

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex articolo 568 c.p.c. **Geometra Franzini Stefano**, nell'Esecuzione Immobiliare
7/2024 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	13

In data 21/02/2024, il sottoscritto **Geometra Franzini Stefano**, con studio in Via Alfredo Di Dio, 26 - 28877 - Ornavasso (VB), email geometra.franzini@libero.it, PEC stefano.franzini@geopec.it, Tel. 339 4629702, veniva nominato Esperto ex articolo 568 c.p.c. e in data 27/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Omegna (VB) - via Agrano n. 22

DESCRIZIONE

Fabbricato residenziale oltre ad accessori composto da:

- studio e n. 2 cantine al piano seminterrato
- portico, ingresso, zona giorno, n. 2 ripostigli, bagno e balcone-terrazzo al piano terreno
- disimpegno, n. 2 camere, bagno, ripostiglio al piano primo mansardato
- area di corte

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Omegna (VB) - via Agrano n. 22

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.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Sabrina Casarosa di San Miniato in data 7 febbraio 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 2 maggio 2024 allegate alla presente.

Si allega alla presente estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, rilasciato dal competente ufficio del Comune di Omegna in data 7 marzo 2024, dal quale si evince il regime di separazione e che con provvedimento del Tribunale di Verbania n. 2939/2014 R.G. 533/2014 in data 8 maggio 2014 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

CONFINI

Catasto Terreni (in un sol corpo): particelle 706, 709, 79, 771, 705.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	72,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	0,00 m	terra
balcone-terrazzo	16,00 mq	16,00 mq	0,50	8,00 mq	0,00 m	terra
portico	15,00 mq	15,00 mq	0,40	6,00 mq	0,00 m	terra
residenziale	72,00 mq	85,00 mq	0,50	42,50 mq	0,00 m	primo- mansardato
studio-cantine	55,00 mq	65,00 mq	0,20	13,00 mq	0,00 m	seminterrato
area di corte	155,00 mq	155,00 mq	0,10	15,50 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				170,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda e dalle visure catastali ed arrotondate al mq.

Superfici lorde comprensive del vano scala e dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.

Altezze vedasi scheda catastale.

Si evidenzia che nei coefficienti di ragguaglio attribuiti è stata considerata la vista panoramica sul Lago d'Orta.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/2002 al 17/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 498 Qualità fabbricato urbano da accertare Superficie (ha are ca) 00.03.80 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 20/11/2002 al 17/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 80 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.10.50 Reddito dominicale € 0,81 Reddito agrario € 0,27
Dal 17/03/2006 al 04/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 707 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.02.60 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 07/04/2006 al 04/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 707 Categoria F3 Piano T
Dal 04/07/2006 al 28/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 707 Categoria F3 Piano T
Dal 04/07/2006 al 11/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 707 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.02.60 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 28/05/2007 al 16/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 707 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 278,89 Piano T
Dal 11/04/2024 al 11/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 707 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.02.60 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 16/04/2024 al 16/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 707, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 9 Rendita € 883,14

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	707	1		A7	1	9	212 mq	883,14 €	S1-T-1	
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	
22	707				ENTE URBANO		00.02.60 mq	0 €	0 €		

Corrispondenza catastale

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

L'immobile non risultava correttamente rappresentato in mappa e nella planimetria in atti, pertanto si è proceduto alla redazione di apposita variazione catastale.

A seguito delle operazioni catastali eseguite, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo.

PARTI COMUNI

L'accesso all'immobile avviene tramite passaggio sulla particella 706 comune con altre unità immobiliari.

Si evidenzia che l'esecutato risulta proprietario della suddetta particella 706 (n.b. catastalmente priva di intestazione in quanto bene comune non censibile) per la quota di 1/3 in forza del titolo di provenienza del 4 giugno 2006 e che su tale quota di proprietà non risulta trascritto il pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area su cui sorge il fabbricato non risulta assoggettata a vicoli d'uso civico. Il tutto in riferimento a quanto riportato (ovvero non specificati per cui assenti) nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 12 marzo 2024 a firma del Dirigente del Servizio Territoriale e del Responsabile del Procedimento del Comune di Omegna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dalla via pubblica tramite passaggio sulla particella 706 comune con altre unità immobiliari
- finitura esterna: intonaco al civile tinteggiato
- murature perimetrali: laterizio
- strutture portanti verticali: laterizio e/o cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento
- manto di copertura: tegole su orditura portante in legno
- tramezzature divisorie: laterizio
- serramenti esterni: PVC con doppio vetro con oscuranti a persiana ove presenti
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagni e angolo cottura rivestiti parzialmente in piastrelle di ceramica o similari), al rustico cantine
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica/gres-porcellanato/legno/legno prefinito, cantine cemento rustico
- bagno piano terra: dotato di lavabo, water, bidet, doccia (non posata) in ceramica con rubinetteria in acciaio
- bagno piano primo: dotato di lavabo, water, bidet, doccia in ceramica con rubinetteria in acciaio
- impianto elettrico: allacciato alla rete autonomo
- impianto idrico: allacciato alla rete autonomo
- impianto termico-sanitario: allacciato alla rete autonomo con pannelli radianti al piano terreno, radiatori in alluminio al piano primo e caldaia a metano
- impianto fotovoltaico in copertura
- altezze utili interne: vedasi scheda catastale

Si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/2002 al 04/07/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giancarlo Bertoli	20/11/2002	126.549	20.558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 04/07/2006 al 02/05/2024	**** Omissis ****	Verbania	29/11/2002	14.182	10.309
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Polito	04/07/2006	188.149	23.721

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Verbania	07/07/2006	10.233	6.379

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.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Sabrina Casarosa di San Miniato in data 7 febbraio 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 2 maggio 2024 allegate alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 02/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Verbania il 07/07/2006
Reg. gen. 10.234 - Reg. part. 2007
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.796,00
Spese: € 144.204,00
Rogante: Notaio Polito Domenico
Data: 04/07/2006
N° repertorio: 188.150
N° raccolta: 23.722
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca legale
Iscritto a Verbania il 17/12/2008
Reg. gen. 15.486 - Reg. part. 2.168
Quota: 1/1
Importo: € 30.227,37
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 15.113,67
Rogante: **** Omissis ****
Data: 24/11/2008
N° repertorio: 101.607
N° raccolta: 138
Note: Si evidenzia cancellazione totale dell'iscrizione avvenuta con Annotazione dell'11 novembre 2016 n.ri 11.339/1.220.

- **ipoteca volontaria** derivante da riconoscimento debito
Iscritto a Verbania il 10/06/2021
Reg. gen. 6.939 - Reg. part. 752
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, ****
Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Rogante: Notaio Pierlevino Rajani
Data: 07/06/2021
N° repertorio: 156.275
N° raccolta: 33.737
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 01/12/2021
Reg. gen. 14.772 - Reg. part. 1.578
Quota: 1/1
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 13.114,40
Rogante: Tribunale di Ancona
Data: 03/08/2021
N° repertorio: 1.105

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Verbania il 31/01/2024
Reg. gen. 1.022 - Reg. part. 879
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per l'annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Sabrina Casarosa di San Miniato in data 7 febbraio 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 2 maggio 2024 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta classificato dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "aree di completamento ad uso prevalentemente residenziali in regime di concessione semplice

A.C.R.". Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 12 marzo 2024 a firma del Dirigente del Servizio Territoriale e del Responsabile del Procedimento del Comune di Omegna.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In merito ai vincoli ed all'assenza di diritti di uso civico (non specificati per cui assenti) si fa riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 12 marzo 2024 a firma del Dirigente del Servizio Territoriale e del Responsabile del Procedimento del Comune di Omegna.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il "complesso residenziale" di cui il fabbricato in oggetto è parte è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- concessione alla edificazione n. 98/7 del 13 febbraio 1998
- concessione edilizia n. 1998/7-B del 8 aprile 2002
- concessione edilizia n. 1998/7-C del 28 febbraio 2003
- denuncia di inizio attività n. D2005/276 depositata il 23 novembre 2004
- permesso di costruire n. 1998/7-D del 20 dicembre 2004
- permesso di costruire n. 1998/7-E del 21 marzo 2006
- denuncia di inizio attività n. D2007/22 depositata il 23 gennaio 2007
- comunicazione di fine lavori depositata il 24 maggio 2007 protocollo n. 10.536
- richiesta agibilità depositata il 30 maggio 2007 protocollo n. 11.044/2007

Alla presente sono allegati stralci dei suddetti provvedimenti edilizi con i relativi elaborati grafici (ove inerenti).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi suddetti, si evidenziano le seguenti difformità:

- l'intero piano seminterrato non risulta autorizzato
- diversa distribuzione interna al piano terra
- non realizzazione di volume (fronte lago) in corrispondenza dell'attuale balcone al piano terra ed al piano primo
- l'intero piano primo è stato autorizzato quale sottotetto non abitabile (unico locale), lo stato dei luoghi oltre alla diversa compartimentazione interna presenta una palese destinazione d'uso residenziale per la maggior consistenza priva anche delle necessarie caratteristiche igienico-sanitarie (altezze e rapporti aero-illuminanti)
- incremento volumetrico in sopraelevazione rispetto a quanto autorizzato di circa 40 cm
- altre di minore entità
- lievi discordanze rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-

Al fine di regolarizzare le suddette difformità (ove sanabili), sarà necessario predisporre apposito progetto di sanatoria oltre all'esecuzione di opere edilizie di ripristino/adeguamento; si stima un costo (a titolo puramente indicativo in quanto il tipo di soluzione sarà a discrezione dell'acquirente), comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 50.000,00 € (onere/deprezzamento considerato in sede di stima).

Successivamente alla regolarizzazione urbanistica ed all'ottenimento delle nuove certificazioni di conformità degli impianti, sussisteranno le condizioni per depositare nuova segnalazione certificata di agibilità (onere considerato in sede di stima).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale (salvo quanto specificato al capitolo "parti comuni" relativo alla viabilità di accesso).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Omegna (VB) - via Agrano n. 22

Fabbricato residenziale oltre ad accessori composto da:

- studio e n. 2 cantine al piano seminterrato
- portico, ingresso, zona giorno, n. 2 ripostigli, bagno e balcone-terrazzo al piano terreno
- disimpegno, n. 2 camere, bagno, ripostiglio al piano primo mansardato
- area di corte

Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 707, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 707, Sub. 1, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 255.000,00

Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:

- prima casa $883,14 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 102.002,67 \text{ €}$
- seconda casa $883,14 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 111.275,64 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Omegna (VB) - via Agrano n. 22	170,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 255.000,00	100,00%	€ 255.000,00
Valore di stima:					€ 255.000,00

Valore di stima: € 255.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamenti	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 250.000,00

Si evidenzia che l'esecutato **** Omissis ****.

L'accesso all'immobile avviene tramite passaggio sulla particella 706 comune con altre unità immobiliari.

Si evidenzia che l'esecutato risulta proprietario della suddetta particella 706 (n.b. catastalmente priva di intestazione in quanto bene comune non censibile) per la quota di 1/3 in forza del titolo di provenienza del 4 giugno 2006 e che su tale quota di proprietà non risulta trascritto il pignoramento.

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.

Ornavasso, li 08/05/2024

**L'Esperto ex articolo 568 c.p.c.
Geometra Franzini Stefano**

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - FOTO
- ✓ N° 2 - DOCUMENTI CATASTALI
- ✓ N° 3 - DOCUMENTI URBANISTICI
- ✓ N° 4 - TITOLI, ISPEZIONI
- ✓ N° 5 - APE, CDU-VINCOLI-USI CIVICI
- ✓ N° 6 - ESECUTATO
- ✓ N° 7 - DATI CATASTO
- ✓ N° 8 - PERIZIA EPURATA
- ✓ N° 9 - BANDO DI VENDITA
- ✓ N° 10 - PUBBLICITA' COMMERCIALE
- ✓ N° 11 - FORMALITA' DA CANCELLARE