

TRIBUNALE DI VERBANIA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Chiappini Bernardo, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2024 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.....	4
Cronistoria dati catastali.....	5
Dati catastali.....	5
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima.....	11



All'udienza del 29/08/2024, 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 Colazza (NO) - Via Nazionale, 32, piano T-1.

(Coord. Geografiche: 45°47'32.6"N 8°30'02.3"E)



Fonte: forMAPS – STIMATRIX – individuazione immobile

DESCRIZIONE

Il fabbricato è situato nell'abitato di Colazza, al civico n.32 di Via Nazionale, principale asse viario del borgo storico.

Lo stabile di due piani fuori terra è inserito nella cortina edificata esistente e si caratterizza per la presenza di un ingresso pedonale disposto in corrispondenza di una discontinuità del fronte cittadino, in maggiore sicurezza rispetto al pur esiguo transito veicolare.

Adiacente all'ingresso si situa l'accesso carraio al cortile interno, sul quale l'edificio prospetta con una facciata caratterizzata dalla presenza di un balcone aggettante dal piano primo e fungente da breve portico per il piano terra.

Un cortile di proprietà ed un posto auto completano, su questo lato, le pertinenze dell'immobile.

Dal punto di vista distributivo l'ingresso principale avviene dalla pubblica via e consente l'accesso all'ampio soggiorno su due livelli e alla cucina abitabile disposta sul fondo.

Una scala a giorno consente l'accesso al piano primo laddove si collocano due bagni e tre camere con balcone.

Dal punto di vista urbanistico, infrastrutturale e paesaggistico, il borgo fruisce dell'ampia accessibilità a beni e servizi al cittadino offerta dal territorio del Vergante.

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)

CONFINI

I confini degli immobili di cui al F.5, Mapp.360, sub.1, 362-363 sono, in senso orario:

- Sedime stradale di Via Nazionale;

- mapp.364;

- mapp.365;

- mapp.582;

- mapp.359.

I confini del posto auto F.5, Mapp.606, sono:

- mapp.358;

- mapp.582.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	107,50 mq	173,50 mq	1	173,50 mq	2,70 m	PT-1
Balcone scoperto	17,70 mq	17,70 mq	0,3	5,31 mq	0,00 m	1
Portico	17,10 mq	17,10 mq	0,40	6,84 mq	2,80 m	T
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				196,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/1968 al 17/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 360, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 Piano T-1 Graffato NCT F.5, Mapp.362,363,364
Dal 17/03/2004 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 360, 362, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 177 mq Rendita € 397,67 Piano T-1 Graffato NCT F.5 Mapp.362-363-364

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	360	1		A3	1	8	178 mq	454,48 €	T-1	NCT F.5M.362, 363,364
	5	362	1		A3	1	8	178 mq	454,48 €	T-1	NCT F.5M.362, 363,364
	5	606			C6	1	11,00	11,00 mq	38,63 €	T	NCT F.5 M.606

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	
5	360	1			ACCESSO					NCEU F.5 M.360	

									S.1
5	362				ENTE URBANO		45 mq		
5	363				CORTE		30 mq		
5	606				ENTE URBANO		11 mq		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'E.S. ha rilevato le seguenti difformità catastali durante le O.P.:

1) Piano Terra:

- a) rimozione del muro di spina posto a divisione dei due locali Soggiorno e Pranzo e sua sostituzione con muretto basso con mensola;
- b) realizzazione di locale wc nella Cucina;

Note:

Durante le ispezioni condotte presso i pubblici uffici del comune di Colazza non sono state reperite pratiche edili a supporto delle suddette difformità.

Mentre però la modifica del punto a) risulta sanabile con pratica di C.I.L.A a firma di tecnico abilitato, la difformità del punto b) non è sanabile in quanto il wc non dispone di antibagno a norma. Quest'ultima dovrà dunque essere oggetto di demolizione a ripristino dello stato dei luoghi.

2) Piano Primo:

- c) la Camera disposta a sinistra dello sbarco scala al piano, presenta un rialzo del pavimento accessibile tramite n.2 gradini di altezza totale pari a 24cm. Detti gradini riducono l'altezza interpiano a 246cm.

Note:

Non essendo state reperite pratiche edili a supporto della presente difformità e non risultando sanabile con riferimento alle vigenti norme, tale difformità dovrà sanarsi mediante demolizione del rialzo in legno e ripristino della quota di interpiano di 270cm, di cui alla scheda catastale reperita presso l'Agenzia del territorio.

I costi stimati a ripristino sono i seguenti:

Piano Terra - 1.500,00€ comprensivi di Oneri per le pratiche amministrative e le opere di demolizione predette.

Piano Primo - 500,00€ per le opere di demolizione del rialzo di pavimento a ripristino dell'altezza interpiano.

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.

Il Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato dalla pubblica amministrazione in data 30/10/2024, dichiara che per i mappali oggetto di procedura "(..) non sia possibile dichiarare l'insussistenza di usi civici (..)".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'E.E. sulla base delle informazioni derivanti dal sopralluogo peritale 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: l'assenza di fenomeni fessurativi rilevabili dalla lettura delle facciate del fabbricato consente di valutare come discreto lo stato di conservazione.

Esposizione

L'esposizione dell'immobile orienta a nord/sud i due principali fronti del fabbricato, verso cui affacciano i locali dello stabile.

Altezza interna utile

L'altezza utile interna del fabbricato è di 2,70m al piano terra. Permane di 2,70m anche al piano primo ad eccezione dell'altezza della camera da letto, che presenta altezza utile netta di 246cm per la presenza di un soppalco accessibile mediante n.2 gradini. Detto soppalco deve essere rimosso per ripristinare la quota corretta di interpiano pari a 270cm.

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 ante 1967, parzialmente ristrutturati e ri-intonacati in epoca più recente.

I solai interpiano sono realizzati in orditura lignea con incannucciato intonacato e tinteggiato.

Al piano primo la presenza di una apertura nel soffitto esistente soprastante il disimpegno di accesso al locale bagno, dichiara la presenza di una sottostruttura lignea a sostegno del controsoffitto presente.

Stato di conservazione: Sufficiente.

Copertura

La copertura del fabbricato è in orditura lignea di antica fattura impostata su perimetro murario e murature di spina. Il manto di copertura è in tegole marsigliesi con lattoneria in metallo zincato come i discendenti.

Stato di conservazione: Scadente.

Balcone

Il balcone al piano primo è realizzato con struttura di calpestio in cemento armato semplicemente liscio e sorretto da elementi in calcestruzzo con disegno incoerente rispetto ai caratteri architettonici della facciata verso il cortile interno.

Stato di conservazione: Mediocre.

Scala

Il collegamento fra i piani avviene tramite una scala in muratura rivestita in elementi di gres. Il parapetto è in ferro con corrimano in legno.



Stato di conservazione: discreto.

Pavimentazione interna

La pavimentazione dell'abitazione, di maggior coerenza al piano terra, presenta al piano primo una molteplicità di materiali, formati e colori.

Stato di conservazione: Sufficiente.

Soglie e davanzali

Le soglie ed i davanzali sono in materiale lapideo.

Stato di conservazione: Mediocre.

Serramenti

I serramenti presenti in legno differiscono per tipologie e sezioni e sono quasi del tutto privi di vetrocamera.

Stato di conservazione: Scadente.

Porte

Le porte interne in legno tinte sono differenti per tipologia, fattura ed epoca di costruzione.

Stato di conservazione: Mediocre.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico, variamente presente sia in canalina, sia sottotraccia, presenta molteplici manomissioni e irregolarità. Pur se presente il quadro elettrico con interruttore differenziale, l'impianto non rispetta la normativa.

Stato di conservazione: Scadente.

Impianto idro-termo-sanitario

L'impianto di riscaldamento, non funzionante, è composto da termostufe alimentate a gas. L'approvvigionamento acqua calda per la cucina e il wc avveniva a mezzo di caldaia a gas ora dismessa.

Stato di conservazione: Insufficiente.

Utenze

Lo stabile dispone degli allacci alle utenze luce, acqua e fognatura alle reti pubbliche. L'allaccio alla rete gas è presente, ma disattivo.

Posto auto

Lo stabile fruisce di un posto auto di proprietà all'interno del cortile accessibile tramite passaggio carraio con accesso da Via Nazionale.

Cortile esclusivo

Lo stabile dispone di un cortile di proprietà posto in adiacenza al lato sud/interno del fabbricato. Tale cortile lambisce il lato nord del passaggio comune alle altre proprietà ivi presenti.

Stato di conservazione: Discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/03/2004 al 02/09/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfani Errico	17/03/2004	101578	16863
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Verbania	23/03/2004	3582	2495
		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 Verbania aggiornate al 31/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Verbania il 26/02/2008
Reg. gen. 2407 - Reg. part. 334
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.000,00
Rogante: Alfani Errico
Data: 18/02/2008
N° repertorio: 118336
N° raccolta: 22936
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Novara il 06/08/2018
Reg. gen. 8406 - Reg. part. 924

Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Milano Andrea
Data: 31/07/2018
N° repertorio: 41008
N° raccolta: 21094

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Verbania il 12/08/2024
Reg. gen. 9513 - Reg. part. 7913
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

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.3.4 delle N.T.A del P.R.G.C. vigente e nel rispetto delle prescrizioni di tutela paesaggistica del D.Lgs n.42 del 22.01.2004, Titolo II, art.136, c.1, lettere c)d), sia quella indicata nell'estratto a seguire:

"(..) PARTE SECONDA - AREE PER GLI USI RESIDENZIALI

Art.3.4 - Centro storico

3.4.1 - destinazioni

- proprie: residenza e relative pertinenze e accessori, servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, esercizi di vicinato;

- ammesse: artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale, botteghe artigiane; sono ammessi allineamenti di nuova formazione unicamente quando l'area occupata disti almeno 25m da ogni finestra; sono comunque fatte salve più restrittive disposizioni emanate dall'autorità sanitaria;

- in contrasto: attività artigianali che occupino spazi esterni con materiali o lavorazioni, con specifico riguardo ad attività legate alla manutenzione di autoveicoli di qualsiasi genere; attività produttive industriali, commercio all'ingrosso, attività agricole;

3.4.2 - interventi

Nell'apposito elaborato è riportata una classificazione degli edifici inseriti nel centro storico, secondo le seguenti classi:

A - edifici ordinari, che in relazione al tipo edilizio, agli usi, alla posizione nel tessuto edificato e ai caratteri architettonici, non presentano condizioni limitanti la loro trasformabilità edilizia e funzionale;

(..)

Gli interventi edilizi previsti nel nucleo antico sono i seguenti:

MO - Manutenzione ordinaria;

MS - Manutenzione straordinaria;

RA - Restauro conservativo;

RC - Risanamento conservativo;

RE - Ristrutturazione edilizia;

Modifica di destinazione d'uso di edifici o sue parti.

(..)



Con l'intervento di ristrutturazione edilizia è consentito il recupero a fini residenziali di volumetrie rurali ed accessorie presenti; è pure consentito un elevamento massimo della copertura pari a 1,00m ai fini dell'adeguamento delle altezze di interpiano, mantenendo le pendenze tradizionali comprese fra il 35 e il 50%.
(..)".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile stante l'assenza di certificato di agibilità.

L'istanza di accesso agli atti della pubblica amministrazione è stata depositata in data 17/09/2024.

In risposta ad essa si riporta per estratto PEC del tecnico comunale che segue:

"(..) In merito all'accesso agli atti di cui all'oggetto si comunica che l'attività di ricerca presso gli archivi comunali della documentazione richiesta ha dato esito negativo in quanto non sono state reperite pratiche inerenti l'area oggetto di richiesta(..)". (vedasi fascicolo dell'Allegato 6).

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.

Stante la dichiarazione del Tecnico comunale, in assenza di precedenti pratiche edili il raffronto istituito è stato eseguito tra lo stato di fatto del fabbricato rilevato in occasione dell'accesso peritale e la planimetria catastale in atti, come precedentemente evidenziato.

L'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) è stato redatto dal Termotecnico **** Omissis **** ed è allegato al presente Rapporto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Colazza (NO) - Via Nazionale, 32, piano T-1.

Il fabbricato è situato nell'abitato di Colazza, al civico n.32 di Via Nazionale, principale asse viario del borgo storico. Lo stabile di due piani fuori terra è inserito nella cortina edificata esistente e si caratterizza per la presenza di un ingresso pedonale disposto in corrispondenza ad una discontinuità del fronte edificato cittadino, in maggiore sicurezza rispetto al pur esiguo transito veicolare. Adiacente all'ingresso si situa l'accesso carraio al cortile interno, sul quale l'edificio prospetta con una facciata caratterizzata dalla presenza di un balcone aggettante dal piano primo e fungente da

breve portico per il piano terra. Un cortile di proprietà ed un posto auto completano, su questo lato, le pertinenze dell'immobile. Dal punto di vista distributivo l'ingresso principale avviene dalla pubblica via e consente l'accesso all'ampio soggiorno su due livelli e alla cucina abitabile disposta sul fondo. Una scala a giorno consente l'accesso al piano primo laddove si collocano due bagni e tre camere con balcone. Dal punto di vista urbanistico, infrastrutturale e paesaggistico, il borgo fruisce dell'ampia accessibilità a beni e servizi al cittadino offerta dal territorio del Vergante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 360, Sub. 1, Categoria A3, Graffato NCT F.5M.362,363,364 - Fig. 5, Part. 362, Sub. 1, Categoria A3, Graffato NCT F.5M.362,363,364 - Fig. 5, Part. 606, Categoria C6, Graffato NCT F.5 M.606 al catasto Terreni - Fig. 5, Part. 360, Sub. 1, Qualità ACCESSO, Graffato NCEU F.5 M.360 S.1 - Fig. 5, Part. 362, Qualità ENTE URBANO - Fig. 5, Part. 363, Qualità CORTE - Fig. 5, Part. 606, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 54.000,00.

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 = 274,61€.

Valore di Mercato complessivo = 54.000,00€.

Note:

In relazione agli ulteriori quesiti richiesti dall'ill.mo G.E., Dott.ssa Antonietta SACCO, 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: 23/12/2024;

Rendita catastale: 454,48€;

Rendita catastale rivalutata del 5%: 477,20€

Moltiplicatore catastale: 110;

Valore catastale: 52.492,44€ per Abitazione principale (V1).

Moltiplicatore catastale: 120;

Valore catastale: 57.264,48€ per Abitazione non principale (V2).

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

Data di riferimento: 23/12/2024;

Rendita catastale: 38,63€;

Rendita catastale rivalutata del 5%: 40,56€

Moltiplicatore catastale: 110;

Valore catastale: 4.461,77€ per Abitazione principale (V3).

Moltiplicatore catastale: 120;

Valore catastale: 4.867,38€ per Abitazione non principale (V4).

Valore catastale totale per Abitazione principale:

Vt = V1+V3 = 56.954,21€

Valore catastale totale per Abitazione non principale:

Vt = V2+V4 = 62.131,86€.

-"(..) 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 avviare in sicurezza all'impiego di ulteriori e discrezionali coefficienti correttivi del valore individuato. Al Valore di mercato indicato dovranno però decurtarsi gli oneri per complessivi 2.000,00€ preventivati come necessari alla rimessa in pristino delle difformità evidenziate nel paragrafo relativo all'assetto catastale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Colazza (NO) - Via Nazionale, 32, piano T-1	196,65 mq	274,61 €/mq	€ 54.000,00	100,00%	€ 54.000,00
Valore di stima:					€ 54.000,00

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

Arona, li 23/12/2024

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

14 di 14
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009