

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Chiappini Bernardo, nell'Esecuzione Immobiliare 42/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

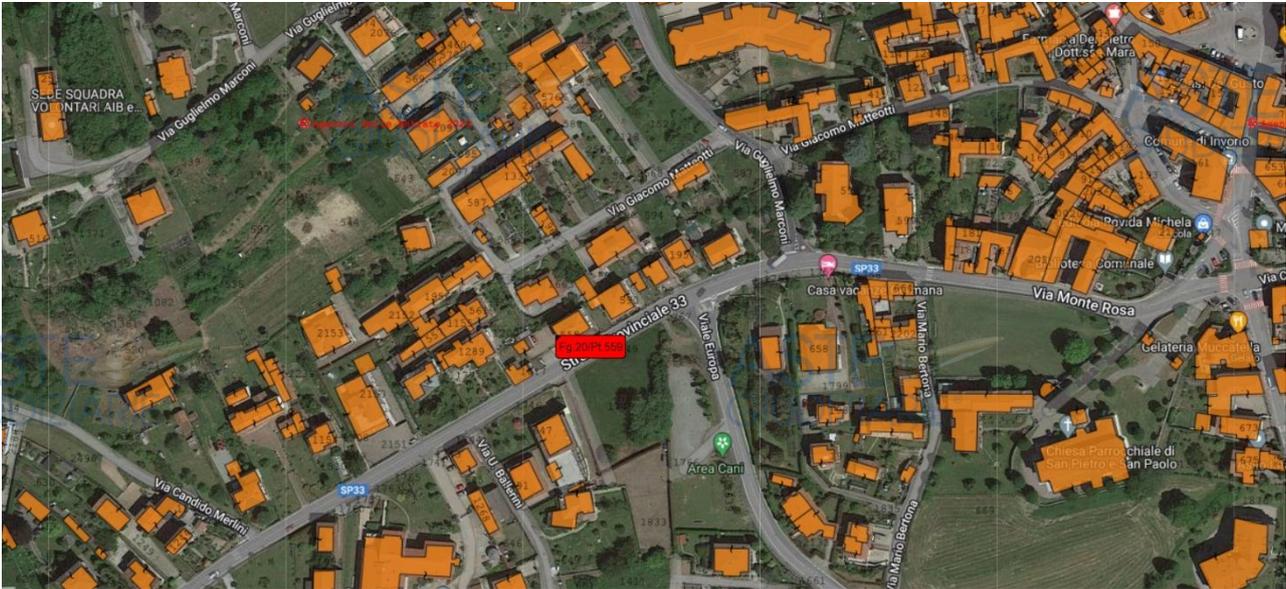
**** *Omissis* ****



Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarietà.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Cronistoria dati catastali.....	10
Dati catastali.....	12
Precisazioni.....	14
Patti.....	15
Stato conservativo.....	15
Parti comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	23
Provenienze ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	28
Normativa urbanistica.....	33
Regolarità edilizia.....	37
Vincoli od oneri condominiali.....	38
Stima.....	39



- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Invorio (NO) - Via Monterosa n.58, piano 1-S1
- (Coord. Geografiche: 45.75527371176016, 8.48311268906208)



Mappa: Fonte for-MAPS (STIMATRIX)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI N.9, PIANO T-1

Il fabbricato bi-familiare di cui l'immobile è parte, si trova in una zona residenziale semi-periferica del territorio del Comune di Invorio, entro un contesto di recente espansione a prevalente destinazione residenziale, comodamente servito da infrastrutture stradali e prossimo a strutture commerciali, scolastiche e sportive di agevole accessibilità. L'immobile si compone di un'unità abitativa situata al piano primo, articolata in ingresso, ampio soggiorno e cucina abitabile dotati di ampio balcone rivolto a est e sud, tre camere, due bagni e un ripostiglio. Esternamente un ampio terrazzo raccorda al giardino pertinenziale ed ai bassi fabbricati accessori posti lungo il confine ovest. Al piano terra e collegato al precedente tramite scale esterne, corte e corridoio comune, è situato il locale cantina e caldaia. In corpo autonomo adiacente sono collocate l'autorimessa, un portico ed un ripostiglio.

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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI N.9, PIANO T

Il fabbricato bi-familiare di cui l'immobile è parte, si trova in una zona residenziale semi-periferica del territorio del Comune di Invorio, entro un contesto di recente espansione a prevalente destinazione

residenziale, comodamente servito da infrastrutture stradali e prossimo a strutture commerciali, scolastiche e sportive di agevole accessibilità. L'immobile si compone di un'unità abitativa situata al piano terreno, articolata in ingresso, ampio soggiorno con cucina a vista, una camera, un bagno, un locale ripostiglio ed una cantina. Esternamente, tramite corridoio comune, si accede ad altra cantina e all'annesso locale caldaia. In autonomo corpo di fabbrica adiacente ed accessibile dalla corte comune, completano la dotazione dell'unità un'autorimessa, un portico, un ripostiglio e il verde pertinenziale.

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.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA MONTEROSA N.58, PIANO 1-S1

Il fabbricato condominiale, Condominio Martelli, di cui l'immobile è parte, si trova in una zona residenziale semi-periferica del territorio del Comune di Invorio, entro un contesto di recente espansione a prevalente destinazione residenziale, comodamente servito da infrastrutture stradali e prossimo a strutture commerciali, scolastiche e sportive di agevole accessibilità. Situato al piano primo di una palazzina di tre piani fuori terra recentemente ristrutturata, l'unità è composta dal soggiorno con angolo cottura e balcone e da un disimpegno che distribuisce il locale wc e la camera dotata di cabina armadio. Al piano seminterrato ed accessibile da scala comune, si colloca la cantina. La dotazione dell'unità si completa con la presenza di un posto auto scoperto collocato entro l'ambito protetto del cortile comune dello stabile.

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI N.9, PIANO T-1

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI N.9, PIANO T

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA MONTEROSA N.58, PIANO 1-S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulti completa per tutti i beni.

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI
N.9, PIANO T-1**

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.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI
N.9, PIANO T**

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.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA MONTEROSA N.58,
PIANO 1-S1**

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.

L'E.S. avendo accertato l'avvenuto decesso in data 13/09/2013, di **** Omissis **** usufruttuaria del bene oggetto di stima, ha provveduto all'aggiornamento della situazione catastale disponendo la riunione di usufrutto ed allegando al Rapporto peritale le nuove visure. Il Certificato di morte dell'usufruttuaria è unito in atti.



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI
N.9, PIANO T-1**

I confini della particella mapp.305, sub.10 sono:

- sub.8;
- sub.6;
- sub.7;
- mapp.317;
- mapp.92;
- mapp.52;
- mapp.281;
- mapp.795;
- mapp.798;
- mapp.799;
- mapp.304.

I confini della particella mapp.305, sub.7 sono:

- sub.10;
- sub.8
- sub.6;
- mapp.317;
- mapp.92;
- mapp.52;
- mapp.281;
- mapp.795;
- mapp.798;
- mapp.799;
- mapp.304.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI
N.9, PIANO T**

I confini della particella mapp.305, sub.8 sono:

- sub.10;
- sub.6;
- sub.7;
- mapp.317;
- mapp.92;
- mapp.52;
- mapp.281;
- mapp.795;
- mapp.798;
- mapp.799;
- mapp.304.

I confini della particella mapp.305, sub.6 sono:

- sub.7;
- sub.8
- sub.10;
- mapp.317;

- mapp.92;
- mapp.52;
- mapp.281;
- mapp.795;
- mapp.798;
- mapp.799;
- mapp.304.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA MONTEROSA N.58, PIANO 1-S1

I confini dell'unità immobiliare sono i seguenti:

- per tre lati corte comune;
- a est unità immobiliare mapp.559, sub.10 e vano scala comune.

I confini della cantina al piano seminterrato sono:

- a nord cantina mapp.559, sub.12;
- a est corridoio cantine;
- a sud corridoio cantine e cantina mapp.559, sub.9;
- a ovest terrapieno.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI N.9, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,85 mq	135,10 mq	1	135,10 mq	2,85 m	1
Balcone scoperto	31,70 mq	31,70 mq	0,25	7,92 mq	0,00 m	1
Cantina	40,24 mq	45,70 mq	0,20	9,14 mq	2,00 m	T
Terrazza	75,90 mq	75,90 mq	0,30	22,77 mq	0,00 m	1
Autorimessa	30,43 mq	37,00 mq	0,5	18,50 mq	2,76 m	T
Locale di deposito	69,51 mq	73,80 mq	0,1	7,38 mq	2,85 m	T-1
Giardino	329,10 mq	329,10 mq	0,02	6,58 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				207,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				207,39 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI
N.9, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,68 mq	104,20 mq	1	104,20 mq	2,85 m	T
Cantina	43,81 mq	47,87 mq	0,20	9,57 mq	2,85 m	T
Portico	11,16 mq	12,23 mq	0,40	4,89 mq	2,85 m	T
Giardino	420,00 mq	420,00 mq	0,02	8,40 mq	0,00 m	T
Autorimessa	23,24 mq	28,20 mq	0,50	14,10 mq	2,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				141,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				141,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA MONTEROSA N.58,
PIANO 1-S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,00 mq	58,90 mq	1	58,90 mq	2,69 m	1
Balcone scoperto	2,10 mq	2,10 mq	0,25	0,53 mq	0,00 m	1
Cantina	9,30 mq	10,90 mq	0,2	2,18 mq	1,95 m	S
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,4	6,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				67,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,61 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI N.9, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/2009 al 10/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 305, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 31 Superficie catastale 36 mq Rendita € 88,06 Piano T Graffato NCT F.23 MAPP.305
Dal 10/02/2011 al 02/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 305, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 31 Superficie catastale 36 mq Rendita € 88,06 Piano T Graffato NCT F.23 MAPP.305
Dal 30/04/2013 al 30/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 305, Sub. 10 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9,5 Superficie catastale 215 mq Rendita € 1.177,52 Piano T-1 Graffato NCT F.23 MAPP.305
Dal 30/04/2014 al 02/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 305, Sub. 10 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9,5 Superficie catastale 215 mq Rendita € 1.177,52 Piano T-1 Graffato NCT F.23 MAPP.305

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. A seguito dell'avvenuto decesso, in data 13/09/2013, di **** Omissis ****, il Diritto di abitazione è decaduto. L'E.S. ha disposto i necessari adempimenti, allegando le visure aggiornate. Vedasi il paragrafo dei Dati catastali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI N.9, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/2009 al 16/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 305 Categoria C6 Cl.3, Cons. 23 Superficie catastale 26 mq Rendita € 65,33 Piano T Graffato NCT F.23 MAPP.305



Dal 15/04/2009 al 16/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 305, Sub. 8 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 134 mq Rendita € 635,24 Piano T Graffato F.23 MAPP.305
Dal 16/04/2010 al 02/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 305, Sub. 6 Categoria C6 Cl.3, Cons. 23 Superficie catastale 26 mq Rendita € 65,33 Piano T Graffato F.23 MAPP.305
Dal 16/04/2010 al 02/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 305, Sub. 8 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 134 mq Rendita € 635,24 Piano T Graffato F.23 MAPP.305

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. A seguito dell'avvenuto decesso, in data 13/09/2013, di **** Omissis ****, il Diritto di abitazione è decaduto. L'E.S. ha disposto i necessari adempimenti, allegando le visure aggiornate. Vedasi il paragrafo dei Dati catastali.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA MONTEROSA N.58, PIANO 1-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/2004 al 31/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 559, Sub. 11 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 61 mq Rendita € 262,10 Piano 1-S1 Graffato NCT F.20 MAPP.559
Dal 31/01/2005 al 19/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 559, Sub. 11 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 61 mq Rendita € 262,10 Piano 1-S1 Graffato NCT F.20 MAPP.559
Dal 19/02/2009 al 02/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 559, Sub. 11 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 61 mq Rendita € 262,10 Piano 1-S1 Graffato NCT F.20 MAPP.559

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. A seguito dell'avvenuto decesso, in data 13/09/2013, di **** Omissis ****, il Diritto di Usufrutto è decaduto. L'E.S. ha disposto i necessari adempimenti, allegando le visure aggiornate. Vedasi a tal fine il paragrafo dei Dati catastali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI N.9, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	305	5		E					T	NCT F.23 MAPP.305
	23	305			A7	2	9,5	215,00 mq	1177,52 €	T-1	NCT F.23 MAPP.305
	23	305	7		C6	3	31,00	36,00 mq	88,06 €	T	NCT F.23 MAPP.305

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	
23	305				ENTE URBANO		00 12 20 mq			MAP.305 S.5-6-7-8-10	

Corrispondenza catastale

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

L'E.S. ha accertato la conformità catastale dell'immobile.

Stante l'avvenuto decesso, in data 13.09.2013, della signora **** Omissis ****, detentrica del Diritto di Abitazione sullo stabile, l'E.S. ha provveduto a conferire incarico ad ausiliario catastale, geom. **** Omissis ****, allo scopo di procedere alla relativa voltura. Si uniscono al presente Rapporto di stima sia il Certificato di morte, sia la Visura catastale aggiornata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI N.9, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	305	8		A7	1	6	134 mq	635,24 €	T	NCT F.23 MAPP.305
	23	305	6		C6	3	23	26 mq	65,33 €	T	NCT F.23 MAPP.305

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	
23	305				ENTE URBANO		00 12 20 mq				

Corrispondenza catastale

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

L'E.S. ha accertato la conformità catastale dell'immobile.

Stante l'avvenuto decesso, in data 13.09.2013, della signora **** Omissis ****, detentrica del Diritto di Abitazione sullo stabile, l'E.S. ha provveduto a conferire incarico ad ausiliario catastale, geom.**** Omissis ****, allo scopo di procedere alla relativa voltura. Si uniscono al presente Rapporto di stima sia il Certificato di morte, sia la Visura catastale aggiornata.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA MONTEROSA N.58, PIANO 1-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	559	11		A2	1	3,5	61,00 mq	262,1 €	1, S1	NCT F.20 MAPP.559



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
20	559				ENTE URBANO		00 04 95 mq			F.20 MAPP.559 SUB.11

Corrispondenza catastale

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

L'E.S. ha accertato la conformità catastale dell'immobile.

Stante l'avvenuto decesso, in data 13.09.2013, della signora **** Omissis ****, detentrica del Diritto di Usufrutto sullo stabile, l'E.S. ha provveduto a conferire incarico ad ausiliario catastale, geom.**** Omissis ****, allo scopo di procedere alla relativa voltura per riunione usufrutto. Si uniscono al presente Rapporto di stima sia il Certificato di morte, sia la Visura catastale aggiornata.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI N.9, PIANO T-1

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI N.9, PIANO T

Nel corso delle operazioni peritali l'E.S. ha accertato l'avvenuto decesso, in data 13/09/2013 ad Invorio, della signora **** Omissis **** detentrica di "Diritto di Abitazione" sul presente bene. Vedasi a riguardo il paragrafo relativo ai Dati Catastali.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA MONTEROSA N.58, PIANO 1-S1

Nel corso delle operazioni peritali l'E.S. ha accertato l'avvenuto decesso, in data 13/09/2013 ad Invorio, della signora **** Omissis **** detentrica di "Diritto di usufrutto" sul presente bene. Vedasi a riguardo il paragrafo relativo ai Dati Catastali.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA MONTEROSA N.58,
PIANO 1-S1**

Per estratto dall'atto di compravendita si riporta quanto segue:

"(..) Nella vendita sono compresi:

- l'uso esclusivo e perpetuo del posto auto scoperto distinto con la lettera "C" sull'area di corte comune meglio evidenziato in colore giallo nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A", tra le coerenze: a nord ragione al mappale 1663 (ex 560); ad est posto auto scoperto distinto con la lettera "D"; a sud parti comuni; ad ovest posto auto distinto con la lettera "B";

- la quota di comproprietà indivisa di 151,300/1000 (centocinquantuno virgola trecento millesimi) degli enti, spazi e servizi comuni dell'intero fabbricato condominiale, ivi compreso il cortile comune al mappale 559/6 del NCEU, corrispondete al catasto terreni al medesimo mappale 559, tali a norma di legge e del regolamento di condominio che, composto da 33 articoli e con allegati l'elaborato planimetrico e la tabella millesimale, che trovansi allegato all'atto a mio rogito in data 28 gennaio 2005 Repertorio 28992/12812 in termine per la registrazione.

2°) PATTI. Il cortile al mappale 559 colorato in arancione nella planimetria allegata sotto la lettera "A" è gravato da servitù di passo pedonale e carraio a favore del limitrofo fabbricato di proprietà della società venditrice al mappale 1617 del foglio 20.

Detta area al mappale 559 è altresì gravata di servitù di passo per le tubazioni degli impianti tecnologici (acqua, luce, gas metano, fognatura, telefono, etc.) a favore del suddetto fabbricato al mappale 1617 fino ai relativi armadi contatori posti sul lato sud del mappale 559.

Sono a carico del suddetto fabbricato al mappale 1617 (attualmente di proprietà della società venditrice) le spese per una quota pari al 20% delle bollette del contatore condominiale installato sul mappale 559 che verrà utilizzato anche per la luce esterna e per il funzionamento del cancello automatico. Sono a carico del medesimo fabbricato al mappale 1617 per una quota pari al 20% le spese per la pulizia e manutenzione ordinaria e straordinaria della porzione di area al mappale 559 colorata in arancione nell'allegata planimetria e gravata di servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del suddetto fabbricato al mappale 1617.(..)".

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI
N.9, PIANO T-1**

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° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI
N.9, PIANO T**

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° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA MONTEROSA N.58,
PIANO 1-S1**

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

PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI
N.9, PIANO T-1**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI
N.9, PIANO T**

Pur non sussistendo Condominio, la parte comune di fabbricato è costituita dal bene comune non censibile Sub.5, un corridoio di accesso alle cantine delle unità dei Sub.8-10.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA MONTEROSA N.58,
PIANO 1-S1**

L'E.S. rimanda al paragrafo Vincoli ed Oneri condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI
N.9, PIANO T-1**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI
N.9, PIANO T**

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

"(..) VISTI gli atti presenti presso l'Ufficio Tecnico, non è possibile stabilire la presenza di Usi Civici (..)".

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA MONTEROSA N.58,
PIANO 1-S1**

Relativamente agli Usi civici l'E.S. riporta per estratto dal Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal comune di Invorio la seguente affermazione:

"(..) VISTI gli atti presenti presso l'Ufficio Tecnico, non è possibile stabilire la presenza di Usi Civici (..)".



Relativamente alla presenza di Servitù si riporta in estratto dall'atto di compravendita quanto segue:

"(..) 2°) PATTI. Il cortile al mappale 559 colorato in arancione nella planimetria allegata sotto la lettera "A" è gravato da servitù di passo pedonale e carraio a favore del limitrofo fabbricato di proprietà della società venditrice al mappale 1617 del foglio 20.

Detta area al mappale 559 è altresì gravata di servitù di passo per le tubazioni degli impianti tecnologici (acqua, luce, gas metano, fognatura, telefono, etc.) a favore del suddetto fabbricato al mappale 1617 fino ai relativi armadi contatori posti sul lato sud del mappale 559.(..)".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI N.9, PIANO T-1

L'E.E., sulla base della documentazione tecnica reperita presso i pubblici uffici ed a fronte dei sopralluoghi peritali esperiti, descrive a seguire i principali caratteri costruttivi dell'immobile:

Fondazioni

Il fabbricato 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 entro il diagramma solare compreso tra nord-est, sud e nord-ovest.

Altezza interna utile

L'altezza utile interna del piano abitativo è di 2.83m. Quelle dei locali cantina è di 2.00m e quella del ripostiglio e autorimessa è di 2.76m.

Strutture verticali

Sono costituite da un telaio travi pilastri in calcestruzzo armato.

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.

Strutture di tamponamento

Sono realizzate in muratura a cassetta triplo strato con due tavolati in laterizio forato da 8cm e intercapedine isolata. A finire intonaco al civile tinteggiato.

Stato di conservazione: sufficiente causa la presenza di alcuni fenomeni di umidità e muffa in corrispondenza dei ponti termici.

Copertura

E' realizzata a falde sorrette da gronda in latero-cemento intonacata e tinteggiata all'intradosso. Il manto di copertura è in tegole di cemento e le lattonerie sono in lamiera di rame.

Stato di conservazione: discreto per la presenza di circoscritti fenomeni di infiltrazione nel tempo ripristinati a carico dell'intradosso del solaio di copertura dell'abitazione.



Pareti interne

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

Stato di conservazione: discreto.

Pavimentazione interna

La pavimentazione è in piastrelle di granito levigato negli spazi a giorno e di transito, in listelli di parquet nelle camere ed in ceramica bicroma coordinata nei wc. La cucina presenta pavimentazione in cotto. Gli zoccolini sono in legno tinto noce.

Stato di conservazione: discreto.

Balcone

I pavimenti sono in elementi di gres con posa a 45 gradi e bordatura perimetrale e zoccolini in coordinato. I parapetti sono in ferro tinteggiato e con disegno lineare.

Stato di conservazione: sufficiente.

Soglie e davanzali

Le soglie, i davanzali e gli imbotti delle finestre sono realizzate in elementi di Serizzo levigato.

Stato di conservazione: discreto.

Serramenti

I serramenti aventi telaio in legno di 56mm di spessore, e senza guarnizione, dispongono di vetrocamera. Le persiane sono in legno tinteggiato stanti cassonetti in legno tinteggiato non risultano coibentati ed ospitano tapparelle in pvc azionate manualmente.

Stato di conservazione: sufficiente.

Porte

Le porte interne sono in legno tamburato impiallacciato e pantografato con ferramenta effetto ottone.

La porta di accesso all'unità è in legno massello impregnato con specchiature.

Stato di conservazione: discreto

Scala esterna

La scala esterna di accesso dalla quota cortile comune alla quota del piano primo laddove dove si colloca l'ingresso dell'unità immobiliare, è realizzata in struttura di calcestruzzo intonacato e tinteggiato. Il rivestimento pedonabile è i elementi di Serizzo levigato. I parapetti sono in ferro verniciati.

Stato di conservazione: sufficiente.

Terrazzo

La terrazza, che costituisce elemento di copertura delle autorimesse, presenta pavimentazione in quadrotti prefabbricati in cemento. Il parapetto è in profili di ferro verniciato.

Stato di conservazione: sufficiente.

Cantina

La cantina, collegata alla corte dell'unità edilizia tramite il corridoio comune del sub.5, costituisce luogo per il collocamento della caldaia ed annesso impianto idrotermo.

Stato di conservazione: sufficiente.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con frutti e placche serie tipo BiTicino classica e living di colore nero. Presente 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 a condensazione posta nella centrale termica predetta. La diffusione del calore nell'unità avviene tramite termosifoni in ghisa tinteggiati 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. Presente la presa di esalazione fumi-cottura prevista dalla normativa per l'ambiente cucina. L'unità split preposta alla climatizzazione del locale soggiorno dell'abitazione non è funzionante.

Stato di conservazione: discreto. Non è stato reso disponibile all'E.S. il libretto di impianto che disciplina la manutenzione del generatore.

Impianto citofonico,TV, Anti-intrusione e Utenze

L'immobile dispone di impianto citofonico, di impianto TV, di sistema di allarme volumetrico ad infrarossi e degli allacci autonomi alle utenze di luce e gas. L'utenza acqua è unitaria per entrambe le unità dei sub.8/10, con suddivisione delle spese.

Porticati e bassi fabbricati

Addossati al muro di confine ovest della proprietà, sono costituiti da una struttura portante in pilastri e muri in blocchetti di cemento, posti a sostegno della copertura a falda singola, rivestita in tegole di cemento.

Stato di conservazione: sufficiente.

Autorimessa

Il box pertinenziale di cui al sub.7, seminterrato ed accessibile dalla corte comune, è realizzato in struttura portante di calcestruzzo tinteggiata.

Stato di conservazione: sufficiente per l'estesa presenza di fenomeni di umidità sia da risalita capillare, sia proveniente da degrado degli strati impermeabili della copertura soprastante a terrazzo di cui sopra.

Corte comune

Accessibile direttamente dalla pubblica via la corte comune antista al corpo edificato ad un piano fuori terra che contiene le autorimesse, i portici e i locali ripostiglio con accesso dall'esterno. La pavimentazione è in blocchetti di porfido.

Stato di manutenzione: discreto.

Accessi al fondo di proprietà dei sub.5-6-7-8-10

L'accesso al fondo è gestito da n.2 ingressi di cui uno pedonale attrezzato con piastre citofoniche autonome e protetto da sovrastante struttura di copertura in ferro e l'altro da un cancello carraio automatico a scorrimento.

Stato di conservazione: discreto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI N.9, PIANO T

L'E.E., sulla base della documentazione tecnica reperita presso i pubblici uffici ed a fronte dei sopralluoghi peritali esperiti, descrive a seguire i principali caratteri costruttivi dell'immobile:

Fondazioni

Il fabbricato 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 entro il diagramma solare compreso tra nord-est, sud e nord-ovest.

Altezza interna utile

L'altezza utile interna del piano abitativo è di 2.85m. Quelle dei locali cantina è di 2.00m e quella del ripostiglio e autorimessa è di 2.76m.

Strutture verticali

Sono costituite da un telaio travi pilastri in calcestruzzo armato.
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.

Strutture di tamponamento

Sono realizzate in muratura a cassetta triplo strato con due tavolati in laterizio forato da 8cm e intercapedine isolata. A finire intonaco al civile tinteggiato.
Stato di conservazione: discreto.

Pareti interne

Le tramezzature sono realizzate in laterizio forato, intonacato e tinteggiato.
Stato di conservazione: discreto.

Pavimentazione interna

La pavimentazione è in elementi di gres di colore grigio simil pietra negli spazi a giorno e nel disimpegno camere. Nelle camere è in parquet lucidato tinta mogano con zoccolino in legno tinto noce e nel locale wc è in ceramica in cromia coordinata con i rivestimenti.
Stato di conservazione: buono.

Soglie e davanzali

Le soglie, i davanzali e gli imbotti delle finestre sono realizzate in elementi di Serizzo levigato.
Stato di conservazione: discreto.

Serramenti

I serramenti aventi telaio in legno di 56mm di spessore, e senza guarnizione, dispongono di vetrocamera. Le persiane sono in legno tinteggiato stanti cassonetti in legno tinteggiato non risultano coibentati ed ospitano tapparelle in pvc azionate manualmente.
Stato di conservazione: sufficiente.

Porte

Le porte interne sono in legno tamburato impiallacciato liscio con ferramenta effetto ottone e coprofili tondi. La porta di accesso all'unità è in legno massello impregnato con specchiature e inserti in vetro.
Stato di conservazione: discreto

Cantina

La cantina, collegata alla corte dell'unità edilizia tramite il corridoio comune del sub.5, costituisce luogo per il collocamento della caldaia ed annesso impianto idrotermo.
Stato di conservazione: sufficiente.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con frutti e placche serie tipo BiTicino classica e living di colore nero. Presente 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 a condensazione posta nella centrale termica predetta. La diffusione del calore nell'unità avviene tramite termosifoni in ghisa tinteggiati 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. Presente la presa di esalazione fumi-cottura prevista dalla normativa per l'ambiente cucina.

Stato di conservazione: discreto. Non è stato reso disponibile all'E.S. il libretto di impianto che disciplina la manutenzione del generatore.

Impianto citofonico,TV, Anti-intrusione e Utenze

L'immobile dispone di impianto citofonico, di impianto TV, di sistema di allarme volumetrico ad infrarossi e degli allacci autonomi alle utenze di luce e gas. L'utenza acqua è unitaria per entrambe le unità dei sub.8/10, con suddivisione delle spese.

Portico

Affacciati sulla corte comune di accesso carrario, il bene immobile dispone di un portico e di un locale ripostiglio con porta di accesso.
Stato di conservazione: Discreto.

Autorimessa

Il box pertinenziale di cui al sub.6, seminterrato ed accessibile dalla corte comune, è realizzato in struttura portante di calcestruzzo tinteggiata.
Stato di conservazione: Discreto.

Corte comune

Accessibile direttamente dalla pubblica via la corte comune antista al corpo edificato ad un piano fuori terra che contiene le autorimesse, i portici e i locali ripostiglio predetti. La pavimentazione è in blocchetti di porfido.
Stato di manutenzione: discreto.

Accessi al fondo di proprietà dei sub.5-6-7-8-10

L'accesso al fondo è gestito da n.2 ingressi di cui uno pedonale attrezzato con piastre citofoniche autonome e protetto da sovrastante struttura di copertura in ferro e l'altro da un cancello carraio automatico a scorrimento.
Stato di conservazione: discreto.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA MONTEROSA N.58, PIANO 1-S1

L'E.E., sulla base della documentazione tecnica reperita presso i pubblici uffici ed a fronte dei sopralluoghi peritali esperiti, descrive a seguire i principali caratteri costruttivi dell'immobile:

Fondazioni

Il fabbricato dispone di una struttura di fondazione 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 entro il diagramma solare compreso tra nord-est, sud e nord-ovest.

Altezza interna utile

L'altezza utile interna effettiva del piano abitativo è di 2.65m. Quella del locale cantina è di 1.91m.

Strutture verticali e di tamponamento

La geometria del sistema strutturale è costituita da una tessitura di mattoni pieni, non isolata termicamente, disposti perimetralmente a costituire l'involucro del fabbricato e da due muri di spina centrali delimitanti unità e vano scala comune. Detto sistema è stato poi finito ad intonaco e tinteggiato.

Stato di conservazione: Discreto. Non rilevabili segni evidenti di sofferenza strutturale, ma presenti zone circoscritte di fenomeni di condensa e muffa.

Copertura e lattoneria del fabbricato

Il manto di copertura è in elementi in laterizio con lattoneria canali e pluviali in rame.

Solai interpiano

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

Stato di conservazione: Buono.

Pareti interne

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

Stato di conservazione: buono.

Pavimentazione interna

La pavimentazione è in elementi di gres e ceramica nell'appartamento e nel locale wc. I rivestimenti, in tal caso, sono in coordinato tono su tono.

Stato di conservazione: discreto.

Balcone

I pavimenti sono in elementi di gres con posa in linea e bordatura perimetrale e zoccolini in lapideo. I parapetti sono in ferro tinteggiato con disegno semplice.

Stato di conservazione: discreto.

Soglie e davanzali

Le soglie e i davanzali delle finestre sono realizzate in elementi di Serizzo levigato.

Stato di conservazione: discreto.

Serramenti e Persiane

I serramenti hanno telaio in legno impregnato di 55mm di spessore e con vetrocamera. Le persiane sono in legno applicate a tassello.

Stato di conservazione: sufficiente per il degrado evidente della superficie esterna esposta al sole.

Porte

Le porte interne sono in legno tamburato impiallacciato liscio, con coprifilo tondi e ferramenta in alluminio satinato. La porta di accesso all'unità è blindata con rivestimento interno liscio tinto noce.

Stato di conservazione: buono.



Scala

La scala comune del fabbricato condominiale è realizzata con struttura in calcestruzzo rivestita in elementi di gres con pezzi speciali in cromia per i tori. Parapetto in ferro tintecciato e corrimano in legno.

Stato di conservazione: buono.

Corte comune

E' pavimentata con elementi autobloccanti e delimitata da recinzione in ferro tintecciato posato su muretto in calcestruzzo rustico ed è accessibile tramite cancello automatico scorrevole e cancello pedonale.

Stato di manutenzione: discreto.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con frutti e placche serie tipo BiTicino living. Presente 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 una caldaia a gas a condensazione posta in pensile arredo cucina. La diffusione del calore nell'unità avviene tramite termosifoni in acciaio verniciati posizionati in prevalenza in vani sotto finestra gestiti da termostato ambiente. L'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria avviene tramite il medesimo impianto di generazione.

Stato di conservazione: discreto in quanto non è stato reperito libretto di impianto per la verifica dei controlli di manutenzione.

Impianto citofonico ,TV e Utenze

L'immobile dispone di impianto video-citofonico, di impianto TV e degli allacci autonomi alle utenze di acqua, luce e gas.

Cantina

L'unità immobiliare dispone di locale cantina collocato nel seminterrato.

Stato di conservazione: mediocre.

Autorimessa

L'unità immobiliare dispone di posto auto scoperto nel cortile comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI N.9, PIANO T-1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/08/2019
- Scadenza contratto: 31/08/2027



Canone mensile: € 750,00

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI N.9, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/03/2016
- Scadenza contratto: 04/03/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA MONTEROSA N.58, PIANO 1-S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'accesso agli atti condotto dall'E.S. presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Novara non ha riscontrato il sussistere di titolo valido all'occupazione da parte di soggetto terzo, signora **** Omissis ****, come rilevato in occasione delle operazioni peritali.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI N.9, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/2008 al 28/12/2009	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI ARONA	17/07/2008	60	481
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI	25/09/2008	11709	8332

		VERBANIA		
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 28/12/2009 al 17/10/2023	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Raccolta N°		
		Notaio Guarino Gennaro	21/07/2007	32472
				15519
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Reg. part.		
		CONSERVATORIA DI VERBANIA	28/12/2009	15808
				11230
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per estratto dalla Nota di trascrizione si riporta:

"(..) LA PRESENTE NOTA VIENE FATTA IN BASE AL CONTRATTO DI MUTUO DEL 23 DICEMBRE 2009 REPERTORIO 32472/15519 A ROGITO DR. **** Omissis **** NOTAIO IN NOVARA.LA SIGNORA **** Omissis **** NATA AD AGRIGENTO IL 03 APRILE 1947 E RESIDENTE A INVORIO IN VIA PELIZZONI N. 9 CODICE FISCALE CRL MRA 47D43 A089G, MOGLIE DEL DE CUIUS, HA IL DIRITTO DI ABITAZIONE SULLA CASA ADIBITA A RESIDENZA FAMILIARE - ORIGINARIO MAPPALE 273 - ORA MAPPALE 305/8 - GIUSTA SCHEDA DI VARIZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE N. 6603 DEL 15 APRILE 2009 PROTOCOLLO NO0089981.QUADRO C:RAPPORTO DI PARENTELA CON IL DE CUIUS SOGGETTO A FAVORE FIGLIO(..)".

Si coglie qui occasione di ricordare che la signora **** Omissis **** sia deceduta in data 13/09/2013 decadendo, in tale modo il menzionato diritto.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA MONTEROSA N.58, PIANO 1-S1

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 22/04/2003 al 22/12/2003	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°

		Ufficio del registro	22/04/2003	29	638
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI VERBANIA	06/04/2006	5666	3412
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/04/2003	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Majoni Enrico	22/12/2003	2142	1367
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI VERBANIA	05/01/2004	110	84
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/11/2003 al 22/12/2003	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	07/08/2003	91	468
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI VERBANIA	14/09/2004	11740	8699
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2003 al 31/01/2005	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Majoni Enrico	22/12/2003	2142	1367
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI VERBANIA	05/01/2004	112	86
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 22/12/2003	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Majoni Enrico	22/12/2003	2142	1367
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI VERBANIA	05/01/2004	111	85
		Registrazione			
Dal 22/12/2003 al 31/05/2005	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Majoni Enrico	22/12/2003	2142	1367
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI VERBANIA	05/01/2004	114	88
		Registrazione			
Dal 31/01/2005 al 17/10/2023	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Guarino	31/01/2005	29003	12822
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI VERBANIA	18/02/2005	2711	1450
		Registrazione			
Dal 19/02/2009 al 13/09/2013	**** Omissis ****	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guarino Gennaro	19/02/2009	32040	15161
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	CONSERVATORIA DI VERBANIA	06/03/2009	2741	2008
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI N.9, PIANO T-1

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI N.9, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 17/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Novara il 28/12/2009
Reg. gen. 15809 - Reg. part. 2289
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Guarino Gennaro
Data: 23/12/2009
N° repertorio: 32472
N° raccolta: 15519
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VERBANIA il 24/05/2010
Reg. gen. 5476 - Reg. part. 1025
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Bertoncelli Cristina
Data: 20/05/2010
N° repertorio: 11504
N° raccolta: 4155

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a NOVARA il 03/08/2011
Reg. gen. 8930 - Reg. part. 1364
Importo: € 87.697,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 68.241,93
Rogante: Tribunale di Novara

Data: 08/07/2011
N° repertorio: 595

Note: Si cita a margine la seguente: - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.708 DEL 20/06/2023 derivante da restrizione dei beni;

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a NOVARA il 03/10/2011
Reg. gen. 10916 - Reg. part. 1600
Importo: € 63.863,02

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 49.683,64
Rogante: TRIBUNALE DI NOVARA

Data: 26/05/2011
N° repertorio: 511

Note: Si citano a margine le seguenti: - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.1153 DEL 01/12/2022 derivante da restrizione dei beni; - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.711 DEL 20/06/2023 derivante da restrizione dei beni; - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.929 DEL 09/08/2023 derivante da restrizione dei beni.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a BIELLA il 10/11/2011
Reg. gen. 12433 - Reg. part. 1791
Importo: € 35.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA

Data: 16/09/2011
N° repertorio: 1086

N° raccolta: 2011

Note: Si cita la seguente: - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.1152 DEL 01/12/2022 derivante da restrizione dei beni; - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.710 DEL 20/06/2023 derivante da restrizione dei beni;

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a VERBANIA il 23/11/2011
Reg. gen. 12915 - Reg. part. 1837
Importo: € 150.000,00



A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 134.225,68

Rogante: TRIBUNALE DI VERBANIA

Data: 11/11/2011

N° repertorio: 713

N° raccolta: 2011

Note: Si citano le seguenti: - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.1153 DEL 01/12/2022 derivante da restrizione dei beni; - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.711 DEL 20/06/2023 derivante da restrizione dei beni;

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a VERBANIA il 06/12/2011

Reg. gen. 13427 - Reg. part. 1905

Importo: € 30.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 22.541,60

Rogante: TRIBUNALE DI VERBANIA

Data: 02/12/2011

N° repertorio: 753

N° raccolta: 2011

Note: Si cita la seguente: - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.712 DEL 20/06/2023 derivante da restrizione dei beni;

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a TRIBUNALE DI CUNEO il 19/04/2016

Reg. gen. 3594 - Reg. part. 395

Importo: € 40.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 22.522,26

Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO

Data: 24/02/2016

N° repertorio: 324

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERBANIA il 01/03/2012

Reg. gen. 2191 - Reg. part. 1733

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si citano le seguenti: - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.1154 DEL 01/12/2022 derivante da restrizione dei beni; - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.713 DEL 20/06/2023 derivante da restrizione dei beni;

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a VERBANIA il 24/07/2023

Reg. gen. 9196 - Reg. part. 7607

A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

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.

A tal riguardo va precisato che l'E.S. abbia citato come "soggetto contro" delle iscrizioni riportate in elenco, il solo esecutato, **** Omissis ****, tralasciando quindi di menzionare, in quanto soggetti non esecutati, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, pur occasionalmente compresenti nel suddetto elenco.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA MONTEROSA N.58, PIANO 1-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 17/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a VERBANIA il 23/03/2011
Reg. gen. 3117 - Reg. part. 443
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Notaio Pala Fabio
Data: 18/03/2011
N° repertorio: 48709
N° raccolta: 6749
Note: La presente formalità grava solo sul fabbricato oggetto della presente stima e cioè l'immobile di cui al F.20, Mapp.559, Sub.11 sito nel comune di Invorio.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a NOVARA il 03/08/2011
Reg. gen. 8930 - Reg. part. 1364
Importo: € 87.697,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 68.241,93
Rogante: Tribunale di Novara
Data: 08/07/2011
N° repertorio: 595
Note: Si cita a margine la seguente: - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.708 DEL 20/06/2023 derivante da restrizione dei beni;
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a NOVARA il 03/10/2011
Reg. gen. 10916 - Reg. part. 1600
Importo: € 63.863,02
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 49.683,64
Rogante: TRIBUNALE DI NOVARA
Data: 26/05/2011
N° repertorio: 511

Note: Si citano a margine le seguenti: - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.1153 DEL 01/12/2022 derivante da restrizione dei beni; - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.711 DEL 20/06/2023 derivante da restrizione dei beni; - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.929 DEL 09/08/2023 derivante da restrizione dei beni.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a BIELLA il 10/11/2011
Reg. gen. 12433 - Reg. part. 1791
Importo: € 35.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA
Data: 16/09/2011
N° repertorio: 1086
N° raccolta: 2011

Note: Si cita la seguente: - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.1152 DEL 01/12/2022 derivante da restrizione dei beni; - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.710 DEL 20/06/2023 derivante da restrizione dei beni;

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a VERBANIA il 23/11/2011
Reg. gen. 12915 - Reg. part. 1837
Importo: € 150.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 134.225,68
Rogante: TRIBUNALE DI VERBANIA
Data: 11/11/2011
N° repertorio: 713
N° raccolta: 2011

Note: Si citano le seguenti: - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.1153 DEL 01/12/2022 derivante da restrizione dei beni; - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.711 DEL 20/06/2023 derivante da restrizione dei beni;

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a VERBANIA il 06/12/2011
Reg. gen. 13427 - Reg. part. 1905
Importo: € 30.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 22.541,60
Rogante: TRIBUNALE DI VERBANIA
Data: 02/12/2011
N° repertorio: 753
N° raccolta: 2011



Note: Si cita la seguente: - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.712 DEL 20/06/2023 derivante da restrizione dei beni;

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TRIBUNALE DI CUNEO il 19/04/2016
Reg. gen. 3594 - Reg. part. 395
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 22.522,26
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO
Data: 24/02/2016
N° repertorio: 324

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VERBANIA il 01/03/2012
Reg. gen. 2191 - Reg. part. 1733
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si citano le seguenti: - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.1154 DEL 01/12/2022 derivante da restrizione dei beni; - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.713 DEL 20/06/2023 derivante da restrizione dei beni;
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a VERBANIA il 24/07/2023
Reg. gen. 9196 - Reg. part. 7607
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

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.

A tal riguardo va precisato che l'E.S. abbia citato come "soggetto contro" delle iscrizioni riportate in elenco, il solo esecutato, **** Omissis ****, tralasciando quindi di menzionare, in quanto soggetti non eseguiti, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, pur occasionalmente compresenti nel suddetto elenco.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI N.9, PIANO T-1

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI N.9, PIANO T

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

"(..) ART. 3.3.4 Aree residenziali di completamento (C)

1. Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale, su parti di territorio già interessato da edificazione e da opere di urbanizzazione. Sono caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio consolidato e da lotti inclusi o di frangia modificati.

2. Le finalità di piano per queste aree sono mirate al completamento del tessuto urbano, ovvero favorire la ricucitura dei tessuti marginali non definiti, attraverso la nuova costruzione sui lotti ineditati e attraverso l'integrazione e il completamento delle opere di urbanizzazione.

3. Il P.R.G.C. suddivide le aree residenziali C, individuandole con apposita simbologia nelle tavole P1, P2, P3 e P4 e nelle schede Normative di ambito C facenti parte delle presenti NTA, in:

(..)

6. Aree residenziali di completamento C3

- Comprendono le aree costituite da lotti edificati, generalmente di recente formazione, localizzate sia in aree già completamente urbanizzate sia in aree non completamente dotate di opere di urbanizzazione primaria; le finalità del P.R.G.C. sono quelle di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti mediante opere di urbanizzazione e di riassetto ambientale.

- Le destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto sono quelle previste all'art.3.3.1 delle presenti N.T.A.

- In queste aree, nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.1.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.1 e seguenti, sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione Ordinaria (MO)

- Manutenzione Straordinaria (MS)

- Restauro conservativo (RC1)

- Risanamento conservativo (RC2)

- Ristrutturazione Edilizia di tipo A (REA)

- Ristrutturazione Edilizia di tipo B (REB)

- Demolizione con ricostruzione (DR)

- Ampliamento e Sopraelevazione (AS)

- Nuova costruzione di Edifici Accessori per residenza (NCA).

Tutti gli interventi ammessi indicati al precedente comma, devono fare riferimento ai parametri urbanistici indicati nelle Schede Normative di ambito C facenti parte delle presenti norme e devono rispettare i seguenti parametri edilizi:

- Rc = 30% della superficie Fondiaria (Sf);

- H = altezza massima ammessa 10,00 m pari a 3 piani fuori terra;

In ciascun lotto oggetto di intervento non meno del 30% della Sf totale dovrà essere costituita da terreno permeabile sistemato a verde.

- Sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti fino ad un massimo del 20% del volume esistente nel rispetto dell'If previsto dal P.R.G.C. per il relativo ambito di competenza. Gli ampliamenti se eccedenti l'If di zona sono consentiti una tantum nei limiti di 25m² di Sul per unità immobiliare catastalmente definita e sono comunque consentiti al fine specifico del miglioramento igienico funzionale delle situazioni esistenti purchè l'unità immobiliare in oggetto non venga sdoppiata.

- Negli interventi di nuova edificazione, particolare cura dovrà essere posta alle qualità formali e tipologiche dell'edificio, onde ottenere un inserimento adeguato alle prevalenti preesistenze ambientali ed alle tradizioni locali. (..)".

L'ulteriore riferimento normativo è il seguente:

"(..) ART. 3.2.7 - Viabilità - rete stradale

1. Le aree per la viabilità comprendono le strade, i nodi di confluenza di più strade, le piazze ed i relativi spazi di servizio (piazzole di sosta, marciapiedi, opere spartitraffico, aree per rifornimento, ecc.).

2. Il PRGC individua le aree destinate alla viabilità esistente e in progetto, secondo la classificazione

indicata al D.L. 285/92 modificata ed integrata dal D.L. 360/93, come segue:

- strada extraurbana secondaria (Tipo C): strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine;
- strada locale (Tipo F): strada urbana o extraurbana opportunamente sistemata ai fini della circolazione di veicoli;

I nuovi tracciati e gli ampliamenti delle sezioni stradali esistenti, previsti dalla Variante al P.R.G.C. hanno valore di indicazione di massima dell'opera, a tale scopo si allega in coda al presente articolo un abaco delle sezioni tipo delle strade sopra indicate.

3. Le presenti Norme definiscono, per le strade indicate al precedente comma, le distanze minime dal confine stradale da rispettare per la realizzazione di nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, negli ampliamenti di edifici esistenti e nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta e recinzioni.

4. Fasce di rispetto stradale

- Nelle zone A, B gli arretramenti dal confine stradale potranno adeguarsi agli allineamenti prevalenti nelle parti già edificate, anche in deroga alle eventuali fasce di rispetto previste all'art. 4.3.4 delle N.T.A., su parere vincolante della Commissione Edilizia.

In mancanza dei riferimenti di cui sopra la Commissione Edilizia, sulla base di specifiche valutazioni circa la morfologia dei luoghi, o per motivi di pubblica utilità può esprimere indicazioni sugli arretramenti da mantenere.

Nelle zone C di completamento interne alla perimetrazione dei centri abitati, gli arretramenti dal confine stradale, sia per le strade di tipo C che per quelle di tipo F, dovranno rispettare l'allineamento con gli edifici o manufatti preesistenti più arretrati rispetto al confine stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto ad una cortina più avanzata garantendo comunque sempre un arretramento minimo di m 5,00.

6. I nuovi tracciati e le relative sezioni stradali, rilevabili graficamente dalle tavole di PRGC, hanno valore di indicazione di massima dell'opera; ferme restando le prescrizioni previste dalle presenti N.T.A., eventuali modifiche a tracciati e sezioni stradali, di carattere non sostanziale e ricadenti all'interno delle fasce di rispetto, introdotte in sede di progettazione esecutiva, non comportano variante al PRGC.

7. Le planimetrie di PRGC individuano e classificano inoltre, vista la particolare vastità e morfologia del territorio comunale, strade tagliafuoco e percorsi ecologici.

Su tali aree sono ammessi i seguenti interventi:

- sistemazione della sede tramite interventi di pulizia, taglio o estirpazione da vegetazioni o ramificazioni infestanti o tali da impedire il passaggio dei mezzi e delle squadre antincendio; l'eventuale manto stradale dovrà essere realizzato esclusivamente in terra stabilizzata;
- sistemazione dei fossi di scolo delle acque meteoriche con l'uso di tecniche e materiali legati alla tradizione locale;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria di muri di contenimento in pietra a secco e, dove le condizioni di degrado sono tali, la demolizione e la ricostruzione degli stessi con l'uso delle stesse pietre di recupero adeguatamente integrate da elementi di stessa natura e con le stesse tecniche costruttive;
- la nuova costruzione di eventuali necessari muri di contenimento purchè nel rispetto del comma precedente;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria e il consolidamento statico di opere quali ponti o altre strutture esistenti.

Nel caso di situazioni di provato degrado statico è ammessa la demolizione e ricostruzione delle suindicate opere con l'eventuale utilizzo, per le parti non "a vista" di strutture portanti in cls armato, purchè nelle parti a vista vengano riproposti i materiali e le finiture originarie;

- nelle aree boschive la manutenzione ordinaria, straordinaria, l'eventuale rifacimento di recinzioni in legno e staccionata.

Il rifacimento di eventuali recinzioni difformi dovrà adeguarsi alla presente normativa sia per i materiali

che per la tipologia. Le opere relative alle recinzioni nelle aree Agricole sono quelle normate dall'art. 2.4.5 comma 1° lettera a).(..)".

Il Certificato di destinazione urbanistica è allegato al presente Rapporto.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA MONTEROSA N.58, PIANO 1-S1

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 le possibilità edificatorie previste:

FOGLIO 20 - MAPPALE 559:

"(..)

ART. 3.3.4 Aree residenziali di completamento (C)

1. *Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale, su parti di territorio già interessato da edificazione e da opere di urbanizzazione. Sono caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio consolidato e da lotti inclusi o di frangia modificati.*

2. *Le finalità di piano per queste aree sono mirate al completamento del tessuto urbano, ovvero favorire la ricucitura dei tessuti marginali non definiti, attraverso la nuova costruzione sui lotti ineditati e attraverso l'integrazione e il completamento delle opere di urbanizzazione.*

3. *Il P.R.G.C. suddivide le aree residenziali C, individuandole con apposita simbologia nelle tavole P1, P2, P3 e P4 e nelle schede Normative di ambito C facenti parte delle presenti NTA, in:*

(..)

6. Aree residenziali di completamento C3

- *Comprendono le aree costituite da lotti edificati, generalmente di recente formazione, localizzate sia in aree già completamente urbanizzate sia in aree non completamente dotate di opere di urbanizzazione primaria; le finalità del P.R.G.C. sono quelle di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti mediante opere di urbanizzazione e di riassetto ambientale.*

- *Le destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto sono quelle previste all'art.3.3.1 delle presenti N.T.A.*

- *In queste aree, nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.1.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.1 e seguenti, sono ammessi i seguenti interventi:*

- *Manutenzione Ordinaria (MO)*

- *Manutenzione Straordinaria (MS)*

- *Restauro conservativo (RC1)*

- *Risanamento conservativo (RC2)*

- *Ristrutturazione Edilizia di tipo A (REA)*

- *Ristrutturazione Edilizia di tipo B (REB)*

- *Demolizione con ricostruzione (DR)*

- *Ampliamento e Sopraelevazione (AS)*

- *Nuova costruzione di Edifici Accessori per residenza (NCA).*

Tutti gli interventi ammessi indicati al precedente comma, devono fare riferimento ai parametri urbanistici indicati nelle Schede Normative di ambito C facenti parte delle presenti norme e devono rispettare i seguenti parametri edilizi:

- *Rc = 30% della superficie Fondiaria (Sf);*

- *H = altezza massima ammessa 10,00 m pari a 3 piani fuori terra;*

In ciascun lotto oggetto di intervento non meno del 30% della Sf totale dovrà essere costituita da terreno permeabile sistemato a verde.

- *Sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti fino ad un massimo del 20% del volume esistente nel*

rispetto dell'If previsto dal P.R.G.C. per il relativo ambito di competenza. Gli ampliamenti se eccedenti l'If di zona sono consentiti una tantum nei limiti di 25m2 di Sul per unità immobiliare catastalmente definita e sono comunque consentiti al fine specifico del miglioramento igienico funzionale delle situazioni esistenti purchè l'unità immobiliare in oggetto non venga sdoppiata.

- Negli interventi di nuova edificazione, particolare cura dovrà essere posta alle qualità formali e tipologiche dell'edificio, onde ottenere un inserimento adeguato alle prevalenti preesistenze ambientali ed alle tradizioni locali. (..)".

Il Certificato di destinazione urbanistica è allegato al presente Rapporto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI N.9, PIANO T-1

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI N.9, PIANO T

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

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

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n.27/2008, prot.3361 in data 21/05/2008, con oggetto "Opere interne con sdoppiamento della unità immobiliare residenziale";
- Richiesta di Certificato di Abitabilità, prot.n.5060 del 27/07/2009 a firma dell'esecutato/proprietario, riportante la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico e idraulico;
- Certificato di Agibilità, n.15/2009 in data 15/12/2009.

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.

L'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.), la cui validità decennale è scaduta nel luglio 2023, è stato redatto dal Termotecnico **** Omissis **** ed è allegato al presente Rapporto.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA MONTEROSA N.58, PIANO 1-S1

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

L'accesso agli atti presso il comune di Invorio ha consentito di reperire le seguenti pratiche amministrative:

- Permesso di Costruire n.60/2004, prot.n.4495 in data 02/10/2004, con oggetto "Nuova costruzione di autorimessa con area esterna" a firma di TANDEM S.a.s;
- Permesso di Costruire n.8, prot.n.587 del 27/01/2004 con oggetto "Recupero di sottotetto con L.R. 21/98";
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in data 23/12/2003 con oggetto "Ristrutturazione edilizia";
- Comunicazione di collaudo finale prot.n.533 in data 21/01/2005 a seguito di D.I.A. in data 23/12/2003;
- Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) del 29/09/2004;
- Accettazione di Richiesta di Agibilità, prot.n.530 del 22/01/2005 per le pratiche edili suddette, rilasciata dal Comune di Invorio.

Gli atti amministrativi citati sono allegati al presente Rapporto unitamente alle dichiarazioni di conformità degli impianti.

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.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI N.9, PIANO T-1

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA ARTURO PELIZZONI N.9, PIANO T

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è costituito in condominio con il Bene 1 in quanto entrambi risultano di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA MONTEROSA N.58, PIANO 1-S1

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'Amm.re condominiale del Condominio Martelli, signora **** Omissis **** contattata dall'E.S., è risultato irreperibile. Si rimanda dunque al paragrafo Patti per le informazioni sul tema direttamente derivabili dall'atto di compravendita.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Inverio (NO) - Via Arturo Pelizzoni n.9, piano T-1
Il fabbricato bi-familiare di cui l'immobile è parte, si trova in una zona residenziale semi-periferica del territorio del Comune di Inverio, entro un contesto di recente espansione a prevalente destinazione residenziale, comodamente servito da infrastrutture stradali e prossimo a strutture commerciali, scolastiche e sportive di agevole accessibilità. L'immobile si compone di un'unità abitativa situata al piano primo, articolata in ingresso, ampio soggiorno e cucina abitabile dotati di ampio balcone rivolto a est e sud, tre camere, due bagni e un ripostiglio. Esternamente un ampio terrazzo raccorda al giardino pertinenziale ed ai bassi fabbricati accessori posti lungo il confine ovest. Al piano terra e collegato al precedente tramite scale esterne, corte e corridoio comune, è situato il locale cantina e caldaia. In corpo autonomo adiacente sono collocate l'autorimessa, un portico ed un ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 305, Sub. 5, Categoria E, Graffato NCT F.23 MAPP.305 - Fg. 23, Part. 305, Categoria A7, Graffato NCT F.23 MAPP.305 - Fg. 23, Part. 305, Sub. 7, Categoria C6, Graffato NCT F.23 MAPP.305 al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 305, Qualità ENTE URBANO, Graffato MAP.305 S.5-6-7-8-10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 237.000,00

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 = 1.143,00€ (arrotondato).

Valore di Mercato complessivo = 237.000,00€ (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/7 - Abitazioni in villini;
Data di riferimento: 28/01/2024;
Rendita catastale: 1.177,52€;
Rendita catastale rivalutata del 5%: 1.236,40€;
Moltiplicatore catastale: 110;
Valore catastale: 136.003,56€ per Abitazione principale (V1).
Moltiplicatore catastale: 120;
Valore catastale: 148.367,52€ per Abitazione non principale (V2).

Categoria catastale C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;
Data di riferimento: 28/01/2024;
Rendita catastale: 88,06€;
Rendita catastale rivalutata del 5%: 92,46€;
Moltiplicatore catastale: 110;
Valore catastale: 10.170,93€ per Abitazione principale (V3).
Moltiplicatore catastale: 120;
Valore catastale: 11.095,56€ per Abitazione non principale (V4).

Valore catastale totale per abitazione principale (VC1):

VC1 = V1 + V3 = 136.003,56€ + 10.170,93€ = 146.174,49€

Valore catastale totale non per abitazione principale (VC2):

VC2 = V2 + V4 = 148.367,52€ + 11.095,56€ = 159.463,08€

- "(..) 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.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Inverio (NO) - Via Arturo Pelizzoni n.9, piano T
Il fabbricato bi-familiare di cui l'immobile è parte, si trova in una zona residenziale semi-periferica del territorio del Comune di Inverio, entro un contesto di recente espansione a prevalente destinazione residenziale, comodamente servito da infrastrutture stradali e prossimo a strutture commerciali, scolastiche e sportive di agevole accessibilità. L'immobile si compone di un'unità abitativa situata al piano terreno, articolata in ingresso, ampio soggiorno con cucina a vista, una camera, un bagno, un locale ripostiglio ed una cantina. Esternamente, tramite corridoio comune, si accede ad altra cantina e all'annesso locale caldaia. In autonomo corpo di fabbrica adiacente ed accessibile dalla corte comune, completano la dotazione dell'unità un'autorimessa, un portico, un ripostiglio e il verde pertinenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 23, Part. 305, Sub. 8, Categoria A7, Graffato NCT F.23 MAPP.305 - Fig. 23, Part. 305, Sub. 6, Categoria C6, Graffato NCT F.23 MAPP.305 al catasto Terreni - Fig. 23, Part. 305, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 171.000,00

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 = 1.212,35€ (arrotondato).

Valore di Mercato complessivo = 171.000,00€ (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/7 - Abitazioni in villini;

Data di riferimento: 28/01/2024;

Rendita catastale: 635,24€;

Rendita catastale rivalutata del 5%: 667,00€;

Moltiplicatore catastale: 110;

Valore catastale: 73.370,22€ per Abitazione principale (V1).

Moltiplicatore catastale: 120;

Valore catastale: 80.040,24€ per Abitazione non principale (V2).

Categoria catastale C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;

Data di riferimento: 28/01/2024;

Rendita catastale: 65,33€;

Rendita catastale rivalutata del 5%: 68,60€;

Moltiplicatore catastale: 110;

Valore catastale: 7.545,62€ per Abitazione principale (V3).

Moltiplicatore catastale: 120;

Valore catastale: 8.231,58€ per Abitazione non principale (V4).

Valore catastale totale per abitazione principale (VC1):

$$VC1 = V1 + V3 = 73.370,22€ + 7.545,62€ = 80.915,84€$$

Valore catastale totale non per abitazione principale (VC2):

$$VC2 = V2 + V4 = 80.040,24€ + 8.231,58€ = 88.271,82€$$

- "(..) 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 Invorio (NO) - Via Arturo Pelizzoni n.9, piano T-1	207,39 mq	1.143,00 €/mq	€ 237.000,00	100,00%	€ 237.000,00
Bene N° 2 - Appartamento Invorio (NO) - Via Arturo Pelizzoni n.9, piano T	141,16 mq	1.212,35 €/mq	€ 171.000,00	100,00%	€ 171.000,00
Valore di stima:					€ 408.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Invorio (NO) - Via Monterosa n.58, piano 1-S1
Il fabbricato condominiale, Condominio Martelli, di cui l'immobile è parte, si trova in una zona residenziale semi-periferica del territorio del Comune di Invorio, entro un contesto di recente espansione a prevalente destinazione residenziale, comodamente servito da infrastrutture stradali e prossimo a strutture commerciali, scolastiche e sportive di agevole accessibilità. Situato al piano primo di una palazzina di tre piani fuori terra recentemente ristrutturata, l'unità è composta dal soggiorno con angolo cottura e balcone e da un disimpegno che distribuisce il locale wc e la camera dotata di cabina armadio. Al piano seminterrato ed accessibile da scala comune, si colloca la cantina. La dotazione dell'unità si completa con la presenza di un posto auto scoperto collocato entro l'ambito protetto del cortile comune dello stabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 559, Sub. 11, Categoria A2, Graffato NCT F.20 MAPP.559 al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 559, Qualità ENTE URBANO, Graffato F.20 MAPP.559 SUB.11

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

Valore di stima del bene: € 78.000,00



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 = 1.446,00€ (arrotondato).

Valore di Mercato complessivo = 100.000,00€ (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: 28/01/2024;

Rendita catastale: 262,10€;

Rendita catastale rivalutata del 5%: 275,21€;

Moltiplicatore catastale: 110;

Valore catastale: 30.272,55€ per Abitazione principale.

Moltiplicatore catastale: 120;

Valore catastale: 33.024,60€ per Abitazione non principale.

- "(..) 2) Proporrà un mero coefficiente di aumento o diminuzione di valore con specifico riferimento ad elementi richiamati in perizia che rendano l'immobile non conforme ad un valore medio di immobili similari per consistenza, ubicazione e caratteristiche (..)".

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Invorio (NO) - Via Monterosa n.58, piano T-1	67,61 mq	1.153,74 €/mq	€ 78.000,00	100,00%	€ 78.000,00
Valore di stima:					€ 78.000,00

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 02/02/2024

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
A/a Chiappini Bernardo n° 1102

www.formaespazio.it