



FORMA E SPAZIO ARCHITETTO BERNARDO ANGELO CHIAPPINI

CONSULENZA TECNICA FORENSE CERTIFICATA UNI CEI EN ISO



en.i.c.

e-valuations
ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI



TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Chiappini Bernardo, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria dati catastali.....	8
Dati catastali.....	10
Stato conservativo	12
Parti comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	19
Provenienze ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Stima dei lotti.....	25

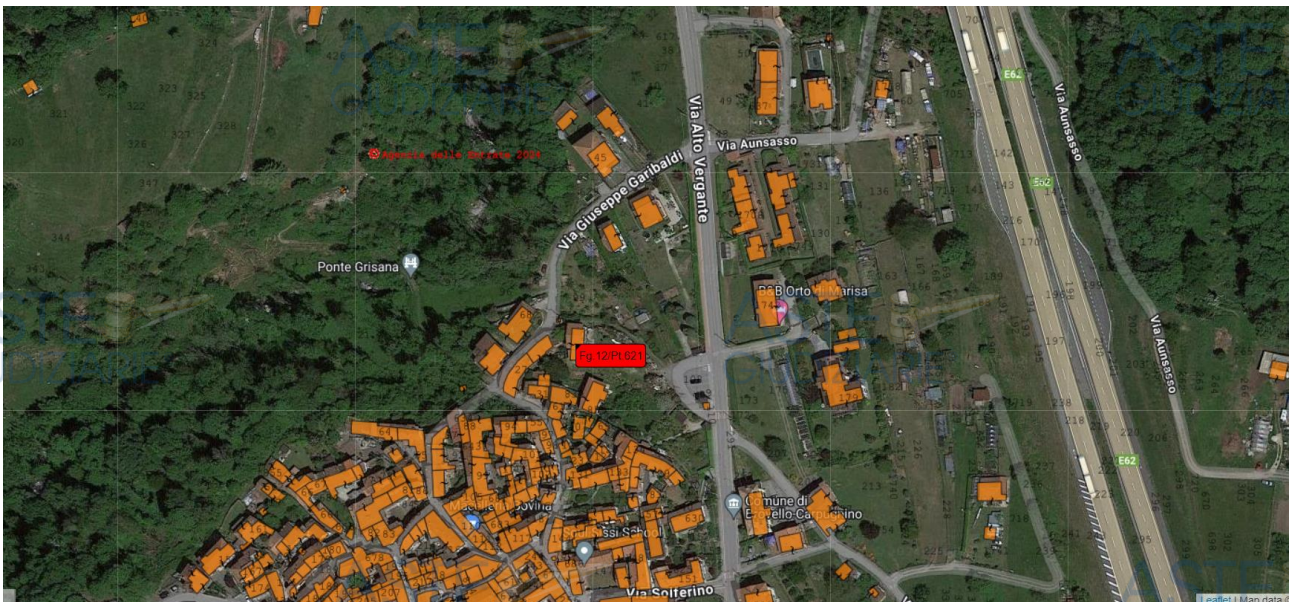


All'udienza del 27/04/2023, il sottoscritto Arch. Chiappini Bernardo, con studio in Via Novara, 17 - 28041 - Arona (NO), email arch.chiappini@gmail.com, PEC bernardo.chiappini@archinworldpec.it, Tel. 0322 45 015, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Brovello-Carpugnino (VB) - Via Marconi n.191
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Brovello-Carpugnino (VB) - Via Marconi n.191
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Brovello-Carpugnino (VB) - Via Marconi n.191
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Brovello-Carpugnino (VB) - Via Marconi n.191

(Coord. Geografiche: 45.84340178676215, 8.532238013495693)



Mappa: Fonte forMAPS (STIMATRIX)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191

L'unità immobiliare è un bi-locale ricompreso in un fabbricato quadri-familiare di tre piani fuori terra completo di fondo pertinenziale, posto in adiacenza al nucleo storico del Comune di Brovello Carpugnino. Il contesto territoriale circostante, a prevalente destinazione residenziale e connotato dalla qualità paesaggistica propria dell'Alto Vergante, propone servizi ed opportunità per il cittadino e il turista, agevolate anche dalla presenza dell'accesso autostradale alla A26-Autostrada dei Trafori.

L'appartamento, termoautonomo, è situato al piano terra del fabbricato e si articola in ingresso sul locale soggiorno con angolo cottura, seguito da un disimpegno posto a servizio di camera da letto e locale wc. Il giardino pertinenziale è comune

La vendita del bene 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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191

L'unità immobiliare è un bi-locale ricompreso in un fabbricato quadri-familiare di tre piani fuori terra completo di fondo pertinenziale, posto in adiacenza al nucleo storico del Comune di Brovello Carpugnino. Il contesto territoriale circostante, a prevalente destinazione residenziale e connotato dalla qualità paesaggistica propria dell'Alto Vergante, propone servizi ed opportunità per il cittadino e il turista, agevolate anche dalla presenza dell'accesso autostradale alla A26-Autostrada dei Trafori. L'appartamento, termoautonomo, è situato al piano terra del fabbricato e si articola in ingresso sul locale soggiorno con angolo cottura, seguito da un disimpegno posto a servizio di camera da letto e locale wc. Il giardino pertinenziale è comune.

La vendita del bene 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.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191

L'unità immobiliare è un bi-locale ricompreso in un fabbricato quadri-familiare di tre piani fuori terra completo di fondo pertinenziale, posto in adiacenza al nucleo storico del Comune di Brovello Carpugnino. Il contesto territoriale circostante, a prevalente destinazione residenziale e connotato dalla qualità paesaggistica propria dell'Alto Vergante, propone servizi ed opportunità per il cittadino e il turista, agevolate anche dalla presenza dell'accesso autostradale alla A26-Autostrada dei Trafori. L'appartamento, termoautonomo, è situato al piano primo del fabbricato e si articola in ingresso sul locale soggiorno, complete di angolo cottura ed annesso ampio portico, seguito da un disimpegno posto a servizio di camera da letto e locale wc. Il giardino pertinenziale è comune.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191

L'unità immobiliare è un bi-locale ricompreso in un fabbricato quadri-familiare di tre piani fuori terra completo di fondo pertinenziale, posto in adiacenza al nucleo storico del Comune di Brovello Carpugnino. Il contesto territoriale circostante, a prevalente destinazione residenziale e connotato dalla qualità paesaggistica propria dell'Alto Vergante, propone servizi ed opportunità per il cittadino e il turista, agevolate anche dalla presenza dell'accesso autostradale alla A26-Autostrada dei Trafori. L'appartamento, termoautonomo, è situato al piano secondo del fabbricato e si articola in ingresso sul locale soggiorno, con angolo cottura e terrazzo coperto, seguito da un disimpegno posto a servizio di camera da letto e locale wc. Il giardino pertinenziale è comune.

La vendita del bene 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**BENE N° 1 - 2 - 3 - 4 - APPARTAMENTI UBICATI A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191**

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

TITOLARITÀ**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191**

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)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191

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)

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191

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)

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191

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

BENE N° 1 - 2 - 3 - 4 - APPARTAMENTI UBICATI A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191

I confini dell'unità edilizia di cui alla particella del F.12, mapp.621 sono:

- mapp.661;
- mapp.839;
- mapp.861;
- mapp.854;

I confini del sub.3 sono i subalterni n.4-5;

I confini del sub.4 sono i subalterni n.3-5;

I confini del sub.5 sono i subalterni n.3-4-6;

Il confine del sub.6 è il subalterno n.5.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,00 mq	39,10 mq	1	39,10 mq	2,70 m	Terra
Giardino	230,00 mq	230,00 mq	0,02	4,60 mq	0,00 m	



Totale superficie convenzionale:	43,70 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	43,70 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,73 mq	46,80 mq	1	46,80 mq	0,00 m	Terra
Giardino	230,00 mq	230,00 mq	0,02	4,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				51,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,19 mq	58,90 mq	1	58,90 mq	2,70 m	Primo
Balcone scoperto	5,40 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	0,00 m	Primo
Portico	16,70 mq	17,70 mq	0,35	6,19 mq	2,40 m	Primo
Giardino	230,00 mq	230,00 mq	0,02	4,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				71,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,03 mq	50,30 mq	1	50,30 mq	2,70 m	Secondo
Balcone scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	Secondo
Giardino	230,00 mq	230,00 mq	0,02	4,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				58,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/1996 al 31/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 621 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 107,00 mq Rendita € 165,78
Dal 31/12/1998 al 15/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 621 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 107,00 mq
Dal 15/03/2004 al 17/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 621 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 107,00 mq
Dal 17/12/2014 al 10/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 621, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 40,00 mq Rendita € 232,41 Piano T Graffato NCT F.12 MAPP.621

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/1996 al 31/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 621 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 107,00 mq Rendita € 165,78
Dal 31/12/1998 al 15/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 621 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 107,00 mq
Dal 15/03/2004 al 17/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 621 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 107,00 mq
Dal 17/12/2014 al 10/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 621, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 47,00 mq Rendita € 232,41 Piano T Graffato NCT F.12 MAPP.621

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/1996 al 31/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 621 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 107,00 mq Rendita € 165,78
Dal 31/12/1998 al 15/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 621 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 107,00 mq
Dal 15/03/2004 al 17/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 621 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 107,00 mq
Dal 17/12/2014 al 10/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 621, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 59,00 mq Rendita € 278,89 Piano T



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/1996 al 31/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 621 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 107,00 mq Rendita € 165,78
Dal 31/12/1998 al 15/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 621 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 107,00 mq
Dal 15/03/2004 al 17/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 621 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 107,00 mq
Dal 17/12/2014 al 10/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 621, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 55,00 mq Rendita € 278,89 Piano T Grafatto NCT F.12 MAPP.621

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafatto	
	12	621	3		A2	2	2,5	40 mq	232,42 €	Terra	NCT F.12 MAPP.6 21	

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
12	621				ENTE URBANO		00 09 20 mq			

Corrispondenza catastale

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

Dalle indagini esperite dall'E.S. nel corso delle Operazioni peritali è stata accertata la conformità dell'opera alle schede catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	621	4		A2	2	2,5	47 mq	232,41 €	TERRA	NCT F.12 MAPP.621

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	
12	621				ENTE URBANO		00 09 20 mq				

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	621	5		A2	2	3	66 mq	278,89 €	PRIMO	NCT F.12 MAPP.621

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
12	621				ENTE URBANO		00 09 20 mq			

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	621	6		A2	2	3	55 mq	278,89 €	SECONDO	NCT F.12 MAPP.621

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
12	621				ENTE URBANO		00 09 20 mq			

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - 2 - 3 - 4 - APPARTAMENTI UBICATI A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191

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

BENE N° 1 - 2 - 3 - 4 - APPARTAMENTI UBICATI A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191

L'unità edilizia che ricomprende le n.4 unità immobiliari oggetto della presente procedura è interamente intestata alla proprietà e non è costituita in Condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - 2 - 3 - 4 - APPARTAMENTI UBICATI A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191

L'E.S. riporta per estratto dal Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal comune di Brovello Carpugnino la seguente affermazione:

"(..) si precisa che i mappali di cui sopra non sono stati percorsi dal fuoco nei quindici anni antecedenti la data di richiesta e si dichiara l'inesistenza di usi civici. (..)".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

PREMESSA - IMMOBILE RESIDENZIALE QUADRI-FAMILIARE UBICATO A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191

Il fabbricato residenziale di cui le unità a seguire sono parte, presenta, nel suo complesso, uno stato di conservazione mediocre derivante dall'incompletezza di lavorazioni quali:

- l'incompleta tinteggiatura e finitura di porzioni murarie parietali esterne;
- mancata messa in opera di alcuni lampadari ed applique in corrispondenza di alcuni corrugati presenti in facciata;
- mancata messa in opera di alcuni pluviali preposti al corretto convogliamento delle acque meteoriche provenienti dal sistema di copertura;
- degrado di intonaci e tinteggiature a danno delle finiture della scala in calcestruzzo esterna;
- mancata ultimazione del particolare di raccordo del cappotto isolante in corrispondenza di una scatoletta elettrica esterna;
- presenza di un cavo elettrico rivestito in facciata;
- generale incuria della corte comune e del cancello carraio che ne consente l'accesso dalla pubblica via.

Detto stato di degrado rientra nelle valutazioni condotte in ambito di stima.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191

L'E.S., a seguito dei sopralluoghi esperiti e della presa di visione della documentazione reperita in occasione dell'accesso agli atti della pubblica amministrazione, descrive di seguito i principali caratteri costruttivi dell'unità immobiliare:



Fondazioni

Il fabbricato, derivante da ristrutturazione ed ampliamento di precedente cassero rustico, dispone presumibilmente di struttura fondale continua in calcestruzzo armato.

Stato di conservazione: Assenza di fenomeni e/o principi fessurativi o di instabilità visivamente riscontrabili.

Esposizione

L'immobile orienta i suoi fronti principali ad est, sud e ovest.

Altezza interna utile

Il soggiorno presenta una porzione con altezza variabile fra 3,20 e 3,60m ed una con altezza 2,70 come la camera e il wc.

Strutture verticali e tamponamenti perimetrali

Sono realizzati in muratura portante intonacata di spessore pari a 30cm.

Stato di conservazione: mediocre per la presenza di fenomeni di condensa e muffa a ridosso dei ponti termici posti tra sommità parete perimetrale e solaio.

Solai interpiano

I solai sono realizzati in elementi prefabbricati in latero-cemento, intonacati al civile e tinteggiati.

Stato di conservazione: discreto.

Pareti interne

Le tramezzature sono realizzate in laterizio forato, intonacato e tinteggiato.

Stato di conservazione: discreto.

Pavimenti e rivestimenti

La pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato nel soggiorno e camera da letto, mentre è in ceramica nel locale wc. Gli zoccolini sono in legno tinto noce.

Stato di conservazione: discreto.

Soglie e davanzali

Le soglie e i davanzali delle finestre e porte-finestre sono realizzate in elementi di Serizzo fiammato.

Stato di conservazione: discreto.

Serramenti e persiane

I serramenti, nella tipologia a monoblocco, presentano telaio in legno di 55mm di spessore con guarnizione in battuta e vetrocamera. Come le persiane sono impregnati con vernice di colore testa di moro.

Stato di conservazione: discreto.

Porte

Le porte interne sono in legno tamburato impiallacciato e pantografato con ferramenta effetto ottone e profilo di sezione stondata. La porta di accesso all'unità è blindata con rivestimento liscio in colore testa di moro.

Stato di conservazione: discreto.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con frutti e placche serie tipo Vimar con frutti neri e mascherina bianca. Presente il quadro elettrico con interruttori differenziali e sezionatori delle utenze.

Stato di conservazione: mediocre per la presenza di cavi rivestiti non posti sotto traccia e per l'assenza di mascherine a completamento di presa elettrodomestico.

Impianto idro-termo-sanitario

L'impianto di riscaldamento autonomo è alimentato da caldaia a gas posta nel locale wc. La diffusione del calore nell'unità avviene tramite termosifoni in acciaio tinteggiati bianchi posizionati in prevalenza in vani sotto finestra ed è gestito da termostato ambiente. L'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria avviene tramite il medesimo impianto di generazione.

Stato di conservazione: mediocre in quanto non è stato reso disponibile all'E.S. il libretto di impianto che attesti la regolare manutenzione del generatore.

Impianto citofonico, TV e anti intrusione

L'immobile dispone di impianto citofonico e TV.

Utenze

L'immobile presenta allaccio autonomo alla rete elettrica mentre l'allaccio gas, pur disciplinato da contatore autonomo, attinge da serbatoio di GPL posto entro il fondo comune.

L'allaccio acqua è comune per il fabbricato, con conteggio consumi ad opera dell'esecutato.

Posto auto

Il fondo pertinenziale comune presenta superficie utile a garantire l'assegnazione di un posto auto scoperto entro il perimetro della proprietà.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191

L'E.S., a seguito dei sopralluoghi esperiti e della presa di visione della documentazione reperita in occasione dell'accesso agli atti della pubblica amministrazione, descrive di seguito i principali caratteri costruttivi dell'unità immobiliare:

Fondazioni

Il fabbricato, derivante da ristrutturazione ed ampliamento di precedente cassero rustico, dispone presumibilmente di struttura fondale continua in calcestruzzo armato.

Stato di conservazione: Assenza di fenomeni e/o principi fessurativi o di instabilità visivamente riscontrabili.

Esposizione

L'immobile orienta i suoi fronti principali ad est, nord e ovest.

Altezza interna utile

L'immobile presenta un'altezza interna di 2,70m.

Strutture verticali e tamponamenti perimetrali

Sono realizzati in muratura portante intonacata di spessore pari a 30cm.

Stato di conservazione: discreto.

Solai interpiano

I solai sono realizzati in elementi prefabbricati in latero-cemento, intonacati al civile e tinteggiati.

Stato di conservazione: discreto.

Pareti interne

Le tramezzature sono realizzate in laterizio forato, intonacato e tinteggiato.

Stato di conservazione: discreto.

Pavimenti e rivestimenti

La pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato nel soggiorno e camera da letto, mentre è in ceramica bicroma nel locale wc. Gli zoccolini sono in legno tinto noce.

Stato di conservazione: discreto.

Soglie e davanzali

Le soglie e i davanzali delle finestre e porte-finestre sono realizzate in elementi di Serizzo fiammato.

Stato di conservazione: discreto.

Serramenti e persiane

I serramenti, nella tipologia a monoblocco, presentano telaio in legno di 55mm di spessore con guarnizione in battuta e vetrocamera. Come le persiane sono impregnati con vernice di colore testa di moro.

Stato di conservazione: discreto.

Porte

Le porte interne sono in legno tamburato impiallacciato e pantografato con ferramenta effetto ottone e profilo di sezione stondata. La porta di accesso all'unità è blindata con rivestimento liscio in colore testa di moro.

Stato di conservazione: discreto.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con frutti e placche serie tipo Vimar con frutti neri e mascherina bianca. Presente il quadro elettrico con interruttori differenziali e sezionatori delle utenze.

Stato di conservazione: discreto.

Impianto idro-termo-sanitario

L'impianto di riscaldamento autonomo è alimentato da caldaia a gas posta in soggiorno. La diffusione del calore nell'unità avviene tramite termosifoni in acciaio tinteggiati bianchi posizionati in prevalenza in vani sotto finestra ed è gestito da termostato ambiente. L'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria avviene tramite il medesimo impianto di generazione.

Stato di conservazione: mediocre in quanto non è stato reso disponibile all'E.S. il libretto di impianto che attesti la regolare manutenzione del generatore.

Impianto citofonico, TV e anti intrusione

L'immobile dispone di impianto citofonico e TV.

Utenze

L'immobile presenta allaccio autonomo alla rete elettrica mentre l'allaccio gas, pur disciplinato da contatore autonomo, attinge da serbatoio di GPL posto entro il fondo comune.

L'allaccio acqua è comune per il fabbricato, con conteggio consumi ad opera dell'esecutato.

Posto auto

Il fondo pertinenziale comune presenta superficie utile a garantire l'assegnazione di un posto auto scoperto entro il perimetro della proprietà.



L'E.S., a seguito dei sopralluoghi esperiti e della presa di visione della documentazione reperita in occasione dell'accesso agli atti della pubblica amministrazione, descrive di seguito i principali caratteri costruttivi dell'unità immobiliare:

Esposizione

L'immobile orienta i suoi fronti principali ad est, sud e ovest.

Altezza interna utile

L'immobile presenta un'altezza interna di 2,70m.

Strutture verticali e tamponamenti perimetrali

Sono realizzati in muratura portante intonacata di spessore pari a 30cm.

Stato di conservazione: mediocre per la presenza diffusa di fenomeni di condensa e muffa a ridosso dei ponti termici posti tra sommità parete perimetrale e solaio.

Solai interpiano

I solai sono realizzati in elementi prefabbricati in latero-cemento, intonacati al civile e tinteggiati.

Stato di conservazione: discreto a parte la presenza circoscritta di umidità ed esfoliazione vernice in camera da letto.

Pareti interne

Le tramezzature sono realizzate in laterizio forato, intonacato e tinteggiato.

Stato di conservazione: discreto.

Pavimenti e rivestimenti

La pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato nel soggiorno, in camera da letto e sul portico coperto, mentre è in ceramica bicroma nel locale wc. Gli zoccolini sono in legno tinto noce.

Stato di conservazione: discreto.

Soglie e davanzali

Le soglie e i davanzali delle finestre e porte-finestre sono realizzate in elementi di Serizzo fiammato.

Stato di conservazione: discreto.

Serramenti e persiane

I serramenti, nella tipologia a monoblocco, presentano telaio in legno di 55mm di spessore con guarnizione in battuta e vetrocamera. Come le persiane sono impregnati con vernice di colore testa di moro.

Stato di conservazione: discreto.

Porte

Le porte interne sono in legno tamburato impiallacciato e pantografato con ferramenta effetto ottone e profilo di sezione stondata. La porta di accesso all'unità è blindata con rivestimento liscio in colore testa di moro.

Stato di conservazione: discreto.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con frutti e placche serie tipo Vimar con frutti e mascherina bianca. Presente il quadro elettrico con interruttori differenziali e sezionatori delle utenze.



Stato di conservazione: mediocre per la presenza di cavi rivestiti non posti sotto traccia e per l'assenza di mascherine a completamento di alcune prese.

Impianto idro-termo-sanitario

L'impianto di riscaldamento autonomo è alimentato da caldaia a gas posta nella zona cottura. La diffusione del calore nell'unità avviene tramite termosifoni in acciaio tinteggiati bianchi posizionati in prevalenza in vani sotto finestra ed è gestito da termostato ambiente. L'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria avviene tramite il medesimo impianto di generazione.

Stato di conservazione: mediocre in quanto non è stato reso disponibile all'E.S. il libretto di impianto che attesti la regolare manutenzione del generatore.

Impianto citofonico, TV e anti intrusione

L'immobile dispone di impianto citofonico e TV.

Utenze

L'immobile presenta allaccio autonomo alla rete elettrica mentre l'allaccio gas, pur disciplinato da contatore autonomo, attinge da serbatoio di GPL posto entro il fondo comune.

L'allaccio acqua è comune per il fabbricato, con conteggio consumi ad opera dell'esecutato.

Posto auto

Il fondo pertinenziale comune presenta superficie utile a garantire l'assegnazione di un posto auto scoperto entro il perimetro della proprietà.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191

L'E.S., a seguito dei sopralluoghi esperiti e della presa di visione della documentazione reperita in occasione dell'accesso agli atti della pubblica amministrazione, descrive di seguito i principali caratteri costruttivi dell'unità immobiliare:

Esposizione

L'immobile orienta i suoi fronti principali in direzione dei quattro punti cardinali.

Altezza interna utile

L'appartamento presenta copertura in orditura di legno a vista con altezza variabile una porzione con altezza variabile fra 2,50m e 3,70m ed altezza media entro i valori di legge per gli ambienti destinati all'abitazione.

Strutture verticali e tamponamenti perimetrali

Sono realizzati in muratura portante intonacata di spessore pari a 30cm.

Stato di conservazione: mediocre per la presenza di fenomeni di condensa, muffa e circoscritte infiltrazioni a ridosso dei ponti termici posti tra sommità parete perimetrale e tetto a vista.

Pareti interne

Le tramezzature sono realizzate in laterizio forato, intonacato e tinteggiato.

Stato di conservazione: discreto.

Pavimenti e rivestimenti

La pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato nell'intera unità e sul terrazzo. Nel wc i rivestimenti sono in ceramica. Gli zoccolini sono in legno tinto noce.

Stato di conservazione: discreto.

Soglie e davanzali

Le soglie e i davanzali delle finestre e porte-finestre sono realizzate in elementi di Serizzo fiammato.
Stato di conservazione: discreto.

Serramenti e persiane

I serramenti, nella tipologia a monoblocco, presentano telaio in legno di 55mm di spessore con guarnizione in battuta e vetrocamera. Come le persiane sono impregnati con vernice di colore testa di moro.

Stato di conservazione: mediocre.

Porte

Le porte interne sono in legno tamburato impiallacciato e pantografato con ferramenta effetto ottone e profilo di sezione stondata. La porta di accesso all'unità è blindata con rivestimento liscio in colore testa di moro.

Stato di conservazione: discreto.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con frutti e placche serie tipo Vimar con frutti neri e mascherina bianca. Presente il quadro elettrico con interruttori differenziali e sezionatori delle utenze.
Stato di conservazione: mediocre per la presenza di cavi tv rivestiti non posti sotto traccia e per l'assenza di mascherine a completamento di alcune prese elettriche.

Impianto idro-termo-sanitario

L'impianto di riscaldamento autonomo è alimentato da caldaia a gas posta nel locale wc. La diffusione del calore nell'unità avviene tramite termosifoni in acciaio tinteggiati bianchi posizionati in prevalenza in vani sotto finestra ed è gestito da termostato ambiente. L'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria avviene tramite il medesimo impianto di generazione.

Stato di conservazione: mediocre sia in quanto la caldaia presenta perdite d'acqua, sia in quanto non è stato reso disponibile all'E.S. il libretto di impianto che attesti la regolare manutenzione del generatore.

Impianto citofonico, TV e anti intrusione

L'immobile dispone di impianto citofonico e TV.

Utenze

L'immobile presenta allaccio autonomo alla rete elettrica mentre l'allaccio gas, pur disciplinato da contatore autonomo, attinge da serbatoio di GPL posto entro il fondo comune.

L'allaccio acqua è comune per il fabbricato, con conteggio consumi ad opera dell'esecutato.

Posto auto

Il fondo pertinenziale comune presenta superficie utile a garantire l'assegnazione di un posto auto scoperto entro il perimetro della proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/07/2020
- Scadenza contratto: 31/07/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

L'E.S. ha eseguito accesso agli atti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Novara reperendo la copia del contratto di locazione che si allega al presente rapporto di stima.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/01/2023
- Scadenza contratto: 31/12/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

L'E.S. ha eseguito accesso agli atti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Novara reperendo la copia del contratto di locazione che si allega al presente rapporto di stima.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/08/2022
- Scadenza contratto: 30/06/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

L'E.S. ha eseguito accesso agli atti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Novara reperendo la copia del contratto di locazione che si allega al presente rapporto di stima.

Con riferimento a quest'ultimo si precisa che sia previsto un incremento del canone di locazione pari a 50,00€/mese (dunque da 450,00€/mese a 500,00€/mese) per la terza e quarta annualità.



L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/03/2023
- Scadenza contratto: 28/02/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

L'E.S. ha eseguito accesso agli atti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Novara reperendo la copia del contratto di locazione che si allega al presente rapporto di stima.

Con riferimento a quest'ultimo si precisa che sia previsto un incremento del canone di locazione pari a 50,00€/mese (dunque da 400,00€/mese a 450,00€/mese) per la seconda, terza e quarta annualità.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - 2 - 3 - 4 - APPARTAMENTI UBICATI A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/2003 al 19/03/2004	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	30/12/1998	1118	2003
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI VERBANIA	21/07/2004	9261	6786
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/03/2004 al 24/05/2023	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio RENATO BUCOLO	15/03/2004	65946	8359
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI VERBANIA	19/03/2004	3466	2407
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Si conferma quanto riportato nella Certificazione Notarile in atti laddove è scritto che:

*"(..) Le ispezioni ipotecarie e catastali dell'impianto non hanno permesso di individuare l'atto con il quale il de cuius, **** Omissis ****, era entrato in possesso dell'area sulla quale è stato poi edificato il fabbricato(..)".*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - 2 - 3 - 4 - APPARTAMENTI UBICATI A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 28/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Verbania il 19/03/2004
Reg. gen. 3467 - Reg. part. 870
Importo: € 232.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 155.000,00
Rogante: Notaio Bucolo Renato
Data: 15/03/2004
N° repertorio: 65947
N° raccolta: 8360

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a VERBANIA il 18/01/2023
Reg. gen. 568 - Reg. part. 488
A favore di **** Omissis ****

L'E.S. 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.

ASTE
GIUDIZIARIE
NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 1 - 2 - 3 - 4 - APPARTAMENTI UBICATI A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) -
VIA MARCONI N.191**

Con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.C., relativamente al bene oggetto di procedura si evidenziano i seguenti regimi di vincolo e una sintesi delle possibilità edificatorie previste:

FOGLIO 12 - MAPPALÉ 621:

"(..)

ART. 30. NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)

1. Il P.R.G. individua quali NAF le aree ove si rileva l'esistenza di insediamenti addensati di antica origine e datazione, anche in presenza di alterazione di edifici, manufatti e luoghi in epoca successiva.

2. Destinazioni d'uso non ammesse:

- industrie
- attività artigianali e produttive
- attività zootecniche non compatibili con l'igiene ambientale
- commercio all'ingrosso o comunque comportante l'utilizzazione di ampie superfici di vendita superiore a 250 mq.

3. Tipi di intervento:

1) Il P.R.G. contiene una specifica planimetria con l'indicazione, per ciascun edificio, dei tipi di intervento ammessi, (..)

5. Disposizioni particolari:

1) Gli interventi sugli edifici devono in generale perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità o di ogni altro tipo di utilizzazione, salvaguardandone i valori architettonici o, comunque, documentari della tradizione insediativa e costruttiva locale, ed eliminando gli aspetti in contrasto con essi; (..) 3) Per gli interventi in ampliamento di edifici esistenti, (..) l'obiettivo è quello di effettuare i nuovi interventi edilizi con forme e materiali scelti in modo che sappiano integrarsi con l'ambiente storico. (..)

6) Le aree private scoperte a corredo degli edifici esistenti dovranno essere trattate preferibilmente a giardino o a corte pavimentata con materiali compatibili con la tradizione costruttiva. 7) Parti di tali aree scoperte potranno essere utilizzate per orticelli familiari alla condizione che vengano realizzati con tracciato regolare. (..) 10) In caso di strutture e manufatti da realizzare in applicazione della legge 13/1989 sono ammesse deroghe motivate alle prescrizioni sopra riportate.

(..)".

Il Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) è allegato al presente Rapporto.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191

L'immobile 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.

L'accesso agli atti presso il comune di Brovello-Carpugnino ha consentito di reperire i seguenti atti amministrativi:

- Permesso di Costruire n. 09/04 in data 2004;
- Comunicazione Attività Edilizia Libera prot.n.2134 in data 04/11/2014, n.34/2014 a firma dell'arch. **** Omissis **** per conto dell'esecutata con oggetto "Opere interne";
- Comunicazione di Fine Lavori della pratica n.34/2014, prot.n.2292 in data 19/11/2014 a firma dell'arch. **** Omissis **** per conto dell'esecutata con oggetto "Opere interne";
- Dichiarazione ai sensi del D.P.R. 380/2001 a firma dell'arch.**** Omissis ****, in data 20.01.2015;
- Richiesta di Certificato di Abitabilità, prot.n.175 del 02/02/2015 a firma dell'esecutato/proprietario;
- Sospensiva nel rilascio del Certificato di Agibilità, prot.n.175 del 02/02/2015 per carenza documentazione obbligatoria.

Gli atti amministrativi citati sono allegati al presente Rapporto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Gli Attestati di prestazione energetica (A.P.E.), la cui validità decennale è scaduta nel luglio 2023, sono stati redatto dal Termotecnico **** Omissis **** e sono allegati al presente Rapporto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BROVELLO-CARPUGNINO (VB) - VIA MARCONI N.191**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è costituito da n.4 unità immobiliari facenti capo all'esclusiva proprietà dell'esecutata e non è costituito in Condominio.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Brovello-Carpugnino (VB) - Via Marconi n.191
L'unità immobiliare è un bi-locale ricompreso in un fabbricato quadri-familiare di tre piani fuori terra completo di fondo pertinenziale, posto in adiacenza al nucleo storico del Comune di Brovello Carpugnino. Il contesto territoriale circostante, a prevalente destinazione residenziale e connotato dalla qualità paesaggistica propria dell'Alto Vergante, propone servizi ed opportunità per il cittadino e il turista, agevolate anche dalla presenza dell'accesso autostradale alla A26-Autostrada dei Trafori. L'appartamento, termoautonomo, è situato al piano terra del fabbricato e si articola in ingresso sul locale soggiorno con angolo cottura, seguito da un disimpegno posto a servizio di camera da letto e locale wc. Il giardino pertinenziale è comune.

Identificato al catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 621, Sub. 3, Categoria A2, Graffato NCT F.12 MAPP.621 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 621, Qualità ENTE URBANO.

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

Valore di stima del bene: € 41.500,00

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 = 951,00€ (arrotondato).

Valore di Mercato complessivo = 41.500,00€ (arrotondato).

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/2 - Abitazioni di tipo civile;

Data di riferimento: 21/02/2024;

Rendita catastale: 232,41€;

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

Moltiplicatore catastale: 110;

Valore catastale: 26.843,36€ per Abitazione principale (V1).

Moltiplicatore catastale: 120;

Valore catastale: 29.283,66€ per Abitazione non principale (V2).

- "(..) 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 - Appartamento Brovello- Carpugnino (VB) - Via Marconi n.191	43,70 mq	951,00 €/mq	€ 41.500,00	100,00%	€ 41.500,00
Valore di stima:					€ 41.500,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Brovello-Carpugnino (VB) - Via Marconi n.191
L'unità immobiliare è un bi-locale ricompreso in un fabbricato quadri-familiare di tre piani fuori terra completo di fondo pertinenziale, posto in adiacenza al nucleo storico del Comune di Brovello Carpugnino. Il contesto territoriale circostante, a prevalente destinazione residenziale e connotato dalla qualità paesaggistica propria dell'Alto Vergante, propone servizi ed opportunità per il cittadino e il turista, agevolate anche dalla presenza dell'accesso autostradale alla A26-Autostrada dei Trafori. L'appartamento, termoautonomo, è situato al piano terra del fabbricato e si articola in ingresso sul locale soggiorno con angolo cottura, seguito da un disimpegno posto a servizio di camera da letto e locale wc. Il giardino pertinenziale è comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 621, Sub. 4, Categoria A2, Graffato NCT F.12 MAPP.621 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 621, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 48.500,00

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 = 951,00€ (arrotondato).

Valore di Mercato complessivo = 48.500,00€ (arrotondato).

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/2 - Abitazioni di tipo civile;

Data di riferimento: 21/02/2024;

Rendita catastale: 232,41€;

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

Moltiplicatore catastale: 110;

Valore catastale: 26.843,36€ per Abitazione principale (V1).

Moltiplicatore catastale: 120;

Valore catastale: 29.283,66€ per Abitazione non principale (V2).

- "(..) 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° 2 - Appartamento Brovello- Carpugnino (VB) - Via Marconi n.191	51,40 mq	951,00 €/mq	€ 48.500,00	100,00%	€ 48.500,00
Valore di stima:					€ 48.500,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Brovello-Carpugnino (VB) - Via Marconi n.191

L'unità immobiliare è un bi-locale ricompreso in un fabbricato quadri-familiare di tre piani fuori terra completo di fondo pertinenziale, posto in adiacenza al nucleo storico del Comune di Brovello Carpugnino. Il contesto territoriale circostante, a prevalente destinazione residenziale e connotato dalla qualità paesaggistica propria dell'Alto Vergante, propone servizi ed opportunità per il cittadino e il turista, agevolate anche dalla presenza dell'accesso autostradale alla A26-Autostrada dei Trafori. L'appartamento, termoautonomo, è situato al piano primo del fabbricato e si articola in ingresso sul locale soggiorno, complete di angolo cottura ed annesso ampio portico, seguito da un disimpegno posto a servizio di camera da letto e locale wc. Il giardino pertinenziale è comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 621, Sub. 5, Categoria A2, Graffato NCT F.12 MAPP.621 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 621, Qualità ENTE URBANO.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 67.000,00

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 = 948,00€ (arrotondato).

Valore di Mercato complessivo = 67.000,00€ (arrotondato).

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/2 - Abitazioni di tipo civile;

Data di riferimento: 21/02/2024;

Rendita catastale: 278,89€;

Rendita catastale rivalutata del 5%: 292,83€;

Moltiplicatore catastale: 110;

Valore catastale: 32.211,80€ per Abitazione principale (V1).

Moltiplicatore catastale: 120;

Valore catastale: 35.140,14€ per Abitazione non principale (V2).

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

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° 3 - Appartamento Brovello- Carpugnino (VB) - Via Marconi n.191	71,04 mq	948,00 €/mq	€ 67.000,00	100,00%	€ 67.000,00
Valore di stima:					€ 67.000,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Brovello-Carpugnino (VB) - Via Marconi n.191.
L'unità immobiliare è un bi-locale ricompreso in un fabbricato quadri-familiare di tre piani fuori terra completo di fondo pertinenziale, posto in adiacenza al nucleo storico del Comune di Brovello Carpugnino. Il contesto territoriale circostante, a prevalente destinazione residenziale e connotato dalla qualità paesaggistica propria dell'Alto Vergante, propone servizi ed opportunità per il cittadino e il turista, agevolate anche dalla presenza dell'accesso autostradale alla A26-Autostrada dei Trafori. L'appartamento, termoautonomo, è situato al piano secondo del fabbricato e si articola in ingresso sul locale soggiorno, con angolo cottura e terrazzo coperto, seguito da un disimpegno posto a servizio di camera da letto e locale wc. Il giardino pertinenziale è comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 621, Sub. 6, Categoria A2, Graffato NCT F.12 MAPP.621 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 621, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 55.000,00

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 = 949,00€ (arrotondato).

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

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/2 - Abitazioni di tipo civile;

Data di riferimento: 21/02/2024;

Rendita catastale: 278,89€;

Rendita catastale rivalutata del 5%: 292,83€;

Moltiplicatore catastale: 110;

Valore catastale: 32.211,80€ per Abitazione principale (V1).

Moltiplicatore catastale: 120;

Valore catastale: 35.140,14€ per Abitazione non principale (V2).

- "(..) 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° 4 - Appartamento Brovello- Carpugnino (VB) - Via Marconi n.191	58,65 mq	949,00 €/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 01/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Chiappini Bernardo Angelo

AR / H | ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
NO | DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sezione | Chiappini Bernardo n° 1102
A/a

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