

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tonietti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 10/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	9
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti.....	14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 27/04/2023, il sottoscritto Geom. Tonietti Marco, con studio in Piazza XXIV Maggio, 8 - 28877 - Ornavasso (VB), email toniettimarco@tiscali.it, PEC marco.tonietti@geopec.it, Tel. 0323 837228, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Via Frera n. 20, piano T-1-2-3

DESCRIZIONE

Trattasi di un compendio immobiliare ubicato nel Comune di Pieve Vergonte (VB) in Via Frera n. 20 in una zona semicentrale a carattere prevalentemente residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

L'accesso al fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte, avviene direttamente dalla prospiciente strada pubblica attraverso passaggio su enti comuni.

Oggetto di perizia risultano essere n. 5 appartamenti (di cui n. 4 in corso di costruzione), n. 4 autorimesse in corso di costruzione e n. 2 aree urbane.

Il cespite le cui opere di ristrutturazione sono ultimate, risulta composto da:

- Appartamento identificato a Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 946, sub. 12: al piano primo da ingresso su soggiorno, cucina, due disimpegni, due camere, cabina armadio e due bagni.

Le unità abitative per la quale non risultano ultimate le opere di ristrutturazione, sulla base della SCIA protocollo n. 3971 del 17/07/2020, prevedevano la seguente composizione:

- Appartamento identificato a Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 946, sub. 10: al piano terra da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno e bagno; al piano primo da disimpegno, tre camere, cabina armadio e due bagni.

- Appartamento identificato a Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 946, sub. 11 graffato alla particella 945: al piano primo da ingresso su soggiorno con angolo cottura e ripostiglio; al piano secondo da disimpegno, due camere e bagno.

- Appartamento identificato a Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 946, sub. 14: al piano secondo da ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, terrazzo e balcone; al piano terzo (sottotetto) da soffitta;

- Appartamento identificato a Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 946, sub. 15: al piano secondo da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, terrazzo e balcone; al piano terzo (sottotetto) da soffitta;

Inoltre alle unità in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero complesso ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile ed in particolare ai Beni Comuni Non Censibili identificati a Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 946, subalterni 1, 2, 3 e 4.

Si precisa che dell'intero complesso immobiliare risultano esclusi dalla seguente valutazione i subalterni 8 e 13 in quanto proprietà di terzi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Via Frera n. 20, piano T-1-2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile è stato acquistato dall'esecutata in qualità di titolare dell'impresa individuale denominata "**** Omissis ****", della quale si allega visura camerale.

La signora **** Omissis **** risulta coniugata con il signor **** Omissis **** in regime di separazione dei beni, il tutto come meglio specificato nell'estratto per riassunto di matrimonio rilasciato dal Comune di Nichelino in data 06/07/2023 che si allega alla presente.

CONFINI

- Unità immobiliare foglio 2, particella 946, sub. 1 partendo da nord in senso orario: unità immobiliare sub. 2, Via Frera, particella 935 e unità immobiliari sub. 10, sub. 9, sub. 8, sub. 3, sub. 7, sub. 6 e sub. 5.

- Unità immobiliare foglio 2, particella 946, sub. 2 partendo da nord in senso orario: al piano terra da particella 876, Via Frera, unità immobiliari sub. 1 e sub. 5, particelle 929 e 945.

- Unità immobiliare foglio 2, particella 946, sub. 3 partendo da nord in senso orario: al piano terra da unità immobiliari sub. 7, sub. 1, sub. 8 e particella 931; al piano primo da unità immobiliare sub. 12, prospetto su unità immobiliare sub. 1, unità immobiliare sub. 13 e prospetto su particella 931; al piano secondo da unità immobiliare sub. 14, prospetto su unità immobiliare sub. 1, unità immobiliare sub. 15 e prospetto su particella 931.

- Unità immobiliare foglio 2, particella 946, sub. 4 partendo da nord in senso orario: unità immobiliare sub. 14, prospetto su unità immobiliare sub. 1, unità immobiliare sub. 15 e prospetto su particella 931.

- Unità immobiliare foglio 2, particella 946, sub. 5 partendo da nord in senso orario: unità immobiliari sub. 2, sub. 1, sub. 6, terrapieno e particella 929.

- Unità immobiliare foglio 2, particella 946, sub. 6 partendo da nord in senso orario: unità immobiliare sub. 5, sub. 1, sub. 7, particella 931 e terrapieno.

- Unità immobiliare foglio 2, particella 946, sub. 7 partendo da nord in senso orario: unità immobiliari sub. 6, sub. 1, sub. 3 e particella 931.

- Unità immobiliare foglio 2, particella 946, sub. 9 partendo da nord in senso orario: unità immobiliari sub. 8, sub. 1, sub. 10 e particella 932.

- Unità immobiliare foglio 2, particella 946, sub. 10 partendo da nord in senso orario: al piano terra da unità immobiliari sub. 9, sub. 1, particella 935 e terrapieno; al piano primo da prospetto su particella 932, unità

immobiliare sub. 13, prospetto su unità immobiliare sub. 1 e prospetto su particella 935.

- Unità immobiliare foglio 2, particella 946, sub. 11 graffata alla particella 945 partendo da nord in senso orario: particelle 206, 684, 208, 876, unità immobiliari sub. 2, sub. 12, particella 929, ancora unità immobiliare sub. 12 e particella 988.

- Unità immobiliare foglio 2, particella 946, sub. 12 partendo da nord in senso orario: unità immobiliare sub. 11, particella 929, unità immobiliare sub. 2, prospetto su unità immobiliare sub. 1, unità immobiliare sub. 3, particelle 931, 205 e 988.

- Unità immobiliare foglio 2, particella 946, sub. 14 partendo da nord in senso orario: al piano secondo da prospetto su unità immobiliari sub. 2, sub. 1, unità immobiliare sub. 3, prospetto su particella 931, prospetto su unità immobiliare sub. 12 e prospetto su particella 929; al piano terzo da prospetto su unità immobiliari sub. 2, sub. 1, unità immobiliare sub. 4, prospetto su particella 931, prospetto su unità immobiliare sub. 12 e prospetto su particella 929.

- Unità immobiliare foglio 2, particella 946, sub. 15 partendo da nord in senso orario: al piano secondo da unità immobiliare sub. 3, prospetto su unità immobiliare sub. 1, prospetto su particella 935, prospetto su unità immobiliare sub. 10 e prospetto su particella 932; al piano terzo da unità immobiliare sub. 4, prospetto su unità immobiliare sub. 1, prospetto su particella 935, prospetto su unità immobiliare sub. 10 e prospetto su particella 932.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento part. 946 sub. 10	116,00 mq	155,00 mq	0,25	38,75 mq	2,70 m	T-1
Appartamento part. 946 sub. 11 graffato part. 945	63,00 mq	101,00 mq	0,25	25,25 mq	2,70 m	1-2
Appartamento part. 946 sub. 12	90,00 mq	113,00 mq	1	113,00 mq	2,70 m	1
Area urbana part. 931	61,00 mq	61,00 mq	0,1	6,10 mq	0,00 m	1
Appartamento part. 946 sub. 14	44,00 mq	58,00 mq	0,85	49,30 mq	2,80 m	2
Terrazzo part. 946 sub. 14	30,00 mq	33,00 mq	0,20	6,60 mq	0,00 m	2
Balcone part. 946 sub. 14	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	2
Soffitta part. 946 sub. 14	52,00 mq	58,00 mq	0,20	11,60 mq	1,50 m	3
Appartamento part. 946 sub. 15	77,00 mq	97,00 mq	0,40	38,80 mq	2,80 m	2
Terrazzo part. 946 sub. 15	52,00 mq	58,00 mq	0,20	11,60 mq	0,00 m	2
Balcone part. 946 sub. 15	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	2
Soffitta part. 946 sub. 15	92,00 mq	97,00 mq	0,20	19,40 mq	1,50 m	3
Autorimessa sub. 5	24,00 mq	33,00 mq	0,20	6,60 mq	2,40 m	T
Locale di sgombero sub. 6	22,00 mq	27,00 mq	0,20	5,40 mq	2,40 m	T
Locale di sgombero sub. 7	22,00 mq	28,00 mq	0,20	5,60 mq	2,40 m	T
Autorimessa sub. 9	24,00 mq	29,00 mq	0,20	5,80 mq	2,40 m	T
Area urbana particella 929	6,00 mq	6,00 mq	0,1	0,60 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale:	348,65 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	348,65 mq	

Superfici ricavate dagli elaborati di progetto approvati e arrotondate al 1/2 mq.
Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti.

Si segnala che non risultano indicate le superfici delle unità immobiliari identificate a Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 946, subalterni 1, 2, 3 e 4, trattandosi di Beni Comuni Non Censibili la cui valutazione risulta proporzionalmente considerata nelle unità immobiliari principali sopra esposte.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/2003 al 20/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 115 Categoria A6 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 55,78 Piano T-1
Dal 06/11/2003 al 20/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 119, Sub. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 75,92 Piano 1-2
Dal 06/11/2003 al 20/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 211 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.00.16
Dal 06/11/2003 al 20/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 212 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00.02.40 Reddito dominicale € 0,87 Reddito agrario € 0,87
Dal 06/11/2003 al 20/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 119, Sub. 2 Categoria A6 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 65,07 Piano 1
Dal 06/11/2003 al 20/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 119, Sub. 1 Categoria A6 Cl.3, Cons. 10 vani Rendita € 216,91 Piano T-1-2
Dal 06/11/2003 al 20/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 533 Qualità Prato arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.40 Reddito dominicale € 0,37

		Reddito agrario € 0,68
Dal 21/04/2008 al 14/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 2, Part. 212 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00.02.40 Reddito dominicale € 0,87 Reddito agrario € 0,87
Dal 21/04/2008 al 14/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 2, Part. 533 Qualità Prato arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.40 Reddito dominicale € 0,37 Reddito agrario € 0,68
Dal 21/04/2008 al 14/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 2, Part. 211 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.00.16
Dal 21/04/2008 al 05/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 119, Sub. 2 Categoria A6 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 65,07 Piano 1
Dal 21/04/2008 al 05/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 119, Sub. 1 Categoria A6 Cl.3, Cons. 10 vani Rendita € 216,91 Piano T-1-2
Dal 21/04/2008 al 05/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 115 Categoria A6 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 55,78 Piano T-1
Dal 21/04/2008 al 05/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 119, Sub. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 75,92 Piano 1-2
Dal 17/06/2015 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 931 Categoria F1, Cons. 61 mq Piano T
Dal 17/06/2015 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 929 Categoria F1, Cons. 6 mq Piano T
Dal 06/07/2015 al 18/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 946, Sub. 12 Categoria F3 Piano 1
Dal 06/07/2015 al 19/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 946, Sub. 15 Categoria F3 Piano 2-3

Dal 06/07/2015 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 946, Sub. 5 Categoria F3 Piano T
Dal 06/07/2015 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 946, Sub. 10 Categoria F3 Piano T-1
Dal 06/07/2015 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 946, Sub. 14 Categoria F3 Piano 2-3
Dal 06/07/2015 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 946, Sub. 9 Categoria F3 Piano T
Dal 06/07/2015 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 946, Sub. 7 Categoria F3 Piano T
Dal 06/07/2015 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 946, Sub. 11 Categoria F3 Piano 1-2 Graffato Foglio 2 particella 945
Dal 06/07/2015 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 946, Sub. 6 Categoria F3 Piano T
Dal 19/03/2020 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 946, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 426,08 Piano 1
Dal 20/12/2023 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 946, Sub. 15 Categoria F3 Piano 2-3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si evidenzia che per i terreni identificati al foglio 2 particelle 211, 212 e 533 alla data del 06/11/2003 nelle visure storiche viene riportata esclusivamente la quota di proprietà pari a 889/1000 a favore della signora **** Omissis ****.

Si precisa che le unità immobiliari identificate a Catasto fabbricati al foglio 2, particella 946, subalterni 1, 2, 3 e 4 trattasi di Beni Comuni Non Censibili (privi di intestazione catastale) costituiti in data 06/07/2015.

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	2	946	5		F3					T		
	2	946	6		F3					T		
	2	946	7		F3					T		
	2	946	9		F3					T		
	2	946	10		F3					T-1		
	2	946	11		F3					1-2	Foglio 2 particella 945	
	2	946	12		A2	3	5,5 vani	113 mq	426,08 €	1		
	2	946	14		F3					2-3		
	2	946	15		F3					2-3		
	2	929			F1		6 mq			T		
	2	931			F1		61 mq			T		

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania è depositata la planimetria catastale relativa all'unità immobiliare pignorata identificata a Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 946, sub. 12, redatta dal geometra Carlo Villa in data 19/03/2020 che risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile e, in particolare, non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale che possano dare luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali.

Le restanti unità immobiliari non sono soggette alla redazione di planimetrie catastali essendo, le stesse, accatastate parte in corso di costruzione (categoria F/3) e parte aree urbane (categoria F/1).

L'area su cui insiste il complesso immobiliare, di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte, corrisponde a Catasto Terreni parte al foglio 2, particella 946, Ente Urbano di are 3.46 e parte al foglio 2, particella 945, Ente Urbano di are 0.74.

L'area urbana particella 929 corrisponde a Catasto terreni al foglio 2, particella 929, Ente Urbano di are 0.06 e l'area urbana particella 931 corrisponde a Catasto Terreni al foglio 2, particella 931, Ente Urbano di are 0.61.

PRECISAZIONI

Si precisa che dell'intero complesso immobiliare risultano esclusi dalla seguente valutazione i subalterni 8 e 13 in quanto proprietà di terzi, a seguito di cessione avvenuta con atto di Compravendita Notaio Roberto Franzo in data 20/07/2016, repertorio n. 54, raccolta n. 50 e ivi trascritto a Verbania in data 25/07/2016, registro generale n. 7508, registro particolare n. 5894.

STATO CONSERVATIVO

Il compendio immobiliare nel suo complesso risulta in discrete condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Alle unità immobiliari in oggetto, che compongono il compendio pignorato, competono la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero complesso ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile ed in particolare ai Beni Comuni Non Censibili identificati a Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 946, subalterni 1, 2, 3 e 4.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area su cui insiste il complesso, di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte, non risulta assoggettata a vicoli d'uso civico; il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 26/09/2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Pieve Vergonte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche generali del compendio immobiliare:

Contesto: area residenziale.

Accesso: da strada comunale attraverso passaggio su Beni Comuni Non Censibili.

Altezza interna utile dei locali abitabili da progetto: minimo 2,70 m, massimo 2,80 m.

Altezza interna utile dei box auto da progetto: 2,40 m.

Strutture verticali: parte in murature portanti realizzate con pietrame e calce e parte in cemento armato con tamponature in mattoni di laterizio.

Divisori interni: murature in mattoni di laterizio.

Solai: latero-cemento.

Copertura: a falde con orditura portante in legno.

Manto di copertura: tegole di cemento scure.

Pareti esterne: parte intonacate al civile e parte al rustico.

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria: centralizzato con caldaia posta nella centrale termica al piano terzo (sub. 4); presenza di pannelli solari e accumulo.

Caratteristiche appartamento sub. 12:

Finiture pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate.

Pavimenti: piastrelle di gres.

Rivestimenti servizi igienici e cucina: piastrelle di ceramica.

Serramenti esterni: legno con vetri a camera.

Porte interne: legno tamburato.

Impianto elettrico: sottotraccia e dotato di interruttore salvavita.

Servizi igienici: dotati di vasca e/o doccia, vaso igienico, bidet e lavabo; l'aerazione avviene in modo naturale essendo dotati di finestre apribili.

Le restanti unità immobiliari risultano allo stato rustico, così come il vano scala comune (sub. 3); unica eccezione risulta essere l'unità immobiliare sub. 14 che risulta con caratteristiche simili all'appartamento sub. 12 ma priva di alcune porte interne, radiatori, rivestimento servizio igienico e pavimentazione esterna del terrazzo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/1993 al 05/11/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/12/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	12/09/1997	8157	6340
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Moncalieri	16/03/1994	29	377		
Dal 06/11/2003 al 20/04/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Remo Bassetti	06/11/2003	21509	8978
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	11/11/2003	13664	9437
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Torino	10/11/2003	2148			
Dal 21/04/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Martino	21/04/2008	24524	14973
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	07/05/2008	6016	4310
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 14/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Verbania il 06/04/2010
Reg. gen. 3466 - Reg. part. 694
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 700.000,00
Spese: € 700.000,00
Percentuale interessi: 3,00 %
Rogante: Notaio Roberto Martino
Data: 29/03/2010
N° repertorio: 27016
N° raccolta: 16785

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Verbania il 20/02/2023
Reg. gen. 2009 - Reg. part. 1673
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero compendio immobiliare insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "AREE RESIDENZIALI SATURE" normata dall'art. 4.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Classe geologia: IIIB1;

L'area risulta inoltre assoggettata a vincolo per scopi idrogeologici di cui alla L.R. 45/89.

In riferimento a quanto sopra riportato, si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 26/09/2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico Arch. Fabio Righini del Comune di Pieve Vergonte.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche effettuate nell'archivio del Comune di Pieve Vergonte(VB), ai sensi dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successivamente alla data del 01/09/1967 risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia n. 66/97 del 16/09/1997 per ristrutturazione e ampliamento fabbricato esistente;
- Permesso di costruire n. 33/08 del 09/12/2008 per ristrutturazione edifici ad uso abitativo;
- Segnalazione certificata di inizio attività protocollo n. 5606 del 08/10/2015 per completamento opere di ristrutturazione previste dal permesso di costruire n. 33/08;
- Segnalazione certificata di inizio attività protocollo n. 3086 del 04/05/2018 per variante in corso d'opera alla segnalazione certificata di inizio attività del 08/10/2015;
- Comunicazione inizio lavori asseverata protocollo n. 3452 del 03/06/2019 per modifiche alla distribuzione interna dell'unità immobiliare identificata a Catasto Fabbricato foglio 2, particella 946, sub. 12;
- Segnalazione certificata per l'agibilità protocollo n. 1947 del 01/04/2020 riferita all'unità immobiliare identificata a Catasto Fabbricato foglio 2, particella 946, sub. 12;
- Segnalazione certificata di inizio attività protocollo n. 3971 del 17/07/2020 per interventi di manutenzione straordinaria pesante;
- Segnalazione certificata di inizio attività protocollo n. 4434 del 20/07/2022 per sanatoria edilizia;
- Certificato di collaudo delle opere strutturali protocollo n. 535 del 28/01/2022 (deposito della denuncia delle opere in cemento armato registrata come pratica n. 1/09 del 15/04/2009).

Quanto realizzato risulta conforme con i provvedimenti edilizi sopra elencati.

Si evidenzia che alla data del sopralluogo non tutte le opere previste dai provvedimenti autorizzativi sopra indicati risultavano ultimate, e gli stessi risultano decaduti ai sensi dell'art. 15, comma 2, D.P.R. n. 380 del 2001; il futuro acquirente per completare le opere necessita di un nuovo e autonomo provvedimento autorizzativo, che deve provvedere a richiedere, sottoponendosi a un nuovo iter procedimentale nell'ambito del quale si deve verificare la coerenza delle opere ancora da realizzare con le prescrizioni urbanistiche vigenti e, se del caso, provvedere al "ricalcolo del contributo di costruzione".

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistico rilasciato dal Comune di Pieve Vergonte in data 26/09/2023 che si allega alla presente.

Esiste il certificato energetico ed i relativi certificati di conformità degli impianti tecnologici dell'unità immobiliare identificata a Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 946, sub. 12, trattandosi di unità immobiliare ultimata.

Per le restanti unità immobiliari, essendo le stesse non ultimate e in categoria catastale F/3 (unità in corso di costruzione) sono esonerate dagli obblighi inerenti l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) ai sensi delle disposizioni attuative della Legge Regionale 13/2007 e s.m.i. (D.G.R. n. 43-11965).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste l'amministratore condominiale.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Via Frera n. 20, piano T-1-2-3
Trattasi di un compendio immobiliare ubicato nel Comune di Pieve Vergonte (VB) in Via Frera n. 20 in una zona semicentrale a carattere prevalentemente residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso al fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte, avviene direttamente dalla prospiciente strada pubblica attraverso passaggio su enti comuni. Oggetto di perizia risultano essere n. 5 appartamenti (di cui n. 4 in corso di costruzione), n. 4 autorimesse in corso di costruzione e n. 2 aree urbane. Il cespite le cui opere di ristrutturazione sono ultimate, risulta composto da: - Appartamento identificato a Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 946, sub. 12: al piano primo da ingresso su soggiorno, cucina, due disimpegni, due camere, cabina armadio e due bagni. Le unità abitative per la quale non risultano ultimate le opere di ristrutturazione, sulla base della SCIA protocollo n. 3971 del 17/07/2020, prevedevano la seguente composizione: - Appartamento identificato a Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 946, sub. 10: al piano terra da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno e bagno; al piano primo da disimpegno, tre camere, cabina armadio e due bagni. - Appartamento identificato a Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 946, sub. 11 graffato alla particella 945: al piano primo da ingresso su soggiorno con angolo cottura e ripostiglio; al piano secondo da disimpegno, due camere e bagno. - Appartamento identificato a Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 946, sub. 14: al piano secondo da ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, terrazzo e balcone; al piano terzo (sottotetto) da soffitta; - Appartamento identificato a Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 946, sub. 15: al piano secondo da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, terrazzo e balcone; al piano terzo (sottotetto) da soffitta; Inoltre alle unità in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero complesso ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile ed in particolare ai Beni Comuni Non Censibili identificati a Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 946, subalterni 1, 2, 3 e 4. Si precisa che dell'intero complesso immobiliare risultano esclusi dalla seguente valutazione i subalterni 8 e 13 in quanto proprietà di terzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 946, Sub. 5, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 946, Sub. 6, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 946, Sub. 7, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 946, Sub. 9, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 946, Sub. 10, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 946, Sub. 11, Categoria F3, Graffato Foglio 2 particella 945 - Fg. 2, Part. 946, Sub. 12, Categoria A2 - Fg. 2, Part. 946, Sub. 14, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 946, Sub. 15, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 929, Categoria F1 - Fg. 2, Part. 931, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 383.515,00

Il valore si riferisce alle unità immobiliari in base alla percentuale di stato avanzamento lavori rilevato per ogni singola unità immobiliare.

Il valore di mercato allo stato attuale è stato determinato sottraendo al valore di mercato ad opere finite i costi necessari stimati al completamento delle opere (ragguagliando la superficie commerciale).

Nella presente stima è inoltre stata implicitamente considerata quota parte dei diritti proporzionali sui

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Compendio pignorato Pieve Vergonte (VB) - Via Frera n. 20, piano T-1-2-3	348,65 mq	1.100,00 €/mq	€ 383.515,00	100,00%	€ 383.515,00
				Valore di stima:	€ 383.515,00

Valore di stima: € 383.515,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento per difetto	515,00	€

Valore finale di stima: € 383.000,00

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.

Ornavasso, li 22/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Tonietti Marco