



FORMA E SPAZIO ARCHITETTO BERNARDO ANGELO CHIAPPINI



CONSULENZA TECNICA FORENSE CERTIFICATA UNI CEI EN ISO/IEC



TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Chiappini Bernardo, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2022 del R.G.E.



promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



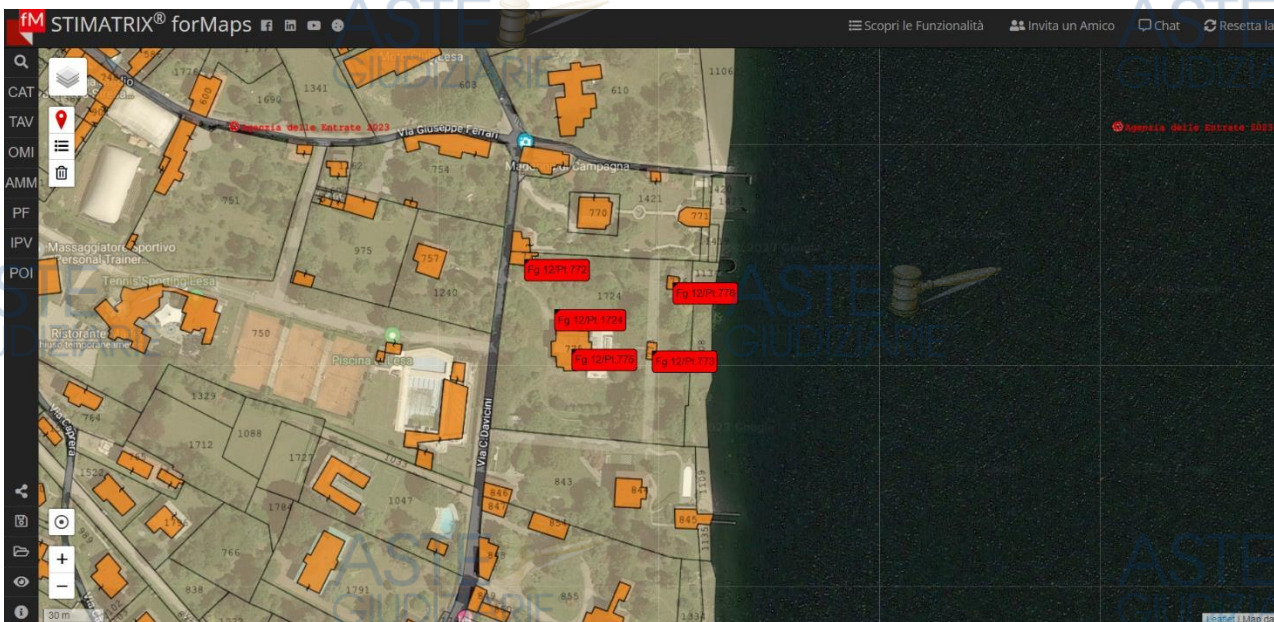
Incarico.....	1
Premessa.....	1
Descrizione	1
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarietà	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria dati catastali	6
Dati catastali.....	9
Precisazioni.....	10
Stato conservativo	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	14
Provenienze ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	19
Stima.....	20



All'udienza del 03/10/2022, il sottoscritto Arch. Chiappini Bernardo, con studio in Via Novara, 17 - 28041 - Arona (NO), email arch.chiappini@gmail.com, PEC bernardo.chiappini@archinworldpec.it, Tel. 0322 45 015, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Lesa (NO) - Via C.Davicini n.13-15
(Coord. Geografiche: 45°49'26.7"N 8°33'57.8"E)
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Lesa (NO) - Via C.Davicini 13-15
(Coord. Geografiche: 45°49'26.7"N 8°33'57.8"E)
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Lesa (NO) - Via C.Davicini n.13-15
(Coord. Geografiche: 45°49'26.7"N 8°33'57.8"E).



Fonte: Software "forMAPS – STIMATRIX".

DESCRIZIONE

BENE N° 1 VILLA CON PARCO - LESA (NO) - VIA C.DAVICINI N.13-15

Il compendio immobiliare si costituisce di una Villa padronale con parco e darsena a lago annessi, due Dépendances ad uso residenziale ed un deposito a magazzino.

Si colloca nella fascia a Lago del comune di Lesa (NO), un contesto urbano caratterizzato dalla presenza di ville e parchi privati di pregio, lungo la sponda occidentale del Lago Maggiore.

La Villa Varzi, Orsi Mangelli, costruita negli anni venti del secolo scorso, si caratterizza per il rigore simmetrico dell'impostazione tipologica e stilistica di marcato rimando Neoclassico, con pianta centrale

a croce greca, presenza di alti colonnati e porticati sormontati da timpani, alternati a volumi semplici ed un uso esteso di rivestimenti e finiture in pregiati materiali lapidei.

Dal punto di vista funzionale l'edificio si dispone su due piani.

Il piano nobile, rialzato rispetto al piano di campagna e che affaccia sul paesaggio lacustre mediante un monumentale scalone in marmo disposto sul prospetto sud-est, si articola in un elegante soggiorno preceduto da un colonnato in ordine dorico, in una sala adibita a lettura e libreria con camino ed in un'ampia zona pranzo collegata con cucina e dispensa, oltre a due camere con annessi spazi accessori.

Da ovest l'ingresso principale dell'abitazione avviene tramite un atrio a doppia altezza con due scale simmetriche che conducono al predetto soggiorno con vista lago.

Il piano terra si organizza in una cucina ed ambiti di servizio annessi, locali lavanderia e zona notte composta da cinque camere dotate di servizio igienico e locali guardaroba.

Sul lato est, sotto al monumentale scalone si colloca un ulteriore ampio soggiorno con due camere adiacenti complete di locali bagno, rispostigli e guardaroba ed un locale adibito a bagno turco.

Il Parco privato circostante, che verso il lago si struttura in dislivelli terrazzati con muri, scale, balaustre e darsena in cemento e lapideo, è trattato a giardino con percorsi pedonali e carrai, area solarium, pergola e vasca idromassaggio.

Completano il compendio della Villa, due Dépendances di seguito descritte.

BENE N° 2 – 1° DÉPENDANCE – (CASA DEL CUSTODE) - VIA C.DAVICINI 13-15

La Casa del custode e si colloca in aderenza al confine di proprietà verso Via C.Davicini. Si dispone su due piani collegati da scala interna e si articola in portico d'ingresso, soggiorno, cucina, bagno e rispostiglio al piano terra e due camere al piano primo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 – 2° DÉPENDANCE – (CASA A LAGO) - VIA C.DAVICINI N.13-15

La casa a lago, collegata ad un terrazzo del parco privato mediante passerella in legno e ferro che dà accesso diretto al piano primo, si articola in camera con balcone e, al piano terra raggiungibile mediante scala interna, soggiorno con camino, bagno e centrale termica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1-2-3 - VILLA UBICATA A LESA (NO) - VIA C.DAVICINI N.13-15

Relativamente all'art. 567 c.p.c., comma 2, è da rilevarsi che la Certificazione Notarile in atti pare non condurre verifica del titolo di provenienza dei beni pervenuti a **** Omissis ****. Detto titolo sarebbe necessario al fine di avere riscontro della continuità delle Trascrizioni.

BENE N° 1-2-3 - VILLA UBICATA A LESA (NO) - VIA C.DAVICINI N.13-15

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A LESA (NO) - VIA C.DAVICINI N.13-15

I confini dei Beni 1,2,3 oggetto di procedura sono:

- a nord, mapp. 1421;
- a est, mapp.1134-1108;
- a sud, mapp.843;
- a ovest, strada comunale Via C.Davicini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A LESA (NO) - VIA C.DAVICINI N.13-15

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	498,00 mq	581,93 mq	1,00	581,93 mq	2,55 m	Terra
Abitazione	264,00 mq	308,15 mq	1,00	308,15 mq	3,50 m	Primo
Cantina	38,00 mq	43,58 mq	0,20	8,72 mq	2,50 m	Interrato
Locale di deposito	38,00 mq	44,40 mq	0,20	8,88 mq	3,50 m	Seminterrato
Terrazza	285,33 mq	285,33 mq	0,45	128,40 mq	0,00 m	Primo
Giardino	7469,52 mq	7469,52 mq	0,15	1120,43 mq	0,00 m	Terra
Portico	14,08 mq	14,08 mq	0,35	5,63 mq	0,00 m	Terra
Darsena	140,00 mq	140,00 mq	0,40	56,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2218,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2218,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - 1° DÉPENDANCE - (CASA DEL CUSTODE) - VIA C.DAVICINI 13-15

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,50 mq	64,07 mq	1,00	64,07 mq	3,23 m	Terra
Abitazione	41,00 mq	47,24 mq	1,00	47,24 mq	3,07 m	Primo
Locale di deposito	3,00 mq	4,36 mq	0,20	0,80 mq	1,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				112,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,11 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - 2° DÉPENDANCE - (CASA A LAGO) - VIA C.DAVICINI N.13-15

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,50 mq	48,75 mq	1,00	48,75 mq	2,80 m	Terra
Abitazione	20,00 mq	23,49 mq	1,00	23,49 mq	3,50 m	Primo
Balcone	20,35 mq	20,35 mq	0,25	5,09 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				77,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,33 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A LESA (NO) - VIA C.DAVICINI N.13-15

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/1989 al 04/01/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 774 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 76 10 Reddito dominicale € 70,74 Reddito agrario € 60,92

Dal 04/01/1997 al 03/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 774 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 76 10 Reddito dominicale € 70,74 Reddito agrario € 60,92
Dal 10/03/2000 al 21/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 773 Categoria A8 Cl.3, Cons. 21 Graffato MAPP.775,SUB.3
Dal 21/11/2001 al 15/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 773, Sub. 3 Categoria A8 Cl.3, Cons. 24 Graffato MAPP.775,SUB3
Dal 15/04/2003 al 03/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 773 Categoria A8 Cl.3, Cons. 28 Graffato MAPP.775,SUB.4
Dal 03/02/2006 al 02/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 773 Categoria A8 Cl.3, Cons. 28 Graffato MAPP.775,S.4
Dal 03/02/2006 al 11/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 774 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 76 10 Reddito dominicale € 70,74 Reddito agrario € 60,92
Dal 02/07/2007 al 20/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 773 Categoria A8 Cl.3, Cons. 28 Superficie catastale 891 mq Rendita € 4.772,06 Piano S.1-T-1 Graffato MAPP.775,S.4
Dal 11/07/2008 al 24/01/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 774 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 76 10 Reddito dominicale € 70,74 Reddito agrario € 60,92
Dal 24/01/2018 al 20/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 1724 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 75 93 Reddito dominicale € 70,59 Reddito agrario € 60,78

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 – 1° DÉPENDANCE – (CASA DEL CUSTODE) - VIA C.DAVICINI 13-15

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 04/01/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 772 Categoria A3, Cons. 3,5
Dal 04/01/1997 al 03/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 772 Categoria A3, Cons. 3,5
Dal 03/02/2006 al 02/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 772 Categoria A3, Cons. 3,5
Dal 02/07/2007 al 01/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 772 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 253,06
Dal 01/02/2018 al 20/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 772, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 104,00 mq Rendita € 397,67 Piano T-1 Graffato NCT,F.12,MAPP.772

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 – 2° DÉPENDANCE – (CASA A LAGO) - VIA C.DAVICINI N.13-15

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/2000 al 03/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 776 Categoria A3, Cons. 3
Dal 03/02/2006 al 02/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 776 Categoria A3, Cons. 3
Dal 02/07/2007 al 20/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 776 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 Superficie catastale 81,00 mq Rendita € 255,65 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



BENE N° 1 - VILLA UBICATA A LESA (NO) - VIA C.DAVICINI N.13-15

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							Grafato
Sezion e	Fogli o	Part .	Sub .	Zon a Cens .	Categori a	Class e	Consisten za	Superfici e catastale	Rendit a	Pian o	Grafato
	12	775	4		A8	3	28	891 mq	4772,0 6 €	S1-T- 1	NCT F.12MAPP.773- 775
	12	773			A8	3	28	891 mq	4772,0 6 €	S1-T- 1	NCEUF.12MAP.775S UB.4

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							Grafato
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Grafato	
12	1724				Frutteto	1	00 75 93 mq	70,59 €	60,78 €		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - 1° DÉPENDANCE - (CASA DEL CUSTODE) - VIA C.DAVICINI 13-15

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							Grafato
Sezion e	Fogli o	Part .	Sub .	Zona Cens .	Categori a	Class e	Consistenz a	Superfici e catastale	Rendit a	Pian o	Grafato
	12	772	1		A3	2	5,5	104,00 mq	397,67 €	T-1	NCT,F.12,MAPP. 772
	12	772	2		C2	1	3,00	4,00 mq	4,65 €	T	NCT,F.12,MAPP. 772

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							Grafato
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Grafato	

12	772				ENTE URBANO		00 00 70 mq			NCEU,F.12,MAP.772, S1
----	-----	--	--	--	-------------	--	----------------	--	--	--------------------------

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 – 2° DÉPENDANCE – (CASA A LAGO) - VIA C.DAVICINI N.13-15

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	776			A3	3	3	81,00 mq	255,65 €	T-1	NCT,F.12,MAPP. 776

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	776				ENTE URBANO		00 00 36 mq			NCEU,F.12,MAPP.7 76

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A LESA (NO) - VIA C.DAVICINI N.13-15

Il parco della Villa confina con i mappali demaniali n.1108 e 1134 del foglio 12 del comune di Lesa. L'istanza di accesso agli atti della pubblica amministrazione non ha, ad oggi, permesso di reperire copia della pratica edile PDC n.12/2007 del 28.05.2007 ed annessi oneri concessori, inerenti alla costruzione della darsena e dello scivolo a lago.

BENE N° 1-2-3 - VILLA UBICATA A LESA (NO) - VIA C.DAVICINI N.13-15

L'E.E., a seguito del sopralluogo esperito e delle valutazioni condotte in sito, definisce "normale" il generale stato conservativo del bene pignorato in relazione alla classificazione di cui all'Art.21, L.392-1978.

Va però segnalato che, data l'età del fabbricato e delle sue pertinenze, la condizione della rete impianti idro-termo, dei generatori di calore, attualmente non verificabili nella loro funzionalità in quanto da tempo spenti e la presenza di numerosi fenomeni di presunta umidità da risalita capillare ed infiltrative a danno di murature perimetrali, soffitti e sistemi decorativi posti a rivestimento dei medesimi, hanno richiesto a fini estimativi la previsione di uno Stato conservativo di Livello 3=Sufficiente all'interno della matrice di calcolo e confronto elaborata ed allegata (Rif. Stima M.C.A. - All.6 - Esecutato).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**BENE N° 1-2-3 - VILLA UBICATA A LESA (NO) - VIA C.DAVICINI N.13-15**

L'atto di provenienza non attesta il sussistere di servitù mentre il C.D.U. allegato al presente rapporto non menziona la presenza di Usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A LESA (NO) - VIA C.DAVICINI N.13-15**

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

Villa, Parco e Darsena**Fondazioni**

La struttura di fondazione è costruita in calcestruzzo armato.

Stato di conservazione: Buono in ragione dell'assenza di rilevabili fenomeni fessurativi a danno del sistema costruttivo perimetrale esistente.

Esposizione

L'esposizione dell'immobile orienta ai quattro punti cardinali gli assi ordinatori dell'impianto distributivo e, per coesigenza, il simmetrico sistema finestrato.

Altezza interna

L'altezza utile interna è di 3.10m al piano terra e di 3.50m al piano nobile. L'altezza dell'atrio di ingresso è di 6.50m.

Strutture verticali, orizzontali e murature perimetrali

Sono costituite da muratura portante e calcestruzzo armato. I solai interpiano sono realizzati in latero cemento gettato in opera. Pareti e soffitti sono quasi integralmente rivestiti in cartongesso tinteggiato o decorato e da tratti di intonaco con finitura a stucco.

Stato di conservazione: Sufficiente. Numerose le problematiche di degrado da umidità da risalita



capillare ed, occasionalmente, da fenomeni infiltrativi di non agevole origine, riscontrati a danno di rivestimenti, intonaci e boiserie. Sia in forma di veri e propri distacchi dal supporto parietale, sia in forma di ricorrenti fenomeni esfoliativi delle superfici decorate.

Intonaci

I caratteri stilistici del fabbricato di rimando neoclassico sono in prevalenza realizzati con rivestimento in intonaco lavorato a bugnato, colonna dorica, parasta, capitello, cornici, davanzali e specchiature per le finestre.

Stato di conservazione: sufficiente per la presenza di estesi fenomeni di umidità e microfessurazioni da tensioni superficiali generate dai fenomeni meteo e dagli sbalzi di temperatura.

Pavimenti e rivestimenti

La pavimentazione interna del fabbricato è variamente costituita da marmo con disegno a tozzetto, legno su magatello e ceramica. Nei locali bagno si trovano abbinamenti marmo/ceramica in varie cromie e disegni.

Stato di conservazione: discreto.

Serramenti ed infissi

Sono in legno tinteggiato con vetrocamera. Le porte a vetri che collegano il soggiorno del piano seminterrato al terrazzo con vista lago, sono in alluminio come anche le tapparelle. Le persiane del piano nobile sono in legno tinteggiato.

Stato di conservazione: Discreto.

Copertura

La copertura del fabbricato presenta struttura in latero-cemento rivestita con manto in lamiera metallica grecata in colore chiaro fissata su listellatura. Si rilevano la presenza di alcuni lucernari e la caduta di un comignolo in muratura unitamente ad un antenna con sistema di ricezione a parabola.

Stato di conservazione: Mediocre per la presenza di macchie di umidità individuabili in circoscritte porzioni di soffitto del piano primo.

Impianti idro-termo-sanitario, elettrico, citofonico, ricezione tv e allarme

Presente un impianto idro-termo-sanitario con generatore a gasolio (disattivo ed inaccessibile per ragioni tecniche), che utilizzano termosifoni tradizionali per la diffusione del calore.

L'impianto elettrico è del tipo a 220V sottotraccia con frutti e mascherine tipo BiTicino serie Living.

Presenti inoltre l'impianto di ricezione televisiva, citofonico, di allarme e, limitatamente ad alcuni locali dello stabile, di filo diffusione audio.

Un montacarichi con funzione di portavivande pone in collegamento la cucina del piano terreno ed il suo locale di appoggio sito al piano primo.

Stato di conservazione dell'impianto idro-termo-sanitario: Insufficiente stante la dichiarata (dal debitore) non funzionalità della caldaia e la relativa assenza di libretto di impianto.

Scalone monumentale

Rivestito in lapideo con elementi policromi a disegno geometrico.

Stato di conservazione: discreto. A parte la buona conservazione della pavimentazione del terrazzo sommitale e dei rivestimenti in lapideo della pedata dei gradini, le alzate della gradinata sono rivestite in intonaco in mediocre stato di conservazione, sia per la condizione di manutenzione, sia per la presenza di principi fessurativi anche di rilievo.

Le balaustre e le scale in cemento che caratterizzano il sistema strutturale e terrazzato del parco anche in prossimità dell'affaccio a lago sono in discrete ed omogenee condizioni di conservazione.

Il Parco

L'accesso alla Villa da Via C.Davicini avviene tramite un cancello carraio in ferro verniciato sostenuto da

pilastrini rivestiti con intonaco lavorato con scanalature, basamento, gocce e capitelli. Il medesimo disegno si ripete nella reiterazione di pilastrini che si alternano a pannelli murari intonacati e sormontati da cornice con ovuli e dentelli, lungo tutto il confine lato strada della recinzione.

Il transito interno al parco è caratterizzato dalla presenza di cordolature e, occasionalmente, da lastricature dei percorsi pedonali e carrai in elementi modulari in prevalenza lapidei.

Pregiate, per qualità e anzianità, le numerose essenze floreali ed arboree presenti.

Sulla riva del lago e insistente su fondi demaniali (rif. cap. "Precisazioni") è presente una Darsena realizzata in prevalenza con blocchi di pietra squadrata con giunto cementizio e con terrapieno adiacente trattato a giardino.

Stato di conservazione: Buono.

Prima Dépendance (casa del custode)

In linea con i caratteri stilistici dettati dalla Villa questo fabbricato, che funge da porta di ingresso pedonale alla stessa, presenta caratteri simili per quanto riguarda strutture, murature e rivestimenti parietali esterni.

Stato di conservazione: mediocre.

Pavimenti e rivestimenti

I pavimenti sono in gres e ceramica al piano terra ed il legno al piano primo. La scala presenta pedata in materiale lapideo ed alzata intonacata.

Stato di conservazione: discreto.

Serramenti ed infissi

Sono in legno tinteggiato, senza vetrocamera e guarnizioni.

Stato di conservazione: mediocre.

Impianti idro-termo-sanitario ed elettrico

Presente caldaia (non attiva) e sistema di diffusione a termosifoni.

Impianto elettrico nella tipologia 220V sottotraccia con frutti e mascherine tipo BiTicino serie Classic.

Stato di conservazione: sufficiente, stante la condizione di inattività dell'impianto di riscaldamento e indisponibilità del libretto d'impianto.

Deposito annesso

Presenta struttura portante in muratura con copertura piana e sovrapposte lastre in fibrocemento.

Pavimento in battuto di cemento rustico.

Non sono presenti impianti.

Seconda Dépendance (casa a lago)

Struttura in muratura intonacata.

Solai in latero cemento.

Copertura a falde con manto in Ardesia, sottogronda in lapideo e pluviali in lamiera verniciata di colore bianco.

Stato di conservazione: Discreto.

Pavimenti e rivestimenti

I pavimenti sono in cotto bicromo con disegno a tozzetto al piano primo ed in gres al piano terra. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, ma presentano anche rivestimenti a tappezzeria policromi a disegno geometrico con sovrastante struttura a lunetta di raccordo circolare anch'essa tappezzata. La scala interna è in pietra.

Stato di conservazione: discreto.

Serramenti ed infissi

Sono in legno tinteggiato, senza vetrocamera e guarnizioni. Presenti tapparelle in legno tinteggiato.
Stato di conservazione: mediocre.

Balcone e passerella di accesso

Il balcone presenta pavimentazione in ardesia, parapetto in ferro tinteggiato a disegno semplice, muretto rivestito in listelli di pietra a vista con copertina superiore in lapideo.

La passerella di raccordo fra il terrapieno del giardino della villa e il primo piano del piccolo edificio è in struttura metallica con assito in tavole lignee.

Stato di conservazione: Mediocre.

Impianti idro-termo-sanitario ed elettrico

Presente caldaia (non attiva) e sistema di diffusione a termosifoni.

Impianto elettrico nella tipologia 220V sottotraccia con frutti e mascherine tipo BiTicino serie Classic.

Stato di conservazione: sufficiente, stante la condizione di inattività dell'impianto di riscaldamento e indisponibilità del libretto d'impianto.

Utenze

Il compendio risulta allacciato alla rete del gestore per le linee acqua, metano e fognatura.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1-2-3 - VILLA UBICATA A LESA (NO) - VIA C.DAVICINI N.13-15

L'esecutato sig. **** Omissis ****, dichiara l'insussistenza di contratti di locazione ed uso per il compendio immobiliare oggetto di procedura. In accordo dunque con le derivazioni di cui all'accesso peritale, lo stabile presenta Stato di occupazione "libero".

PROVENIENZE VENTENNALRIE

BENE N° 1-2-3 - VILLA UBICATA A LESA (NO) - VIA C.DAVICINI N.13-15

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/1997 al 03/02/2006	**** Omissis ****	VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Colombo Alfonso	04/01/1997	85383	9947
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Verbania	23/07/2008	9434	6735
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 03/02/2006 al 02/07/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chianale Angelo	03/02/2006	51257	21853
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Verbania	23/07/2008	9435	6736
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2007 al 27/07/2007	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chianale Angelo	02/07/2007	51257	21853
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Verbania	27/07/2007	11388	7257
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2007 al 11/07/2008	**** Omissis ****	ATTO INTEGRATIVO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Duranti Beatrice	11/07/2008	149	111
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Verbania	21/07/2008	9343	6671
		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.

Relativamente alla verifica di continuità delle trascrizioni, le Visure Ipotecarie condotte rilevano che:

1) **** Omissis ****, originario proprietario del compendio immobiliare, è deceduto in data 04.01.1997. Il testamento a favore di **** Omissis **** è stato pubblicato in data 20.01.1997, Rep.85383/9947 e regolarmente trascritto in data 23.07.2008, n.ri 9434/6735.

2) Le visure non registrano l'avvenuta Trascrizione della Successione **** Omissis **** e dell'Accettazione tacita di eredità da parte della menzionata **** Omissis ****, così come non riportano la trascrizione della Dichiarazione di successione di quest'ultima, registrata a Torino, Volume 2006 n.575 del 12.04.2006 (rif. Visura storica catastale).

3) Risulta però trascritta l'Accettazione tacita di eredità di quest'ultima, eseguita in data 23.07.2008 ai n.ri 9435/6736 da parte degli eredi, tra cui il debitore esecutato **** Omissis **** (debitore esecutato nel presente procedimento).

4) Nel giorno della stipula dell'atto di divisione menzionato nella certificazione notarile in atti, avvenuta in data 02.07.2007, gli eredi del de cuius **** Omissis **** (fra cui il debitore), hanno in tal modo tacitamente accettato anche l'eredità del suddetto **** Omissis **** (ex artt. 476 - 479 del Codice Civile)

A fronte di quanto sopra articolato ed esposto, al fine del rispetto della continuità delle trascrizioni di cui all'art.2650 del C.C. è forse utile procedere alla Trascrizione dell'Accettazione dell'eredità morendo dismessa dal suddetto **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A LESA (NO) - VIA C.DAVICINI N.13-15

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 20/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Apertura di credito

Iscritto a Verbania il 10/04/2013

Reg. gen. 3796 - Reg. part. 333

Importo: € 1.190.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 700.000,00

Rogante: Notaio Zara Monica

Data: 04/04/2013

N° repertorio: 51747

N° raccolta: 13303

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Verbania il 10/04/2013

Reg. gen. 3786 - Reg. part. 329

Importo: € 10.170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 15.000.000,00

Rogante: Notaio Zara Monica
Data: 04/04/2013
N° repertorio: 51746
N° raccolta: 13302

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Verbania il 07/09/2017

Reg. gen. 9644 - Reg. part. 7421

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'E.E. ha rilevato le informazioni di cui sopra dal confronto istituito tra i dati estrapolati dalla Certificazione notarile posta in atti alla procedura e le risultanze delle Ispezioni ipotecarie condotta a carico dell'esecutato.

L'E.E. ha rilevato le informazioni di cui sopra dal confronto istituito tra i dati estrapolati dalla Certificazione notarile posta in atti alla procedura e le risultanze delle Ispezioni ipotecarie condotte a carico dell'esecutato.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1-2-3 - VILLA UBICATA A LESA (NO) - VIA C.DAVICINI N.13-15

Il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U. allegato) del Comune di Lesa classifica come segue i beni immobili iscritti a Catasto Terreni:

“(..)

Foglio 12 mappale 775

Destinazione:

- Edifici sottoposti a salvaguardia normata dall'art.3.3.3 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente;

Vincoli/Note:

- Vincolo Paesaggistico (Art. 136 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. — Vincolo Imposto D.M. 10.08.1950);

Classe geologica:

- I normata dall'art. 4.2.2 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente;

Classificazione sismica ai sensi del D.G.R. 12/12/2012, n.4-3084:

- Zona sismica 4.

Foglio 12 mappale 772

Destinazione:

- Parchi Privati di Valore Ambientale (V5) normati dall'art. 4.3.2 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

Vincoli/Note:

- Vincolo Paesaggistico (Art.136 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. — Vincolo Imposto D.M.10.08.1950);

Classe geologica:

- I normata dall'art. 4.2.2 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente;

Classificazione sismica ai sensi della D.G.R.12/12/2012 n.4-3084:

- Zona Sismica 4.

Foglio 12, mappali 773-776

Destinazione:

- *Parchi Privati di Valore Ambientale (V5) normati dall'art. 4.3.2 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.*

Vincoli/Note:

- *Vincolo Paesaggistico (Art.136 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. — Vincolo Imposto D.M.10.08.1950);*

Classe geologica:

- *IIB normata dall'art.4.2.3 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente;*

Classificazione sismica ai sensi della D.G.R.12/12/2012 n.4-3084:

- *Zona Sismica 4.*

Foglio 12 mappali 1724

Destinazione:

- *Parchi Privati di Valore Ambientale (V5) normati dall'art.4.3.2 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.*

Vincoli/Note:

- *Vincolo Paesaggistico (Art.136 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. — Vincolo Imposto D.M. 10.08.1950);*

Classe geologica:

- *I normata dall'art.4.2.2 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente - PARTE;*

- *IIB normata dall'art. 4.2.3 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente - PARTE;*

Classificazione sismica ai sensi della D.G.R.12/12/2012 n.4-3084:

- *Zona Sismica 4.*

Il C.D.U specifica che gli immobili citati non siano ubicati in zone percorse dal fuoco nei quindici anni antecedenti la data del suo rilascio.

Non è invece precisato il sussistere di usi civici a gravame dei beni.

(..)"

Con puntuale riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., gli interventi ammessi per le classi di edifici oggetto di procedura sono di seguito riportate in stralcio:

"(..)

Art.3.3.3 Edifici ed aree di interesse storico, artistico e di valore documentario individuati ai sensi del DLgs 42/04 smi (ex Leggi 1089/39 e 1497/39) e della LR 56/77 smi.

1. Edifici ed aree vincolati ai sensi del DLgs 42/04 smi (ex Leggi 1089/39 e 1497/39):

(..)

22. Villa Varzi, Orsi Mangelli (sc. XX- primi anni '20 – edificio con parco)

(..)

3. Tutti gli interventi sugli edifici elencati nel presente articolo e sulle relative aree di pertinenza, fanno riferimento per le modalità di attuazione all'art. 3.3.2, comma 10, e per i tipi di intervento ammessi all'art. 3.3.2, comma 11, lettera c) delle presenti NTA che di seguito si riportano per immediatezza:

"(..)

10. Tutti gli interventi, ad esclusione della Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS) purché non riferiti alle facciate ed alle sagome delle coperture, su edifici di interesse storico, artistico e documentario, e sulle relative aree di pertinenza, individuati ai sensi del DLgs 29 ottobre 1999 n. 490 (ex Leggi 1089/39 e 1497/39), nonché, in PRGC, ai sensi della LR 56/77 smi, artt. 9 e 24, ed elencati puntualmente al successivo art. 3.3.3 NTA, sono subordinati al preventivo parere vincolante degli organi preposti, con le modalità e le procedure previste al DL 490/99, art. 151 (ex L

1497/39, art. 7), artt. 23 e 27 (ex L 1089/39, artt. 18 e 19) e LR 20/89, art. 10 e seguenti.

Tipi di Intervento Ammessi nei Nuclei di Antica Formazione

11. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e segg., sono ammessi, in relazione ai singoli ambiti e con le precisazioni contenute nei commi successivi, i seguenti interventi:

a) in tutti gli ambiti dei Nuclei di Antica Formazione su edifici e manufatti esistenti, sono ammessi esclusivamente gli interventi puntualmente individuati nelle cartografie di cui alla Tavola C del PRGC,

ovvero di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC), Ristrutturazione Edilizia di tipo A (RE1) e di Tipo B (RE2), di Demolizione senza Ricostruzione e Demolizione con Ricostruzione;

b) negli ambiti eventualmente sottoposti a Piani di Recupero (PdR), da formarsi ai sensi del precedente comma 6, e successivamente alla data di approvazione di tale strumento urbanistico esecutivo, sono ammessi interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC),

Ristrutturazione Edilizia di tipo A (RE1) e di tipo B (RE2), Demolizione con Ricostruzione, Demolizione senza Ricostruzione, Nuova Costruzione di Edifici Accessori;

c) su edifici e manufatti di interesse storico, artistico e documentario, e sulle relative aree di pertinenza, individuati ai sensi del DLgs 29 ottobre 1999 n. 490 (ex leggi 1089/39 e 1497/39) e della LR 56/77 smi, artt. 9 e 24, sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC). (..)".

Oltre a ciò vedasi anche il seguente articolo delle N.T.A.:

"(..) Art. 4.3.2 Parchi privati di valore ambientale (V5)

1. Per Parchi privati di valore ambientale (V5) si intendono le aree, organizzate a parco, di pregio paesistico, ambientale, naturalistico, puntualmente individuate nelle tavole di PRGC, di pertinenza esclusiva di edifici privati e caratterizzate dalla presenza di impianti colturali, attrezzature ed essenze vegetali da salvaguardare.

2. Sugli edifici esistenti, nell'ambito di tali aree, sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS), Restauro (R) e Risanamento Conservativo (RC), secondo quanto previsto all'art. 2.2.2 e sgg. NTA.

3. In tali aree, è fatto divieto di procedere all'abbattimento di alberi ed alla modificazione degli impianti colturali, se non in casi eccezionali espressamente autorizzati in base alla normativa vigente e con obbligo della sostituzione delle essenze abbattute con altre analoghe(..)".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1-2-3 - VILLA UBICATA A LESA (NO) - VIA C.DAVICINI N.13-15

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.

La richiesta di accesso e consultazione degli atti d'archivio presso gli uffici della pubblica amministrazione ha condotto alla individuazione della sola:

- D.I.A. PROT. N.5682 DEL 21/09/2002 rilasciata in relazione alle opere di "Consolidamento scalinata e formazione di vasca natatoria" di cui alla Consessione edilizia n.28/98 in data 26.05.1999.

Con riferimento all'atto di divisione allegato (Notaio **** Omissis ****, Rep.51257/21853 del 27/07/2007) le pratiche edili succedutesi sono riportate in stralcio a seguire:

"(..)

In riferimento all'immobile sito in Comune di Lesa, Via C. da Vicini n.5, oggetto di divisione:

- per l'esecuzione di modifiche interne, sono state presentata al Comune di Lesa Denuncia di Inizio Attività in data 26 gennaio 1998, prot.n.400 e successiva D.I.A. in variante in data 10 agosto 1998, prot. n. 4601;

- per le opere di consolidamento scalinata e formazione vasca natatoria, è stata rilasciata dal Comune di

Lesà concessione edilizia n. 28/98, in data 26 maggio 1999, rinnovata in data 2 giugno 2000, seguita da D.I.A. in variante presentata al Comune di Lesa in data 29 giugno 2001, prot. n. 4377;

- per opere di trasformazione di destinazione d'uso della zona sotto la scala in locali di civile abitazione ed accessori, è stata presentata al Comune di Lesa, in data 9 dicembre 2004, prot. n. 8946, domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi del D.L. 30 settembre 2003 n. 269, convertito con modificazioni nella Legge 24 novembre 2003 n. 326, modificato dal D.L. 31 marzo 2004 n. 82, convertito nella Legge 141/2004, dall'art. 5 del D.L. 168/2004, convertito nella Legge 191/2004 e dall'art. 10 del D.L. 282/2004 e che attualmente risultano pagate:

- la prima rata dell'oblazione, pari ad Euro 4.831,50 (quattromilaottocentotrentuno e cinquanta centesimi), presso "Banca Intesa S.p.A.", Filiale di Torino - Via Alfieri, come da "Mod. F24" in data 6 dicembre 2004;

- la prima rata degli oneri concessori, pari ad Euro 1.010,00 (milledieci e zero centesimi), presso l'Ufficio Postale di Torino, come da bollettino in data 7 dicembre 2004, n. 0310;

- la seconda rata degli oneri concessori, pari ad Euro 1.179,00 (millecentosettantanove e zero centesimi), presso l'Ufficio Postale di Torino, come da bollettino in data 27 maggio 2005, n. 0063; essendo a conoscenza la parte assegnataria, sig. **** Omissis ****, che la relativa pratica è in corso di definizione; lo stesso, conseguentemente, si assume ogni onere e spesa relativi; (...).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'E.E. ha verificato e reperito in copia n.2 Attestati di Prestazione Energetica, A.P.E., presso gli archivi del Sistema informativo per la prestazione energetica degli edifici (S.I.P.E.E) della regione Piemonte.

Con riferimento alle coordiante catastali degli immobili oggetto di procedura e stima, i codici A.P.E. sono i seguenti:

- Bene 1_F.12, Mapp.773/775: APE 2016 105600 0006 (valido fino al 2026);

- Bene 3_F.12, Mapp. 776: APE 2016 105600 0004 (valido fino al 2026).

Avvalendosi inoltre del Termotecnico **** Omissis ****, l'E.E. ha approntato l'A.P.E relativo al:

- Bene n.2_F.12, Mapp.772, Sub.1.

STIMA

Premessa l'indivisibilità del compendio oggetto di stima, il cui valore immobiliare deriva dal potenziale insito nella consolidata unitarietà del suo impianto funzionale e del suo paesaggio, in rapporto al contesto urbano, infrastrutturale e lacustre, di cui è storicamente parte, a fini estimativi l'E.E. ha provveduto a suddividere in n.3 porzioni omogenee i beni oggetto di esecuzione.

Ne deriva la seguente suddivisione:

- **Bene 1:** Villa e Parco (F.12, Mapp.773/775 e F.12, Mapp.1724);

- **Bene 2:** 1° Dépendance - Casa del custode e basso fabbricato annesso (F.12, Mapp.772, Sub.1-2);

- **Bene 3:** 2° Dépendance - Casa a Lago (F.12, Mapp.776).

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.

Sulla base della metodologia estimativa adottata, ne conseguono le seguenti valorizzazioni dei Bnei:

- **Bene N.1 – Villa con Parco ubicata a Lesa (NO) - Via C.Davicini 13-15**

Identificato al catasto Fabbricati:

Fg. 12, Part. 775, Sub. 4, Categoria A8, Graffato NCT F.12MAPP.773-775;

Al catasto Terreni:

Fg. 12, Part. 1724, Qualità Frutteto al catasto Fabbricati

Fg. 12, Part. 773, Categoria A8, Graffato NCEUF.12MAP.775SUB.4

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

Valore unitario = 3.500,00€

Valore di Mercato complessivo = 7.780.000,00€ (arrotondato).

Note:

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

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

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

Calcolo del Valore catastale dell'immobile

Categoria catastale A/8 - Abitazioni in ville;

Data di riferimento: 22/01/2023;

Rendita catastale: 4.772,06€;

Rendita catastale rivalutata del 5%: 5.010,66€;

Moltiplicatore catastale: 120;

Valore catastale: 601.279,56€ per Abitazione non principale.

Categoria catastale T - Terreno agricolo;

Data di riferimento: 22/01/2023;

Reddito dominicale: 70,59€;

Reddito dominicale rivalutato al 25%: 88,24€;

Moltiplicatore catastale: 90;

Valore catastale: 7.941,38€.

Valore catastale totale: Vc= 601.279,56€ + 7.941,38€ = 609.220,94€.

- **Bene N° 2 – 1° Dépendance – Casa del custode - Lesa (NO) - Via C.Davicini 13-15.**

Identificato al catasto Fabbricati:

Fg. 12, Part. 772, Sub. 1, Categoria A3, Graffato NCT,F.12,MAPP.772;

Fg. 12, Part. 772, Sub. 2, Categoria C2, Graffato NCT,F.12,MAPP.772;

al Catasto Terreni:

Fg. 12, Part. 772, Qualità ENTE URBANO, Graffato NCEU,F.12,MAP.772,S1;

Valore unitario = 3.500,00€

Valore di Mercato complessivo = 390.000,00€ (arrotondato).

Note:

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

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

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

Calcolo del Valore catastale dell'immobile

Categoria catastale A/3 - Abitazioni di tipo economico;

Data di riferimento: 22/01/2023;

Rendita catastale: 397,67€;

Rendita catastale rivalutata del 5%: 417,55€;

Moltiplicatore catastale: 120;

Valore catastale: 50.106,42€ per Abitazione non principale.

Categoria catastale C/2 - Magazzini e Locali di deposito;

Data di riferimento: 22/01/2023;

Reddito dominicale: 4,65€;

Rendita catastale rivalutata al 5%: 4,88€;

Moltiplicatore catastale: 120;

Valore catastale: 585,90€.

Valore catastale totale: Vc= 50.106,42€ + 585,90€ = 50.692,32€.

Bene N° 3 - 2° Dépendance - Casa a lago - Lesa (NO) - Via C.Davicini n.13-15

Identificato al catasto Fabbricati:

Fg. 12, Part. 776, Categoria A3, Graffato NCT,F.12,MAPP.776;

Al catasto Terreni:

Fg. 12, Part. 776, Qualità ENTE URBANO, Graffato NCEU,F.12,MAPP.776;

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

Valore unitario = 3.500,00€

Valore di Mercato complessivo = 270.000,00€ (arrotondato).

Note:

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

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

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

Calcolo del Valore catastale dell'immobile

Categoria catastale A/3 - Abitazioni di tipo economico;
 Data di riferimento: 22/01/2023;
 Rendita catastale: 255,65€;
 Rendita catastale rivalutata del 5%: 268,43€;
 Moltiplicatore catastale: 120;
Valore catastale: 32.211,90€ 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), non richiede l'ulteriore definizione di discrezionali coefficienti correttivi del valore individuato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Villa e Parco - Lesa (NO) - Via C.Davicini n.13-15	2218,14 mq	3.500,00 €/mq	€ 7.780.000,00	100,00%	€ 7.780.000,00
Bene N° 2 – 1° Dépendance (casa del custode) - Lesa (NO) - Via C.Davicini 13-15	112,11 mq	3.500,00 €/mq	€ 390.000,00	100,00%	€ 390.000,00
Bene N° 3 – 2° Dépendance (casa a lago) - Lesa (NO) - Via C.Davicini n.13-15	77,33 mq	3.500,00 €/mq	€ 270.000,00	100,00%	€ 270.000,00
Valore di stima:					€ 8.440.000,00

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 26/01/2023

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

