
TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tonietti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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

All'udienza del 27/02/2024, 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. e in data 29/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vogogna (VB) - Via Nazionale Dresio n. 163, piano T-1-2-3

Trattasi dell'intera quota di proprietà di un fabbricato residenziale di antica costruzione che si sviluppa su quattro piani fuori terra (terreno, primo, secondo e terzo), ubicato nel Comune di Vogogna (VB), località Masone in Via Nazionale Dresio n. 163, zona periferica a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

L'accesso principale allo stabile e alla relativa area esterna di pertinenza avviene dalla prospiciente strada pubblica (Via Nazionale Dresio) attraverso diritto di passaggio su terreno identificato a Catasto Terreni al foglio 12 particella 27 (proprietà di terzi). Si segnala inoltre, un accesso secondario, che anch'esso avviene dalla prospiciente strada pubblica (Via Nazionale Dresio) attraverso diritto di passaggio su terreno identificato a Catasto Terreni al foglio 12 particella 25 (proprietà di terzi).

L'unità immobiliare principale (sub. 3) è costituita: al piano terra da disimpegno, ripostiglio e due cantine; al piano primo da disimpegni, cucina, camera, bagno e balcone; al piano secondo da disimpegno, due camere e balcone; al piano terzo (sottotetto) da soffitta. Una scala interna collega i piani terra, primo e secondo, mentre l'accesso al piano terzo (sottotetto) avviene attraverso botola.

Completano la proprietà: unità immobiliare collabente (sub. 4) e corte esclusiva (sub. 2 - BCNC).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vogogna (VB) - Via Nazionale Dresio n. 163, piano T-1-2-3

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)

La debitrice sig.ra **** Omissis **** risulta di stato civile libero, come indicato nel certificato di stato libero rilasciato in data 15/05/2024 a firma dell'ufficiale d'Anagrafe Delegata del Comune di Vogogna che si allega.

CONFINI

L'intero fabbricato pignorato comprensivo dell'area esterna esclusiva, confina in un solo corpo a Catasto Terreni partendo da nord in senso orario con: particelle 25, 27, 29, 28, 26 e 19.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione sub. 3	94,00 mq	135,00 mq	1	135,00 mq	2,50 m	1-2
Accessori indiretti sub. 3	45,00 mq	66,00 mq	0,20	13,20 mq	3,20 m	T
Soffitta sub. 3	51,00 mq	68,00 mq	0,10	6,80 mq	1,00 m	3
Balconi sub. 3	22,00 mq	22,00 mq	0,20	4,40 mq	0,00 m	1-2
Collabente sub. 4	18,00 mq	28,00 mq	0,10	2,80 mq	0,00 m	T-1-2
Corte sub. 2 (BCNC)	146,00 mq	146,00 mq	0,01	1,46 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				163,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				163,66 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Superfici ricavate da planimetrie catastali e arrotondate al 1/2 mq.

Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti.

Come accessori indiretti sono stati computati i locali ubicati al piano terra (ripostiglio e cantine).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/2004 al 08/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 23 Categoria A5 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 195,22 Graffato Foglio 12, particella 24

Dal 09/10/2007 al 28/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 23 Categoria A5 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 195,22 Graffato Foglio 12, particella 24
Dal 29/01/2009 al 19/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 23, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 197 mq Rendita € 223,88 Piano T-1-2 Graffato Foglio 12, particella 24, sub. 1
Dal 20/03/2009 al 18/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 23, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 197 mq Rendita € 223,88 Piano T-1-2 Graffato Foglio 12, particella 24, sub. 1
Dal 19/09/2024 al 25/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 24, Sub. 2 Categoria BCNC Piano T
Dal 19/09/2024 al 25/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 24, Sub. 4 Categoria F2 Piano T-1-2
Dal 19/09/2024 al 25/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 24, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 186 mq Rendita € 171,21 Piano T-1-2-3

Il titolare catastale alla data odierna corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	24	3		A4	1	6,5 vani	186 mq	171,21 €	T-1-2-3		
	12	24	4		F2					T-1-2		
	12	24	2		BCNC					T		

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania era depositata la planimetria catastale relativa all'unità immobiliare pignorata redatta dal geometra Dorianio Mario Rapetti in data 29/01/2009 che risultava non conforme allo stato di fatto per demolizione del ripostiglio esterno al piano terra e per il crollo di porzione del fabbricato principale, pertanto si è resa necessaria denuncia di variazione catastale presentata dal sottoscritto Geom. Marco Tonietti all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania in data 18/09/2024 protocollo n. VB0047379 e in atti dal 19/09/2024.

L'area su cui insiste il fabbricato e la relativa area esterna, corrisponde a Catasto Terreni al foglio 12 particella 24, Ente Urbano di are 2,43.

A seguito delle operazioni catastali eseguite, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della legge 30 luglio 2010 n. 122, si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria depositata".

PRECISAZIONI

Si segnala, che in fase di sopralluogo, per quanto riguarda il manto di copertura del servizio igienico posto al piano primo, quest'ultimo risulta essere in lastre di amianto "Eternit". Si precisa che il disposto di cui all'art. 1, comma 2, della Legge 257/92, in tema di eliminazione dell'amianto, non stabilisce - a pena di nullità - alcun divieto alla vendita di immobili contenenti amianto. Tale normativa non vieta la presenza di detto materiale in manufatti risalenti alla data di entrata in vigore della Legge 257/92, ma si limita ad imporne, ove ne ricorrano i presupposti alla valutazione del rischio o comunque la gestione, al punto di evitarne l'offensività o di limitarla nei limiti accettabili previsti dal legislatore. In particolare, nel sistema della Legge 277/1991, non sussiste un obbligo assoluto di rimuovere l'amianto, ma è previsto solo l'obbligo di renderlo innocuo, anche mediante l'adozione di soluzioni suggerite dalla tecnica e disponibili sul mercato. La pura e semplice presenza di amianto non comporta, di per sé l'inutilizzabilità dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato residenziale in oggetto verte in scarse condizioni di manutenzione e la parte non crollata presenta finiture di tipo popolare dell'epoca di costruzione. Si evidenzia che, allo stato attuale, necessita di un elevato fabbisogno di energia termica, essendo stato classificato in classe energetica G (EPgl,nren (kWh/m²anno): 317,19).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si evidenzia che trattasi di fondo intercluso, il cui accesso allo stabile e alla relativa area esterna di pertinenza in sede di sopralluogo è avvenuto direttamente dalla prospiciente Via Nazionale Dresio attraverso successivo passaggio su terreni identificati a Catasto Terreni al foglio 12, particelle 27 e 25 proprietà di terzi.

Si segnala inoltre, servitù apparente di passaggio pedonale e carraio contro porzione di corte oggetto di perizia ed identificata a Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 24, sub. 2 (lato fiume Toce), a favore della limitrofa area identificata a Catasto Terreni al foglio 12, particella 26 che risulta proprietà di terzi.

L'area e il fabbricato oggetto di perizia, non risultano assoggettati a vicoli d'uso civico; il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 30/09/2024 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Vogogna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Contesto: area residenziale.

Accesso: da strada pubblica (Via Nazionale Dresio).

Altezza interna utile dei locali principali: da un minimo di 2,15 mt a un massimo di 2,55 mt.

Strutture verticali: murature portanti non isolate e realizzate con pietrame e calce.

Divisori interni: murature in mattoni di laterizio.

Solai: legno.

Copertura: a falde con orditura portante in legno.

Manto di copertura: lastre di pietra "piode" ad eccezione della copertura del servizio igienico posto al piano primo che risulta in lastre di amianto "Eternit".

Lattoneria: assente.

Finiture pareti esterne: parte intonacate al rustico e parte in pietra a vista.

Finiture pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate.

Pavimenti: parte in piastrelle di graniglia, parte in legno e parte in lastre di pietra.

Rivestimenti cucina e servizio igienico: piastrelle di ceramica.

Serramenti esterni: legno con vetro singolo.

Porte interne: legno tamburato.

Impianto elettrico: fuori-traccia di tipo residenziale.

Impianto di riscaldamento: assente.

Impianto di produzione acqua calda sanitaria: mediante scaldabagno elettrico posizionato nel bagno.

Servizio igienico: dotato di vasca, vaso igienico e lavabo; l'aerazione avviene in modo naturale essendo dotato di finestre apribili.

Non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti tecnologici presenti, pertanto sarà compito del futuro avente titolo accertare tale conformità con l'ausilio di tecnici abilitati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice sig.ra **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/2004 al 08/10/2007	**** Omissis ****	Sentenza di acquisto per usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Verbania	03/11/2004	773	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	18/09/2006	13906	8710
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 09/10/2007 al 19/03/2009	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Verbania	11/12/2008	15047	10851
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Verbania	18/09/2008	78	733
Dal 20/03/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Laura Consolandi	20/03/2009	87	75
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	02/04/2009	3847	2714
		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.

Si segnala accettazione tacita di eredità del de cuius **** Omissis **** avvenuta con atto Notaio Laura Consolandi in data 20/03/2009 repertorio 87/75, trascritta a Verbania in data 15/04/2009 ai numeri 4424/3113.

Si precisa che successivamente il Tribunale di Verbania, in composizione monocratica, in persona della Dott.ssa Lidia Pomponio, con provvedimento in data 14/10/2005 ha disposto la correzione della sentenza n. 563/04, pubblicata in data 03/11/2004, nel senso che laddovè è indicato che "**** Omissis **** hanno acquistato per usucapione, ai sensi dell'art. 1158 C.C., la proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Vigogna, Via Nazionale n. 69, censito nel CT, al foglio 12 mappali 23 e 24 aggraffati; coerenze: mappali 25, 27, 29 e 26 del foglio 12" si deve invece dire che: "**** Omissis **** hanno acquistato per usucapione, ai sensi dell'art. 1158 C.C., la proprietà del seguente bene immobile sito nel Comune di Vogogna, Via Nazionale n. 69, censito nel CT ed al CF al foglio 12 mappali 23 e 24 aggraffati; coerenze: mappali 25, 27, 29 e 26 del foglio 12".

Si segnala inoltre che ai signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** la quota di proprietà pari a 2/20 è pervenuta per legge, in virtù del regime di comunione legale esistente con i rispettivi coniugi, essendosi verificato in costanza di matrimonio l'acquisto per usucapione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 22/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VERBANIA il 02/04/2009
Reg. gen. 3848 - Reg. part. 428
Quota: 1/1
Importo: € 99.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 55.000,00
Spese: € 44.000,00
Percentuale interessi: 5,06 %
Rogante: Notaio Laura Consolandi
Data: 20/03/2009
N° repertorio: 88
N° raccolta: 76

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Verbania il 08/03/2022
Reg. gen. 2694 - Reg. part. 2135
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dalla Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 22/10/2024 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato e l'area pertinenziale, di cui le unità immobiliari oggetto di perizia fanno parte, insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "Usi Residenziali - Tessuti Edilizi Saturi - B" regolata dall'articolo 3.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Geologicamente classificato in Classe IIIB4.

L'area risulta inoltre assoggettata a Vincolo Ambientale ai sensi del D.Lgs 42/04.

In riferimento a quanto sopra riportato si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 30/09/2024 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Vogogna.

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 Vogogna, ai sensi dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, non è emerso alcun provvedimento riguardante l'immobile in oggetto, il tutto come risulta dalla dichiarazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vogogna in data 02/10/2024 che si allega alla presente.

Il fabbricato è di vecchia costruzione ed è quindi stato costruito prima del 1° settembre 1967, successivamente non sono state realizzate opere e/o modificazioni per l'esecuzione delle quali fosse richiesto il rilascio di autorizzazioni comunali, inoltre non sussiste alcun provvedimento sanzionatorio in dipendenza del quale ne risulti inibita, ai sensi della citata legge, la commerciabilità.

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Vogogna in data 30/09/2024 che si allega alla presente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vogogna (VB) - Via Nazionale Dresio n. 163, piano T-1-2-3
Trattasi dell'intera quota di proprietà di un fabbricato residenziale di antica costruzione che si sviluppa su quattro piani fuori terra (terreno, primo, secondo e terzo), ubicato nel Comune di Vogogna (VB), località Masone in Via Nazionale Dresio n. 163, zona periferica a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso principale allo stabile e alla relativa area esterna di pertinenza avviene dalla prospiciente strada pubblica (Via Nazionale Dresio) attraverso diritto di passaggio su terreno identificato a Catasto Terreni al foglio 12 particella 27 (proprietà di terzi). Si segnala inoltre, un accesso secondario, che anch'esso avviene dalla prospiciente strada pubblica (Via Nazionale Dresio) attraverso diritto di passaggio su terreno identificato a Catasto Terreni al foglio 12 particella 25 (proprietà di terzi). L'unità immobiliare principale (sub. 3) è costituita: al piano terra da disimpegno, ripostiglio e due cantine; al piano primo da disimpegni, cucina, camera, bagno e balcone; al piano secondo da disimpegno, due camere e balcone; al piano terzo (sottotetto) da soffitta. Una scala interna collega i piani terra, primo e secondo, mentre l'accesso al piano terzo (sottotetto) avviene attraverso botola. Completano la proprietà: unità immobiliare collabente (sub. 4) e corte esclusiva (sub. 2 - BCNC).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 24, Sub. 2, Categoria BCNC - Fg. 12, Part. 24, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. 12, Part. 24, Sub. 4, Categoria F2

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

Valore di stima del bene: € 40.915,00

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del bene mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale.

Calcolo del mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale:

- abitazione sub. 3 prima casa € 171,21 x 115,50 = € 19.774,76.

- abitazione sub. 3 seconda casa € 171,21 x 126,00 = € 21.572,46.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Vogogna (VB) - Via Nazionale Dresio n. 163, piano T-1-2-3	163,66 mq	250,00 €/mq	€ 40.915,00	100,00%	€ 40.915,00
				Valore di stima:	€ 40.915,00

Valore di stima: € 40.915,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento per difetto	915,00	€

Valore finale di stima: € 40.000,00

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 25/10/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®