen. 5318 - Reg. part. 4127

Quota: 1/2

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'E.E. ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato) col quale si certifica:

- da Variante al PRGC adottata le aree oggetto di procedura sono "Aree residenziali esistenti (art.14.2)".
- che i terreni sono interessati da vincolo D.Lgs.22.01.2001, n.42 (beni ambientali);
- che i terreni sono interessati da vincolo R.D.30.12.1923, n.3267 (idrogeologico);
- che i terreni non sono soggetti al vincolo di cui all'art.10 della L.21.11.200, n.353 (aree percorse dal fuoco);
- che i terreni, da accertamento non definitivamente approvato, risultano gravati da "uso civico".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'E.E. ha eseguito accesso formale agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di Gignese reperendo quanto segue:

- Denuncia di Inizio Attività prot.n.1512 del 16/04/2005, n.26/05, richiedente **** Omissis **** amministratore di **** Omissis **** Srl ed oggetto il "Rifacimento della copertura e consolidamento solai, manutenzione e/o rifacimento impianto elettrico ed igienico-sanitario, rifacimento pavimentazioni interne, rifacimento tinteggiatura interna, senza modificare l'aspetto esteriore del fabbricato esistente".
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia (S.C.I.A.) prot.n.1713 del 27/06/2013, n.27/2013, richiedente **** Omissis ****, con oggetto la "Realizzazione di recinzione e posa di cancello carraio";
- Autorizzazione Paesaggistica in sanatoria n.92/G del 15/02/2014, richiedente **** Omissis **** ed oggetto le "Opere di manutenzione straordinaria per formazione recinzione e posa cancello carraio in parziale difformità a S.C.I.A. n.27/2013;
- Autorizzazione Paesaggistica n.83/G del 03/12/2013 richiedente **** Omissis **** ed oggetto "Intervento di ampliamento di edificio con chiusura porticato".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

Con riferimento alla Documentazione tecnica reperita presso i pubblici uffici, l'E.E. non ha potuto condurre alcuna valutazione di confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato alla Denuncia di Inizio Attività prot.n.1512 del 16/04/2005, n.26/05, richiedente **** Omissis **** amministratore di **** Omissis **** Srl ed oggetto il "Rifacimento della copertura e consolidamento solai, manutenzione e/o rifacimento impianto elettrico ed igienico-sanitario, rifacimento pavimentazioni interne, rifacimento tinteggiatura interna, senza modificare l'aspetto esteriore del fabbricato esistente". Ciò in quanto tale documentazione risulta del tutto priva di elaborati tecnico-grafici utili a descrivere lo stato dei luoghi ante lavori e acquisto da parte dell'Esecutato.

Assente anche il Certificato di Collaudo finale e/o la comunicazione dell'avvenuta Fine dei lavori edili e contestuale presentazione di eventuale Denuncia di variazione catastale utile a definirne la rendita.

In occasione dei n.2 sopralluoghi peritali (Verbali allegati) l'E.E. ha constatato la verosimile rispondenza alle norme degli impianti esistenti elettrico ed idro-termo-sanitario, solo dalla presa di visione dei sistemi preposti al controllo ed all'uso dei medesimi (caldaia, pannelli solari con serbatoi di accumulo, quadri elettrici ed interruttori differenziali). Nessuna Certificazione dei medesimi risulta allegata alle pratiche edili e/o disponibile presso l'Esecutato stesso.

Si segnala altresì che alla data dei condotti accessi peritali lo stabile è completamente abitato, riscaldato, illuminato ed arredato per l'uso della famiglia dell'esecutato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Gignese (VB) - Via Pianezza n.1

Il fabbricato si colloca nel Comune di Gignese (VB), Località Alpino, al civico n.1 di Via Pianezza, su un terreno storicamente compreso fra questa e Via Madonna delle Nevi. Recentemente oggetto di un radicale intervento di ristrutturazione edilizia non ancora formalmente conclusosi, esso si distribuisce come segue: - Piano terreno: tramite un avancorpo terrazzato lievemente rialzato accessibile con breve scala, si accede all'atrio dell'abitazione su cui prospettano lo studio, la cucina, il soggiorno con ampio loggiato in corso di chiusura finestrata, il bagno e la scala di raccordo ai piani. - Piano seminterrato: scendendo al livello seminterrato esso distribuisce tre locali destinati a ripostiglio, lavanderia e guardaroba, un locale bagno e la cantina. - Piano primo: a questo piano si colloca la zona notte dell'abitazione con una camera padronale dotata di locale bagno e terrazzo e due camere da letto, di cui una dotata di locale wc; - Piano secondo: a detto livello, completamente mansardato con tetto in legno a vista, sono presenti uno studio, un locale bagno e palestra e uno spazio a soggiorno. Accanto al fabbricato abitativo ed in adiacenza allo stesso, si collocano uno spazio a parcheggio e un basso fabbricato seminterrato destinato ad autorimessa. A tale parcheggio si perviene tramite un sistema di accesso costituito da cancello carraio ed annessa rampa ad oggi incompiuti. L'ampio giardino si connota per l'andamento irregolarmente scosceso e l'aspetto incolto. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 130, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 31, Sub. 4, Categoria F3 - Fig. 2, Part. 31, Sub. 5, Categoria F3 al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 32, Qualità Prato arborato - Fig. 2, Part. 153, Qualità Prato arborato

Valore di stima del bene: € 769.899,00

La perizia di stima utilizza il metodo comparativo mediante confronto diretto con compravendite di immobili aventi caratteristiche similari, verificatesi nel corso del triennio 2013-2015 nel contesto di analisi ed immediate adiacenze. Il valore unitario individuato in 1900,00€/mq, che l'E.E. ritiene prudentemente allineato con l'attuale lieve ripresa dei valori del mercato immobiliare per queste tipologie di fabbricati, oltre che all'eseguita recente ristrutturazione completa del bene, risulta corrispondere ai valori dell'O.M.I. del 1 semestre 2015, relativi alla Fascia/zona: Provincia: VERBANIA - Comune: GIGNESE - Fascia/zona: Periferica/RESIDENZIALE COLLINARE - LOC ALPINO - VEZZO - Codice di zona: D2 - Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale, tipologia Ville e Villini ed a quelli, opportunamente ridotti, derivati dal riferimento bibliografico: "Come si stima il valore degli immobili. Quotazioni dei capoluoghi di provincia e di altri 1.100 Comuni, Aut. **** Omissis ****, Dodicesima edizione, ed. IlSole24Ore, 19.06.2013. Detto parametro trova sostanziale riscontro dalle rilevazioni di mercato derivate dal confronto con i consulenti immobiliari che esercitano entro ed in prossimità all'ambito geografico oggetto di osservazione.

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 (..)": Per quanto detto nei paragrafi attinenti la Regolarità edilizia e Catastale di cui sopra, l'indisponibilità delle schede catastali ed annessi valori di

Rendita, impediscono oggi la definizione di un Valore catastale dell'immobile oggettivamente calcolabile. Tale valore potrà essere definito solo a seguito della formale comunicazione di fine lavori e contestuale Richiesta di variazione catastale da parte dell'esecutato.

- "(..) 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 (..) ". Il coefficiente che l'E.E. intende nel presente caso proporre quale fattore correttivo del valore dell'immobile rispetto agli elementi richiamati in perizia, contempla necessariamente l'attuale quadro di indefinitezza degli atti formali utili a consentire un'immediata fruibilità del bene in caso di sua alienazione (pratiche edili incompiute, certificazioni impiantistiche assenti, opere edili concesse ma inattuato).

Tale coefficiente riduttivo corregge il valore del suddetto immobile come di seguito indicato:
Valore corretto = 1.540.000,00 x 0,98 = 1.500.000,00€ (arrotondato) x 50% (diritto di proprietà) = 750.000,00€

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Villa Gignese (VB) - Via Pianezza n.1	810,42 mq	1.900,00 €/mq	€ 1.539.798,00	50,00	€ 769.899,00
Totale lotto:					€ 769.899,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Arona, li 15/11/2015

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

