

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mercurio Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 48/2024 del R.G.E.	10
Lotto Unico	10
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	11

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Mercurio Luca, con studio in Via De Marchi, 53 - 28922 - Verbania (VB), email geometra.mercurio@hotmail.it, PEC luca.mercurio@geopec.it, Tel. 0323 341408, Fax 0323 515323, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Ponte Romano

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato "cielo terra" adibita a magazzino, sita nel Comune di San Bernardino Verbano, via Ponte Romano n. 9, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 41, mappale 30, sub 6, e catasto terreni al foglio 41, mappale 30.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere una porzione di fabbricato così strutturata:

- piano terreno composto da magazzino, locale ripostiglio, ufficio, bagno, antibagno e area comune esterna;
- piano primo/soppalco ad uso magazzino.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Ponte Romano

TITOLARITÀ

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

L'immobile oggetto di perizia è identificato al catasto terreni del Comune di San Bernardino Verbano al foglio 41, mappale 30, il quale confina coi mappali 280, 271, 322, 320, 321.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino piano terra	221,09 mq	238,41 mq	1	238,41 mq	5,30 m	T
Magazzino piano soppalco/primo	52,41 mq	56,75 mq	0,8	45,40 mq	2,50 m	1 (piano soppalco)
Ufficio e servizi igienici	25,44 mq	28,73 mq	1,2	34,48 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				318,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				318,29 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	30	6		C2	3	260	266 mq	617,68 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
41	30				Ente Urbano						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante le attività di sopralluogo e rilievo eseguito in data 19/11/2024 presso l'immobile oggetto di esecuzione, si è riscontrata la presenza di un soppalco all'interno del magazzino, il quale non risulta rappresentato nella scheda catastale in atti dal 22/02/1990.

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla redazione e presentazione dell'aggiornamento catastale con pratica "docfa" e conseguente ricevuta di avvenuta variazione catastale pratica numero VB0002149 del 21/01/2025.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia risulta in stato conservativo discreto in riferimento alle strutture portanti dell'immobile, e in stato conservativo vetusto in riferimento all'impiantistica e alle finiture generali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Porzione di fabbricato "terra cielo" adibita a magazzino, sita nel Comune di San Bernardino Verbano, via Ponte Romano n. 9, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 41, mappale 30, sub 6, e catasto terreni al foglio 41, mappale 30.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere una porzione di fabbricato così strutturata:

- piano terreno composto da magazzino, locale ripostiglio, ufficio, bagno, antibagno e area comune esterna;
- piano primo/soppalco ad uso magazzino.

L'immobile presenta murature portanti in laterizio intonacate, pilastrature in mattoni pieni realizzate a sostegno del tetto, serramenti in ferro con vetri singoli, pavimentazioni del magazzino e ufficio in battuto di cemento, pavimentazioni e rivestimenti del bagno in gres porcellanato, tetto con struttura lignea e tegole marsigliesi a vista, impianto elettrico ed idraulico vetusto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Lo stato di occupazione dell'immobile risulta libero da persone, occupato da beni mobili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/1984	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Matricardi	03/08/1984	47391	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di Verbania	29/08/1984	7170	6134
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Verbania, Pallanza	13/08/1984	678	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 03/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 30/04/2008
Reg. gen. 5684 - Reg. part. 776
Importo: € 126.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Percentuale interessi: 7,44 %
Rogante: Notaio Stefania Scalabrini
Data: 18/04/2008
N° repertorio: 14132
N° raccolta: 6594
Note: L'ipoteca è stata annotata il 06/06/2012 ai numeri 6009/201, atto di ristrutturazione di debito derivante da mutuo ipotecario ordinario.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 15/10/2010
Reg. gen. 11363 - Reg. part. 2081
Importo: € 63.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.000,00
Interessi: € 28.000,00
Percentuale interessi: 5,50 %
Rogante: Notaio Stefania Scalabrini
Data: 11/10/2010
N° repertorio: 16852
N° raccolta: 8556
- **Ipoteca amministrativa** derivante da Ipoteca
Iscritto a Verbania il 20/04/2018
Reg. gen. 3972 - Reg. part. 410

Importo: € 239.593,94
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 119.796,97
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione
Data: 19/04/2018
N° repertorio: 382
N° raccolta: 13818

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 29/07/2024
Reg. gen. 8589 - Reg. part. 7193
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia, individuato al catasto terreni al foglio 41, mappale 30 (porzione), risulta identificato in area di Piano Regolatore Generale descritta come: "aree per attività ad uso prevalentemente produttivo, industriale ed artigianale e/o di servizio" e normata dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Bernardino Verbano.

Vincoli: lett. c) art.142 del D.Lgs.42/2004.

Individuazione geologica: Classe II.

Si precisa che, come citato nel Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Bernardino Verbano in data 16/09/2024, l'immobile oggetto di perizia non risulta gravato da usi civici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata all'Ufficio tecnico del Comune di San Bernardino Verbano, lo stesso ha espletato le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione edilizia con contributo n. C/8/85 rilasciata il 10/04/1985;
- Concessione di costruzione n. V(C/8/85)89 rilasciata il 06/04/1989 (concessione in variante alla C.E. n. C/8/85);
- Autorizzazione alla abitabilità - agibilità rilasciata il 15/11/1990.

Dall'analisi dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune di San Bernardino Verbano ed il rilievo eseguito sul posto, si riscontra la presenza di un soppalco in legno all'interno del magazzino, il quale non risulta descritto nelle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di San Bernardino Verbano.

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Ponte Romano
Porzione di fabbricato "cielo terra" adibita a magazzino, sita nel Comune di San Bernardino Verbano, via Ponte Romano n. 9, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 41, mappale 30, sub 6, e catasto terreni al foglio 41, mappale 30. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere una porzione di fabbricato così strutturata: - piano terreno composto da magazzino, locale ripostiglio, ufficio, bagno, antibagno e area comune esterna; - piano primo/soppalco ad uso magazzino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 30, Sub. 6, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 30, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 152.779,20
A seguito di richiesta di accesso agli atti effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di San Bernardino Verbano ed il rilievo eseguito sul posto, si riscontra la presenza di un soppalco in legno all'interno del magazzino, il quale non risulta descritto nelle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di San Bernardino Verbano.
Il minor costo tra le pratiche di sanatoria e la rimozione del soppalco risulta essere la rimozione con un costo stimato di circa € 700,00.
Di conseguenza, il valore complessivo dell'immobile oggetto di perizia è pari ad € 152.779,20 - € 700,00 = € 152.079,20

Per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di perizia, è stato utilizzato il metodo per comparazione di beni simili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino San Bernardino Verbanò (VB) - via Ponte Romano	318,29 mq	480,00 €/mq	€ 152.779,20	100,00%	€ 152.779,20
Valore di stima:					€ 152.779,20

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 24/01/2025

ASTE
GIUDIZIARIE

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mercurio Luca

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Ponte Romano
Porzione di fabbricato "cielo terra" adibita a magazzino, sita nel Comune di San Bernardino Verbano, via Ponte Romano n. 9, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 41, mappale 30, sub 6, e catasto terreni al foglio 41, mappale 30. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere una porzione di fabbricato così strutturata: - piano terreno composto da magazzino, locale ripostiglio, ufficio, bagno, antibagno e area comune esterna; - piano primo/soppalco ad uso magazzino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 30, Sub. 6, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 30, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia, individuato al catasto terreni al foglio 41, mappale 30 (porzione), risulta identificato in area di Piano Regolatore Generale descritta come: "aree per attività ad uso prevalentemente produttivo, industriale ed artigianale e/o di servizio" e normata dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Bernardino Verbano. Vincoli: lett. c) art.142 del D.Lgs.42/2004. Individuazione geologica: Classe II. Si precisa che, come citato nel Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Bernardino Verbano in data 16/09/2024, l'immobile oggetto di perizia non risulta gravato da usi civici.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	San Bernardino Verbano (VB) - via Ponte Romano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 30, Sub. 6, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 30, Qualità Ente Urbano	Superficie	318,29 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia risulta in stato conservativo discreto in riferimento alle strutture portanti dell'immobile, e in stato conservativo vetusto in riferimento all'impiantistica e alle finiture generali.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato "cielo terra" adibita a magazzino, sita nel Comune di San Bernardino Verbano, via Ponte Romano n. 9, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 41, mappale 30, sub 6, e catasto terreni al foglio 41, mappale 30. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere una porzione di fabbricato così strutturata: - piano terreno composto da magazzino, locale ripostiglio, ufficio, bagno, antibagno e area comune esterna; - piano primo/soppalco ad uso magazzino.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 30/04/2008
Reg. gen. 5684 - Reg. part. 776
Importo: € 126.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Percentuale interessi: 7,44 %
Rogante: Notaio Stefania Scalabrini
Data: 18/04/2008
N° repertorio: 14132
N° raccolta: 6594
Note: L'ipoteca è stata annotata il 06/06/2012 ai numeri 6009/201, atto di ristrutturazione di debito derivante da mutuo ipotecario ordinario.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 15/10/2010
Reg. gen. 11363 - Reg. part. 2081
Importo: € 63.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.000,00
Interessi: € 28.000,00
Percentuale interessi: 5,50 %
Rogante: Notaio Stefania Scalabrini
Data: 11/10/2010
N° repertorio: 16852
N° raccolta: 8556
- **Ipoteca amministrativa** derivante da Ipoteca
Iscritto a Verbania il 20/04/2018
Reg. gen. 3972 - Reg. part. 410
Importo: € 239.593,94
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 119.796,97
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione
Data: 19/04/2018
N° repertorio: 382
N° raccolta: 13818

Trascrizioni



- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 29/07/2024

Reg. gen. 8589 - Reg. part. 7193

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

