

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Righetti Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Patti.....	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 51/2018 del R.G.E.....	20
Lotto Unico	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21

All'udienza del 09/09/2024, il sottoscritto Arch. Righetti Claudio, con studio in Corso Mameli, 11/A - 28921 - Verbania (VB), email info@righettiarchitettura.it, PEC claudio.righetti@archiworldpec.it, Tel. 0323 405013, Fax 0323 405013, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/09/2024 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 Cannobio (VB) - via Sant' Anna 8

casa da terra a tetto con edificio accessorio in corpo staccato via Sant'Anna/via Sturbinetti ed autorimessa in via Sant'Anna snc

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.

Edificio principale, casa da terra a tetto, così composto:

- a piano interrato, cantina con ripostiglio e scala di accesso al piano terra;
- a piano terra, atrio d'ingresso dalla via Sant' Anna al civico 8, altro locale con camino e camera, antibagno, bagno e scala di accesso al P1°;
- a piano primo: ballatoio su vano scala, soggiorno, cucina, bagno e altra scala di accesso al P2°;
- a piano secondo: 3 camere, disimpegno e bagno.

Edificio accessorio in corpo staccato:

- a piano terra, vano autorimessa con accesso dalla via Sant'Anna snc;
- a piano terra, con accesso dalla via Comunale (collegamento tra la via Sturbinetti e la via Sant' Anna), ingresso, bagno, scala interna di accesso ad un vano soprastante e scala esterna di accesso al terrazzo confinante con detto vano;
- a piano primo, camera e terrazzo.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cannobio (VB) - via Sant' Anna 8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si allegano nota di trascrizione atto di provenienza ed altre note di trascrizione.
Inoltre viene allegata nota di trascrizione aggiornata all'ispezione del 03/01/2025.

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)

Si allega:

- certificato di residenza e stato civile;
- estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio.

CONFINI

Dell'edificio principale, in un sol corpo, con riferimento alla mappa NCT, Fg. 48, a nord con il mapp 660 e, proseguendo in senso orario, con la via comunale (collegamento tra via S. Anna e via Sturbinetti), via S. Anna, mapp. 318.

Dell'edificio in corpo staccato, a nord con i mappali 539 e 321 e, proseguendo in senso orario, con i mappali 541 - 540 - via Sant'Anna e via Comunale (collegamento tra via Sant'Anna e via Sturbinetti).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
EP vano scala cantina	6,74 mq	6,74 mq	0,20	1,35 mq	0,00 m	PT/PS1
EP cantina	40,89 mq	53,67 mq	0,25	13,63 mq	2,09 m	PS1
EP vano scala	14,04 mq	18,38 mq	0,30	5,51 mq	0,00 m	PT
EP appartamento	115,70 mq	148,34 mq	1	148,34 mq	2,50 m	PT/P1
EP vano scala	10,64 mq	13,12 mq	0,30	3,94 mq	0,00 m	P1
EP locali sottotetto	46,77 mq	59,97 mq	0,60	35,98 mq	1,97 m	P2
EA scala esterna	1,70 mq	1,70 mq	0,20-0,60%	0,14 mq	0,00 m	PT/P1
EA ingresso-bagno - camera (ex	29,18 mq	34,71 mq	1-60%	14,96 mq	2,04 m	PT/P1

ripostiglio - fienile)						
EA terrazzo	34,59 mq	34,59 mq	0,33-60%	4,57 mq	0,00 m	P1
EA autorimessa (riduzione del 40% per stato conservativo discreto)	26,40 mq	36,89 mq	0,70-40%	15,49 mq	2,20 m	PT
Totale superficie convenzionale:				243,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				243,91 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si segnala che nell'u.i. di cui al Fg. 48 NCEU mapp. 843, sub 2, l'ingresso esistente al PT è da altra proprietà (estranea alla presente esecuzione immobiliare). Inoltre non sono sanabili, come meglio specificato nel capitolo "irregolarità edilizia", le opere già eseguite (anche quelle di cambio di destinazione d'uso in residenziale). Per ultimo, in fase di ristrutturazione la finestra del bagno a P1° (sopra l'ingresso succitato) è stata eseguita a confine con altra proprietà (non oggetto di esecuzione immobiliare), pertanto in contrasto con l'art. 905 del Codice Civile (vedute dirette a meno di ml 1,50 dal fondo del vicino). Venendo meno la possibilità di accesso dalla via Sant'Anna per accedere ai piani 1 -2 dell'edificio principale, è stato costituito un lotto unico di vendita.

EP = edificio principale

EA= edificio accessorio in corpo staccato (riduzione del 60% per stato conservativo mediocre per i locali ingresso, bagno e camera)

EA= edificio accessorio in corpo staccato (riduzione del 40% per stato conservativo discreto, per il vano autorimessa);

Nel vano scala cantina e sottotetto nell'edificio principale e nell'ex ripostiglio/fienile è stata calcolata un'altezza media.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1984 al 13/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 78 Categoria A5 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 0,14 Piano PT - S1 - 1
Dal 13/09/1995 al 10/11/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 85, Sub. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 29 Rendita € 44,93 Piano T - 1
Dal 13/09/1995 al 10/11/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 85, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 27 Rendita € 100,40 Piano T

Dal 13/09/1995 al 03/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 78 Categoria A5 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 0,14 Piano PT - S1 - 1
Dal 10/11/1995 al 03/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 85, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 27 Superficie catastale 27 mq Rendita € 100,40 Piano T
Dal 10/11/1995 al 03/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 85, Sub. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 29 Superficie catastale 43 mq Rendita € 44,93 Piano T - 1
Dal 03/08/2005 al 18/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 78 Categoria A5 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 117,75 Piano PT - S1 - 1
Dal 03/08/2005 al 13/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 85, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 27 Superficie catastale 27 mq Rendita € 100,40 Piano T
Dal 03/08/2005 al 13/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 85, Sub. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 29 Superficie catastale 43 mq Rendita € 44,93 Piano T - 1
Dal 18/07/2008 al 02/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 843 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9,5 Rendita € 809,55 Piano S1-T-1-2
Dal 02/07/2009 al 13/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 843 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 229 mq Rendita € 809,55 Piano S1-T-1-2
Dal 13/01/2025 al 13/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 843, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3 Superficie catastale 73 mq Rendita € 255,65 Piano PT
Dal 13/01/2025 al 13/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 843, Sub. 2

		Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 Superficie catastale 198 mq Rendita € 639,12 Piano PS1 - PT - P1 - P2
Dal 13/01/2025 al 13/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 85, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 27 Superficie catastale 40 mq Rendita € 100,40 Piano PT
Dal 13/01/2025 al 13/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 85, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 1,5 Superficie catastale 52 mq Rendita € 127,82 Piano PT - P1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	843	1		A3	4	3	73 mq	255,65 €	T	
	48	843	2		A3	4	7,5	198 mq	639,12 €	S1 - T - 1 - 2	
	12	85	1		C6	3	27	40 mq	100,4 €	T	
	12	85	3		A3	4	1,5	52 mq	127,82 €	T - 1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il Fg 48 NCEU, mapp. 843, subb 1 e 2, corrispondono al NCT, Fg. 48, mapp. 843.

Il Fg.85 NCEU, mapp. 85, subb 1 e 3, corrispondono al NCT, Fg. 48, mapp. 668.

Non sussistendo corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie esistenti, nonchè con quanto presente nell'atto di pignoramento (vedi allegato 7), il sottoscritto CTU ha depositato all'Agenzia del Territorio:

EDIFICIO PRINCIPALE

- per il Fg. 843, mapp. 843, subb 1 e 2, divisione del 09/01/2025, pratica n°VB0000698, in atti dal 10/01/2025, prot. 698.1/2025

EDIFICIO IN CORPO STACCATO

AUTORIMESSA

- per il Fg. 12, mapp. 85, sub 1, diversa distribuzione degli spazi interni del 02/01/2025, pratica n°VB0000078, in atti dal 03/01/2025, prot. 78.1/2025

APPARTAMENTO

- per il Fg. 12, mapp. 85, sub 3, variazione della destinazione del 02/01/2025, variazione da locale di deposito ad abitazione, prot. 79.1/2025

Le originarie consistenze immobiliari variate con le DDVV catastali all'Agenzia del Territorio succitate sono le seguenti:

- per l'edificio principale, NCEU FG 48, mapp. 843, cat A/3, cl. 4, consistenza 9,5 vani, superficie catastale mq. 229, RC E. 809,55, via S. Anna, piano S1 - T - 1 -2, corrispondente al NCT Fg. 48, mapp. 843, qualità Ente Urbano, superficie are 0,93, RD e RA = E. 0;

- per l'edificio in corpo staccato:

- NCEU FG 12, mapp. 85, sub 1, cat C/6, cl. 3, consistenza mq 27, superficie catastale mq. 27, RC E. 100,40, via Sant'Anna, PT;

- NCEU FG 12, mapp. 85, sub 2, cat C/2, cl. 4, consistenza mq 29, superficie catastale mq. 43, RC E. 44,93, via Sant'Anna, PT - P1,

i subb 1 e 2 succitati, corrispondono al NCT Fg. 48, mapp. 668, qualità Ente Urbano, superficie are 0,61, RD e RA = E. 0.

Si allega:

1) per la situazione ante DV catastale

- visura storica NCEU Fg. 48, mapp. 843

- visura storica NCEU Fg 12, mapp. 85, sub 1

- visura storica NCEU Fg. 12, mapp. 85, sub 2

- planimetria catastale NCEU Fg. 48, mapp. 843

- planimetria catastale NCEU Fg 12, mapp. 85, sub 1

- planimetria catastale NCEU Fg. 12, mapp. 85, sub 2

- visura storica NCT Fg. 48, mapp. 843

- visura storica NCT Fg 48, mapp. 668

- estratto di mappa NCT dei mappali 843 e 668

- elaborato planimetrico del NCEU Fg 12, mapp. 85

- elenco dei subalterni del NCEU, Fg 12, mapp 85

2) per la situazione post DV catastale:

- visura storica NCEU Fg. 48, mapp. 843, sub 1 e sub 2 (ex mapp. 843)

- visura storica NCEU Fg 12, mapp. 85, sub 1 (ex mapp 85, sub 1)

- visura storica NCEU Fg. 12, mapp. 85, sub 3 (ex mapp 85, sub 2)

- planimetria catastale NCEU Fg. 48, mapp. 843, subb 1 e 2 (DOCFA)

- planimetria catastale NCEU Fg 12, mapp. 85, sub 1 (DOCFA)

- planimetria catastale NCEU Fg. 12, mapp. 85, sub 3 (DOCFA)

- visura storica NCT Fg. 48, mapp. 843

- visura storica NCT Fg 48, mapp. 668

- estratto di mappa NCT dei mappali 843 e 668

- elaborato planimetrico del NCEU Fg. 48, mapp. 843 (DOCFA);

- elenco dei subalterni del NCEU, Fg. 48, mapp. 843 (DOCFA)

- elaborato planimetrico del NCEU Fg 12, mapp. 85 (DOCFA)

- elenco dei subalterni del NCEU, Fg 12, mapp 85 (DOCFA)

PATTI

Si segnala atto di obbligo edilizio a favore del Comune di Cannobio a rogito notaio **** Omissis **** del 15/11/1991, rep. 4396, trascritto a Verbania l'11/12/1991 ai nn 11051/8421. Oggetto della convenzione l'immobile attualmente (ante DV catastale) individuato al Fg. 48, mapp. 843 (ex mapp. 78 del Fg. 12), riguardante l'autorimessa autorizzata sul terreno di cui al Fg 48, mapp. 323, limitrofa all'immobile di cui sopra divenuto pertinenziale al fabbricato principale.

STATO CONSERVATIVO

Buono per l'edificio principale.
Mediocre per il fabbricato accessorio in corpo staccato.
Discreto per l'autorimessa

PARTI COMUNI

Per entrambi gli edifici non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala che sul lato nord sono presenti aperture (vedute dirette) a confine con la corte di altra proprietà, non autorizzate, in contrasto con l'art. 905 del Codice Civile. Inoltre non risulta autorizzato il diritto di passo dalla corte di altra proprietà a favore dell'esecutato. L'unico ingresso alla casa è quello pedonale dalla via Sant'Anna al civico 8 per l'edificio principale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO PRINCIPALE, PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO

Strutture verticali: murature perimetrali in pietrame e putrella centrale;

Solai: in latero cemento + putrelle

Copertura: con struttura in legno

Manto di copertura: in tegole

Pareti esterne: intonacate

Pareti interne: in 6 fori, intonacate

Pavimentazione interna: in legno e ceramica

Pavimento scale: interna in sasso fino al primo piano ed in legno fino al secondo piano

Rivestimento bagno: in ceramica

Controsoffitto: in perline, ove esistente

Infissi esterni: in legno con doppio vetro

Infissi interni: porte in laminato

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto di riscaldamento: presente con pannelli radianti a pavimento, alimentato da una caldaia a gas metano;

Impianto idrico sanitario: sottotraccia;

Soffitta presente (trasformata in abitazione)

Cantina presente

Dotazioni condominiali assenti

Stato di occupazione: a PS1, parte del PT, P1/2 sono occupati dall'esecutato, mentre a PT parte dell'appartamento è occupato dal conduttore, sig. **** Omissis **** (vedi dettaglio nel successivo capitolo: stato

di occupazione).

Al piano interrato è presente una cantina, con soffitto a volta, con le seguenti finiture:

- pavimenti in ceramica;
- serramenti in ferro;
- murature in pietrame;
- impianti fuori traccia;
- porta interna in legno;
- scala in sasso fino al piano terra;
- pareti intonacate al grezzo.

EDIFICIO ACCESSORIO IN CORPO STACCATO Piccola unità residenziale (ex ripostiglio e fienile)

Strutture verticali: murature perimetrali in pietrame;

Solai: in legno

Copertura: con struttura in legno e putrella in ferro

Manto di copertura: in tegole

Pareti esterne: intonacate

Pareti interne: intonacate

Pavimentazione interna: in ceramica per il PT ed in laminato per il P1

Pavimentazione terrazzo: in piastrelloni in graniglia/cemento

Pavimento scale: interna in acciaio ed esterna sasso

Rivestimento bagno: solo una parete in ceramica a PT

Infissi esterni: in ferro

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto di riscaldamento: fuori traccia con radiatori.

Al piano terra dell'edificio, sotto il terrazzo, con accesso carraio dalla via Sant'Anna, è presente un garage, con le seguenti finiture:

- solaio di copertura in predalles;
- pareti perimetrali, parte in blocchi di cls e parte in cls;
- muratura esterna rivestita in sasso;
- pavimento in battuto di cemento;
- senza serramenti
- impianto elettrico fuori traccia.

L'autorimessa è in discreto stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/11/2019
- Scadenza contratto: 30/11/2027
- Scadenza disdetta: 30/05/2027
- Rilascio: 30/11/2027

Canone mensile: € 300,00

L'immobile risulta occupato dal debitore per l'edificio principale piano interrato, parte del piano terra, primo e secondo, mentre parte del piano terra è locato al sig. **** Omissis **** come sopra meglio specificato. I locali in questione sono, con accesso dalla via Sant'Anna al civico 8: atrio, locale con camino, antibagno, bagno e camera. Si precisa che il contratto di locazione identifica catastalmente il Fg. 48, mapp. 843 (l'intera casa di 4 piani), mentre i locali occupati dal sig. **** Omissis **** sono solo quelli sopra descritti.

Con PEC in data 15/11/2024 il sottoscritto CTU ha depositato istanza all'ADE per sapere se oltre a quello succitato fossero stati registrati altri contratti di locazione.

L'ADE con PEC 6/12/2024 ha dato riscontro negativo all'istanza succitata, pertanto l'unico contratto di locazione opponibile all'aggiudicatario sembrerebbe essere quello succitato, la cui disdetta dovrà essere inviata entro il 30/05/2027 in virtù delle seguenti considerazioni:

il contratto di locazione succitato, con inizio locazione 1/12/2019, è stato stipulato ai sensi dell'art.2, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998, n°431.

Detta disposizione di Legge prevede una durata contrattuale di 4 anni, rinnovabile per altri 4 anni, pertanto con inizio locazione 1/12/2019, la prima scadenza era al 30/11/2023, quindi prorogato al 30/11/2027.

Conseguentemente la disdetta contrattuale dovrà essere inviata al conduttore entro il 30/05/2027 (sei mesi prima della scadenza). Si segnala che i contraenti del contratto stipulato, all'art. 4, hanno optato per la fruizione della "Cedolare Secca". Dall'1 dicembre 2023 dovevano essere versate le imposte per tassa di registro ordinaria, essendo decaduti i benefici della "Cedolare Secca" per la naturale scadenza contrattuale ed automatico rinnovo contrattuale per i successivi 4 anni.

Si allega:

- contratto di locazione;
- 1° interrogazione e risposta dell'ADE del 30/07/2024;
- PEC 15/11/2024 per interrogazione all'ADE su eventuali altri contratti di locazione presenti;
- risposta (negativa) dell'ADE con PEC 6/12/2024.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/2005	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/08/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Verbania	11/09/2006	13603	8562
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®		UR di Verbania	14/07/2006	66	711
----------------------	--	----------------	------------	----	-----

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.

Si segnala atto di accettazione di eredità espressa a rogito notaio **** Omissis **** del 06/02/2006, rep. 20449 raccolta 8669, trascritto a Verbania il 16/02/2006 ai nn 2532/1594

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 03/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Verbania il 26/09/2008
Reg. gen. 11753 - Reg. part. 1677
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.000,00
Spese: € 60.000,00
Percentuale interessi: 7,31 %
Rogante: notaio Maurizio Terragni
Data: 22/09/2008
N° repertorio: 22655
N° raccolta: 10232
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca esecutiva
Iscritto a Verbania il 30/01/2024
Reg. gen. 966 - Reg. part. 84
Importo: € 101.329,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.664,59
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione
Data: 26/01/2024

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Verbania il 07/05/2018

Reg. gen. 4391 - Reg. part. 3589

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione del pignoramento ammontano ad E. 294,00.

Il conteggio per la cancellazione delle ipoteche viene effettuato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari dopo il deposito della richiesta di cancellazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Vista la Variante al PRGC vigente, approvata con DGR n°15 - 2170 del 13/06/2011, pubblicata sul Bur n°25 in data 23/06/2011, Variante al PRGC vigente, DCC n°37 del 3/08/2011, variante al PRGC con DCC n°30 del 21/09/2012, Variante n°24 del 28/05/2015, Variante strutturale n°03/05, Variante per adeguamento al PAI di cui alla DGR n°1-8753 del 18/03/2003 e successiva approvazione definitiva del PAI di cui alla DGR n°17 - 5565 del 26/03/2007, le proprietà oggetto della presente perizia sono azionate come segue:

PER L'EDIFICIO PRINCIPALE

Aree residenziali di carattere ambientale documentario (Nuclei di Antica Formazione) RA, di cui all'art. 16 delle NTA del PRG.

PER L'EDIFICIO ACCESSORIO IN CORPO STACCATO

Aree residenziali di carattere ambientale e storico (Centro Storico) RS, di cui all'art. 16 delle NTA del PRG.

Sono sottoposti a Vincolo Paesaggistico di cui all'art. 142 del D.Lvo 42/2004, l'edificio principale e l'autorimessa, con esclusione del fabbricato accessorio in corpo staccato, con le prescrizioni indicate all'art. 8 delle NTA del PRG relativamente alla normativa geologico - tecnica ed all'art. 11 per i vincoli presenti.

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quanto sopra con le eccezioni sottoriportate.

Presso il Comune di Cannobio è stata eseguita dal sottoscritto CTU una verifica sui provvedimenti autorizzativi depositati e rilasciati ed inerenti l'intero edificio principale e quello accessorio in corpo staccato con l'autorimessa.

L'accertamento ha dato il seguente esito:

PER L'EDIFICIO PRINCIPALE

si può affermare che la costruzione dell'edificio originario risale ai primi '900 del secolo scorso.

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- comunicazione attività di edilizia libera, pratica n°69/11 AL, prot. 13.518 dell'11/11/2011, per opere interne, rifacimento parti di intonaco degradato, rimozione e sostituzione delle pavimentazioni, adeguamento impianti tecnologici di riscaldamento ed elettrico, messa in sicurezza di alcune parti dell'ultimo solaio, mediante posa di alcune travi IPE in acciaio e la sostituzione delle parti lignee dell'originario impalcato.

PER L'EDIFICIO ACCESSORIO IN CORPO STACCATO

si può affermare che la costruzione dell'edificio originario risale ai primi '900 del secolo scorso.

Successivamente non è stata reperita nessuna autorizzazione, tuttavia nella Scrittura Privata autenticata dal notaio Maurizio Terragni di Cannobio, in data 15/11/1991, rep. n°4396, registrata a Verbania il 25/11/1991 al n°196, serie 2, ai sensi dell'art. 9 della Legge 24/03/1989, n°122, il Comune di Cannobio aveva subordinato la concessione dell'autorizzazione a costruire, alla sottoscrizione, da parte della richiedente, di atto notarile unilaterale, con il quale veniva dato atto che l'autorimessa in oggetto doveva essere, una volta edificata, pertinenziale al fabbricato principale. Detta edificazione era stata richiesta sull'area libera tra il fabbricato rustico di proprietà e la via Sant'Anna, dove appunto oggi si trova l'autorimessa.

Dall'esame dello stato dei luoghi e di confronto con i provvedimenti autorizzativi succitati, nonché quanto rappresentato sulle schede planimetriche depositate all'Agenzia del Territorio, sono state riscontrate le seguenti difformità:

PER L'EDIFICIO PRINCIPALE

- diversa distribuzione dell'assetto planimetrico con demolizione e ricostruzione tramezze;
- nuova apertura per ingresso pedonale a confine con corte di altra proprietà, in contrasto con l'art 905 del Codice Civile;
- nuovo lucernario fisso su vano scala tra PT e P1;
- formazione di nuove aperture con demolizione della porzione di muratura portante e tamponamento di varchi finestra per chiusura delle stesse;
- demolizione di murature portanti;
- formazione di locali residenziali al piano secondo (sottotetto) con altezze insufficienti.

PER L'EDIFICIO ACCESSORIO IN CORPO STACCATO

- al piano terra, finestra tra l'autorimessa ed il locale retrostante;
- modifiche interne per l'ex ripostiglio a PT per formazione ingresso, bagno e scala di accesso al P1°, con cambio di destinazione d'uso in residenziale, con altezze insufficienti;
- al P1°, nuova apertura della muratura portante comunicante con il terrazzo sopra l'autorimessa, con cambio di destinazione d'uso in residenziale, con altezze insufficienti.

A miglior chiarimento si allega elaborato grafico contenente le caratteristiche della sanatoria da richiedere, rappresentante:

- con colorazione gialla le demolizioni già realizzate;
- con colorazione rossa i nuovi interventi già eseguiti.

Qui di seguito si procede alla descrizione delle verifiche tecniche urbanistiche effettuate ed alla quantificazione della sanatoria, ove possibile.

EDIFICIO PRINCIPALE

Nell'elaborato grafico allegato denominato "progetto di sanatoria" sono evidenziate le opere già eseguite (demolizioni e nuovi interventi).

L'area urbanistica in questione è classificata nel vigente PRG "aree residenziali di carattere ambientale documentario" (Nuclei di Antica Formazione), individuata sulle cartografie di Piano con la sigla 08RA03, di cui all'art 16 delle NTA del PRG, che prevede la possibilità di un intervento di ristrutturazione di tipo "B", con il vincolo paesistico di cui all'art. 142 D.Lvo 42/2004.

Dall'esame dello stato dei luoghi non sembrerebbero modificate le altezze esistenti, pertanto in assenza di altra documentazione depositata presso gli uffici comunali, il sottoscritto CTU può affermare che possono essere abitabili i piani terra e primo, non abitabile la cantina e non abitabile il piano secondo (sottotetto) per mancanza di altezze minime previste dal D.M. 5 luglio 1975 e dalle deroghe alle altezze minime, contenute nella Legge Regionale Piemonte n°25 del 7/11/2024.

Per la quantificazione dei costi necessari per procedere alla sanatoria si produce il conteggio che segue:

- costi di costruzione da corrispondere al Comune
superficie compensata mq 208,54 x E. 300/mq = E. 62.562 x 5%/3x2 (sanzione di cui all'art. 36 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.) = E. 2.085,40
- oneri di urbanizzazione da corrispondere al Comune
mq 148,34 x H 3,00= mc 445,02 x E. 6,50/mc x2 (sanzione di cui all'art. 36 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. = E. 5.785,26
- per spese di progettazione per la pratica di sanatoria
(E. 1.500 + CAP 5% + IVA 22%) = E. 1.921,50
- per certificato di idoneità statica da eseguire post intervento da allegare alla pratica di sanatoria
(E. 600 + CAP 5% + IVA 22%) = E. 768,60
- per denuncia di variazione catastale e SCA tardiva
(E. 1.000 + CAP 5% + IVA 22%) = E. 1.281,00
- perizia ADE per eventuale maggior valore su cui calcolare le sanzioni E. 1.500,00
- pratica per accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, ai sensi dell'art. 36 bis, comma 4, del DPR 380/2001 e ss.mm.ii per il vincolo di cui al D.Lvo 42/2004, art. 142
(E. 1.000 + CAP 5% + IVA 22%) = E. 1.281,00
- costo per chiusura ingresso al PT da corte di altra proprietà, ripristino dei locali al P2° (sottotetto) da camere/bagno in NON residenziali, formazione collegamento PT/P1° che potrebbe essere realizzato demolendo il tamponamento tra la camera e l'ingresso E. 3.000,00
e così per un totale di E. 17.622,76

EDIFICIO ACCESSORIO IN CORPO STACCATO

L'area urbanistica in questione è classificata nel vigente PRG "aree residenziali di carattere ambientale e storico" (Centro Storico), individuata sulle cartografie di Piano con la sigla 08RS07, di cui all'art 15 delle NTA del PRG, che prevede la possibilità di un intervento di ristrutturazione di tipo "A".

Il vincolo paesistico di cui all'art. 142 D.Lvo 42/2004 ricade solo sull'autorimessa che non ha subito variazioni esterne, mentre la porzione di edificio retrostante (ex ripostiglio e fienile), ne rimane esente.

Il sottoscritto CTU può affermare che i locali succitati non possono essere abitabili, per mancanza di altezze minime previste dal D.M. 5/07/1975.

L'immobile non è sanabile (ad eccezione dell'autorimessa che risulta legittima) e dovranno essere eliminate le opere abusivamente realizzate. L'unica opera sanabile potrebbe essere la scala interna, ma la sua regolarizzazione con CILA in sanatoria, denuncia di variazione catastale, sanzione di E. 1.000,00 e prestazioni professionali per la pratica, avrebbe un costo maggiore della rimozione.

Per la quantificazione dei costi necessari per procedere al ripristino si produce il conteggio che segue:

- per spese di progettazione per la pratica di ripristino
(E. 1.000 + CAP 5% + IVA 22%) = E. 1.281,00
- Opere necessarie per smantellamento bagno e rimozione parete in legno al piano terra, rimozione scala interna tra piano terra e primo, ricucitura della porzione di solaio demolito a P1°, chiusura apertura a P1° tra l'ex fienile ed il terrazzo E. 2.500,00
- In questo caso non vengono calcolate sanzioni perchè viene ripristinata la situazione ante opere abusive E. 0,00 e così per un totale di E. 3.781,00.

Il CTU, in considerazione della continua evoluzione normativa del Testo Unico Edilizia (DPR n°380/2001 e ss.mm.ii.), causa l'introduzione di molteplici innovazioni derivanti dal c.d. Decreto Salva Casa, segnala all'aspirante aggiudicatario, prima di formulare la propria offerta d'acquisto, l'opportunità di far verificare da tecnico di sua fiducia il conteggio sanzionatorio succitato e gli adempimenti necessari sopra elencati, in relazione alla normativa stessa aggiornata al momento coincidente con l'offerta medesima.

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

I due edifici ad uso residenziale sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica del 23/01/2025 a firma p.i. Riccardo Bertolesi, iscritto all'albo dei Periti Industriali del VCO, al n°200, nei quali risulta

PER L'EDIFICIO PRINCIPALE

NCEU Fg. 48, mapp. 843, sub 1

in classe energetica F, indice di prestazione energetica non rinnovabile: Ep gl.nren (Wkh/mq anno 263,47)

NCEU Fg. 48, mapp. 843, sub 2

in classe energetica F, indice di prestazione energetica non rinnovabile: Ep gl.nren (Wkh/mq anno 180,84)

PER L'EDIFICIO IN CORPO STACCATO

NCEU Fg. 12, mapp. 85, sub 3

in classe energetica G, indice di prestazione energetica non rinnovabile: Ep gl.nren (Wkh/mq anno 483,02)

Si allegano n°3 APE con scadenza 23/01/2035

Gli accessori dell'unità immobiliare adibiti a cantine ed autorimessa, risultano esentati dall'obbligo di dotazione di APE in quanto privi di impianti e ricadenti nella tipologia di edifici che non rientrano nell'ambito di applicazione del D.Lvo 192/2005

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cannobio (VB) - via Sant' Anna 8 casa da terra a tetto con edificio accessorio in corpo staccato via Sant'Anna/via Sturbinetti ed autorimessa in via Sant'Anna snc
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 843, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 48, Part. 843, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 12, Part. 85, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 12, Part. 85, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 426.842,50
Si segnala, solo ai fini fiscali, che il valore dell'unità immobiliare è determinato dal seguente conteggio, a seconda che il bene venga utilizzato con agevolazione c.d. "1° casa" o senza agevolazioni, applicando alla rendita catastale, nel primo caso un coefficiente 115,50 e nella seconda ipotesi un coefficiente 126.
1° casa:
ai fini dell'agevolazione c.d. 1° casa vengono considerate le rendite catastali dei due appartamenti nell'edificio principale, destinati successivamente ad essere fusi per costituire unica unità immobiliare residenziale, sommando la rendita catastale dell'autorimessa, nell'edificio in corpo staccato,

pertinenziale all'appartamento e così per un totale di RC = E 995,17 (E. 255,65 per 843/1; E. 639,12 per 843/2; E. 100,40 per 85/1)

$E. 995,17 \times 115,50 = E. 114.942,14$.

Nel caso senza agevolazioni:

$E. 995,17 \times 126 = E. 125.391,42$.

L'appartamento nell'edificio in corpo staccato, non potrà comunque essere acquistato con agevolazione c.d. 1° casa, avendo già ottenuto lo sconto fiscale sull'edificio principale ed autorimessa, pertanto: senza agevolazioni

APPARTAMENTO nell'edificio in corpo staccato (Fg. 12 NCEU, Fg. 85, sub 3)

$E. 127,82 \times 126 = E. 16.105,32$

Per la stima che segue sono stati utilizzati i seguenti riferimenti di valutazione: consistenza della superficie espressa in mq; ubicazione; livello di piano; esposizione; vetustà; presenza di mezzi pubblici di trasporto nelle vicinanze; qualità del tessuto urbano circostante; peculiarità architettoniche; comparazione con immobili simili.

Alla luce di tutti i dati raccolti, il sottoscritto CTU non propone nessun coefficiente correttivo in aumento o diminuzione di valore con specifico riferimento agli elementi richiamati in perizia, in quanto il fabbricato di cui alla presente risulta conforme ad un valore medio di immobili simili aventi le peculiarità sopra elencate.

Si propone pertanto la seguente valutazione, precisando che nei valori sottoesposti sono compresi di enti condominiali:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Cannobio (VB) - via Sant' Anna 8	243,91 mq	1.750,00 €/mq	€ 426.842,50	100,00%	€ 426.842,50
				Valore di stima:	€ 426.842,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che la valutazione esposta di E. 426.842,50 non comprende gli oneri relativi alla sanatoria per complessivi E. 21.403,76 pertanto la stima, già depurata di detti costi, è di E. 405.438,74

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Righetti Claudio





























LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cannobio (VB) - via Sant' Anna 8 casa da terra a tetto con edificio accessorio in corpo staccato via Sant'Anna/via Sturbinetti ed autorimessa in via Sant'Anna snc
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 843, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 48, Part. 843, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 12, Part. 85, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 12, Part. 85, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vista la Variante al PRGC vigente, approvata con DGR n°15 - 2170 del 13/06/2011, pubblicata sul Bur n°25 in data 23/06/2011, Variante al PRGC vigente, DCC n°37 del 3/08/2011, variante al PRGC con DCC n°30 del 21/09/2012, Variante n°24 del 28/05/2015, Variante strutturale n°03/05, Variante per adeguamento al PAI di cui alla DGR n°1-8753 del 18/03/2003 e successiva approvazione definitiva del PAI di cui alla DGR n°17 - 5565 del 26/03/2007, le proprietà oggetto della presente perizia sono azionate come segue: PER L'EDIFICIO PRINCIPALE Aree residenziali di carattere ambientale documentario (Nuclei di Antica Formazione) RA, di cui all'art. 16 delle NTA del PRG. PER L'EDIFICIO ACCESSORIO IN CORPO STACCATO Aree residenziali di carattere ambientale e storico (Centro Storico) RS, di cui all'art. 16 delle NTA del PRG. Sono sottoposti a Vincolo Paesaggistico di cui all'art. 142 del D.Lvo 42/2004, l'edificio principale e l'autorimessa, con esclusione del fabbricato accessorio in corpo staccato, con le prescrizioni indicate all'art. 8 delle NTA del PRG relativamente alla normativa geologico - tecnica ed all'art. 11 per i vincoli presenti.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 51/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Cannobio (VB) - via Sant' Anna 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 843, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 48, Part. 843, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 12, Part. 85, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 12, Part. 85, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	243,91 mq
Stato conservativo:	Buono per l'edificio principale. Mediocre per il fabbricato accessorio in corpo staccato. Discreto per l'autorimessa		
Descrizione:	casa da terra a tetto con edificio accessorio in corpo staccato via Sant'Anna/via Sturbinetti ed autorimessa in via Sant'Anna snc		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Verbania il 26/09/2008
Reg. gen. 11753 - Reg. part. 1677
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.000,00
Spese: € 60.000,00
Percentuale interessi: 7,31 %
Rogante: notaio Maurizio Terragni
Data: 22/09/2008
N° repertorio: 22655
N° raccolta: 10232
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca esecutiva
Iscritto a Verbania il 30/01/2024
Reg. gen. 966 - Reg. part. 84
Importo: € 101.329,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.664,59
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione
Data: 26/01/2024
N° repertorio: 804
N° raccolta: 13824

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Verbania il 07/05/2018
Reg. gen. 4391 - Reg. part. 3589
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura