

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Chiappini Bernardo, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria dati catastali.....	5
Dati catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Stima.....	12



All'udienza del 20/07/2023, 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 Quarna Sotto (VB) - Via Nonio n.15 (Coord. Geografiche: 45°51'58.9"N 8°21'36.1"E).



Mappa: Fonte for-MAPS (STIMATRIX).

DESCRIZIONE

L'edificio è situato nella periferia ovest del comune di Quarna Sotto, al civico n.15 di Via Nonio, che da qui prosegue verso il centro del paese e la parrocchiale di San Nicolao. Inserito in un piccolo aggregato urbano di case sparse l'immobile, composto da un fabbricato di due piani fuori terra con ampio giardino annesso, è suddiviso in un piano terra, con accesso dal cortile esclusivo, wc, cucina e soggiorno e nel piano primo, organizzato in due camere in linea con balcone comune esposto a sud-ovest. Il collegamento fra i due piani avviene sia con scala interna a chiocciola, che collega soggiorno e camera, sia con scala esterna in comune con unità adiacente, che consente anche l'accesso al sottotetto non abitabile. Dal punto di vista urbanistico, infrastrutturale e paesaggistico, il borgo fruisce dell'ampia accessibilità a beni e servizi al cittadino offerta dal territorio cusiano.

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con riferimento al certificato anagrafico in atti, l'esecutata risulta "(..) di stato libero (..)".

CONFINI

I confini della particella mapp. 681 sono, in senso orario:

- mapp.350;
- mapp.352;
- mapp.683 (il terreno incluso nella presente procedura);
- mapp.682.

I confini della particella mapp.683 sono:

- mapp.681 (il fabbricato incluso nella presente procedura);
- mapp.352;
- mapp.655;
- mapp.376;
- mapp.684.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,30 mq	47,30 mq	1	47,30 mq	2,70 m	Terra
Abitazione	35,60 mq	47,60 mq	1	47,60 mq	2,70 m	Primo
Balcone coperto	8,42 mq	8,42 mq	0,30	2,53 mq	0,00 m	Primo
Scala comune	12,28 mq	12,28 mq	0,10	1,23 mq	2,70 m	Terra-Primo
Giardino	579,26 mq	579,26 mq	0,15	86,89 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				185,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				185,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/04/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 567-568 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5
Dal 16/07/1976 al 16/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 374 Qualità Prato arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 09 00
Dal 24/04/1987 al 29/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 567 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5
Dal 16/10/2007 al 25/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 683 Qualità Prato arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 05 02 Reddito dominicale € 1,69 Reddito agrario € 2,20
Dal 29/10/2007 al 25/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 681 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 232,41 Piano T-1 Graffato NCT F.15 MAPP.681

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
	15	681			A3	1	5	102,00 mq	232,41 €	Terra Primo	NCT F.15 MAPP.681

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	
15	681				ENTE URBANO		00 01 28 mq			NCEU F.15 MAPP.681	
15	683				Prato arborato	1	00 05 02 mq	1,69 €	2,2 €	NO	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che la tettoia precaria, non collegata stabilmente al suolo, con altezza media inferiore a 1,80m e superficie inferiore agli 8m² collocata a ridosso del fronte fabbricato prospiciente il giardino, non richiede di essere accatastata in rispondenza all'art.3, c.3 del D.M.Finanze del 02.01.1998, n.28, che non prevede inventariazione per i seguenti immobili:

"(..)

a) manufatti con superficie coperta inferiore a 8 m(elevato a)2;

e) tettoie, (..) casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150m³;

f) manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

(..)".

STATO CONSERVATIVO

L'E.S., a seguito del sopralluogo esperito e delle valutazioni condotte in sito, definisce "mediocre" (rif. Art.21, L.392-1978) il generale stato conservativo del bene pignorato.

L'atto di provenienza non attesta il sussistere di servitù, come anche le Successioni che precedono. Il C.D.U. rilasciato dall'ufficio tecnico in risposta alla richiesta dell'E.S., non menziona il sussistere di Usi Civici sugli immobili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'E.S. sulla base delle informazioni derivanti dai sopralluoghi peritali e con riferimento alla lettura dei caratteri tipologico-costruttivi propri dell'epoca di costruzione, procede alla descrizione a seguire:

Fondazioni

La struttura di fondazione è verosimilmente costruita con conci di muratura in pietrame fungenti da imposta per le murature perimetrali.

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

Esposizione

L'esposizione dell'immobile orienta a sud, sud-ovest il fronte principale del fabbricato, verso cui affacciano i locali dello stabile.

Altezza interna utile

L'altezza utile interna dei due piani del fabbricato è di 2,70m al piano terra e al piano primo.

Strutture verticali, orizzontali e murature perimetrali

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

I solai interpiano sono realizzati in orditura lignea con perlinato trattato a vista.

Stato di conservazione: Discreto.

Intonaci murari

Di vecchia fattura e tinteggiati, presentano occasionalmente fenomeni di degrado da umidità, sia da risalita capillare, al piano terreno, sia da infiltrazioni attraverso il sistema di copertura.

Stato di conservazione: mediocre.

Copertura

La copertura del fabbricato è in orditura lignea impostata su perimetro murario e murature di spina. Il manto di copertura è in tegole marsigliesi con lattoneria in metallo preverniciato come i discendenti. Il sottogronda è in perlinato ligneo.

Stato di conservazione: Scadente.

Balcone, vano scala comune e scala interna

Il balcone è accessibile sia mediante scala in ferro dal cortile esclusivo, sia tramite scala a chiocciola interna in ferro. Presenta piano di calpestio in battuto di cemento rustico sorretto da mensole in cemento con modanature e parapetto in pannelli prefabbricati cementizi tinteggiati.

La scala interna è priva di parapetto alla quota del piano di sbarco.

Stato di conservazione: Discreto con riferimento al balcone, ma insufficiente relativamente alla scala interna.

Pavimentazione interna

La pavimentazione dell'abitazione è in elementi di gres porcellanato di colore beige con fuga ampia al



piano terreno. Al piano primo è presente un assito in legno inchiodato e impregnato.
Stato di conservazione: Mediocre.

Soglie e davanzali

I davanzali sono in materiale lapideo al piano primo e in elementi cementizi tinteggiati al piano terreno. Le soglie delle portefinestre sono eseguite in opera in cemento.
Stato di conservazione: Sufficiente.

Serramenti

I serramenti, in legno tinteggiato di vecchia fattura e privi di guarnizioni, sono però stati oggetto di successiva modifica con l'inserimento della vetrocamera. Una griglia in ferro a disegno e tinteggiata è anteposta ad ogni apertura verso l'esterno.
Stato di conservazione: Mediocre.

Persiane

Le persiane sono in legno tinteggiato.
Stato di conservazione: Discreto.

Porte interne

La sola porta esistente è quella del locale wc sito al piano terreno, in legno naturale e con battente a portafoglio. Assenti in parte i coprifilo in legno di raccordo alla muratura perimetrale.
Stato di conservazione: Scadente.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico variamente presente sia in canalina, sia sottotraccia, presenta ampie lacune costruttive e non è a norma pur disponendo di interruttore differenziale salvavita.
Stato di conservazione: Scadente.

Impianto idro-termo-sanitario

L'impianto di riscaldamento non è presente. L'approvvigionamento acqua calda per la cucina e il wc avviene a mezzo di boiler elettrico. Il riscaldamento dei due piani dell'immobile avviene mediante stufe a pellets.
Stato di conservazione: Scadente.

Utenze

Lo stabile dispone degli allacci alle utenze luce e acqua. I reflui fognari sono smaltiti mediante fossa biologica.

Ingresso, cortile esclusivo e giardino

L'ingresso dalla pubblica avviene tramite cancello in ferro sorretto da pilastri intonacati e tinteggiati. Il cortile presenta piastrellatura in elementi prefabbricati in graniglia. Il giardino, rivolto in favore di sole, è in prevalenza trattato ad orto.
Stato di conservazione: mediocre.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1976 al 19/09/2003	**** Omissis ****	Successione Testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/07/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Verbania	26/06/1978	3523	4436
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/1987 al 19/09/2003	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giancarlo Bertoli	04/07/1987	50622	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Verbania	20/07/1987	4607	6027
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/09/2003 al 25/08/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Polito	13/09/2003	163970	18348
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Verbania	19/09/2003	11092	7831
		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.

L'Atto di provenienza reperito presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Verbania è allegato al presente Rapporto di Stima.

Inoltre, dal confronto istituito tra la Certificazione notarile in atti e la visura ipotecaria di **** Omissis ****, si segnala l'intervenuta Trascrizione della Accettazione tacita di eredità, con atto in data 18/07/2023 - Registro Particolare 7439 Registro Generale 8966, Notaio **** Omissis ****, Repertorio 163970 del 13/09/2003.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 25/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Annotazione ad iscrizione** derivante da Restrizione di beni
Iscritto a Verbania il 23/04/2004
Reg. gen. 321 - Reg. part. 3342
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Nadia Gatto
Data: 30/11/2007
N° repertorio: 19897
N° raccolta: 5282
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Novara il 23/04/2004
Reg. gen. 5020 - Reg. part. 1174
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Rogante: Notaio Salerno Gabriele
Data: 21/04/2004
N° repertorio: 38470
N° raccolta: 8419



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Verbania il 21/06/2023

Reg. gen. 7771 - Reg. part. 6394

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 dell'Ispezione ipotecaria condotta a carico dell'esecutato.

Dalla suddetta Certificazione notarile si riporta per estratto che:

"(..) ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.3342/321 del 17/03/2008 derivante da restrizione di beni del 30/1172007 Notaio Notaio **** Omissis **** Sede OMEGNA (VB) Numero di repertorio 19897/5282

Foglio 15 Particella 682 NCEU

Foglio 15 Particella 682 NCT

Foglio 15 Particella 684

(..)".

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, per ciascuno dei due immobili, i seguenti regimi di vincolo e le possibilità edificatorie previste:

FOGLIO N. 15 - MAPPALE N. 683

"(..)

- idoneità urbanistica in funzione della pericolosità geomorfologia: Classe IIA (ai sensi della Circ. P.G.R. 08.05.1996 n. 7/LAP);

- Vincolo idrogeologico: ai sensi del R.D.L. 30.12.1923, n. 3267 e della L.R. 45/89;

- Altri vincoli: In caso di area boscata - Vincolo Ambientale e Paesistico D.Lgs. 42/2004.

Fascia di rispetto stradale (strade in progetto)

Area agricola (E) con indici fondiari differenziati a seconda del tipo di coltura in atto (art. 25 LR 56/77 e s.m.i.);

(..)"

FOGLIO N. 15 - MAPPALI N. 681

"(..)

- idoneità urbanistica in funzione della pericolosità geomorfologia: Classe IIA (ai sensi della Circ. P.G.R. 08.05.1996 n. 7/LAP);

- Vincolo idrogeologico: ai sensi del R.D.L. 30.12.1923, n. 3267 e della L.R. 45/89;

- Altri vincoli: In caso di area boscata - Vincolo Ambientale e Paesistico D.Lgs. 42/2004.

Aree residenziali esistenti da mantenere allo stato di fatto -R2

- sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con incrementi volumetrici differenziati a seconda della tipologia dell'edificio:

- del 30% della superficie di pavimento per edifici uni-bifamigliari di volume non superiore a 500 mc;

- del 20% della superficie di pavimento per edifici uni-bifamigliari di volume superiore a 500 mc;

- del 10% in tutti gli altri casi;

In tutti i casi l'ampliamento consentito non potrà risultare superiore a 150 mc per ogni unità immobiliare. 25 mq di superficie utile o 75 mc di volume per ogni unità. (..)".



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

L'accesso agli atti presso il comune di Quarna Sotto ha consentito di reperire come unico atto amministrativo disponibile, la seguente pratica edile:

- Permesso di costruire (P.d.C) n.448 in data 24/06/2005 con oggetto "Nuova costruzione di fabbricato ad uso accessorio alla residenza e manutenzione straordinaria fabbricato esistente ad uso accessorio alla residenza".

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.

ASTE GIUDIZIARIE STIMA

ASTE GIUDIZIARIE

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Quarna Sotto (VB) - Via Nonio n.15.
L'edificio è situato nella periferia ovest del comune di Quarna Sotto, al civico n.15 di Via Nonio, che da qui prosegue verso il centro del paese e la parrocchiale di San Nicolao. Inserito in un piccolo aggregato urbano di case sparse, l'immobile, composto da un fabbricato di due piani fuori terra con ampio giardino annesso, è suddiviso in un piano terra, con accesso dal cortile esclusivo, wc, cucina e soggiorno e nel piano primo, organizzato in due camere disposte in linea, con balcone comune esposto a sud-ovest. Il collegamento fra i due piani avviene sia con scala interna a chiocciola, che collega soggiorno e camera, sia con scala esterna in comune con unità adiacente, che consente anche l'accesso al sottotetto non abitabile. Dal punto di vista urbanistico, infrastrutturale e paesaggistico, il borgo fruisce dell'ampia accessibilità a beni e servizi al cittadino offerta dal territorio cusiano.

Identificato al catasto Fabbricati

Fg. 15, Part. 681, Categoria A3, Graffato NCT F.15 MAPP.681 al catasto Terreni;

Fg. 15, Part. 681, Qualità ENTE URBANO, Graffato NCEU F.15 MAPP.681;

Fg. 15, Part. 683, Qualità Prato arborato, Graffato NO;

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

Valore di stima del bene: € 49.000,00.



METODO DI STIMA UTILIZZATO – MARKET COMPARISON APPROACH (M.C.A.)

(Per non appesantire la lettura del presente rapporto di perizia, si rimanda allo sviluppo integrale della matrice estimativa di cui al file STIMA M.C.A - rif. ALLEGATO 6 – ESECUTATO, dal quale si riportano i valori di mercato dei beni analizzati)

Trattasi di un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche e si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

1. l'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
2. la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante, foto, ecc.);
3. la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
4. la compilazione della tabella dei dati;
5. la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
6. la redazione della tabella di valutazione
7. la sintesi valutativa.

L'analisi del segmento del mercato immobiliare riguarda il segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, nel quale si rilevano i parametri quantitativi (rapporti mercantili) e le altre informazioni necessarie ai fini della stima. L'analisi del segmento di mercato si svolge con la scheda di rilevazione del segmento.

La rilevazione dei dati immobiliari si svolge con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati.

Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa:

- sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;
- sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato;
- sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare.

La misura delle caratteristiche qualitative si svolge nella scala nominale e nella scala ordinale: nella prima assegnando i valori zero e uno rispettivamente in assenza e in presenza della caratteristica; nella seconda assegnando un punteggio a ciascuna classe. Per tutte le caratteristiche qualitative si definiscono i relativi nomenclatori.

Le caratteristiche immobiliari che presentano gli stessi ammontare nell'immobile da valutare e negli immobili di confronto non entrano nel MCA, perché si trovano nella parità di condizioni, ma sono riportate nel rapporto di valutazione.

L'applicazione del presente sistema di stima, il cui svolgimento è stato integralmente sviluppato ed unito al presente rapporto (rif. ALLEGATO 6 - ESECUTATO - Cartella M.C.A.), ha condotto alla individuazione del seguente:

Valore unitario = 265,00€ (arrotondato).

Valore di Mercato complessivo = 49.000,00€ (arrotondato).

Note:

In relazione agli ulteriori quesiti richiesti dall'ill.mo G.E., Dr. **** 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/3 - Abitazioni di tipo economico;

Data di riferimento: 11/11/2023;

Rendita catastale: 232,41€;

Rendita catastale rivalutata del 5%: 244,03€;

Moltiplicatore catastale: 110;

Valore catastale: 26.843,36€ per Abitazione principale.

Moltiplicatore catastale: 120;

Valore catastale: 29.283,66€ per Abitazione non principale.

- "(..) 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 (..)".

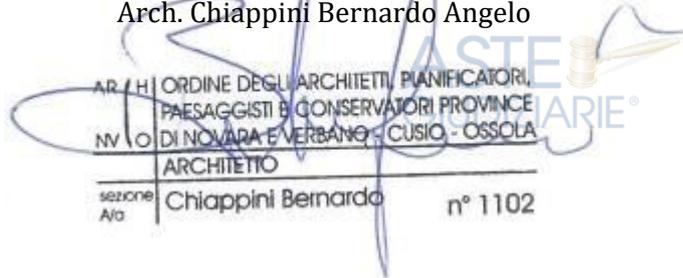
La metodologia estimativa impiegata nell'elaborazione del presente rapporto di stima in rispondenza agli Standard di Valutazione Internazionale (I.V.S), consente di ovviare in sicurezza all'impiego di ulteriori e discrezionali coefficienti correttivi del valore individuato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile - Quarna Sotto (VB) - Via Nonio n.15	185,55 mq	265,00 €/mq	€ 49.000,00	100,00%	€ 49.000,00
Valore di stima:					€ 49.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore 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 15/11/2023

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



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

