



FORMA E SPAZIO ARCHITETTO BERNARDO ANGELO CHIAPPINI

CONSULENZA TECNICA FORENSE CERTIFICATA UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012



en.i.c.



e-valuations

ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI



TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Chiappini Bernardo, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2024 del R.G.E.



promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria dati catastali.....	5
Dati catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo	8
Parti comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima.....	15



All'udienza del 14/10/2024, il sottoscritto Arch. Chiappini Bernardo, con studio in Via Novara, 17 - 28041 - Arona (NO), email arch.chiappini@gmail.com, PEC bernardo.chiappini@archinworldpec.it, Tel. 0322 45 015, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Inverio (NO) - Via Camillo Benso Cavour n.14, piano S-T-1-2 (Coord. Geografiche: 45.72353150194056, 8.497286889007457).

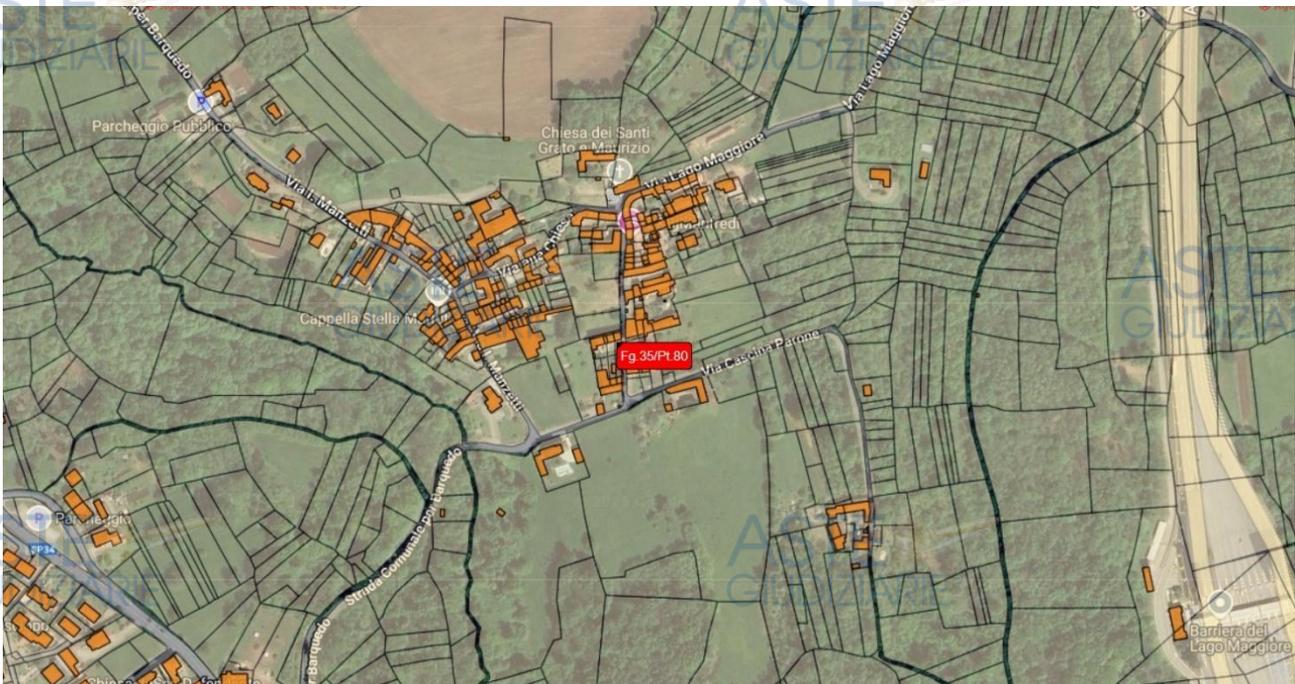


FOTO: FONTE FORMAPS - STIMATRIX

DESCRIZIONE

L'immobile si trova nella frazione di Barquedo, nel comune di Inverio, e occupa una porzione verticale di un fabbricato di tipo "a ballatoio", caratterizzato da un balcone che collega diverse unità immobiliari. L'edificio è situato al civico n. 14 di via Camillo Benso Cavour e si sviluppa su quattro piani. Al piano interrato, è presente un'ampia cantina, mentre il piano terra ospita un soggiorno con cucina. Al primo piano si trova una camera dotata di balcone e servizio igienico, mentre al secondo piano è presente una seconda camera, anch'essa con balcone e servizio igienico. Inoltre, è disponibile uno spazio sottotetto non abitabile. Gli ambienti residenziali sono accessibili tramite una scala comune e il balcone di distribuzione. A completare la dotazione del fabbricato, vi sono una corte pertinenziale antistante e un cassero rustico su due livelli, destinato a locale di deposito, anch'esso con corte di pertinenza.

Dal punto di vista territoriale, la frazione di Barquedo, sebbene situata in una zona periferica, offre una notevole accessibilità grazie alla connessione con le infrastrutture stradali e i servizi essenziali per i cittadini. L'area è caratterizzata da un ambiente tranquillo, ideale per chi desidera un contesto

residenziale sereno, senza rinunciare alla comodità di avere a disposizione, a breve distanza, negozi, scuole e altre strutture di supporto.

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.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Con riferimento all'atto di provenienza e agli estratti di mappa, i confini degli immobili considerati sono:

Immobile residenziale

F.35, Mapp.80, Sub.2 - Mapp.260, Sub.3 - Mapp.286, Sub.11

Confini:

- strada privata;
- via Cavour;
- mapp.321;
- mapp.79.

Cassero rustico

F.35, Mapp.260, Sub.2

Confini:

- mapp.321;
- via Cavour;
- mapp.81;
- mapp.259.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	101,00 mq	1	101,00 mq	2,80 m	T-1-2
Balcone scoperto	21,10 mq	21,10 mq	0,25	5,28 mq	0,00 m	1-2
Cantina	22,86 mq	27,60 mq	0,20	5,52 mq	2,30 m	S1
Locale di deposito	35,09 mq	45,80 mq	0,10	4,58 mq	2,50 m	T-1
Soffitta	23,48 mq	31,60 mq	0,10	3,16 mq	1,50 m	3
Giardino	79,50 mq	79,50 mq	0,02	1,59 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				121,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le caratteristiche del contesto territoriale e quelle del compendio immobiliare, sconsigliano la divisione in natura dei fabbricati pignorati. Si ritiene infatti che una più proficua alienazione dei beni possa derivare dalla compresenza di una porzione ad uso residenziale e di una accessoria di servizio e deposito.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/1988 al 03/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 80-260-286 sub.1 Categoria A4
Dal 03/04/1990 al 15/02/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 80-260-286 sub.1 Categoria A4
Dal 15/02/1991 al 15/02/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 80-260-286 sub.1 Categoria A4
Dal 15/02/1991 al 16/10/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 80-260-286 sub.1 Categoria A4
Dal 16/10/1992 al 26/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 80-260-286 sub.1 Categoria A4
Dal 26/11/1994 al 19/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 80-260-286 sub.1 Categoria A4
Dal 19/07/2004 al 28/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 80-260-286 sub.1 Categoria A4

		Piano S1-T-1-2-3
Dal 30/05/2024 al 07/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 80, sub.2 - 260, sub.3, 286, sub.11 Categoria A4

L'E.S. ha condotto la volturazione della proprietà a favore del #Demanio dello Stato**** Omissis ****Cordaro Giovanni##, pur a seguito dell'atto di devoluzione trascritto in data 30/05/2024 (allegato).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	80	3		A4	3	5	119 mq	198,84 €	S1-T-1-2-3	NCT F.35 MAPP.80-260-
	35	260	3		A4						
	35	286	11		A4						
	35	260	2		C2	1	36	51 mq	50,2 €	T-1	NCT F.35 MAPP.260

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
35	80				Ente Urbano		00 00 88 mq			NCEU F.35MAPP.80SUB.
35	286				Ente Urbano		00 00 40 mq			NCEU F.35MAPP.260SUB
35	286				Ente Urbano		00 00 13 mq			NCEU F.35MAPP.80SUB.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'assenza di corrispondenza catastale, dovuta alla mancata registrazione del cassero rustico situato a sud del lotto di proprietà, ha reso necessario effettuare specifico sopralluogo per la sua rilevazione tecnico-dimensionale. Detta attività peritale è stata propedeutica per la successiva elaborazione della pratica DOcFA, redatta con l'assistenza dell'ausiliario del ctu, geom. **** Omissis ****. Contestualmente a ciò, sono state altresì effettuate:

- la volturazione delle intestazioni proprietarie all'attuale **** Omissis ****, eseguito nella presente

procedura, dal precedente intestatario, il de cuius **** Omissis ****;

- la rettifica del numero civico dell'accesso ai beni pignorati, dal precedente n.12 all'accertato n.14.

PRECISAZIONI

Per l'attestamento della anagrafica dell'esecutato, il **** Omissis ****, l'E.S. si è posto in contatto con gli uffici del Direttore regionale dell'Agenzia del Demanio della Regione Piemonte, ottenendo dal medesimo la Visura ipotecaria dell'ATTO AMMINISTRATIVO DEVOLUZIONE EX ART. 586 C.C., trascritto a Verbania in data 30/05/2024, Registro generale n.5998, Registro particolare n.5085 (allegato), da cui si riportano per esteso gli "Altri aspetti utili da indicare ai fini della pubblicità immobiliare riportati in calce alla medesima:

"(..) IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE VISTO IL D.LGS N. 300 DEL 30/07/1999 CON CUI E' STATA COSTITUITA L'AGENZIA DEL DEMANIO, LA QUALE E' SUBENTRATA NELLE COMPETENZE DELL'UFFICIO DEL TERRITORIO;IL REGOLAMENTO DI AMMINISTRAZIONE E CONTABILITA' DELIBERATO DAL COMITATO DI GESTIONE IN DATA 12 OTTOBRE 2021, APPROVATO DAL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE IN DATA 26 NOVEMBRE 2021 CON CONDIZIONI RECEPITE DAL COMITATO DI GESTIONE NELLA SEDUTA DEL 7 DICEMBRE 2021, PUBBLICATO NEL SITO ISTITUZIONALE DELL'AGENZIA DEL DEMANIO IN DATA 17 DICEMBRE 2021, COME COMUNICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE N. 30 9 DEL 30 DICEMBRE 2021 E LA DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DEL DEMANIO N. 106 PROT. N.2023/17478/DIR DEL 14 LUGLIO 2023; L'ART. 6 COMMA 3 DEL REGOLAMENTO DI CONTABILITA' SOPRA CITATO SECONDO IL QUALE LE STRUTTURE TERRITORIALI, NELL'AMBITO GEOGRAFICO DI COMPETENZA, SULLA BASE DEGLI INDIRIZZI E CON IL SUPPORTO DELLE STRUTTURE CENTRALI, AGISCONO IN AUTONOMIA NELL'ATTUAZIONE DI OGNI PROCESSO OPERATIVO INERENTE ALLA GESTIONE E AMMINISTRAZIONE DEI PATRIMONI IMMOBILIARI GESTITI ED IN PARTICOLARE HANNO LA PIENA TITOLARITA' DELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO ASSEGNATO, RAPPRESENTANDO LA PIENA PROPRIETA' DEI BENI IMMOBILI DEL LO STATO DI COMPETENZA DEL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, CURANDONE, IN PARTICOLARE, LA GESTIONE EFFICIENTE, L'AMMINISTRAZIONE E LA VALORIZZAZIONE; PREMESSO CHE CON DECRETO DI DEFINIZIONE SUCCESSORIA DEL 05.05.2022 - N.CRONOL. 4634/2022, R.G . 436/2016 - (ALL.1), IL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO, PRIMA SEZIONE CIVILE, CHIUDEVA L'EREDITA' GIACENTE DEL SIG. CORDARO GIOVANNI (C.F: CRDG NN61L08E734K) DICHIARANDO LA DEVOLUZIONE ALLO STATO EX ART. 586 C.C., SENZA TUTTAVIA PRECISARE ALCUNCHE' IN MERITO AI BENI DEVOLUTI;DETTO DECRETO RICHIAMAVA, IN OGNI CASO, IL PRECEDENTE DECRETO DI APPROVAZIONE DEL RENDICONTO (ALL. 2) PREDISPOSTO IN DATA 13.03.2020 DAL CURATORE DELLA SUCCITATA EREDITA' GIACENTE NEL QUALE VENIVANO IDENTIFICATI I SEGUENTI IMMOBILI:

- UN FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI INVORIO (NO), IN VIA CAMILLO BENSO CAVOUR N. 12 CENSITO AL CATASTO SEZIONE URBANA CA, FOGLIO 35, PARTICELLE 80, 260, 286 SUB. 1;
UN TERRENO UBICATO NEL COMUNE D I INVORIO (NO), CONTRADDISTINTO AL NCEU AL FOGLIO 35, PARTICELLA 80;

- UN FABBRICATO RURALE SITO NEL MEDESIMO COMUNE E CENSITO AL FOGLIO 35, PARTICELLA 260;

DALLE INDAGINI EFFETTUATE DA QUESTA DIREZIONE REGIONALE E' EMERSO INOLTRE CHE:

SIA IL TERRENO CHE FABBRICATO RURALE SONO CENSITI AL CATASTO TERRENI E CLASSIFICATI COME "ENTE URBANO";

L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE, COMPOSTO DAI SUMMENZIONATI FABBRICATO, TERRENO E FABBRICATO RURALE, RISULTA ACQUISITO NELLA PIENA PROPRIETA' (1/1) DAL DE CUIUS CON UN UNICO ATTO DI COMPRAVENDITA DATATO 19.07.2004 E TRAS CRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA COMPETENTE IL 02.08.2004 - REGISTRO PA RTICOLARE N. 7334, REGISTRO GENERALE N. 9957 - (ALL. 3);

GLI IMMOBILI IN PAROLA SONO GRAVATI DA IPOTECA VOLONTARIA, ISCRITTA CONTESTUALMENTE ALL'ATTO DI PASSAGGIO DI PROPRIETA' DEL BENE SUINDICATO - REGISTRO GENERALE N. 9958; REGISTRO PARTICOLARE N. 2307 - (ALL.4);

IN VIRTU' DI VARIAZIONI CATASTALI DELL'UFFICIO COMPETENTE DEL 08.01.2019 (PRATICHE N. NO0000535 E NO0000536), GLI ESTREMI IDENTIFICATIVI DEL TERRENO E DEL FABBRICATO RURALE SUINDICATI SONO STATI ASSORBITI NEI MAPPALI FABBRICATI CODICE E314 - FOGLIO 35, PARTICELLE 80 E 260 (ALL. 5) CONSIDERATO CHE IL CONTENUTO DELLA CIRCOLARE DISPOSITIVA EMANATA DALLA DIREZIONE AREA OPERATIVA - SUPPORTO ISPETTIVO DEL 28/02/2012, SULLA SCORTA DEI PARERI RESI DALL'AVVOCATURA DISTRETTUALE DELLO STATO, HA RICHIAMATO LA NECESSITA' DI ACQUISIRE UN PROVVEDIMENTO DIRETTORIALE AVENTE EFFICACIA RICOGNITIVA DEI DIRITTI REALI TRA SFERITI ALLO STATO, IVI COMPRESI QUELLI EREDITARI NECESSARI;

- AGLI EFFETTI DELL'ART. 2645 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE, IL TITOLO DERIVATIVO OPERANTE DI DIRITTO DEVE ESSERE TRASCritto PER GLI EFFETTI DI PUBBLICITA' NEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO IL SOTTOSCRITTO IN VIRTU' DEI POTERI ATTRIBUITI CON IL REGOLAMENTO IN PREMessa CITATO DICHIARA ED ATTESTA, AGLI EFFETTI DI CUI ALL'ART 2644 DEL CODICE CIVILE, CHE LO STATO ITALIANO (CODICE FISCALE 97905320 582) E' DA DICHIARARSI PROPRIETARIO ESCLUSIVO DEL SEGUENTE IMMOBILE:

1 . IMMOBILE SITO A INVORIO (NO), IN VIA CAMILLO BENSO CAVOUR N. 12, CEN SITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI NOVARA AL FOGLIO 35, MAPPALI 80, 260 E 286 SUB. 1, CATEGORIA A/4, CLASSE 3, CONSISTENZA 5 VANI, SUPERFICIE CATASTALE 119 MQ, RENDITA EURO 198,84, DEVOLUTO ALLO STATO ITALIANO IN PIENA PROPRIETA' (1/1) DI PRECEDENTE TITOLARITA' IN CAPO A CORDARO GIOVANNI, NATO A LUINO (VA), IL 08.07.1961 E DECEDUTO A MEINA (NO), IL 06.04.2009, CODICE FISCALE: CRDGNN61L08E734K. TRATTANDOSI DI FORMALITA' ESEGUITA NELL'INTERESSE DELLO STATO LA STESSA E' DA INTENDERSI ESENTE DALL'IMPOSTA CATASTALE ED IPOTECARIA AI SENSI DI QUANTO DISPOSTO DAL COMMA 3 DELL'ART. 10 DEL CAPO II E DAL COMMA 2 DELL'ART. 1 DEL CAPO I DEL D.LGS. 347/1990. (..)".

STATO CONSERVATIVO

L'E.S., a seguito del sopralluogo esperito e delle valutazioni condotte in sito, definisce "scadente" (rif. Art.21, L.392-1978) il generale stato conservativo del bene pignorato.

PARTI COMUNI

Il vano scala comune insistente sul F.35 Mapp.286 del NCT, che si sviluppa dal piano interrato, destinato a cantine, fino al piano sottotetto, serve anche le unità immobiliari adiacenti a quella oggetto di procedura. Ciò in quanto la tipologia costruttiva di cui tutte sono parte è riconducibile alla casa a ringhiera, con balcone/ballatoio di distribuzione disposto lungo l'intero prospetto del fabbricato esposto a sud.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con riferimento alla "Attestazione risultanze di archivio", prot.91 del 23.01.2025 (allegata), l'ufficio tecnico ha dichiarato che: "(..) VISTI gli atti presenti presso l'Ufficio Tecnico, non è possibile stabilire la presenza di Usi Civici sugli immobili. (..)".

L'E.E. sulla base delle informazioni derivanti dal sopralluogo peritale, con riferimento alla lettura dei caratteri tipologico-costruttivi propri dell'epoca di costruzione e premessa la condizione di abbandono del fabbricato oggetto di procedura, procede alla descrizione a seguire:

Fondazioni

La struttura di fondazione è verosimilmente costruita con conci di muratura in pietrame fungenti da imposta per le murature perimetrali.

Stato di conservazione: l'assenza di fenomeni fessurativi rilevabili dalla lettura delle facciate del fabbricato consente di valutare come discreto lo stato di conservazione.

Esposizione

L'esposizione dell'immobile orienta a nord/sud i due principali fronti del fabbricato, verso cui affacciano i locali abitativi dello stabile.

Altezza interna utile

Le altezze utili interne del fabbricato residenziale sono: 2,75m piano terra, 2,80m piano primo, 2,47m piano secondo, 1,50hm sottotetto e 2,30m la cantina.

L'altezza utile interna del cassero rustico sono: 2,50m piano terra e 3,40m piano primo.

Strutture verticali, orizzontali e murature perimetrali

Sono costituite da muratura di mattoni pieni e pietrame in relazione alle tipologie costruttive ricorrenti all'epoca della originaria costruzione ante 1967 con intonaci coevi.

I solai interpiano sono realizzati in volte a vela in mattoni pieni intonacate ai piani cantina e terreno, in volterranee al piano primo e in orditura lignea al piano secondo.

Stato di conservazione: Mediocre.

Copertura

La copertura del fabbricato è in orditura lignea di antica fattura impostata su perimetro murario e murature di spina. Il manto di copertura è in tegole marsigliesi con lattoneria in metallo zincato come parte dei pluviali. I restanti sono in plastica.

Stato di conservazione: Scadente.

Balconi

Il balcone al piano primo è realizzato con struttura di calpestio in lastre di pietra lavorate alla punta, mentre al piano secondo è in struttura cementizia. Il sistema strutturale di sostegno è realizzato con mensole sia in pietra, sia in cemento intonacato.

Stato di conservazione: Mediocre.

Scala comune

Il collegamento fra i piani avviene tramite una scala sostenuta dalla muratura perimetrale e con gradini in lastre di pietra ed alzate in muratura parzialmente intonacata come il parapetto.

Stato di conservazione: Mediocre.

Pavimenti e rivestimenti

La pavimentazione dell'abitazione è in marmette di graniglia su letto di malta, mentre nei locali wc è in piastrelle in ceramica.

Stato di conservazione: Insufficiente.



Soglie e davanzali

Le soglie ed i davanzali sono in materiale lapideo.

Stato di conservazione: Mediocre.

Serramenti e persiane

I serramenti presenti in legno, privi di vetrocamera, differiscono per tipologie e sezioni. Le persiane sono in legno.

Stato di conservazione: Insufficiente.

Porte

Le porte interne, variamente realizzate in legno tinteggiato e impregnato, sono differenti per tipologia, fattura ed epoca di costruzione.

Stato di conservazione: Scadente.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico, variamente presente sia in canalina, sia sottotraccia, presenta molteplici manomissioni, irregolarità e interruzioni. Non si rileva la presenza del quadro elettrico con interruttore differenziale previsto dalla normativa vigente. Impianto non a norma.

Stato di conservazione: Insufficiente.

Impianto idro-termo-sanitario

L'impianto di riscaldamento, non funzionante, è composto da termostufe alimentate a gas. L'approvvigionamento acqua calda per la cucina e il wc avveniva presuntivamente a mezzo di boiler a gas ora dismesso. Impianto non a norma.

Stato di conservazione: Insufficiente.

Utenze

Lo stabile dispone degli allacci alle utenze luce, acqua e fognatura alle reti pubbliche, ma disattive.

Cassero rustico

Il cassero rustico, realizzato con i medesimi materiali del fabbricato residenziale, ma privo di intonacatura, presenta un locale cantinato al piano terra e uno chiuso su tre lati al piano superiore. Il quarto lato si affaccia sulla piccola corte antistante di pertinenza e si rivolge in direzione del fabbricato residenziale collocato all'estremo opposto del fondo. La copertura è in orditura lignea e manto in laterizio.

Stato di conservazione: mediocre per la natura stessa di cassero rustico.

Corte di pertinenza

Il fabbricato residenziale dispone di una corte di pertinenza antistante agli accessi pedonale e carroia. Detti accessi sono però utilizzati anche dalle unità immobiliari adiacenti. L'E.S. non ha individuato negli atti di provenienza il sussistere di specifiche servitù di passaggio.

Stato di conservazione: discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/2004 al 30/05/2024	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zinni Germano	19/07/2004	78034	9979
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	02/08/2004	9957	7334
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/05/2024 al 18/11/2024	**** Omissis ****	ATTO AMMINISTRATIVO DEVOLUZIONE EX ART.586 C.C.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Direttore Regionale Piemonte e VDA Agenzia Demanio	14/05/2024	5811	2024
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino	30/05/2024	5998	5085
		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.



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da A norma di art.77, DPR 29/09/1973, Numero 602
Iscritto a Milano il 06/09/2005
Reg. gen. 13230 - Reg. part. 2798
Importo: € 39.826,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 19.913,09
Rogante: ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A.
Data: 09/08/2005
N° repertorio: 18522
N° raccolta: 117
- **Ipoteca di rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Milano il 18/07/2024
Reg. gen. 8110 - Reg. part. 820
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Notaio Zinni Germano
Data: 19/07/2024
N° repertorio: 78035
N° raccolta: 9980
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Milano il 02/08/2024
Reg. gen. 9958 - Reg. part. 2307
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Notaio Zinni Germano
Data: 19/07/2004
N° repertorio: 78035
N° raccolta: 9980

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Verbania il 01/08/2004
Reg. gen. 8928 - Reg. part. 7414
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Busto Arsizio il 04/01/2008

Reg. gen. 187 - Reg. part. 138

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura.

L'E.S. ha rilevato le informazioni di cui sopra dal confronto istituito tra i dati estrapolati dalla Certificazione notarile posta in atti alla procedura e le risultanze delle Ispezioni ipotecaria condotta a carico dell'esecutato.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) è allegato al presente Rapporto.

Da esso risulta che i Mappali oggetto di procedura siano classificati come "AREE RESIDENZIALI SATURE", soggetto alla normativa di cui all'art.3.3.3. delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale Comunale, da cui riportano in estratto Destinazioni d'uso e Interventi edilizi ammessi:

"(..) Art.3.3.3 - AREE RESIDENZIALI SATURE (B)

1. Le aree residenziali sature sono costituite dalle aree di frangia ai nuclei urbani originari del capoluogo e da alcuni agglomerati minori delle frazioni, individuati con apposita simbologia nelle tavole di Piano Tav. P.2 , P.3 e P.4 in scala 1:2000.

2. Sono caratterizzati, rispetto ai nuclei urbani originari, da una prevalenza di aggregazione, meno densa di edifici residenziali in linea e/o a corte con fabbricati exagricoli, all'interno dei quali sono presenti sia edifici con tipologia di valore documentario da salvaguardare, sia edifici di epoca non recente di limitato valore ed in condizioni di forte degrado, sia edifici conseguenti a interventi di ristrutturazione in epoca recente, frammisti al suddetto tessuto di antica formazione.

Sono presenti numerosi edifici di recente edificazione.

3. Le finalità di piano per queste aree sono la riqualificazione del tessuto urbano attraverso un processo di riordino; la razionale utilizzazione della rete infrastrutturale e la dotazione di standard ed attrezzature.

4. Le destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto, sono quelle previste all'art.3.3.1, in particolare:

- è sempre ammessa la destinazione residenziale di edifici o parti di edifici esistenti a diversa destinazione, in particolare è ammesso il recupero edilizio, per le destinazioni ammesse ed all'interno delle sagome esistenti dei volumi di casseri, porticati magazzini ecc. esistenti;

(..)

7. Per gli edifici nelle aree residenziali sature è ammesso l'intervento diretto a concessione singola (ad eccezione per gli edifici interni alle aree soggette a strumento urbanistico esecutivo individuate nelle tavole di P.R.G.C.).

(..)

8. Gli interventi ammessi nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di zona, sono:

- manutenzione ordinaria (MO)*
- manutenzione straordinaria (MS)*
- restauro conservativo (RC1)*
- risanamento conservativo (RC2)*
- ristrutturazione edilizia di tipo A (REA)*
- ristrutturazione edilizia di tipo B (REB)*



- demolizione senza ricostruzione
- demolizione con ricostruzione
- ampliamenti
- nuova costruzione di edifici accessori.

9. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono fare riferimento ai parametri edilizi di cui all'art. 1.2. e seguenti N.T.A., nel rispetto di quanto segue:

- *Indice Fondiario (If)* = corrispondente al *If* medio specifico di zona, riportato nelle schede normative di ambito B delle presenti N.T.A.;
- *Rapporto di copertura (Rc)* = 50% della *Sf*;
- *H* = non superiore a quella degli edifici adiacenti o vicini.

10. Gli ampliamenti sono ammessi *una tantum*, nel rispetto degli specifici *If* e delle seguenti prescrizioni:

- Frazioni di Talonno, Barquedo, Mescia, Serea e Mornerona fino al 30% della volumetria esistente;
- Inorio capoluogo, Inorio Superiore, Orio fino al 20% della volumetria esistente;
- 25 m² di Sul per unità Immobiliare catastalmente definita sono comunque sempre consentiti al fine specifico del miglioramento igienico funzionale della situazione esistente e purchè l'unità immobiliare in oggetto non venga sdoppiata.

11. Gli interventi di demolizione con ricostruzione sono ammessi esclusivamente per quegli edifici che presentano condizioni di forte degrado o in situazioni di particolare disordine planivolumetrico indicati con apposita retinatura nella tavola P5 e secondo i criteri compositivi sintetizzati nella tavola 4 degli allegati in coda alle presenti norme.

In questi interventi di sostituzione edilizia, è consentito il raggiungimento del valore più basso tra la volumetria demolita, aumentata di quanto disposto dal comma precedente e quanto consentito dall'indice fondiario *If* di zona.

12. Per gli interventi che prevedono la realizzazione di ampliamenti e la definizione di organismi in tutto o in parte diversi da quelli originari dovrà essere posta particolare attenzione all'inserimento urbanistico-ambientale.

Le proposte edificatorie dovranno pertanto scaturire da una attenta e critica lettura dell'ambiente urbano nel quale il manufatto è inserito. Particolare attenzione dovrà essere posta nella scelta dei materiali e degli elementi stilistici e compositivi prendendo spunto degli esempi più significativi dell'edilizia preesistente di antica formazione.

13. La Tav. P.5 di PRGC, in particolare, evidenzia alcuni elementi architettonici quali portali d'accesso, cornicioni ecc. che debbono essere salvaguardati e valorizzati, nonchè le fronti delle cortine edilizie di alcune vie pubbliche che debbono essere mantenute nei loro allineamenti salvaguardando gli elementi di interesse architettonico ed ambientale.

(..)

15. Tutte le richieste di autorizzazione e/o concessione relative alle aree residenziali sature tipo B dovranno essere accompagnate da adeguata ed esauriente documentazione dello stato di fatto (documentazione fotografica dettagliata)(..)".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'E.S. ha svolto attività di ricerca presso gli archivi del comune di Inorio previa istanza per accesso agli atti. Al termine di tale attività l'ufficio tecnico ha rilasciato formale "Attestazione risultanze di archivio", prot.91 del 23.01.2025 (allegata) da cui si evidenzia che: "(..) non sono state reperite pratiche edilizie e/o certificati di agibilità riguardanti gli immobili (..)" oggetto di procedura esecutiva.



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.

L'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) redatto dal Termotecnico **** Omissis **** ausiliario dell'E.S. è allegato al presente Rapporto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile, disabitato e in stato di abbandono, non è parte di un Condominio.

STIMA

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

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Invorio (NO) - Via Camillo Benso Cavour n.14, piano S-T-1-2.

L'immobile si trova nella frazione di Barquedo, nel comune di Invorio, e occupa una porzione verticale di un fabbricato di tipo "a ballatoio", caratterizzato da un balcone che collega diverse unità immobiliari. L'edificio è situato al civico n. 14 di via Camillo Benso Cavour e si sviluppa su quattro piani. Al piano interrato, è presente un'ampia cantina, mentre il piano terra ospita un soggiorno con cucina. Al primo piano si trova una camera dotata di balcone e servizio igienico, mentre al secondo piano è presente una seconda camera, anch'essa con balcone e servizio igienico. Inoltre, è disponibile uno spazio sottotetto non abitabile. Gli ambienti residenziali sono accessibili tramite una scala comune e il balcone di distribuzione. A completare la dotazione del fabbricato, vi sono una corte pertinenziale antistante e un cassero rustico su due livelli, destinato a locale di deposito, anch'esso con corte di pertinenza. Dal punto di vista territoriale, la frazione di Barquedo, sebbene situata in una zona periferica, offre una notevole accessibilità grazie alla connessione con le infrastrutture stradali e i servizi essenziali per i cittadini. L'area è caratterizzata da un ambiente tranquillo, ideale per chi desidera un contesto residenziale sereno, senza rinunciare alla comodità di avere a disposizione, a breve distanza, negozi, scuole e altre strutture di supporto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 80, Sub. 2, Categoria A4, Graffato NCT F.35 Part.80-260-286; - Fg. 35, Part. 260, Sub. 3, Categoria A4; - Fg. 35, Part. 286, Sub. 11, Categoria A4 - Fg. 35, Part. 260, Sub. 2, Categoria C2, Graffato NCT F.35 Part.260 al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 80, Qualità Ente Urbano, Graffato NCEU F.35 Part.80 Sub.2 - Fg. 35, Part. 286, Qualità Ente Urbano, Graffato NCEU F.35 Part.260 Sub.2 - Fg. 35, Part. 286, Qualità Ente Urbano, Graffato NCEU F.35 Part.80 Sub.2.

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

Valore di stima del bene: € 21.000,00.



METODO DI STIMA UTILIZZATO – MARKET COMPARISON APPROACH (M.C.A.)

(Per evitare di appesantire la lettura del presente rapporto di perizia, si rimanda allo sviluppo completo della matrice estimativa contenuta nel file STIMA M.C.A. – rif. ALLEGATO 6 – ESECUTATO, dal quale sono stati estratti i valori di mercato dei beni analizzati).

Il Market Comparison Approach (M.C.A.) è un metodo di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di valutazione e un insieme di immobili simili recentemente contrattati, di cui sono noti i prezzi o i canoni. Si tratta di una procedura sistematica che applica criteri di comparazione tra gli immobili, valutandone le caratteristiche tecnico-economiche e apportando opportuni aggiustamenti ai prezzi o ai redditi di mercato rilevati. Tali aggiustamenti, determinati sulla base delle differenze tra l'immobile oggetto di stima e gli immobili di confronto, possono essere espressi sia in termini percentuali che in valore assoluto.

Le principali fasi del processo M.C.A. sono le seguenti:

1. Analisi del mercato, finalizzata all'individuazione di contratti recenti relativi a immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di valutazione;
2. Rilevazione dei dati immobiliari, mediante la raccolta di informazioni documentali (schede, planimetrie, fotografie, ecc.);
3. Selezione delle caratteristiche immobiliari rilevanti per il procedimento di stima;
4. Compilazione della tabella dei dati relativa agli immobili di confronto;
5. Determinazione dei prezzi o dei redditi marginali per ciascuna caratteristica considerata;
6. Redazione della tabella di valutazione, con applicazione degli aggiustamenti ai dati rilevati;
7. Sintesi valutativa, finalizzata alla determinazione del valore di mercato.

L'analisi del segmento di mercato immobiliare è focalizzata sul contesto in cui si colloca l'immobile oggetto di stima. Questa fase permette di individuare i parametri quantitativi (rapporti mercantili) e le altre informazioni utili alla valutazione, mediante l'impiego della scheda di rilevazione del segmento.

La rilevazione dei dati immobiliari viene condotta attraverso la compilazione della scheda di rilevazione e degli allegati tecnici.

Il criterio di selezione delle caratteristiche immobiliari si basa su tre fattori principali:

- Le caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima;
- Gli elementi considerati prioritari dai compratori e venditori nel segmento di mercato di riferimento;
- Le caratteristiche che determinano differenze significative di valore tra l'immobile stimato e quelli di confronto.
- La misurazione delle caratteristiche qualitative avviene utilizzando due scale:
 - Scala nominale, che assegna il valore 0 o 1 a seconda dell'assenza o presenza della caratteristica;
 - Scala ordinale, che attribuisce un punteggio a ciascuna classe di caratteristiche secondo un criterio prestabilito.

Per ogni caratteristica qualitativa vengono definiti i relativi nomenclatori. Le caratteristiche comuni tra l'immobile oggetto di stima e quelli di confronto, in quanto non influenti sulla differenziazione dei valori, non rientrano nel calcolo M.C.A., ma vengono comunque riportate nel rapporto di valutazione.

L'applicazione del presente metodo di stima, il cui sviluppo è documentato integralmente nel rapporto allegato (ALLEGATO 6 - ESECUTATO - Cartella M.C.A.), ha condotto alla determinazione dei seguenti valori:

Valore unitario: 175,00€.

Valore di mercato complessivo: 21.000,00€.

Note:

In relazione agli ulteriori quesiti richiesti dall'ill.mo G.E., Dott.ssa **** Omissis ****, l'E.S. specifica ed integra quanto segue:

- "(..) il Perito indicherà, per ciascuno dei Lotti proposti: 1) Il mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale (..)":

Calcolo del Valore catastale dell'immobile

Categoria catastale A/4 - Abitazioni di tipo popolare;

Data di riferimento: 12/02/2025;

Rendita catastale: 198,84€;

Rendita catastale rivalutata del 5%: 208,78€

Moltiplicatore catastale: 110;

Valore catastale: 22.966,02€ per Abitazione principale (V1).

Moltiplicatore catastale: 120;

Valore catastale: 25.053,84€ per Abitazione non principale (V2).

Categoria catastale C/2 - Magazzini e Locali di deposito;

Data di riferimento: 12/02/2025;

Rendita catastale: 50,20€;

Rendita catastale rivalutata del 5%: 52,71€

Moltiplicatore catastale: 110;

Valore catastale: 5.798,10€ per Abitazione principale (V3).

Moltiplicatore catastale: 120;

Valore catastale: 6.325,20€ per Abitazione non principale (V4).

Valore catastale totale per Abitazione principale: $V_t = V1 + V3 = 28.764,12€$

Valore catastale totale per Abitazione non principale: $V_t = V2 + V4 = 31.379,04€$.

- "(..) 2) Proporrà un mero coefficiente di aumento o diminuzione di valore con specifico riferimento ad elementi richiamati in perizia che rendano l'immobile non conforme ad un valore medio di immobili similari per consistenza, ubicazione e caratteristiche (..)".

La metodologia estimativa impiegata nell'elaborazione del presente rapporto di stima in rispondenza agli Standard di Valutazione Internazionale (I.V.S), consente di avviare in sicurezza all'impiego di ulteriori e discrezionali coefficienti correttivi del valore individuato.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Invorio (NO) - Via Camillo Benso Cavour n.14, piano S-T-1-2	121,13 mq	175,00 €/mq	€ 21.000,00	100,00%	€ 21.000,00
Valore di stima:					€ 21.000,00

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 14/02/2025

L'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.
Arch. Chiappini Bernardo Angelo

ARCHITETTO
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sezione A/a Chiappini Bernardo n° 1102

