

## TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Chiappini Bernardo, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

---

Incarico.....	1
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 .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	8
Provenienze ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	11
Stima.....	11



## INCARICO

All'udienza del 28/09/2022, il sottoscritto Arch. Chiappini Bernardo, con studio in Via Novara, 17 - 28041 - Arona (NO), email arch.chiappini@gmail.com, PEC bernardo.chiappini@archinworldpec.it, Tel. 0322 45 015, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Inverio (NO) - Via per Colazza n.8  
(Coord. Geografiche: 45°46'04.6"N 8°29'11.6"E)

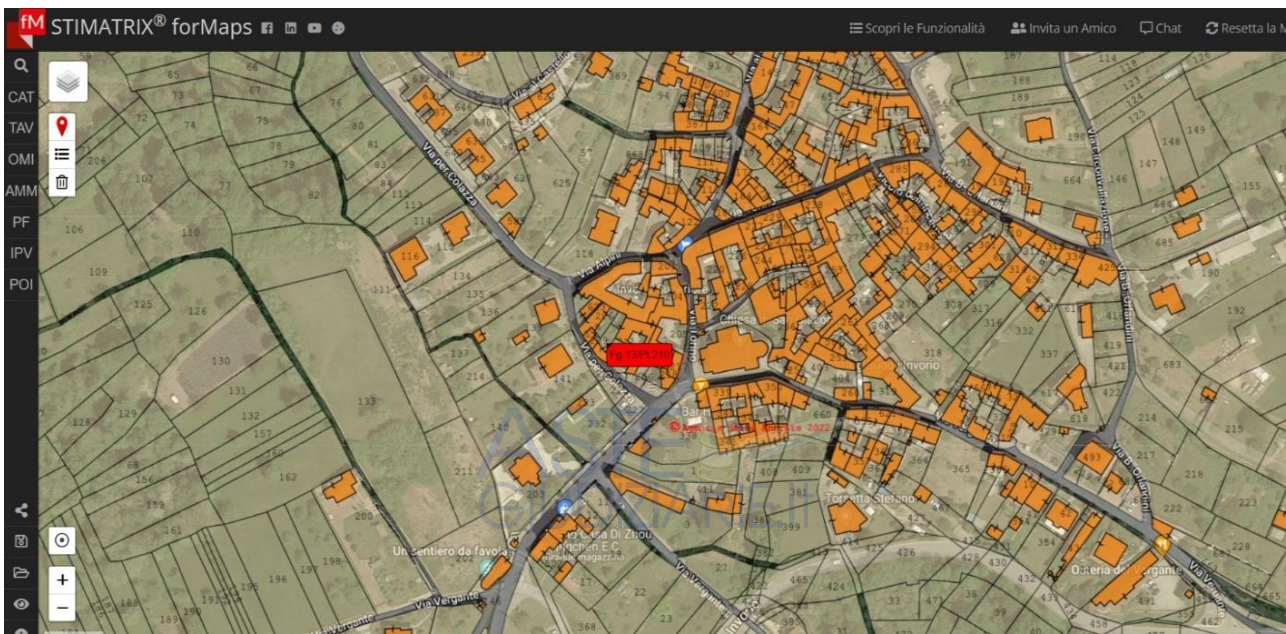


Figura: fonte STIMATRIX forMAP

## DESCRIZIONE

Il fabbricato è situato nell'abitato di Inverio, al civico n.8 della Via per Colazza che delimita verso ovest il nucleo urbano di Inverio Superiore, originario toponimo assegnato a questo borgo fino all'inizio del secolo scorso.

Lo stabile di due piani fuori terra è inserito nella cortina storica edificata esistente e si caratterizza per la presenza di due balconi che ne percorrono l'intero sviluppo, da est a ovest, serventi il primo piano abitato e il soprastante sottotetto, non accessibile.

L'assetto distributivo dell'edificio presenta un atrio carraio accessibile dalla pubblica via, seguito da un cortile esclusivo interno, anche ad uso posto auto. Al piano terra si trovano cucina e zona pranzo, mentre al piano primo, accessibile da una scala esterna in pietra e dal successivo ampio terrazzo, si collocano due camere da letto, un disimpegno ed un bagno.

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.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

I confini della particella mapp. 210 sono:

- a nord, mapp. 208-206-211;
- a est, mapp.213;
- a sud, Via per Colazza;
- a ovest, mapp.209.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	85,50 mq	1,00	85,50 mq	2,80 m	Terra e Primo
Cantina	15,50 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq	2,95 m	Terra
Terrazza	15,50 mq	15,50 mq	0,30	4,65 mq	0,00 m	Primo
Soffitta	33,50 mq	33,50 mq	0,20	6,70 mq	2,10 m	Secondo
Cortile	60,00 mq	60,00 mq	0,15	9,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>110,45 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00 %</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>110,45 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>10/03/2010</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 210 Categoria A6 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 83,67 Graffato NCT F.13 MAPP.210
Dal <b>10/03/2010</b> al <b>14/05/2010</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 210, Sub. 1 Categoria A6 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 83,67 Graffato NCT F.3 MAPP.210
Dal <b>14/05/2010</b> al <b>17/10/2022</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 210, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 258,49 Graffato NCT F.13 MAPP.210

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	210	1		A4	3	6,5	120 mq	258,49 €	T-1-2	NCT F.13 M.210

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
13	210				ENTE URBANO		00 01 20 mq	0 €	0 €	NCEUF.13MAP.210SUB.1

### Corrispondenza catastale

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



## STATO CONSERVATIVO

---

L'E.E., a seguito dei sopralluoghi esperiti e delle valutazioni condotte in sito, definisce "scadente" (rif. Art.21, L.392-1978) il generale stato conservativo del bene pignorato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'atto di provenienza non attesta il sussistere di servitù.

Il C.D.U. allegato al presente rapporto specifica che "(..) *VISTI gli atti presenti presso l'Ufficio Tecnico, non è possibile stabilire la presenza di Usi Civici sugli immobili (..)*".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'E.E. 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 2,80m al piano terra e di 2,78m 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 da ricondursi a data antecedente all'inizio del secolo scorso, parzialmente ristrutturati e ri-intonacati in epoca più recente.

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

Stato di conservazione: Sufficiente.

### Copertura

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

Stato di conservazione: Scadente.

### Terrazzo e Balconi

Il terrazzo è accessibile mediante scala in pietra che parte dal cortile esclusivo. E' realizzato in latero cemento con parapetto in ferro. La facciata verso la pubblica via si connota per la presenza di due balconi sovrapposti, che ne percorrono l'intero sviluppo.

Il balcone al piano primo è realizzato con sottile struttura di calpestio in cemento, mentre quello del piano sottotetto presenta struttura in legno con mensoloni e assito.

Stato di conservazione: Scadente.



#### Scala esterna

Il collegamento fra i piani avviene tramite la citata scala con gradini in pietra e parapetto in ferro, che parte dal cortile.

Stato di conservazione: scadente.



#### Pavimentazione interna

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

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 tinteggiato, differiscono per tipologie e sezioni. Sono privi di vetrocamera e guarnizioni come tipico in edifici di tale epoca e stato di conservazione.

Stato di conservazione: Scadente.

#### Porte

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

Stato di conservazione: Scadente.

#### Impianto elettrico

L'impianto elettrico variamente presente sia in canalina, sia sottotraccia, non è a norma.

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 avveniva a mezzo di boiler a gas ora dismesso.

Al piano primo una stufa a gas contribuiva nella generazione di calore per i locali abitati.

Stato di conservazione: Scadente.



#### Utenze

Lo stabile dispone degli allacci delle utenze luce, acqua e fognatura alle reti pubbliche.

#### Cantina

Al piano terra, ed accessibile dal cortile esclusivo, è presente un ampio locale adibito a magazzino/cantina con ripostiglio.

Stato di conservazione: Scadente.

#### Cortile esclusivo

Lo stabile dispone di un modesto cortile, accessibile tramite il portone di ingresso carraio disposto verso la pubblica via.

Stato di conservazione: Scadente.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

### PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/1996 al 04/03/2004	**** Omissis ****	<b>ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		VIGLINO ANTONIO	24/07/1996	85911	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI VERBANIA	18/01/2005	726	428
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 24/07/1996 al 04/03/2004	**** Omissis ****	<b>ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
VIGLINO ANTONIO	29/12/1983			85911	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
CONSERVATORIA DI VERBANIA	18/01/2005			727	429
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/03/2004 al 19/05/2010	**** Omissis ****			<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO	05/09/2003	405	2004
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI VERBANIA	16/12/2004	16740	12252
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>





Dal 19/05/2010 al 18/10/2022	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CRESTETTO ROBERTA	15/05/2010	24502	13158
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI VERBANIA	19/05/2010	5312	3843
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 18/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a VERBANIA il 19/05/2010  
Reg. gen. 5314 - Reg. part. 1000  
Importo: € 170.752,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 85.376,00  
Rogante: CRESTETTO ROBERTA  
Data: 14/05/2010  
N° repertorio: 24503  
N° raccolta: 13159

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a VERBANIA il 29/08/2022  
Reg. gen. 5312 - Reg. part. 3843  
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.

## NORMATIVA URBANISTICA

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

In quanto immobile ricompreso in Zona A - Nuclei urbani originari (A), AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE - Art.3.3.2 delle Norme tecniche di attuazione del PRGC (tav.P5), gli interventi ammessi sono i seguenti:

"(..)

### **Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia di tipo A**

*Sono costituiti dagli edifici di interesse documentario compresi nei nuclei storici originari e dalle loro aree di pertinenza, per i quali il PRGC prevede il recupero con il mantenimento della conformazione planivolumetrica e dei principali caratteri edilizi e decorativi originari.*

*Le opere comprese negli interventi di REA sono specificate al comma 5 dell'art. 2.1.5 delle presenti N.T.A. e con le disposizioni della circolare n°5/SG/URB del 27/4/84.*

*In tutti gli interventi di cui al presente punto è fatto obbligo di conservare i volumi e le facciate principali, e gli andamenti delle coperture, l'utilizzo di materiali preesistenti negli elementi stilistici e compositivi delle facciate.*

*E' fatto espresso divieto di impoverire l'apparato decorativo e le caratteristiche stilistiche compositive esistenti in genere, cornicioni, ballatoi, portali, ecc.*

- di sostituire elementi strutturali o sovrastrutturali a vista in pietra con elementi di altro materiale;
- di sostituire le coperture in cotto con materiali di diversa caratteristica, le coperture, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione andranno nel tempo ripristinate con materiali conformi;
- di manomettere le volte di copertura o solai in legno di androni carrai, porticati o loggiati con elementi strutturali differenti.

(..)

### **4. Le destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto sono quelle previste all'art. 3.3.1.**

*In particolare:*

- è ammessa la destinazione residenziale di edifici o parti di edifici esistenti a diversa destinazione, in particolare è ammesso il recupero edilizio, per le destinazioni ammesse ed all'interno della sagome esistenti dei volumi di casseri, porticati, magazzini, ecc. esistenti e costituenti Sul (Superficie Utile lorda);
- è ammesso, il mantenimento delle destinazioni non residenziali compatibili con la residenza, esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, limitatamente alla superficie utile lorda esistente a tale data, e con la possibilità entro tali limiti di mutamenti di destinazione tra diverse attività non residenziali compatibili con la residenza;
- i piani terra degli edifici e dei casseri dovranno essere prioritariamente impiegati per soddisfare il fabbisogno di posti auto - è ammessa la nuova edificazione di autorimesse, qualora sia provata l'impossibilità di ricavarle attraverso il recupero di edifici o porzioni di edifici esistenti, come previsto al punto precedente, di cui all'art. 2.1.12, nel rispetto del  $Rc = 1/2 Sf$ ; dovranno avere la copertura a falde in cotto ed adeguarsi, per quanto riguarda i materiali, la tinteggiatura e l'aspetto formale al contesto ambientale preesistente. (..)".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Le istanze di accesso agli atti inviate all'Ufficio tecnico del comune di Inverio, non hanno prodotto documentazioni edili riferibili all'immobile oggetto di procedura.

Con riferimento all'atto di compravendita, l'E.E. riporta che:

*"(..) la parte acquirente prende atto che per lo stabile (..) potrebbe non essere stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità il quale (..) attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la norma vigente, oltre alla conformità rispetto al progetto approvato alla regolarità urbanistica, il cui mancato rilascio non inficia la validità della presente alienazione ex art.40 legge 47/85. (..)"*

### **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.

Ciò in quanto l'A.P.E. n.13730492683-2 in data 14/10/2009 citato nell'atto di provenienza, è scaduto in data 14/10/2019, avendo durata di anni 10, in assenza di opere edili nel frattempo eventualmente attuate.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT  
STIMA

---

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Inverio (NO) - Via per Colazza n.8  
Il fabbricato è situato nell'abitato di Inverio, al civico n.8 della Via per Colazza che delimita verso ovest il nucleo urbano di Inverio Superiore, originario toponimo assegnato a questo borgo fino all'inizio del secolo scorso. Lo stabile di due piani fuori terra è inserito nella cortina storica edificata esistente e si caratterizza per la presenza di due balconi che ne percorrono l'intero sviluppo, da est a ovest, serventi il primo piano abitato e il soprastante sottotetto, non accessibile. L'assetto distributivo dell'edificio presenta un atrio carraio accessibile dalla pubblica via, seguito da un cortile esclusivo interno, anche ad uso posto auto. Al piano terra si trovano cucina e zona pranzo, mentre al piano primo, accessibile da una scala esterna in pietra e dal successivo ampio terrazzo, si collocano due camere da letto, un disimpegno ed un bagno. 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 - Fg. 13, Part. 210, Sub. 1, Categoria A4, Graffato NCT F.13  
M.210 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 210, Qualità ENTE URBANO, Graffato NCEU F.13  
MAP.210 SUB.1

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



Valore di stima del bene: € 55.000,00.

### **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 - Cartella M.C.A.), ha condotto alla individuazione del seguente:**

**Valore unitario = 530,00€**

**Valore di Mercato complessivo = 55.000,00€ (arrotondato).**



**Note:**

In relazione agli ulteriori quesiti richiesti dall'ill.mo G.E., Dr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'E.E. specifica ed integra quanto segue:

- "(..) il Perito indicherà, per ciascuno dei Lotti proposti:

1) Il mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale (..)":

**Calcolo del Valore catastale dell'immobile**

Categoria catastale A/4 - Abitazioni di tipo popolare;

Data di riferimento: 21/12/2022;

Rendita catastale: 258,49€;

Rendita catastale rivalutata del 5%: 271,41€;

Moltiplicatore catastale: 120;

**Valore catastale: 32.569,74€.**

- "(..) 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, contemplando anche lo stato di manutenzione odierno del fabbricato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Invorio (NO) - Via per Colazza n.8	110,45 mq	530,00 €/mq	€ 55.000,00	100,00%	€ 55.000,00
Valore di stima:					€ 55.000,00



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 22/12/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

[www.formaespazio.it](http://www.formaespazio.it)

Via Novara n.17 28041 Arona (NO) Cell.: 328 7415788 Tel.: 0322 45015 e-mail: [chiappini@formaespazio.it](mailto:chiappini@formaespazio.it)  
Cod.Fisc.: CHPBNR68P20A429K Partita IVA: 01849480031 P.E.C.: [bernardo.chiappini@archiworldpec.it](mailto: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

