

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rossi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 50/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

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

INCARICO

All'udienza del 09/08/2022, il sottoscritto Geom. Rossi Andrea, con studio in Via Armando Diaz, 2 - 28040 - Massino Visconti (NO), email st.andrearossi@gmail.com, PEC andrea.rossi2@geopec.it, Tel. 335 8248563, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/08/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Arola (VB) - Via Zucca n° 12

DESCRIZIONE

Trattasi di quota di piena proprietà di fabbricato ad uso residenziale posto nel centro storico del Comune di Arola, contiguo ad altri fabbricati, disposto su tre livelli (piano terra, primo e secondo) e censito al Catasto Fabbricati al foglio 19 particella 179 subalterno 2.

L'abitazione è distribuita come di seguito:

- al piano terra due locali ripostiglio;
- al primo piano una cucina con balcone e camera;
- al secondo piano camera con balcone e bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 20/09/2023.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Arola (VB) - Via Zucca n° 12

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 comunione legale dei beni.

Al Sig. **** Omissis **** l'immobile oggetto della presente procedura é pervenuto giusto atto di compravendita Notaio Chiofalo Domenico del 30/05/2005 rep. 2329 n. 2329 raccolta n. 301, trascritto a Novara il 07/06/2005 da potere dei Sig.ri **** Omissis ****.

CONFINI

I confini dell'immobile oggetto di pignoramento sono come di seguito:

Per la porzione al piano terra:

Partendo da Nord: terrapieno, mappale 177, via Zucca e unità immobiliare censita al particella 179 subalterno 3;

Per la porzione al primo piano:

Partendo da Nord: affaccio su corte, mappale 177, affaccio su via Zucca, affaccio su fascia cortilizia identificata al mappale 179 e unità immobiliare censita al particella 179 subalterno 3;

Per la porzione al primo :

Partendo da Nord: affaccio su corte, mappale 177, affaccio su via Zucca e unità immobiliare censita al particella 179 subalterno 3.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ripostigli	32,57 mq	42,46 mq	0,20	8,49 mq	2,55 m	T
Abitazione	54,12 mq	68,83 mq	1	68,83 mq	2,60 m	1-2
Balconi	8,60 mq	8,60 mq	0,2	1,72 mq	0,00 m	T-1
Corte	5,80 mq	5,80 mq	0,1	0,58 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				79,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Trattasi di fabbricato ad uso abitativo composto dai seguenti locali, di superficie netta pari a:

per il piano terra:

- ripostiglio di 23,43 mq;
- ripostiglio di 8,67 mq;

per il primo piano:

- ingresso di 2,65 mq;
- cucina di 14,12 mq;
- sottoscala di 1,85 mq;
- camera di 13,16 mq;
- balcone di 3,37 mq;

per il secondo piano:

- camera di 13,55 mq;
- bagno di 3,93;
- balcone di 5,22 mq.

In riferimento al calcolo della superficie lorda, si specifica che per il calcolo della superficie, essendo il fabbricato di vetusta costruzione ed avendo le murature perimetrali di uno spessore consistente, le stesse sono considerate convenzionalmente di spessore pari a 30 cm.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	179	2		A3	1	4 vani	112 mq escluse aree scoperte 109 mq	159,07 €	T-1-2	particella 178

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



19	179				ENTE URBANO		00 60 mq			
19	178				ENTE URBANO		00 40 mq			



Corrispondenza catastale

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

A seguito della disamina della documentazione catastale si è constatato che il fabbricato rappresentato nella scheda catastale presente in banca dati non rispecchiava lo stato dei luoghi in quanto alcune altezze interne non erano riportate correttamente in scheda, inoltre le dimensioni e la forma della camera al piano primo, non rispecchiavano lo stato dei luoghi, oltre a riportare la corte al piano terra, quando di fatto questa è sita al piano primo. Conseguentemente per la corretta rappresentazione si è provveduto alla presentazione di DOCFA per l'aggiornamento al Catasto Fabbricati presentato in data 18/01/2024 protocollo n° VB0002015 in atti dal 18/01/2024.

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso i competenti uffici i seguenti atti:

- Certificato di residenza e stato civile dal quale risulta che l'esecutato è residente ad **** Omissis ****;
- Certificato di matrimonio dal quale risulta che l'esecutato è coniugato con la Sig.ra **** Omissis **** in regime di comunione legale dei beni.

PATTI

E' stato richiesto il certificato di prestazione energetica dell'immobile oggetto della presente procedura, redatto dalla Geom. Alessia Brendolin, con codice identificativo 2024 316002 0001, dal quale risulta che l'immobile è classificato in classe energetica G.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto necessita di un intervento di risanamento igienico conservativo.

PARTI COMUNI

All'immobile oggetto della presente procedura, spettano i relativi diritti di comproprietà pro quota delle parti condominiali dell'intero complesso come per legge.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che sulla scala esterna di collegamento tra i piani terra e primo e sul balcone al primo piano, vi è una servitù di passo a favore delle particelle 177 e 179 subalterno 3.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in pietrame;

Esposizione: vedere tavola 551 A/1;

Strutture verticali: pietrame;

Solai: in laterocemento;

Copertura: orditura in legno e manto di copertura in tegole marsigliesi;

Altezza interna utile: vedere tavola 551 A/1;

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in parte in pietrame ed in parte intonacate, pareti interne in laterizio intonacate e verniciate mentre il bagno e la cucina sono parzialmente rivestiti con piastrelle;

Pavimentazione interna: per la porzione del piano terra in terra battuta, mentre ai piani superiori in piastrelle;

Infissi interni ed esterni: infissi in legno con vetro singolo in pessimo stato manutentivo;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

- Impianto elettrico di tipo esterno;

- L'impianto di riscaldamento è di tipo a radiatori la cui caldaia a metano è posta al piano terra la quale viene utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria;

Da una verifica si è riscontrato che gli impianti non sono a norma di legge, conseguentemente sarà a cura e spese del futuro aggiudicatario la messa a norma degli stessi.

Contatori: vedere tavola 551 A/1;

L'unità immobiliare non dispone di posto auto.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile ad oggi risulta libero, all'interno vi sono alcuni beni degli esecutati che dovranno essere rimossi e smaltiti a carico del futuro aggiudicatario.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Novara aggiornate al 20/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Novara il 07/06/2005
Reg. gen. 12213 - Reg. part. 2746
Quota: 1/1

Importo: € 153.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.954,00
Spese: € 92.046,00
Rogante: Chiofalo Domenico
Data: 30/05/2005
N° repertorio: 2330
N° raccolta: 302



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Novara il 14/06/2012

Reg. gen. 8080 - Reg. part. 5868

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Novara il 02/03/2022

Reg. gen. 3058 - Reg. part. 2233

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Novara il 09/06/2022

Reg. gen. 9365 - Reg. part. 6877

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura risulta come di seguito:

- Ipoteca volontaria iscritta a Novara il 07/06/2005 registro generale n° 12213 e registro particolare n° 2746, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Pignoramento trascritto a Novara il 14/06/2012 registro generale n° 8080 e registro particolare n° 5868, per la restrizione del pignoramento, diritti di cancellazione € 294,00, onorario di cancellazione € 50,00;

- Pignoramento trascritto a Novara il 02/03/2022 registro generale n° 3058 e registro particolare n° 2233, per la restrizione del pignoramento, diritti di cancellazione € 294,00, onorario di cancellazione € 50,00;

- Pignoramento trascritto a Novara il 09/06/2022 registro generale n° 9365 e registro particolare n° 6877, per la restrizione del pignoramento, diritti di cancellazione € 294,00, onorario di cancellazione € 50,00.



NORMATIVA URBANISTICA

L'area sulla quale insiste l'immobile è identificata da P.R.G.C. come "Aree dell'insediamento storico" (art. 29 delle N.T.A.). La stessa è soggetta al vincolo riguardante i centri storici e al vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004.



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. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato oggetto della presente procedura è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967. Successivamente, come riportato sull'atto di provenienza, è stata rilasciata Licenza Edilizia prot. 1990 (pratica n. 30) del 05 febbraio 1976.

A seguito di accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Arola, non è stato possibile rintracciare la pratica di cui sopra, così come comunicato nella lettera allegata alla presente perizia.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La procedura ha colpito una sola unità immobiliare, pertanto si propone di porre in vendita il bene in un unico lotto.

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



- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Arola (VB) - Via Zucca n° 12

Trattasi di quota di piena proprietà di fabbricato ad uso residenziale posto nel centro storico del Comune di Arola, contiguo ad altri fabbricati, disposto su tre livelli (piano terra, primo e secondo) e censito al Catasto Fabbricati al foglio 19 particella 179 subalterno 2. L'abitazione è distribuita come di seguito: - al piano terra due locali ripostiglio; - al primo piano una cucina con balcone e camera; - al secondo piano camera con balcone e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 179, Sub. 2, Categoria A3, Graffato particella 178 al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 179, Qualità ENTE URBANO - Fg. 19, Part. 178, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 31.848,00

Nel procedere alla stima del bene, tenendo presente quanto riportato sin d'ora in merito alla posizione dell'immobile, allo stato di conservazione, alle finiture ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tutto quanto ciò premesso, dopo aver eseguito indagini nel paese, consultando anche operatori del settore, andando quindi ad individuare e a valutare i recenti valori di compravendita effettivamente realizzati negli ultimi 24 mesi per immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, consultando l'OMI che riporta valori di mercato per le abitazioni di tipo economico del Comune di Arola che variano tra i 500,00 €/mq ed i 700,00 €/mq.

Tutto quanto ciò premesso, si considera congruo, attribuire all'immobile un valore di mercato al mq pari a 400,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Arola (VB) - Via Zucca n° 12	79,62 mq	400,00 €/mq	€ 31.848,00	100,00%	€ 31.848,00
				Valore di stima:	€ 31.848,00

Valore di stima: € 31.848,00

Valore finale di stima: € 31.848,00

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.

Massino Visconti, li 22/01/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 11 Altri allegati - Allegato 1 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegato 2 - Documentazione catastale (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato 3 - Documentazione urbanistica (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 4 - Atto di provenienza (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 5 - APE (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato 6 - Documenti esecutato (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Allegato 7 - Dati catastali da pignoramento e da perizia (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 8 - Perizia epurata (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 9 - Bando di vendita (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 10 - Pubblicità commerciale (Aggiornamento al 19/01/2024)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it