



TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tacchini Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 89/2017 e 28/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Servitù, censo, livello, usi civici	25
Caratteristiche costruttive prevalenti	26
Stato di occupazione	26
Provenienze ventennali	27
Formalità pregiudizievoli	29
Normativa urbanistica	29
Regolarità edilizia	30
Vincoli ed oneri condominiali	30
Stima / Formazione lotti	31
Lotto 1.....	32
Lotto 2.....	33
Lotto 3.....	34
Riserve e particolarità da segnalare	35



INCARICO

Con decreto di nomina notificato il 13/10/2017, il sottoscritto Ing. Tacchini Andrea, con studio in Piazza Aldo Moro 5, 28921 Verbania-Intra (VB), email: tacchiniandrea@tacchinisrl06.191.it, pec: andrea.tacchini2@ingpec.eu, tel. 0323.407461, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/10/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 07/03/2018 è stata depositata perizia di stima con riferimento al Bene N° 1, Lotto 1.

Successivamente, in data 16/04/2019, veniva inoltrata al CTU una richiesta di integrazione della perizia del 07/03/2018, a seguito di provvedimento di riunione del fascicolo RG esec. Immo. 89/2017 + 28/2018.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Abitazione inserita in edificio trifamiliare, con locali accessori (n. 2 depositi), il tutto ubicato in Arona (NO), Via San Luigi, n. 86, già valutata nella perizia del 07/03/2018 (ad essa si rimanda – rif. R.G.E. 89/2017);
- **Bene N° 2** – Abitazione inserita in edificio trifamiliare, ubicata in Arona (NO), Via San Luigi, n. 86 (oggetto della presente integrazione – rif. R.G.E. 28/2018);
- **Bene N° 3** – Area esterna di pertinenza di fabbricato trifamiliare, ubicata in Arona (NO), Via San Luigi, n. 86 (oggetto della presente integrazione – rif. R.G.E. 28/2018).

N.B.:

Durante il sopralluogo effettuato in data 27/05/2019, ** Omissis **** ha informato il CTU della morte di **** Omissis ****, avvenuta in data 05/02/2019.**

In quella sede è stato comunicato che è in corso la pratica di denuncia di successione, allora seguita dai suoi figli.

In data 28/05/2019 è stato acquisito il certificato di morte di ** Omissis ****, che si allega (cfr. All. 6).**



LOTTO 1



Il lotto 1 è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – Abitazione inserita in edificio trifamiliare, con locali accessori (n. 2 depositi), il tutto ubicato in Arona (NO), Via San Luigi, n. 86, già valutata nella perizia del 07/03/2018 (ad essa si rimanda).





LOTTO 2



Il lotto 2 è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** – Abitazione inserita in edificio trifamiliare, ubicata in Arona (NO), Via San Luigi, n. 86.

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia è definito da un appartamento inserito in edificio trifamiliare, sito nel Comune di Arona (NO), Via San Luigi, n. 86, e precisamente:

- appartamento caratterizzato da piano secondo/sottotetto composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio, terrazzo, balcone e n. 2 soffitte; il tutto è catastalmente identificato a parte del Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 106, Subalterno 6.

L'appartamento si presenta agibile, è termoautonomo, con locali arredati e completi di accessori.

Completa la proprietà la quota di enti e spazi comuni condominiali.

Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di perizia è stato realizzato ante 01/09/1967.

L'appartamento di interesse è stato ristrutturato negli anni '80.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da ingresso carraio da Via San Luigi, previo passaggio sui seguenti mappali di cui al Catasto Terreni, Foglio 14:

- mappale 390, intestato a **** Omissis ****;
- mappale 388, intestato a **** Omissis ****;
- mappale 389, intestato a **** Omissis ****;
- mappale 391, ente urbano;
- mappale 392, ente urbano;
- scala esterna e vano scala comune di cui part. 106, sub. 9 (Catasto Fabbricati).

LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – Abitazione inserita in edificio trifamiliare, con locali accessori (n. 2 depositi), il tutto ubicato in Arona (NO), Via San Luigi, n. 86.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Esaminati gli atti del procedimento, al momento del pignoramento, si relaziona quanto segue.

- Documenti catastali: non presenti;
- Titoli: in parte non presenti, in parte allegati alla perizia del 07/03/2018.
- Documenti urbanistici e CDU: non presenti;
- APE: non presente;
- Esecutato: in parte non presente, in parte allegato alla perizia del 07/03/2018.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di esecuzione (appartamento), appartiene ai seguenti soggetti:

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento confina (in contorno, partendo da nord in senso orario):

abitazione (Part. 106, Sub. 6, C.F.)

- a nord-est prospetto su area esterna (Part. 391, C.T.);
- a nord-ovest con vano scala comune (Sub. 9, C.F.) e prospetto su area comune (Part. 391 e 392, C.T.);
- a sud-ovest prospetto su area esterna (Part. 392, C.T.);
- a sud-est prospetto su area esterna (Part. 388 e 389, C.T.).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione P2/Sot. part. 106/6	67,89 m ²	81,24 m ²	1,00	81,24 m ²	2,80 m (Max) 1,84 m (Min) H _{MEDIA} > 2,40	2
Ripostiglio P2/Sot. part. 106/6	8,99 m ²	11,95 m ²	0,10	1,19 m ²	1,79 m (Max) 1,61 m (Min) H _{MEDIA} > 2,40	2
Terrazzo P2/Sot. part. 106/6	3,96 m ²	3,96 m ²	0,25	0,99 m ²	-	2
Balcone P2/Sot. part. 106/6	2,50 m ²	2,50 m ²	0,25	0,62 m ²	-	2
Totale superficie convenzionale:				84,04 m²		
Incidenze condominiali:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,04 m²		

Il bene di cui al Lotto 2 non si giudica convenientemente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/1996 al 01/08/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 106, Sub. 6, A/3, Cl. 3, 4 vani, rendita € 330,53
Dal 01/08/2019 al 24/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 106, Sub. 6, A/3, Cl. 3, 4 vani, rendita € 330,53
Dal 24/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 106, Sub. 6, A/3, Cl. 3, 5 vani, rendita € 413,17

Gli attuali titolari catastali al C.F. corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	106	6	1	A/3	3	5 vani	88 m ² Totale escluse aree scoperte: 86 m ²	€ 413,17	2	

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
14	106				Ente Urbano		00 01 61			

Corrispondenza catastale

A seguito degli accertamenti effettuati nell'ambito dell'incarico assegnato, si è riscontrata un'errata intestazione catastale, in quanto risultavano n. 5 intestati: **** Omissis ****.

Si è pertanto dovuta presentare un'istanza per la rettifica dell'intestazione, corretta con n. 4 intestati: **** Omissis ****.

Inoltre non si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale originaria, e lo stato e le condizioni dei luoghi, come nel loro stato di fatto al 27/05/2019.

Il tipo planimetrico catastale originario (Fg. 14, Part. 106, sub. 6), riportava lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni e nella posizione di alcune aperture esterne, non indicava l'utilizzo di un sottotetto come ripostiglio, direttamente accessibile dal soggiorno, non riportava la presenza di un lucernario nel soggiorno.

Si è reso quindi necessario anche un aggiornamento catastale per regolarizzare le difformità riscontrate al Catasto Fabbricati (nuovo Docfa) – il ripostiglio accessibile dal soggiorno, erroneamente indicato come sottotetto non accessibile, ha avuto incidenza sul numero di vani e sulla rendita.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento, e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Al momento del pignoramento la documentazione è risultata in parte incompleta ed in parte irregolare.

Si rendono le seguenti precisazioni.

- Documenti catastali: non presenti al momento del pignoramento, sono stati recuperati presso l'Agenzia Delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, ed aggiornati in mappa e nelle reali consistenze dell'immobile (cfr. All. 2, nuovo mod. D1 con tipi planimetrici e visure).
- Titoli: in parte non presenti al momento del pignoramento, e recuperati nell'ambito dell'incarico assegnato presso l'Agenzia Delle Entrate, Direzione Provinciale di Verbania, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. All. 4); in parte già allegati alla perizia del 07/03/2018.
- Documenti urbanistici e CDU: non presenti al momento del pignoramento, e recuperati nell'ambito dell'incarico assegnato presso il Comune di Arona (cfr. All. 3 e 5).

- APE: non presente al momento del pignoramento, è stato reso nell'ambito dell'incarico assegnato (cfr. All. 5).
- Esecutato: in parte non presente al momento del pignoramento; il certificato di morte di **** Omissis **** è stato recuperato nell'ambito dell'incarico assegnato presso il Comune di Arona (cfr. All. 6); l'estratto di matrimonio degli eseguiti è allegato alla perizia del 07/03/2018.

PATTI

L'immobile di cui al Bene N° 2, Lotto 2, risulta ad oggi saltuariamente abitato dai comproprietari.
Non risultano contratti di locazione in essere.

CONDIZIONI

Non risultano altre condizioni che già non siano state rese nei patti o in altre parti della perizia, che possano evidenziare questioni rilevanti ai fini di un trasferimento (si richiama l'accesso agli immobili attraverso i mappali 388, 389, 390, 391 e 392, C.T. Foglio 14).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in edificio plurifamiliare (presenza di tre appartamenti nella particella 106).

Non risultano millesimi e/o regolamenti a carattere condominiale.

Per la quota di enti e spazi comuni si rimanda al codice civile.

Dagli accertamenti condotti, risulta quanto segue:

- Fg. 14, Part. 106, Sub. 9, è un bene comune non censibile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti effettuati non risulta che l'immobile sia gravato da "usi civici"; né risultano altresì atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU, cfr. All. 5) rilasciato dal Comune di Arona in data 09/05/2019, risulta che il terreno di cui al Fg. 14, mappale 106 (C.T.) ricada:

- in zona normativa: Ambiti del tessuto urbano esistente (Bu);
- vincoli: -
- fasce di rispetto: -
- idoneità geologica all'utilizzo del suolo ai sensi della Circ. Reg. 8.05.1996, n. 7/LAP: Classe I (porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche);
- condizioni particolari: -

pag. 13

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 27/05/2019 al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava saltuariamente abitato dai comproprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

In riferimento alla storia del dominio ventennale, sulla base di quanto emerso ed analizzato, si possono attestare le seguenti provenienze (cfr. All. 4).

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1981	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Maria Luisa Donnini	14/04/1981	9324	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	11/05/1981	3327	2799
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Serie. N°
		Milano	04/05/1981	24764	

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/1985	**** Omissis ****	Atto di convenzione matrimoniale di scelta del regime patrimoniale si separazione dei beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Fabrizia Satta Flores	07/05/1985	7246/284	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	30/05/1985	3511	2731
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/2005	**** Omissis ****	Atto di divisione parziale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Domenico Polito	06/12/2005	183639	22523
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	14/12/2005	18796	10786
		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 risulta attualmente invariata (si rimanda a quanto evidenziato in premessa: morte di **** Omissis **** avvenuta in data 28/05/2019).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In riferimento alla storia del dominio ventennale relativa alle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sull'immobile, sulla base di quanto emerso ed analizzato, si può attestare che, a carico della proprietà in oggetto, risultino le seguenti formalità (l'ispezione ha riguardato tutte le formalità a carico sia degli Intestati che dei più antichi danti causa – vedi All. 4).

Iscrizione

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di VERBANIA – Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/02/2011 ai nn. 1911/266, emesso dal Tribunale di Bergamo repertorio 485/2011 del 14/02/2011, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis **** grava per la quota di 1/4 ciascuno dell'unità immobiliare in oggetto.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di VERBANIA – Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/07/2012 ai nn. 7665/747, emesso dal Tribunale di Verbania repertorio 1315/2012 del 07/07/2012, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis **** grava per la quota di 1/4 ciascuno dell'unità immobiliare in oggetto.
- **Ipoteca Legale** derivante da atto amministrativo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di VERBANIA – Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/08/2012 ai nn. 820/819, emesso da Equitalia Nord S.p.A. repertorio 165/7312 del 19/07/2012, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis **** grava per la quota di 1/4 dell'unità immobiliare in oggetto.

Trascrizione

- **Pignoramento Immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di VERBANIA – Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/04/2018 ai nn. 3270/2672, emesso dal Tribunale di Verbania repertorio 149 del 29/01/2018, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis **** grava per la quota di 1/4 ciascuno dell'unità immobiliare in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) alla Città di Arona, Servizi Urbanistici ed Ispettivi, e rilasciato in data 09/05/2019 – cfr All. 5.

Dallo stesso si evince che l'immobile sia sottoposto alle seguenti disposizioni generali:

- zona normativa: Ambiti del tessuto urbano esistente (Bu);
- vincoli: -

- fasce di rispetto: -
- idoneità geologica all'utilizzo del suolo ai sensi della Circ. Reg. 8.05.1996, n. 7/LAP: Classe I (porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche);
- condizioni particolari: -

Dagli accertamenti condotti non risulta che gli strumenti urbanistici vigenti abbiano subito modifiche incidenti sulla destinazione e capacità edificatoria degli immobili, né che siano in essere adozioni preliminari di piani regolatori non ancora approvati e/o comunque l'inizio di procedure amministrative di modifica degli strumenti urbanistici che interessino le caratteristiche su menzionate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Epoca di realizzazione dell'immobile

Dagli accertamenti effettuati si evince che l'edificio risulti essere stato realizzato con inizio lavori ante 01 settembre 1967, e che l'appartamento sia stato successivamente ristrutturato negli anni '80.

Estremi di licenze o concessioni edilizie (cfr. All. 3)

Il fabbricato in cui è inserita l'abitazione è legittimato dai seguenti titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Arona:

- Autorizzazione di cui Pratica Edilizia n. 81/84 del 25/05/1984, per ampliamento dello stabile in Via S. Luigi, rilasciata a **** Omissis ****;
- Autorizzazione di cui Pratica Edilizia n. 288/84 del 12/10/1984, per variante in corso d'opera dello stabile in Via S. Luigi, rilasciata a **** Omissis ****;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 254 del 10/05/2004 (Permesso di Costruire) per i lavori di ampliamento con ricavo di locali abitabili nel sottotetto, rilasciata a **** Omissis ****.

Confrontato quindi lo stato dei luoghi al 27/05/2019 con i titoli abilitativi di cui sopra, si dichiara la sostanziale regolarità edilizia dell'abitazione in oggetto, con l'eccezione di quanto segue:

- sulla pianta del piano mansarda allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 254 del 10/05/2004, si segnala una diversa sagoma della camera e della cucina, l'inserimento di un lucernario nel soggiorno, la realizzazione di aperture per l'accesso alle soffitte, sia dal soggiorno che dal terrazzo, oltre alla diversa posizione della finestra del bagno.

Tali difformità sono comunque sanabili attraverso la presentazione di apposita istanza edilizia il cui costo si stima sommariamente in complessivi € 2.000,00 (pratica + sanzioni).

Conformità degli impianti

Agli atti dell'Amministrazione Comunale sono state rinvenute le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti (cfr. All. 3):

Sono state rinvenute le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti, allegata alla "Richiesta di Sanatoria per violazioni edilizie" prot. n. 4236 del 28/02/1995 (cfr. All. 3):

- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte ai sensi dell'ex L. 46/90, rilasciata da **** Omissis **** del 20/01/1997 ed inerente all'impianto elettrico;

- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte ai sensi dell'ex L. 46/90, rilasciata da **** Omissis **** del 20/01/1997 ed inerente all'impianto idro-termo-sanitario.

L'impiantistica presente nell'abitazione viene giudicata in "sufficiente" stato di manutenzione.

Agibilità dell'immobile

Agli atti dell'Amministrazione Comunale non è stato rinvenuto alcun certificato e/o dichiarazione di agibilità/abitabilità.

Certificazione energetica

Nell'ambito dell'incarico assegnato è stato prodotto l'Attesto di Prestazione Energetica (APE).

Si richiama l'APE con codice identificativo 2019 307086 0262 del 02/08/2019, valido fino al 31/12/2020, che classifica l'abitazione in Classe Energetica G (E_{pgl,nren} = 238,50 kWh/m²anno) – cfr All. 5.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare oggetto di perizia è inserita in un edificio trifamiliare, privo sia di regolamento condominiale, sia di amministratore.

Per la quota di enti e spazi comuni si rimanda al codice civile.



LOTTO 3



Il lotto 3 è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 3** – Area esterna di pertinenza di fabbricato trifamiliare, ubicata in Arona (NO), Via San Luigi, n. 86.

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia è definito da un'area esterna di pertinenza di edificio trifamiliare, sito nel Comune di Arona (NO), Via San Luigi, n. 86, e precisamente:

- area in parte sistemata a verde, in parte pavimentata in pietra e calcestruzzo; il tutto è catastalmente identificato a parte del Catasto Terreni, Foglio 14, Particelle 388, 389, 390, 391 e 392.

L'accesso all'area avviene da ingresso carraio da Via San Luigi.

La stessa area viene utilizzata per accedere agli edifici presenti sulle Particelle 106 e 393 del Foglio 14 Catasto Terreni.

LOTTO 3

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 3** – Area esterna di pertinenza di fabbricato trifamiliare, ubicata in Arona (NO), Via San Luigi, n. 86.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Esaminati gli atti del procedimento, al momento del pignoramento, si relaziona quanto segue.

- Documenti catastali: non presenti;
- Titoli: in parte non presenti, in parte allegati alla perizia del 07/03/2018.
- Documenti urbanistici e CDU: non presenti;
- APE: non presente (non necessario);
- Esecutato: in parte non presente, in parte allegato alla perizia del 07/03/2018.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di esecuzione (appartamento), appartiene ai seguenti soggetti:

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'area esterna confina (in contorno, partendo da nord in senso orario):

area esterna (Part. 388, 389, 390, 391 e 392, C.T.)

- a nord con le Particelle 393 C.T.;
- ad est con la Particella 265 C.T.;
- a sud con la Via San Luigi;
- ad ovest con la Particella 41 C.T.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area esterna part. 388	331 m ²	331 m ²	1,00	331 m ²	-	T
Area esterna part. 389	302 m ²	302 m ²	1,00	302 m ²	-	T
Area esterna part. 390	187 m ²	187 m ²	1,00	187 m ²	-	T
Area esterna part. 391	65 m ²	65 m ²	1,00	65 m ²	-	T
Area esterna part. 392	94 m ²	94 m ²	1,00	94 m ²	-	T
Totale superficie convenzionale:				979 m²		
Incidenze condominiali:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				979 m²		

Il bene di cui al Lotto 3 non si giudica convenientemente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/04/1981 al 14/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 14, ex Part. 37 ed ex Part. 106
Dal 14/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 14, Part. 388, 389, 390, 391 e 392

Gli attuali titolari catastali al C.F. corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

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	
14	388				Prato irriguo	2	00 03 31	€ 1,79	€ 1,88		
14	389				Prato irriguo	2	00 03 02	€ 1,64	€ 1,72		
14	390				Prato irriguo	2	00 01 87	€ 1,01	€ 1,06		
14	391				Ente urbano		00 00 65				
14	392				Ente urbano		00 00 94				

Corrispondenza catastale

A seguito degli accertamenti effettuati nell'ambito dell'incarico assegnato, si è riscontrata corrispondenza tra l'estratto mappa (Terreni), e lo stato e le condizioni dei luoghi, come nel loro stato di fatto al 27/05/2019.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento, e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Al momento del pignoramento la documentazione è risultata in parte incompleta.

Si rendono le seguenti precisazioni.

- Documenti catastali: non presenti al momento del pignoramento, sono stati recuperati presso l'Agenzia Delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali (cfr. All. 2, estratto mappa, tipo frazionamento e mappale, visure).
- Titoli: in parte non presenti al momento del pignoramento, e recuperati nell'ambito dell'incarico assegnato presso l'Agenzia Delle Entrate, Direzione Provinciale di Verbania, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. All. 4), in parte già allegati alla perizia del 07/03/2018.
- Documenti urbanistici e CDU: non presenti al momento del pignoramento, e recuperati nell'ambito dell'incarico assegnato presso il Comune di Arona (cfr. All. 3 e 5).
- APE: non presente al momento del pignoramento, e non necessario.
- Esecutato: in parte non presente al momento del pignoramento; il certificato di morte di **** Omissis **** è stato recuperato nell'ambito dell'incarico assegnato presso il Comune di Arona (cfr. All. 6); l'estratto di matrimonio degli esegutati è allegato alla perizia del 07/03/2018.

PATTI

L'immobile di cui al Bene N° 3, Lotto 3, risulta ad oggi utilizzato dai comproprietari.

Non risultano contratti di locazione in essere.

CONDIZIONI

Non risultano altre condizioni che già non siano state rese nei patti o in altre parti della perizia, che possano evidenziare questioni rilevanti ai fini di un trasferimento (si richiama l'accesso agli immobili di cui ai mappali 106 e 393, attraverso i mappali 388, 389, 390, 391 e 392, C.T. Foglio 14).

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti effettuati non risulta che l'immobile sia gravato da "usi civici"; né risultano altresì atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

pag. 25

TACCHINI S.r.l. – Servizi di ingegneria civile

PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461 – FAX +39 0323 407461

e-mail: tacchiniandrea@tacchinisrl06.191.it; andrea.tacchini2@ingpsc.eu

Ordine degli Ingegneri della Provincia del Verbano Cusò Ossola n. 411
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU, cfr. All. 5) rilasciato dal Comune di Arona in data 09/05/2019, risulta che i terreni di cui al Fg. 14, mappali 388, 389, 391 e 392 (C.T.) ricadano:

- in zona normativa: Ambiti del tessuto urbano esistente (Bu);
- vincoli: -
- fasce di rispetto: -
- idoneità geologica all'utilizzo del suolo ai sensi della Circ. Reg. 8.05.1996, n. 7/LAP: Classe I (porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche);
- condizioni particolari: -

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU, cfr. All. 5) rilasciato dal Comune di Arona in data 09/05/2019, risulta che il terreno di cui al Fg. 14, mappale 390 ricada:

- in zona normativa: parte in Ambiti del tessuto urbano esistente (Bu), ed in parte in aree prevalentemente produttive totalmente edificate da confermare (Bp);
- vincoli: -
- fasce di rispetto: -
- idoneità geologica all'utilizzo del suolo ai sensi della Circ. Reg. 8.05.1996, n. 7/LAP: Classe I (porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche);
- condizioni particolari: -

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Particelle 388, 389, 390, 391 e 392 (area esterna pertinenziale)

I terreni caratterizzano l'area esterna di pertinenza di due edifici (Part. 106 e 393).

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono le seguenti:

- area sistemata in parte a verde, in parte pavimentata in pietra e calcestruzzo;
- l'area è recintata ed accessibile da cancello carraio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 27/05/2019 al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava utilizzato dai comproprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

In riferimento alla storia del dominio ventennale, sulla base di quanto emerso ed analizzato, si possono attestare le seguenti provenienze (cfr. All. 4).

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1981	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Maria Luisa Donnini	14/04/1981	9324	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	11/05/1981	3327	2799
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Serie. N°
		Milano	04/05/1981	24764	

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/1985	**** Omissis ****	Atto di convenzione matrimoniale di scelta del regime patrimoniale si separazione dei beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Fabrizia Satta Flores	07/05/1985	7246/284	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	30/05/1985	3511	2731
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/2005	**** Omissis ****	Atto di divisione parziale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Domenico Polito	06/12/2005	183639	22523
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	14/12/2005	18796	10786
		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 risulta attualmente invariata (si rimanda a quanto evidenziato in premessa: morte di **** Omissis **** avvenuta in data 28/05/2019).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In riferimento alla storia del dominio ventennale relativa alle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sull'immobile, sulla base di quanto emerso ed analizzato, si può attestare che, a carico della proprietà in oggetto, risultino le seguenti formalità (l'ispezione ha riguardato tutte le formalità a carico sia degli Intestati che dei più antichi danti causa – vedi All. 4).

Iscrizione

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di VERBANIA – Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/02/2011 ai nn. 1911/266, emesso dal Tribunale di Bergamo repertorio 485/2011 del 14/02/2011, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis **** grava per la quota di 1/4 ciascuno dell'unità immobiliare in oggetto.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di VERBANIA – Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/07/2012 ai nn. 7665/747, emesso dal Tribunale di Verbania repertorio 1315/2012 del 07/07/2012, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis **** grava per la quota di 1/4 ciascuno dell'unità immobiliare in oggetto.
- **Ipoteca Legale** derivante da atto amministrativo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di VERBANIA – Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/08/2012 ai nn. 820/819, emesso da Equitalia Nord S.p.A. repertorio 165/7312 del 19/07/2012, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis **** grava per la quota di 1/4 dell'unità immobiliare in oggetto.

Trascrizione

- **Pignoramento Immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di VERBANIA – Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/04/2018 ai nn. 3270/2672, emesso dal Tribunale di Verbania repertorio 149 del 29/01/2018, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis **** grava per la quota di 1/4 ciascuno dell'unità immobiliare in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) alla Città di Arona, Servizi Urbanistici ed Ispettivi, e rilasciato in data 09/05/2019 – cfr All. 5.

Dallo stesso si evince che l'immobile sia sottoposto alle seguenti disposizioni generali:

- zona normativa: Ambiti del tessuto urbano esistente (Bu), ed aree prevalentemente produttive totalmente edificate da confermare (Bp);
- vincoli: -

- fasce di rispetto: -

- idoneità geologica all'utilizzo del suolo ai sensi della Circ. Reg. 8.05.1996, n. 7/LAP: Classe I (porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche);

- condizioni particolari: -

Dagli accertamenti condotti non risulta che gli strumenti urbanistici vigenti abbiano subito modifiche incidenti sulla destinazione e capacità edificatoria degli immobili, né che siano in essere adozioni preliminari di piani regolatori non ancora approvati e/o comunque l'inizio di procedure amministrative di modifica degli strumenti urbanistici che interessino le caratteristiche su menzionate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Epoca di realizzazione dell'immobile

Dagli accertamenti effettuati si evince che la recinzione, il cancello carraio e le pavimentazioni esterne risultino essere state realizzate con inizio lavori ante 01 settembre 1967.

Estremi di licenze o concessioni edilizie

Agli atti dell'Amministrazione Comunale sono state rinvenute alcune Autorizzazioni (cfr All. 3) relative al fabbricato trifamigliare di cui l'area esterna ne è pertinenza, ma senza alcun elaborato grafico che rappresenti la sistemazione dell'area.

Agibilità dell'immobile

Agli atti dell'Amministrazione Comunale non è stato rinvenuto alcun certificato e/o dichiarazione di agibilità/abitabilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare oggetto di perizia è inserita in un edificio trifamiliare, privo sia di regolamento condominiale, sia di amministratore.

Per la quota di enti e spazi comuni si rimanda al codice civile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Ai fini della valutazione dell'immobile nel suo stato di fatto al 27/05/2019 come prima descritto, a seguito di sopralluogo e rilievo, e dopo aver esaminato la documentazione raccolta e pervenuta, si è ritenuto di procedere alla valutazione immobiliare complessiva della proprietà oggetto di stima, con un metodo comparativo, che utilizzi come parametro di valutazione l' "€/m²".

Considerando le caratteristiche costruttive e di finitura, età e stato di conservazione e posizione del fabbricato, si stima per gli immobili oggetto del Bene N° 1 e N° 2 un valore unitario di 900,00 €/m², per i terreni di cui al Bene N° 3 un valore unitario di 40,00 €/m².

Le stime espresse si ritengono congrue con i dati storici di cui si dispone, valutati età, qualità, stato di manutenzione, nonché caratteristiche e condizioni dell'immobile, incluse le loro criticità edilizie come prima evidenziate.

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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Abitazione inserita in edificio trifamiliare, con locali accessori (n. 2 depositi), il tutto ubicato in Arona (NO), Via San Luigi, n. 86, già valutata nella perizia del 07/03/2018 (ad essa si rimanda – rif. R.G.E. 89/2017).



LOTTO 2

- **Bene N° 2** – Abitazione inserita in edificio trifamiliare, ubicata in Arona (NO), Via San Luigi, n. 86. L'immobile oggetto di perizia è definito da un appartamento inserito in edificio trifamigliare, sito nel Comune di Arona (NO), Via San Luigi, n. 86, e precisamente:
 - appartamento caratterizzato da piano secondo/sottotetto composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio, terrazzo, balcone e n. 2 soffitte; il tutto è catastalmente identificato a parte del Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 106, Subalterno 6.
 - L'appartamento si presenta agibile, è termoautonomo, con locali arredati e completi di accessori. Completa la proprietà la quota di enti e spazi comuni condominiali.
 - Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di perizia è stato realizzato ante 01/09/1967.
 - L'appartamento di interesse è stato ristrutturato negli anni '80.
 - L'accesso all'unità immobiliare avviene da ingresso carraio da Via San Luigi, previo passaggio sui seguenti mappali di cui al Catasto Terreni, Foglio 14:
 - mappale 390, intestato a **** Omissis ****;
 - mappale 388, intestato a **** Omissis ****;
 - mappale 389, intestato a **** Omissis ****;
 - mappale 391, ente urbano;
 - mappale 392, ente urbano;
 - scala esterna e vano scala comune di cui part. 106, sub. 9 (Catasto Fabbricati).
 - Il fabbricato in cui è inserita l'abitazione è identificato al Catasto Terreni a parte del Fg. 14, Part. 106, ente urbano di 161 m².
 - L'abitazione è identificata al Catasto Fabbricati a parte del Foglio 14, Particella 106, Subalterno 6, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 88 m², Rendita € 413,17
 - L'immobile viene posto in vendita per la quota di 1/2 (un mezzo) della proprietà.
 - Valore di stima del bene: € 37.818,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 2 – Abitazione Arona (No), Via San Luigi, n. 86	84,04 m ²	900,00 €/m ²	€ 75.636,00	50%	€ 37.818,00
Totale Lotto 2:					€ 37.818,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** – Area esterna di pertinenza di fabbricato trifamiliare, ubicata in Arona (NO), Via San Luigi, n. 86.

L'immobile oggetto di perizia è definito da un'area esterna di pertinenza di edificio trifamiliare, sito nel Comune di Arona (NO), Via San Luigi, n. 86, e precisamente:

- area in parte sistemata a verde, in parte pavimentata in pietra e calcestruzzo; il tutto è catastalmente identificato a parte del Catasto Terreni, Foglio 14, Particelle 388, 389, 390, 391 e 392.

L'accesso all'area avviene da ingresso carraio da Via San Luigi.

La stessa area viene utilizzata per accedere agli edifici presenti sulle Particelle 106 e 393 del Foglio 14 Catasto Terreni.

L'area è identificata al Catasto Terreni a parte del Foglio 14:

- Particella 388, Qualità prato irriguo, Classe 2, Superficie 331 m², Reddito dominicale € 1,79, Reddito agrario € 1,88;

- Particella 389, Qualità prato irriguo, Classe 2, Superficie 302 m², Reddito dominicale € 1,64, Reddito agrario € 1,72;

- Particella 390, Qualità prato irriguo, Classe 2, Superficie 187 m², Reddito dominicale € 1,01, Reddito agrario € 1,06;

- Particella 391, ente urbano, Superficie 65 m²;

- Particella 392, ente urbano, Superficie 94 m².

L'area viene posta in vendita per la quota di 1/2 (un mezzo) della proprietà.

Valore di stima del bene: € 19.580,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 3 – Area esterna pertinenziale Arona (No), Via San Luigi, n. 86	979,00 m ²	40,00 €/m ²	€ 39.160,00	50%	€ 19.580,00
Totale Lotto 3:					€ 19.580,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



Nulla da segnalare in aggiunta a quanto già relazionato.



* * *

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

Verbania, lì 30/09/2019.



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tacchini Andrea
(f.to digitalmente)



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 – Foto
- ✓ Allegato 2 – Documenti catastali
- ✓ Allegato 3 – Documenti urbanistici
- ✓ Allegato 4 – Titoli
- ✓ Allegato 5 – CDU + APE
- ✓ Allegato 6 – Esecutato
- ✓ Allegato 7 – Dati catasto
- ✓ Allegato 8 – Perizia epurata
- ✓ Allegato 9 – Bando di vendita
- ✓ Allegato 10 – Pubblicità commerciale

