
TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Relazione di perizia

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Manzetti Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2022 del R.G.E.
promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

INCARICO

All'udienza del 14.12.2023, il sottoscritto Arch. Manzetti Roberto, con studio in Via Liberazione, 6 - 28041 - Arona (NO), email r.manzet@virgilio.it, Tel. 0322 44 188, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14.12.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arona (NO) - via Moncucco, 31

DESCRIZIONE

Appartamento situato al piano secondo di edificio a tre piani in complesso condominiale. L'immobile è accessibile tramite un ingresso condominiale carraio e pedonale dove si accede al cortile comune. L'unità abitativa è così composta: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, bagno, camera, balcone. Al piano terra vi è una cantina. Un cortile comune completa la proprietà.

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 Arona (NO) - via Moncucco, 31

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 viene completata dai documenti catastali originali reperiti in fase di verifica.

TITOLARITÀ

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

OMISSIS

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

OMISSIS

CONFINI

A nord vano scale comune, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	2,80 m	2
Terrazza	18,00 mq	18,00 mq	0,40	7,20 mq	0,00 m	2
Cantina	2,80 mq	2,80 mq	0,20	0,56 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				72,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 03/05/2016	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 177, Sub. 42 Categoria A2

Dal 03/05/2016 al 04/04/2024	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 40, Sub. 42 Categoria A2
------------------------------	---------------	--

I dati catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	40	42		A2						

Corrispondenza catastale

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

Necessaria risulta l'Attestazione di certificazione energetica: attraverso le seguenti prestazioni: - sopralluogo per rilievi e raccolta dati strutture opache e strutture trasparenti, impianto di riscaldamento, di produzione acqua calda sanitaria, tipo di distribuzione; - analisi energetica e procedure documentali attraverso UNI TS 11300-1 e UNI TS 11300-2 – Metodo Analitico Senza Dati Progettuali, simulazione di intervento di risparmio energetico, redazione relazione, redazione Attestato Certificazione Energetica on-line con applicativo SICEE Regione Piemonte e trasmissione con firma digitale, ottenimento ricevuta di trasmissione. Totale prestazione: € 448,25

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Arona il certificato di residenza degli esecutati, dal quale risulta che: i signori Scifo Giovanna e Ursino Franco abitano in via Moncucco, 31

PATTI

L'immobile ad oggi risulta abitato dagli esecutati

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione e statiche ed è a tutti gli effetti agibile

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale. Una parte esterna cortilizia di accesso sia pedonale che carroia, viene comunemente utilizzata dai condomini.

Vedasi servitù apparenti e non apparenti, attive e costituite circa passaggi pedonali e carrai. Non appaiono problematiche particolari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione e statiche ed è a tutti gli effetti agibile. La struttura della porzione di edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è composta da muratura in laterizio intonacata al civile esternamente; la copertura è in calcestruzzo con manto in pannelli alluminio coibentati, la lattoneria è in lamiera preverniciata. Internamente l'immobile pignorato posto al piano secondo presenta le seguenti finiture: - pavimentazioni locali interni in piastrelle ceramica; - rivestimenti di tutte le pareti del bagno in gres ceramico; - pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; - serramenti esterni in pvc con vetrocamera, con persiane esterne sempre in pvc; - serramenti interni in legno; - il bagno è completo di sanitari in ceramica bianca quali: lavabo, wc, bidet, vasca; - gli impianti tecnologici sono composti da impianto elettrico sottotraccia con apposito quadro elettrico e impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia a metano condominiale posizionata in apposito locale, scalda acqua sanitario elettrico in bagno; lo stato di manutenzione è discreto. L'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale così pure il gas e la corrente elettrica. L'accesso all'edificio avviene tramite un vano scala e ascensore comune. Un locale cantina privata posta al piano terra completa la proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 15/02/2024, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dagli esecutati

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/2016 al 04/04/2024	***OMISSIS***	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 01/01/2024 al 03/05/2016	***OMISSIS***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

Pignoramento

OMISSIS

- Normativa urbanistica

Essendo unità immobiliare in contesto condominiale non si necessita di Certificato di Destinazione Urbanistica

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arona, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

Nuova costruzione di complesso residenziale Pratica Edilizia N. 302 del 22.05.1971

Variante in corso d'opera N. 430 del 22.11.1971

Variante in corso d'opera N. 300 del 05.03.1975

Agibilità rilasciata il 31.12.1975

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità condominiale con numero di riferimento A1 avente millesimi di proprietà 14,92.

Alla data del 08.03.2024 l'importo a debito delle spese condominiali è € 9.699,18 derivante dal saldo al 30/09/2023 di €. 8.520,04 e preventivo 2024 € 1.179,14

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arona (NO) - via Moncucco, 31
Appartamento situato al piano secondo di edificio a tre piani in complesso condominiale. L'immobile è accessibile tramite un ingresso condominiale carraio e pedonale dove si accede al cortile. L'unità abitativa è così composta: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, bagno, camera, balcone. Al piano terra vi è una cantina. Un cortile comune completa la proprietà.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 40, Sub. 42, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 123.692,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Arona (NO) - via Moncucco, 31	72,76 mq	1.700,00 €/mq	€ 123.692,00	100,00%	€ 123.692,00
Valore di stima:					€ 123.692,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Al valore di vendita stimato € 123.692,00 vanno detratte spese per:

Certificazione Energetica € 448,25

Spese condominiali € 9.699,18

per un totale di € 10.147,43

da cui € 123.692,00 - € 10.147,43 = € 113.544,57

arrotondato € 114.000,00

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.

Arona, li 04/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Manzetti Roberto

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arona (NO) - via Moncucco, 31
Appartamento situato al piano secondo di edificio a tre piani in complesso condominiale. L'immobile è accessibile tramite un ingresso condominiale carraio e pedonale dove si accede al cortile. L'unità abitativa è così composta: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, bagno, camera, balcone. Al piano terra vi è una cantina. Un cortile comune completa la proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 40, Sub. 42, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Essendo unità immobiliare in contesto condominiale non si necessita di
Certificato di Destinazione Urbanistica

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 40/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Arona (NO) - via Moncuoco, 31		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 40, Sub. 42, Categoria A2	Superficie	72,76 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione e statiche ed è a tutti gli effetti agibile		
Descrizione:	Appartamento situato al piano secondo di edificio a tre piani in complesso condominiale. L'immobile è accessibile tramite un ingresso condominiale carraio e pedonale dove si accede al cortile. L'unità abitativa è così composta: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, bagno, camera, balcone. Al piano terra vi è una cantina. Un cortile comune completa la proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 15/02/2024, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dagli esecutati		