

TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rossi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	11

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 13/04/2021, il sottoscritto Geom. Rossi Andrea, con studio in Via Diaz, 2 - 28040 - Massino Visconti (NO), email star.98@libero.it, PEC andrea.rossi2@geopec.it, Tel. 335 8248563, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/04/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Omegna (VB) - Via Erbera n° 1/E

DESCRIZIONE

Trattasi di piena proprietà di una porzione di edificio ad uso laboratorio inserito nel complesso industriale di via Erbera n° 1/E e censito al Catasto Fabbricati al foglio 18 particella 1655 subalterno 3, dislocato su tre livelli e così composto:

- al piano terra da locale magazzino, due spogliatoi con relativi servizi igienici e locale caldaia;
- al piano primo da magazzino/laboratorio con annessi locali di servizio e uffici;
- al piano secondo sottotetto non abitabile con un locale adibito ad archivio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Omegna (VB) - Via Erbera n° 1/E

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)

Alla società **** Omissis **** l'immobile oggetto della presente procedura è pervenuto giusto atto di compravendita Notaio Crestetto Roberta del 01/08/2003 rep. n. 19922 raccolta n. 9394, trascritto a Verbania il 06/08/2003 ai n.ri 9569/6588.



CONFINI

I confini dell'immobile oggetto di pignoramento, al catasto terreni sono come di seguito identificati: partendo da Nord: strada, mappale 566, mappale 1655 subalterno 2 e mappale 218.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Spogliatoi	55,30 mq	76,85 mq	1,00	76,85 mq	0,00 m	T
Laboratorio	518,12 mq	598,50 mq	1,00	598,50 mq	0,00 m	1
Uffici	48,94 mq	64,51 mq	1,00	64,51 mq	0,00 m	1
Sottotetto	439,58 mq	524,32 mq	0,30	157,30 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				897,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				897,16 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di piena proprietà di una porzione di edificio ad uso laboratorio inserito nel complesso industriale di via Erbera n° 1/E, dislocato su tre livelli e così composto:

- al piano terra da locale magazzino, due spogliatoi con relativi servizi igienici e locale caldaia di circa 55,30 mq totali;
- al piano primo da magazzino/laboratorio con annessi locali di servizio e uffici di complessivi 567,06 mq;
- al piano secondo sottotetto non abitabile con un locale adibito ad archivio di 439,48 mq.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/1996 al 01/08/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 551, Sub. 4 Categoria D1 Rendita € 4.286,59 Piano T-1-2



Dal 01/08/2003 al 13/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 551, Sub. 4 Categoria D1 Rendita € 4.286,59 Piano T-1-2
Dal 13/04/2010 al 09/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1655, Sub. 3 Categoria D1 Rendita € 4.603,80 Piano T-1-2

In riferimento alla situazione catastale si segnala che l'immobile fino al 13/04/2010 era censito al foglio 21 particella 551 subalterno 4, successivamente risulta accatastato al foglio 18 particella 1655 subalterno 3.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	1655	3		D1				4603,8 €	T-1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie areca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
18	1655				ENTE URBANO		17 60 mq				

Corrispondenza catastale

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

A seguito di sopralluogo, lo stato dei luoghi non è risultato conforme alla scheda catastale in quanto risultano presenti le seguenti difformità:

- la scala esterna di accesso agli uffici e la scala di emergenza di collegamento tra il piano terra ed il primo piano risultano mancanti;
- la scala esterna posta sulla rampa che collega il primo piano e la scala a chiocciola interna di fatto non esistono;
- al piano primo, in corrispondenza della scala a chiocciola di fatto inesistente è presente una piattaforma elevatrice per sollevamento merci nel sottotetto;

- al primo piano è presente una centrale termica al servizio del laboratorio;
- nel laboratorio sono stati ricavati due nuovi locali.

Per la corretta rappresentazione in scheda dello stato dei luoghi si è provveduto alla presentazione di DOCFA per l'aggiornamento al Catasto Fabbricati, firmato dalla Geom. Alessia Brendolin presentato in data 09/09/2022, protocollo n° VB0035417 in atti dal 09/09/2022.



PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso i competenti uffici i seguenti atti:

- Certificato contestuale di residenza, famiglia e stato civile dal quale risulta che **** Omissis **** è residente a **** Omissis **** e che il nucleo familiare è composto da **** Omissis ****;
- Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dal quale risulta che **** Omissis **** sono coniugati in regime di separazione dei beni;
- Visura camerale della società **** Omissis **** dal quale risulta che **** Omissis **** è il solo rappresentante della società, contrariamente a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

PATTI

La società **** Omissis **** ha fornito l'attestato di certificazione energetica (ACE), redatto dall' Ing. Morea Fabio, con codice identificativo A.P.E.: 2013 101823 0038, dal quale risulta che l'immobile è classificato in classe energetica D.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto risulta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

All'unità immobiliare oggetto di pignoramento compete la quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato di cui la porzione in oggetto fa parte, come determinate ai sensi dei titoli di provenienza ed ai sensi dell'art.1117 C.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile in oggetto gravano le seguenti servitù/diritti:

- Diritto di superficie per l'edificazione di una scala esterna che consenta l'accesso ad un futuro secondo piano (terzo fuori terra rispetto al cortile interno) del fabbricato in oggetto. Più precisamente, il diritto di superficie viene costituito sopra una porzione terminale della rampa, porzione della superficie approssimativa di 12,00 mq, cioè 3,00 mt x 4,00 mt;
- Servitù di passo pedonale e carraio della rampa di accesso carraio, avente una larghezza utile di 10,00 mt, precisando che alla società **** Omissis **** compete la larghezza di 5,00 mt della rampa.
- In forza dell'atto a rogito del Notaio Giovanni Deciani di Omegna in data 10 febbraio 1989 n. 11362/74277 di rep., registrato a Verbania il 1° marzo 1989 al n.365 Serie 1-V ed ivi trascritto il 10 marzo 1989 ai n.ri

2312/1771, si è costituita servitù di passo pedonale e carraio, nonché di posa per tubazioni e canalizzazioni in genere, a reciproco fa vore e carico di tutte le proprietà facenti parte del complesso immobiliare di cui trattasi, sui terreni adibiti (o da adibirsi) a strada, accessi, piazzali, ecc. I terreni in oggetto sono distinti a Catasto Terreni al foglio 18 mappali 218, 1613-1614-1615 (ex mappale 1165), 1168, 1167 e 217;

- In data 21/04/2021 a mezzo di scrittura privata i comproprietari della particella 218 **** Omissis **** hanno autorizzato la società **** Omissis **** alla realizzazione di una scala in ferro, addossata alla parete sul de fabbricato identificato alla particella 1655, per consentire un uscita di emergenza dalla propria zona di lavorazione. La scala ha una larghezza di circa 1,25 mt ed una lunghezza pari alla lunghezza della parete sud, occupando uno spazio in pianta già utilizzato in precedenza da una vecchia costruzione ora demolita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Pietrame;

Esposizione: Vedere tavole 521 A1/A2/A3;

Strutture verticali: Muratura in laterizio, pietrame e cemento armato;

Solai: Prevalentemente in laterocemento tranne nel laboratorio che sono in lamiera greca con sovrastante caldaia;

Copertura: In parte a falde inclinate con orditura in legno e copertura in tegole marsigliesi ed in parte copertura piana calpestabile;

Altezza interna utile: Vedere tavole 521 A1/A2/A3;

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne ed interne in muratura/pietrame/cemento armato intonacate e verniciate, i bagni in parte rivestiti con piastrelle di ceramica;

Pavimentazione interna: pavimento di tipo industriale nei laboratori e negli uffici in piastrelle di ceramica;

Infissi interni ed esterni: in alluminio con vetro termopan;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico esterno a canalina di tipo industriale con contatore da 100 kW; il bagno è dotato di un lavandino a colonna e water; impianto di riscaldamento degli uffici è a ventilconvettori mentre il piano terra è dotato di radiatori. La caldaia a metano è sita al piano terra. Per quanto concerne la zona laboratorio l'impianto è di tipo industriale ad aria calda la cui caldaia a metano è sita nella centrale termica al piano primo.

Contatori: Il contatore dell'acqua e del gas sono posti in apposite nicchie separate sul prospetto che da sulla via Erbera, a fianco della rampa. Il contatore della luce è posto sulla facciata sud al di sotto della scala di emergenza. Per maggiori chiarimenti si invita a visionare le tavole 521 A1/A2/A3.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta utilizzato dalla società **** Omissis **** che svolge l'attività lavorativa.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 16/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Verbania il 03/10/2007
Reg. gen. 14424 - Reg. part. 2592
Quota: 1/1
Importo: € 1.140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 570.000,00
Percentuale interessi: 5,415 %
Rogante: Spini Ursula
Data: 24/09/2007
N° repertorio: 2849
N° raccolta: 1459
Note: Annotazione ad iscrizione nn. 11509/2008 del 26/11/2013 derivante da proroga della durata dell'ammortamento del 19/11/2013 Notaio Gatti Vanina Daniela sede Novara numero di repertorio 630/457. La banca ha acconsentito che, a decorrere dalla data del 31/01/2014, il residuo importo di mutuo verrà rimborsato dalla parte mutuataria mediante il pagamento di n. 134 rate mensili posticipate da effettuare, in unica soluzione, il giorno di scadenza della rata e senza interruzione e di cui l'ultima scadente il 28/02/2025, come da piano di ammortamento allegato all'atto.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 04/07/2016
Reg. gen. 6743 - Reg. part. 768
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 31.879,53
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 07/06/2016
N° repertorio: 1105
Note: La seguente formalità grava sull'immobile oggetto di esecuzione, unitamente ad altri beni.
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Verbania il 25/01/2019
Reg. gen. 861 - Reg. part. 86
Quota: 1/1
Importo: € 44.875,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 22.437,93
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 24/01/2019
N° repertorio: 455
N° raccolta: 13819
Note: La seguente formalità grava sull'immobile oggetto di esecuzione, unitamente ad altri beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Verbania il 12/03/2021

Reg. gen. 2961 - Reg. part. 2288

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione



Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura risulta come di seguito:

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 03/10/2007 registro generale n° 14424 e registro particolare n° 2592, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca giudiziale iscritta a Verbania il 04/07/2016 registro generale n° 6743 e registro particolare n° 768, diritti per restrizione dell'ipoteca 0,50 % del valore di aggiudicazione del lotto con un minimo di € 200,00 oltre € 59,00 e € 35,00 per imposte e tasse ipotecarie e € 50,00 oneri di cancellazione;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Verbania il 25/01/2019 registro generale n° 861 e registro particolare n° 86, diritti per restrizione dell'ipoteca 0,50 % del valore di aggiudicazione del lotto con un minimo di € 200,00 oltre € 59,00 e € 35,00 per imposte e tasse ipotecarie e € 50,00 oneri di cancellazione;

- Pignoramento trascritto a Verbania il 12/03/2021 registro generale n° 2961 e registro particolare n° 2288, per la restrizione del pignoramento, diritti di cancellazione € 294,00 di diritti e tasse ipotecarie, onorario di cancellazione € 50,00.

Si segnala il mutamento di denominazione o ragione sociale del 16/07/2013 numero di repertorio 19310/10348 Notaio Scalabrini Stefania sede Ornavasso (VB), trascritto il 24/07/2013 nn. 7271/5268 da **** Omissis **** in **** Omissis ****, rettificato con atto trascritto il 17/12/2013 nn. 12540/9234.

Si specifica che il pignoramento è stato trascritto contro la società **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, secondo il P.R.G.C. del Comune di Omegna, risulta far parte della seguente area:

- Aree di riuso con attività produttive dismesse o da rilocalizzare art. 26 delle N.T.A.:

I vincoli presenti sono:

- Fascia di rispetto stradale art. 36 delle N.T.A.;

- Vincolo paesaggistico;

- Aree di notevole interesse pubblco D.M. 01/08/1985:



Si allega alla presente estratto P.R.G.C. e relative N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In seguito ad accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Omegna, in riferimento al fabbricato in oggetto, risultano rilasciate le seguenti istanze edilizie:

- Concessione Edilizia n. 757 del 01/10/1974;
- Concessione Edilizia n. 95-00320 del 18/01/1996;
- Variante alla Concessione Edilizia n. 95-00320 del 18/01/1996.

A maggior chiarimento, si veda la documentazione allegata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In riferimento all'ultima concessione edilizia rilasciata dal Comune di Omegna n. 95-00320 del 18/01/1996 e relativa variante, risultano le seguenti incongruenze:

- la scala esterna di accesso agli uffici e la scala di emergenza di collegamento tra il piano terra ed il primo piano risultano mancanti;
- la scala esterna posta sulla rampa che collega il primo piano e la scala a chiocciola interna di fatto non esistono;
- al piano primo, in corrispondenza della scala a chiocciola di fatto inesistente è presente una piattaforma elevatrice per sollevamento merci nel sottotetto;
- al primo piano è presente una centrale termica al servizio del laboratorio;
- nel laboratorio vi sono due nuovi locali.

Il futuro acquirente dovrà farsi carico di presentare un provvedimento edilizio in sanatoria per la corretta rappresentazione dell'immobile, il quale nei provvedimenti edilizi rilasciati sino ad oggi non è rappresentato come di fatto realizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



La procedura ha come oggetto un solo bene ed ha colpito il 100% della quota di proprietà, conseguentemente si è formato un solo lotto da porre all'asta.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Omegna (VB) - Via Erbera n° 1/E
Trattasi di piena proprietà di una porzione di edificio ad uso laboratorio inserito nel complesso industriale di via Erbera n° 1/E e censito al Catasto Fabbricati al foglio 18 particella 1655 subalterno 3, dislocato su tre livelli e così composto: - al piano terra da locale magazzino, due spogliatoi con relativi servizi igienici e locale caldaia; - al piano primo da magazzino/laboratorio con annessi locali di servizio e uffici; - al piano secondo sottotetto non abitabile con un locale adibito ad archivio.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1655, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1655, Sub. 3, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 331.949,20
Nel procedere alla stima del bene, tenendo presente quanto riportato sin d'ora in merito alla posizione dell'immobile, allo stato di conservazione, alla destinazione del fabbricato, tutto quanto ciò premesso, dopo aver eseguito indagini nel paese, consultando anche operatori del settore, andando quindi ad individuare e a valutare i recenti valori di compravendita effettivamente realizzati negli ultimi 24 mesi per immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, consultando l'OMI che riporta valori di mercato che variano tra i 300,00 €/mq ed i 500,00 €/mq tutto quanto ciò premesso, si considera congruo, attribuire all'immobile un valore di mercato al mq pari a 370,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Omegna (VB) - Via Erbera n° 1/E	897,16 mq	370,00 €/mq	€ 331.949,20	100,00%	€ 331.949,20
				Valore di stima:	€ 331.949,20



Valore di stima: € 331.949,20

Valore finale di stima: € 331.949,20



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'unità oggetto di pignoramento insiste parzialmente, sopra sedime (ex alveo coperto di roggia).

Si specifica che il pignoramento è stato trascritto contro la società **** Omissis ****, mentre attualmente la società è denominata **** Omissis ****, mutamento eseguito in data 16/07/2013 numero di repertorio 19310/10348 Notaio Scalabrini Stefania sede Ornavasso (VB), trascritto il 24/07/2013 nn. 7271/5268, rettificato con atto trascritto il 17/12/2013 nn. 12540/9234.

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.

Massimo Visconti, li 14/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Rossi Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 13 Foto - Allegato 1 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 14/09/2022)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Allegato 2 - Documentazione catastali (Aggiornamento al 14/09/2022)
- ✓ N° 36 Concessione edilizia - Allegato 3 - Documentazione urbanistica (Aggiornamento al 14/09/2022)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Allegato 4 - Atto di provenienza (Aggiornamento al 14/09/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 5 - APE (Aggiornamento al 14/09/2022)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegato 6 - Certificati esecutivo (Aggiornamento al 14/09/2022)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Allegato 7 - Dati catastali da pignoramento e da perizia (Aggiornamento al 14/09/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 8 - Perizia epurata (Aggiornamento al 14/09/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 9 - Bando di vendita (Aggiornamento al 14/09/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 10 - Pubblicità commerciale (Aggiornamento al 14/09/2022)