

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Barbini Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



All'udienza del 12/06/2024, il sottoscritto Geom. Barbini Roberto, con studio in Piazza Ranzoni. 45 - 28900 - Verbania (VB), email studiobierre@libero.it, PEC roberto.barbini@geopec.it, Tel. 0323 404226, Fax 0323 404226, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve Vergonte (VB) - via dott. G. Cicoletti n.12
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pieve Vergonte (VB) - via dott. G. Cicoletti n.12

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CICOLETTI N.12

Alloggio, situato al sesto piano di un edificio di tipo condominiale e composto da: Ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, due balconi, cantina al piano interrato e una soffitta nel sottotetto- piano settimo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CICOLETTI N.12

Autorimessa situata al piano terra in corpo staccato di un edificio di tipo condominiale.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve Vergonte (VB) - via dott. G. Cicoletti n.12
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pieve Vergonte (VB) - via dott. G. Cicoletti n.12

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CICOLETTI N.12

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CICOLETTI N.12

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CICOLETTI N.12

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CICOLETTI N.12

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CICOLETTI N.12

CONFINI DELL'ALLOGGIO:prospetto su area cortilizia comune su tre lati, u.i. di proprietà di terzi, u.i di proprietà di terzi e vano scala comune.

CONFINI DELLA CANTINA:corridoio comune di accesso,cantina di proprietà di terzi,terrapieno da due lati ed altra cantina di proprietà di terzi.

CONDINI DELLA SOFFITTA(RIP.):corridoio comune,u.i. di proprietà di terzi,prospetto su area cortilizia comune,altra u.i. di proprietà di terzi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CIOLETTI N.12

CONFINI DELL'AUTORIMESSA: area cortilizia comune da tre lati e altra autorimessa di proprietà di terzi.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CIOLETTI N.12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	2,81 m	6
Balcone scoperto	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	6
Cantina	0,00 mq	19,00 mq	0,20	3,80 mq	2,38 m	SEMINTERRATO
Soffitta	0,00 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	1,65 m	7
Totale superficie convenzionale:				102,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CIOLETTI N.12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,12 mq	19,78 mq	1	19,78 mq	2,38 m	t
Totale superficie convenzionale:				19,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CIOLETTI N.12

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/06/1974 al 30/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 457, Sub. 22 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 VANI Rendita € 322,79 Piano S1-6-7
Dal 30/09/2011 al 25/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 457, Sub. 22 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 VANI Superficie catastale 106 mq Rendita € 322,79

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CIOLETTI N.12

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/06/1974 al 30/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 459, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 mq Rendita € 0,05 Piano T
Dal 30/09/2011 al 25/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 459, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 29,13 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CIOLETTI N.12**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	457	22		A2	2	5	106 mq	322,79 €	S1-6-7	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste una sostanziale corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CIOLETTI N.12

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	459	1		C6	3	12	14 mq	29,13 €	t	

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CIOLETTI N.12

Presso il comune di Pieve Vergonte è stato richiesto il certificato di residenza e di stato libero degli esecutati.

Sostanze tossiche o nocive:

all'esame visivo eseguito in sede di sopralluogo non si è rilevata l'esistenza di sostanze tossiche o nocive.

Attestato di Prestazione Energetica:

l'unità immobiliare in oggetto è in classe energetica G-si allega APE.

Conformità degli impianti:

Agli atti non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Usufrutto/abitazione:

Non risultano agli atti diritti di usufrutto sull'immobile in oggetto.

Accesso/sopralluogo:

l'accesso alla proprietà immobiliare è avvenuto alla presenza del custode Giudiziario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CIOLETTI N.12

Presso il comune di Pieve Vergonte è stato richiesto il certificato di residenza e di stato libero degli esecutati.

Sostanze tossiche o nocive:

all'esame visivo eseguito in sede di sopralluogo non si è rilevata l'esistenza di sostanze tossiche o nocive.

Attestato di Prestazione Energetica per l'autorimessa non è necessario.

Conformità degli impianti:

Agli atti non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Usufrutto/abitazione:

Non risultano agli atti diritti di usufrutto sull'immobile in oggetto.

Accesso/sopralluogo:

l'accesso alla proprietà immobiliare è avvenuto alla presenza del custode Giudiziario.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CIOLETTI N.12

Nulla da segnalare

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CIOLETTI N.12

Nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CIOLETTI N.12

L'alloggio si presenta in discrete condizioni generali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CIOLETTI N.12

L'autorimessa si presenta in mediocri condizioni generali.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CIOLETTI N.12

Sono oggetto di proprietà comune dei condomini dell'edificio (pro-quota), oltre le parti indicate dagli art. 1117 e 1118 C.C., tutte le corrispondenti ragioni che per legge, uso o destinazione sono comuni a tutti i condomini. La quota di comproprietà condominiale è pari a 55,50/1000.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CIOLETTI N.12

Sono oggetto di proprietà comune dei condomini dell'edificio (pro-quota), oltre le parti indicate dagli art. 1117 e 1118 C.C., tutte le corrispondenti ragioni che per legge, uso o destinazione sono comuni a tutti i condomini.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CIOLETTI N.12

L'intero condominio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata non ricade in zona sottoposta ad usi civici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CICOLETTI N.12

L'intero fabbricato (autorimesse) di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata non ricade in zona sottoposta ad usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CICOLETTI N.12

Trattasi di alloggio di civile abitazione posto al sesto piano di un condominio situato in Pieve Vergonte in Via Dottor G. Cicoletti n° 12 , in zona posta nelle immediate vicinanze dell'abitato di Pieve Vergonte. L'area circostante è prevalentemente urbanizzata ed è caratterizzata dalla presenza di fabbricati sia ad uso residenziale che commerciale. Nella località sono disponibili tutti i servizi principali.

La costruzione, fu realizzata verso la fine degli anni sessanta e denominata Condominio Stella Alpina e si sviluppa su nove livelli dei quali uno al piano seminterrato occupato principalmente da cantine, al piano terra sono presenti attività commerciali, dal primo al sesto piano alloggi di civile abitazione e al piano sottotetto soffitte ad uso depositi. Le autorimesse sono localizzate in fabbricato adiacente in corpo staccato. Tutti i piani sono serviti da vano scala comune mentre l'ascensore è presente dal piano terra al sesto. L'accesso principale al condominio è situato in Via Dottor G. Cicoletti n° 12 L'area esterna, è prevalentemente pavimentata in asfalto solo la parte antistante il condominio è pavimentata in piastrelloni.

Esternamente le facciate si presentano parte intonacate e tinteggiate e parte rivestite in piastrelle, la copertura è costituita da struttura in legno e tegole di copertura . Le strutture principali sono costituite da travi e pilastri in cls armato, muratura portante in laterizio, tramezze interne in mattoni forati da cm.8 e solette in latero-cemento.

L'alloggio, situato al sesto piano risulta composta da:

Ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, due balconi, cantina al piano interrato e una soffitta nel sottotetto- piano settimo.

Descrizione dei locali

Ingresso H: 2,82 ml

- Pavimentazioni in piastrelle;
- Pavimento e soffitto rasati al civile e tinteggiati.

Soggiorno - Pranzo H: 2,82 ml

- Pavimentazioni in piastrelle;
- Pavimento e soffitto rasati al civile e tinteggiati.

Cucina H: 2,82 ml

- Pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica per h: 1,50 ml.;
- Restanti pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati con idro pittura;

Bagno H:2.82 ml.

- Pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica per h: 1,80 ml.;
- Soffitto e restanti pareti intonacate al civile e tinteggiate;
- Sono presenti un lavabo, un water, e una vasca da bagno oltre a un boiler scalda acqua;

Camere H: 2,82 ml

- Pavimentazioni in parquet;
- Pavimento e soffitto rasati al civile e tinteggiati.

Balconi

- Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Parapetto in ferro verniciato.

Cantina

- Pavimento in battuto di cemento;

- Pareti intonacate non tinteggiate;
- Soffitto intonacato non tinteggiato;
- E presente un punto luce;
- Porta di ingresso in alluminio;
- Serramento in ferro verniciato.

Soffitta

- Pavimento in battuto di cemento;
- Pareti in mattoni non intonacati;
- Soffitto in legno a vista ;
- Non è presente l'impianto elettrico;
- Porta in alluminio.

L'acqua calda sanitaria viene generata per mezzo di boiler elettrico situato nel bagno mentre il riscaldamento è prodotto per mezzo di caldaia centralizzata condominiale e il calore viene dissipato negli ambienti per mezzo di radiatori in ghisa dotati di termo regolazione ;

- L'impianto elettrico è tutto sotto traccia ed è dotato di quadro salva vita, sufficienti le prese e i punti luce;
- La porta di ingresso è in legno del tipo non blindato;
- I serramenti sono in legno dotati di vetro semplice e la chiusura avviene per mezzo di tapparelle pvc.
- Il fabbricato è allacciato alla fognatura comunale, all'acquedotto ed è collegato alla rete energia.

Gli impianti occorre che siano controllati ed eventualmente adeguati da tecnici specializzati.

In cucina i fornelli sono alimentati da bombola a gas.

In generale l'alloggio si presenta in discrete condizioni mentre il condominio (in generale) necessita di interventi di manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CICOLETTI N.12

Trattasi di autorimessa posta al piano terra e in corpo staccato di un condominio situato in Pieve Vergonte in Via Dottor G. Cicoletti n° 12 , in zona posta nelle immediate vicinanze dell'abitato di Pieve Vergonte. L'area circostante è prevalentemente urbanizzata ed è caratterizzata dalla presenza di fabbricati sia ad uso residenziale che commerciale. Nella località sono disponibili tutti i servizi principali.

La costruzione, fu realizzata verso la fine degli anni sessanta ed è realizzata con struttura mista in muratura e cls armato

con copertura è piana.

Esternamente le facciate si presentano intonacate al rustico.

Autorimessa h:2.38

- Pavimento in battuto di cemento;
- Pareti e soffitto in intonaco a vista;
- Serranda scorrevole in lamiera ;
- Non è presente l'impianto elettrico.

L'autorimessa nel suo complesso si presenta in mediocri condizioni generali.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CIOLETTI N.12

L'immobile risulta occupato dalla signora **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CIOLETTI N.12

L'autorimessa risulta occupata dalla signora **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CIOLETTI N.12

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/06/1974 al 30/09/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO G.LINCIO	03/06/1974	30036	10353
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 30/09/2011 al 10/04/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO A.AUCIELLO	30/09/2011			796	646
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
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;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CIOLETTI N.12

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/06/1974 al 30/09/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO G.LINCIO	03/06/1974	30036	10353
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/2011 al 10/04/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO A.AUCIELLO	30/09/2011	796	646
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CIOLETTI N.12

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 07/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VERBANIA il 11/10/2011
Reg. gen. 11264 - Reg. part. 1635
Importo: € 234.143,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a VERBANIA il 09/10/2017
Reg. gen. 10610 - Reg. part. 1282
Importo: € 1.528,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA N.269/2021
Iscritto a VERBANIA il 29/11/2022
Reg. gen. 14826 - Reg. part. 1633
Importo: € 6.578,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VERBANIA il 07/05/2024
Reg. gen. 5072 - Reg. part. 4349
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CICOLETTI N.12

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 07/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VERBANIA il 11/10/2011
Reg. gen. 11264 - Reg. part. 1635
Importo: € 234.143,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a VERBANIA il 09/10/2017
Reg. gen. 10610 - Reg. part. 1282
Importo: € 1.528,04

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA N.269/2021
Iscritto a VERBANIA il 29/11/2022
Reg. gen. 14826 - Reg. part. 1633
Importo: € 6.578,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VERBANIA il 07/05/2024
Reg. gen. 5072 - Reg. part. 4349
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CIOLETTI N.12

L'intero fabbricato (mappale 23-566 CT) di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata ricade nel PRG vigente del comune di Pieve Vergonte in " aree residenziali sature " di cui all'art.4.2.2 delle NTA.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CIOLETTI N.12

L'intero fabbricato (mappale 565 CT) di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata ricade nel PRG vigente del comune di Pieve Vergonte in " aree residenziali sature " di cui all'art.4.2.2 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CIOLETTI N.12

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia pratica n.213 rilasciata dal comune di Pieve Vergonte in data 20/08/1968 e la relativa abitabilità è stata rilasciata in

data 21/01/1971.

Non sono state reperiti ulteriori titoli edilizi che riguardano l'unità immobiliare in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto tra la Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Pieve Vergonte e lo stato dei luoghi sono emerse modeste modifiche interne che necessitano una sanatoria edilizia.

Pertanto al fine di regolarizzare la situazione edilizia occorre presentare pratica di sanatoria edilizia presso il comune di Pieve Vergonte i cui costi vengono stimati nel seguente modo:

- Pratiche edilizie per sanatoria €. 1.800,00

- sanzione €.1.000,00.

Totale €. 2.800,00

Tale costo è stato portato in detrazione dal valore in quanto dovrà essere sostenuto dall'aggiudicatario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CICOLETTI N.12

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia pratica n.213 rilasciata dal comune di Pieve Vergonte in data 20/08/1968.

Non sono state reperiti ulteriori titoli edilizi che riguardano l'unità immobiliare in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CICOLETTI N.12

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare pignorata è inserita in un contesto condominiale (Condominio Stella Alpina).

La quota condominiale sugli spazi ed enti comuni è pari a 55,50 millesimi .

A completezza di informazioni si allega richiesta di informazioni inoltrata all'amministratore condominiale e ad oggi rimasta senza risposta.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - VIA DOTT. G. CICOLETTI N.12

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare pignorata è inserita in un contesto condominiale (Condominio Stella Alpina).

A completezza di informazioni si allega richiesta di informazioni inoltrata all'amministratore condominiale e ad oggi rimasta senza risposta.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve Vergonte (VB) - via dott. G. Cicoletti n.12
Alloggio, situato al sesto piano di un edificio di tipo condominiale e composto da: Ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, due balconi, cantina al piano interrato e una soffitta nel sottotetto- piano settimo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 457, Sub. 22, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 105.000,00
La stima è riferita allo stato di fatto dell'unità immobiliare al giorno del sopralluogo e tiene della quota proporzionale di comproprietà sugli spazi ed enti comuni.
Il valore dell'immobile è di €.107.730,00 (mq.102.60 x €/mq.1.050,00).



A tale valore occorre detrarre i costi per la sanatoria edilizia pari a €. 2.800,00 in quanto dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario.

Pertanto €. 107.730,00 - 2.800,00 = €.104.930,00 arrotondato a €. 105.000,00

Il valore dell'immobile computato sulla rendita catastale è di €.40.671,54 (Rendita €.322.79 x 126).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pieve Vergonte (VB) - via dott. G. Cicoletti n.12

Autorimessa situata al piano terra in corpo staccato di un edificio di tipo condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 459, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.000,00

La stima è riferita allo stato di fatto dell'unità immobiliare al giorno del sopralluogo e tiene della quota proporzionale di comproprietà sugli spazi ed enti comuni.

Il valore dell'immobile è di €.12.857,00 (mq.19,78 x €/mq.650,00) arrotondato a €. 13.000,00

Il valore dell'immobile computato sulla rendita catastale è di €.3.670,38 (Rendita €.29,16 x 126).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pieve Vergonte (VB) - via dott. G. Cicoletti n.12	102,60 mq	1.050,00 €/mq	€ 107.730,00	100,00%	€ 105.000,00
Bene N° 2 - Garage Pieve Vergonte (VB) - via dott. G. Cicoletti n.12	19,78 mq	650,00 €/mq	€ 12.857,00	100,00%	€ 13.000,00
				Valore di stima:	€ 118.000,00

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.

Verbania, li 10/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Barbini Roberto