

# TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Manzoni Silvio, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

All'udienza del 12/11/2024, il sottoscritto Geom. Manzoni Silvio, con studio in Piazza Daniele Ranzoni, 35 - 28921 - Verbania (VB), email manzonivb@libero.it, Tel. 0323 408 133, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - via Stazione n.44

## DESCRIZIONE

Unità immobiliare composta da cantina al piano seminterrato, quattro locali, cucina, doppi servizi, atrio, disimpegno e balconi al piano terreno, locale, servizio e sottotetti/soffitte al terzo piano/sottotetto

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** - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - via Stazione n.44

## 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 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

## CONFINI

- Confini della cantina (in contorno da nord): vano scala comune, cortile comune a due lati ed infine cantina di proprietà di terzi.
- Confini in complesso dell'appartamento al piano terra (in contorno da nord): mappali nn. 700 e 1 del Catasto Terreni, cortile comune ed infine via Stazione.
- Confini in complesso dei locali al terzo piano (in contorno da nord): mappale 700 ct, cortile comune a due lati ed infine proprietà di terzi con intermediazione vano scala e disimpegno comuni.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	0,00 mq	31,40 mq	0,20	6,52 mq	3,26 m	s1
Abitazione	0,00 mq	133,10 mq	1	133,10 mq	3,00 m	t
Soffitta	0,00 mq	30,68 mq	0,20	6,14 mq	0,00 m	3
Abitazione	0,00 mq	21,00 mq	0,60	12,60 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>158,36 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>158,36 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/1981 al 16/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 33, Sub. 8 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 VANI Rendita € 627,50 Piano S1-T-3
Dal 16/12/2013 al 23/03/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 3, Sub. 8 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 VANI Superficie catastale 180 mq Rendita € 627,50

		Piano S1-T-3
Dal 23/03/2015 al 14/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 3, Sub. 8 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 VANI Superficie catastale 180 mq Rendita € 627,50 Piano S1-T-3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	3	8		A3	3	9 VANI	180 mq	627,5 €	S1-T-3	

### Corrispondenza catastale

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

Sussiste una sostanziale corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

## PRECISAZIONI

Presso il comune di Gravellona Toce è stato richiesto il certificato di residenza e l'estratto di matrimonio degli esecutati.

Sostanze tossiche o nocive: all'esame visivo eseguito in sede di sopralluogo non si è rilevata l'esistenza di sostanze tossiche o nocive.

Attestato di Prestazione Energetica: l'unità immobiliare in oggetto è in classe energetica G -si allega APE.

Conformità degli impianti: Agli atti non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Usufrutto/abitazione: Non risultano agli atti diritti di usufrutto sull'immobile in oggetto.

Accesso/sopralluogo: l'accesso alla proprietà immobiliare è avvenuto alla presenza del custode Giudiziario

## PATTI

Nulla da segnalare

L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni generali.

## PARTI COMUNI

Sono oggetto di proprietà comune dei condomini dell'edificio (pro-quota), oltre le parti indicate dagli art. 1117 e 1118 C.C., tutte le corrispondenti ragioni che per legge, uso o destinazione sono comuni a tutti i condomini.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata non ricade in zona sottoposta ad usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi unità immobiliare ad uso residenziale che si sviluppa al piano seminterrato, terra e terzo (sottotetto) di un più ampio fabbricato situato in Gravellona Toce in Via Stazione n.44.

L'area circostante è prevalentemente urbanizzata ed è caratterizzata dalla presenza di fabbricati sia ad uso residenziale che commerciale.

Nella località sono disponibili tutti i servizi principali.

La costruzione, fu realizzata in epoca remota e ristrutturata alla fine degli anni 70'.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della linea ferroviaria e pertanto si ritiene che dalla stessa si trasmetta parecchio rumore causato dai treni in transito.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

Le strutture principali sono costituite da murature portanti miste in pietrame e mattoni, scale e balconi in cemento armato, solette in latero-cemento, copertura costituita da struttura in legno e manto in tegole.

Esternamente le facciate si presentano intonacate e tinteggiate.

Il fabbricato (in generale) necessita di interventi di manutenzione.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da cantina al piano seminterrato, quattro locali, cucina, doppi servizi, atrio, disimpegno e balconi al piano terreno, locale, servizio e sottotetti/soffitte al terzo piano (sottotetto).

Descrizione locali dell'alloggio ( h: 3.00 mt):

Pavimentazioni in piastrelle, pareti rasate al civile e tinteggiate, soffitti principalmente rivestiti con pannelli di gesso

Bagno zona giorno

Pavimento e parzialmente le pareti rivestite in piastrelle di ceramica, soffitto e restanti pareti intonacate al civile e tinteggiate.

Sono presenti un lavabo, un water, un bidet, una doccia.

Bagno zona notte

Pavimento e parzialmente le pareti rivestite in piastrelle di ceramica, soffitto e restanti pareti intonacate al civile e tinteggiate.

Sono presenti un lavabo, un water, un bidet e lavatrice

Balconi

Pavimentazione in piastrelle di ceramica, parapetto in ferro verniciato.

L'acqua calda sanitaria e il riscaldamento vengono prodotti per mezzo di caldaia autonoma posata nella cantina.

Il calore viene dissipato negli ambienti per mezzo di radiatori in alluminio verniciato;

L'impianto elettrico è tutto sotto traccia ed è dotato di quadro salva vita,

sufficienti le prese e i punti luce;

La porta di ingresso è in legno del tipo non blindato;  
I serramenti sono in pvc dotati di doppio vetro e di persiane in pvc  
Il fabbricato è allacciato alla fognatura comunale, all'acquedotto ed è collegato alla rete energia.

Cantina ( h:3.26 mt)

Pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto in parte intonacati al rustico, serramento il legno, porta di ingresso in legno

E' presente un punto luce.

Locale nel sottotetto

Pavimento in legno, pareti principalmente rivestite con perline di legno, tetto a vista in legno.

Lucernari in legno

E' presente l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento viene alimentato dalla stessa caldaia che alimenta l'alloggio

Servizio igienico

Pavimento e parzialmente le pareti rivestite in piastrelle di ceramica, soffitto con tetto a vista in legno e restanti porzioni di pareti intonacate e tinteggiate.

Sono presenti un lavabo, un water, un bidet, una doccia.

Sottotetto/soffitta

Pavimento in piastrelle, pareti rivestite con piastrelle e in parte intonacate e tinteggiate.

E' presente un punto luce.

In generale l'alloggio si presenta in discrete condizioni, la cantina in mediocri condizioni.

Gli impianti esistenti necessitano di una verifica da parte di tecnici qualificati ed eventualmente adeguati alle normative di legge.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/1981 al 23/03/2015	**** Omissis ****	divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Gasparini	12/06/1981	6689	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	26/06/1981	4857	4160
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 23/03/2015 al 29/10/2024	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio VISMARA	23/03/2015	706	571
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		VERBANIA	26/03/2015	2988	2394
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 29/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a VERBANIA il 26/03/2015  
 Reg. gen. 2992 - Reg. part. 260  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 300.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 150.000,00  
 Rogante: NOTAIO VISMARA  
 Data: 23/03/2015  
 N° repertorio: 707  
 N° raccolta: 572

### Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
 Trascritto a VERBANIA il 29/10/2024  
 Reg. gen. 11854 - Reg. part. 9791  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

L'intero fabbricato ( mappale 3 CT) di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata ricade nel PRG vigente del comune di Gravellona Toce in " AER- aree edificate ad uso prevalentemente residenziale "di cui all'art.21 delle NTA.

Area a rischio Archeologico ai sensi dell'art.21 D.lgs 42/2004 e smi.

Fascia di rispetto dai cimiteri (mt.200)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato del quale fa parte l'immobile in oggetto venne costruito anteriormente al 1 settembre 1967.

Con accesso agli atti presso il comune di Gravellona Toce sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi riguardanti l'immobile pignorato:

- Concessione gratuita per opere edilizie n.7568/3650 del 20/10/1978
- Concessione gratuita per opere edilizie (rinnovo) n.6518/3765 del 11/12/1979
- Concessione gratuita per opere edilizie (variante) n.5407/4266 del 05/09/1983
- Abitabilità del 25/03/1983
- Concessione edilizia n.6982 del 15/09/1999 (recupero sottotetto a fini abitativi) e relativa richiesta del certificato di Abitabilità presentata il 24/11/2000 prot. 9686

Non sono state reperite ulteriori titoli edilizi che riguardano l'unità immobiliare in oggetto.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal confronto tra i titoli edilizi di cui sopra e lo stato dei luoghi sono emerse modeste difformità principalmente sul prospetto su via stazione ( aperture, tettucci, etc..) che necessitano una sanatoria edilizia.

Pertanto al fine di regolarizzare la situazione edilizia occorre presentare pratica di sanatoria edilizia presso il comune di Gravellona Toce i cui costi vengono stimati nel seguente modo:

- Pratiche edilizie per sanatoria € 2.500,00;
- sanzione € 1.032,00

Totale € 3.532,00

Tale costo è stato portato in detrazione dal valore in quanto dovrà essere sostenuto dall'aggiudicatario.

Infine si segnala che il locale realizzato a fini abitativi nel sottotetto con Concessione edilizia n.6982 del 15/09/1999 è limitato alla sola parte definita come "sottotetto reso abitabile" sulla tavola grafica allegata al titolo edilizio stesso, mentre la restante parte del locale è destinata a guardaroba/sottotetto.

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

L'unità immobiliare non è inserita in contesto condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - via Stazione n.44  
Unità immobiliare composta da cantina al piano seminterrato, quattro locali, cucina, doppi servizi, atrio, disimpegno e balconi al piano terreno, locale, servizio e sottotetti/soffitte al terzo piano/sottotetto  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 3, Sub. 8, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 162.746,00  
La stima è riferita allo stato di fatto dell'unità immobiliare al giorno del sopralluogo e tiene della quota proporzionale di comproprietà sugli spazi ed enti comuni.  
Il valore dell'immobile è di € 166.278,00 ( mq.158,36 x €/mq.1.050,00).  
A tale valore occorre detrarre i costi per la sanatoria edilizia pari a €. 3.532,00  
Valore unità immobiliare €. 162.746,00  
Il valore dell'immobile computato sulla rendita catastale è di €.79.065,00 (Rendita €.627,50 x 126).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Gravellona Toce (VB) - via Stazione n.44	158,36 mq	1.050,00 €/mq	€ 166.278,00	100,00%	€ 162.746,00
				Valore di stima:	€ 162.746,00

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Manzoni Silvio

