

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Chiappini Bernardo, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *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.....	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo	6
Parti comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima.....	10

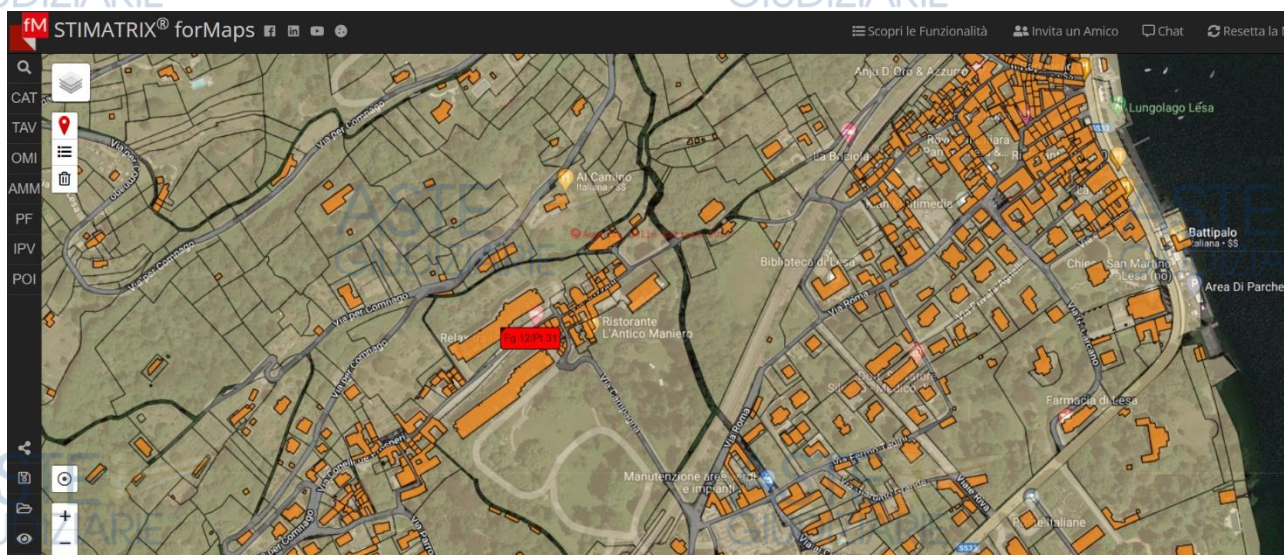


All'udienza del 02/02/2023, il sottoscritto Arch. Chiappini Bernardo, con studio in Via Novara, 17 - 28041 - Arona (NO), email arch.chiappini@gmail.com, PEC bernardo.chiappini@archinworldpec.it, Tel. 0322 45 015, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lesa (NO) - Via Largo Alpini d'Italia n.1 (Via Conelli), interno 51, piano 2.

(Coord. Geografiche: 45°49'40.7"N 8°33'27.3"E)



Fonte: forMaps - STIMATRIX

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è parte del complesso residenziale denominato Condominio Villa Lesa costituito da due corpi di fabbrica di 3 piani e dall'annesso parco verde di rilievo ambientale e naturalistico, in origine appartenente alla Villa Conelli de' Prosperi a Lesa.

Collocato al piano secondo e servito da scale comuni ed ampi corridoi di distribuzione, l'appartamento, corrispondente all'Interno 51 della struttura, è costituito da un monocale con ingresso/soggiorno, cucina non abitabile e un servizio igienico completo preceduto da antibagno. L'ampio loggiato esposto a sud valorizza l'unità con una visuale di grande respiro sul paesaggio lacustre antistante. Completano la dotazione del monocale, la presenza della cantina e di un posto auto coperto nel piano seminterrato.

Il contesto territoriale, di rilevante pregio ambientale e paesaggistico per la prossimità al bacino lacustre del lago Maggiore, si caratterizza per una agevole accessibilità infrastrutturale ed una adeguata dotazione di servizi al cittadino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

Il sig.**** Omissis **** è deceduto in data [REDACTED] (atto di morte n.21, p.II, s.C Anno 2022, allegato).

CONFINI

I confini dell'interno 51, appartamento, sono:

- corridoio comune;
- appartamento interno 52;
- area comune;
- appartamento interno 50.

I confini della cantina pertinenziale sono:

- cantina interno 50;
- corridoio comune;
- cantina interno 52;
- cantina interno 38.

I confini del posto auto coperto sono:

- intercapedine comune;
- posto auto coperto interno 46;
- passaggio comune;
- posto auto coperto interno 44.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,50 mq	45,70 mq	1,00	45,70 mq	2,80 m	2
Posto auto coperto	14,00 mq	16,00 mq	0,45	7,20 mq	2,50 m	S1
Cantina	2,50 mq	3,40 mq	0,20	0,68 mq	2,80 m	T
Loggia	7,20 mq	7,20 mq	0,35	2,52 mq	2,80 m	2
Totale superficie convenzionale:				56,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/04/1983 al 19/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1095, Sub. 51 Categoria A2 CL2
Dal 30/06/1987 al 08/04/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1095, Sub. 51 Categoria A2 CL2
Dal 19/02/2013 al 02/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 31, Sub. 51 Categoria A2 CL2 Rendita € 253,06 Piano 2 Graffato NCT F.12MAPP.31

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
	12	31	51		A2	2	2	47,00 mq	253,06 €	2	NCT F.12, MAPP.31
	12	31	101		C6	3	14	14,00 mq	74,47 €	S.1	NCT F.12, MAPP.31

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
12	31				Ente urbano					

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Il sig.**** Omissis **** è deceduto in data [REDACTED] (atto di morte n.21, p.II, s.C Anno 2022, allegato).

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

Le parti comuni risultano descritte nell'ambito del Regolamento condominiale e comprensoriale depositato in atti Notaio Todisco in data 01/12/1981, n.5908/805 di repertorio (Allegato al presente rapporto).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con riferimento all'atto di compravendita in atti, si riporta in stralcio quanto segue:

"(..) La parte acquirente si è dichiarata edotta che esistono le seguenti servitù:

- di passo pedonale e carraio a favore della proprietà al mappale 34c del foglio 12 sulla porzione di rampa e di area compresa tra la poligonale A-B-C-D-E-F nella planimetria allegata all'atto;
- di passo pedonale e carraio a favore della proprietà ai mappali 540 e 82b del foglio 12 sulle porzioni di vialetto comprese tra la poligonale G-H-I-L-M-N-O-P-Q nella planimetria allegata all'atto;
- di passo pedonale e carraio a favore della proprietà ai mappali 546 e 545a sulla porzione di vialetto compresa tra la poligonale G-H-P-Q della planimetria allegata all'atto. (..)".

L'E.E., sulla base della documentazione tecnica reperita presso i pubblici uffici ed a fronte dei sopralluoghi peritali esperiti, descrive di seguito i principali caratteri costruttivi dell'immobile:

Fondazioni

Il complesso edificato condominiale dispone di piano parzialmente seminterrato a destinazione cantine comuni e autorimesse. Le strutture di fondazione sono in muratura di calcestruzzo.

Stato di conservazione: Ottimo.

Esposizione

L'esposizione dell'unità immobiliare orienta a sud il suo unico loggiato finestrato.

Altezza interna utile

L'altezza utile interna dell'appartamento è di 2,80m mentre quelle dei locali cantina e dell'autorimessa sono rispettivamente di 2,80m e 2,50m.

Strutture verticali

Sono costituite da un telaio travi pilastri e setti in calcestruzzo armato.

Stato di conservazione: Ottimo.

Solai interpiano

I solai sono realizzati in latero-cemento, intonacati e tinteggiati all'intradosso.

Stato di conservazione: Ottimo.

Strutture di tamponamento

Sono realizzate in doppio forato in laterizio con intercapedine di aria. A finire intonaco in malta cementizia tinteggiata, esternamente, nei colori delle terre.

Stato di conservazione: buono.

Pareti interne

Le tramezzature sono realizzate in laterizio forato, intonacato e tinteggiato.

Stato di conservazione: buono.

Pavimentazione interna

La pavimentazione è in moquette di colore verde. La cucina e il wc presentano pavimentazione in gres di colore marrone. I rivestimenti sono in ceramica di colore bianco.

Stato di conservazione: discreto.

Loggiato

Il pavimento è in elementi di gres di colore marrone. I parapetti sono in ferro tinteggiati.

Stato di conservazione: discreto.

Soglie e davanzali

Le soglie e i davanzali finestre sono in travertino.

Stato di conservazione: discreto.

Serramenti

I serramenti sono in legno senza vetrocamera ed a lastra singola. Non presentano guarnizioni. Le tapparelle sono in pvc di colore beige.

Stato di conservazione: sufficiente.

Porte

Le porte interne sono in legno tamburato impiallacciato e con ferramenta effetto ottone. Alcune presentano inserto in vetro opaco. La porta di accesso all'unità è rinforzata senza blindatura, con rivestimento liscio tinto noce.

Stato di conservazione: sufficiente.

Scala

In linea con la qualità architettonica del complesso fabbricato, i corpi scala comuni che servono i corridoi di distribuzione agli Interni del condominio, presentano disegno e fattura di pregio, con struttura in calcestruzzo e rivestimenti in lapideo. Le pareti sono trattate con tinteggiatura tipo spugnato e corrimano in legno curvato.

Stato di conservazione: buono.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con frutti e placche serie tipo BiTicino classica. Presente il quadro elettrico con interruttore differenziale salvavita.

Stato di conservazione: discreto.

Impianto idro-termo-sanitario

L'impianto di riscaldamento centralizzato condominiale è alimentato da una caldaia a gas posta in locale comune preposto all'uso, nel seminterrato. La diffusione del calore nell'unità avviene tramite termosifoni in ghisa di colore avorio ed è gestito da relativo impianto di ripartizione del calore. L'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico da 110 litri disposto nel locale wc.

L'amministratore ha fornito copia del libretto manutenzione caldaia.

Impianto di climatizzazione

Un'unità split posta in soggiorno climatizza lo spazio abitativo unitario supportata da motocondensante situata sul loggiato. Non reperibili i relativi libretti di manutenzione.

Stato di conservazione: sufficiente.

Impianti altri

L'immobile dispone di impianto citofonico, di impianto TV e degli allacci alle utenze condominiali di acqua, luce e gas.

Cantina

L'unità immobiliare dispone di locale cantina collocato nel piano seminterrato.

Autorimessa

L'unità immobiliare dispone di posto auto coperto, collocato nel piano seminterrato.

Giardino comune

Il condominio Villa Lesa fruisce di un ampio parco ad uso esclusivo originariamente pertinenza della prestigiosa Villa Conelli de'Prosperi, demolita negli anni '80 per far posto all'attuale complesso turistico-residenziale. Detto parco all'inglese, si estende fino alla linea ferroviaria sottostante è strutturato su livelli raccordati da scaloni e balaustre monumentali e presenta essenze arboree e floreali di qualità e pregio.

Stato di manutenzione: Ottimo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

L'esecutato, occupante, è deceduto in data 20.12.2022.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Dall'esame della documentazione ipotecaria reperita presso la Conservatoria di Verbania in data 02.03.2023, risulta la trascrizione della denuncia di successione in morte di ██████████, deceduta in data ██████████, presso al Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania in data 9 aprile 2014, ai

nn.ri 3881/3189, che riporta l'attribuzione a [REDACTED] della quota di 1/2. Non risulta trascrizione di accettazione di eredità né espressa, né tacita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 02/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Verbania il 23/11/2022

Reg. gen. 14576 - Reg. part. 11869

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura.

L'E.E. 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 ipotecarie condotte a carico dell'esecutato.

NORMATIVA URBANISTICA

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

Da esso si desume che la tipologia di interventi ammessi, per estrapolazione dall'art.3.3.5. delle N.T.A del P.R.G.C., sia la seguente:

"(..) *Tipi di Intervento:*

4. *Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e sgg., sono ammessi interventi di:*

- *Manutenzione Ordinaria (MO)*
- *Manutenzione Straordinaria (MS)*
- *Restauro (R)*
- *Risanamento Conservativo (RC)*
- *Ristrutturazione Edilizia tipo A e B*

(..)".

Qualsiasi intervento deve essere comunicato all'amministrazione del condominio come da art.10 del citato Regolamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla consultazione della documentazione archivistica reperita presso il Comune di Lesa, l'E.E. ha potuto individuare le seguenti pratiche edili:

- 1) Licenza di Costruzione, n.179, prot.n.3123 del 26/09/1974 con oggetto "*Demolizione fabbricati esistenti e costruzione di nuovi fabbricati*";
- 2) Domanda di Agibilità, rif. pratica n.179, prot.n.3090 del 12/09/1978.

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.) è stato redatto dal Termotecnico **** Omissis **** ed è allegato al presente Rapporto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Con riferimento all'atto di compravendita allegato, la quota di comproprietà millesimale degli oneri condominiali relativa all'immobile oggetto di procedura è così suddivisa:

- 10,143/1000 per l'appartamento;
- 1,288/1000 per il posto auto coperto nel corpo "A";
- 4,503/1000 per l'appartamento;
- 0,572/1000 per il posto auto coperto dell'intero complesso immobiliare, compresa l'abitazione del custode nel fabbricato "B".

L'Amministratore del Condominio Villa Lesa, lo Studio Amministrativo geom. **** Omissis ****, segnala che l'importo insoluto delle quote condominiali poste in capo all'esecutato, alla data del 14.03.2023, derivi dalla seguente elencazione importi:

- Esercizio condominiale 2022: 9.641,55€;
- Manti di copertura: 1.498,91€;
- Gestione integrativa 2022: 379,55€;

per un importo totale di insoluto pari a 11.520,01€.

Si fornisce in allegato il prospetto riepilogativo elaborato dall'amm.re.

STIMA

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lesa (NO) - Via largo Alpini d'Italia n.1 (Via Conelli), interno 51, piano 2.

L'unità immobiliare è parte del complesso residenziale denominato Condominio Villa Lesa costituito da due corpi di fabbrica di 3 piani e dall'annesso parco verde di rilievo ambientale e naturalistico, in origine appartenente alla Villa Conelli de' Prosperi a Lesa. Collocato al piano secondo e servito da scale comuni ed ampi corridoi di distribuzione, l'appartamento, corrispondente all'Interno 51 della struttura, è costituito da un monolocale con ingresso/soggiorno, cucina non abitabile e da un servizio igienico completo preceduto da antibagno. L'ampio loggiato esposto a sud valorizza l'unità con una visuale di grande respiro sul paesaggio lacustre antistante. Completano la dotazione del monolocale, la presenza della cantina e di un posto auto coperto nel piano seminterrato. Il contesto territoriale, di rilevante pregio ambientale e paesaggistico per la prossimità al bacino lacustre del lago Maggiore, si caratterizza per una agevole accessibilità infrastrutturale ed una adeguata dotazione di servizi al cittadino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 31, Sub. 51, Categoria A2, Graffato NCT F.12, MAPP.31 - Fg. 12, Part. 31, Sub. 101, Categoria C6, Graffato NCT F.12, MAPP.31 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 31, Qualità Ente urbano.

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

(Per non appesantire la lettura del presente rapporto di perizia, si rimanda allo sviluppo integrale della matrice estimativa di cui al file STIMA M.C.A - rif. ALLEGATO 6 – ESECUTATO, dal quale si riportano i valori di mercato dei beni analizzati).

Trattasi di un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche e si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore. Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

1. l'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
2. la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante, foto, ecc.);
3. la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
4. la compilazione della tabella dei dati;
5. la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
6. la redazione della tabella di valutazione;
7. la sintesi valutativa.

L'analisi del segmento del mercato immobiliare riguarda il segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, nel quale si rilevano i parametri quantitativi (rapporti mercantili) e le altre informazioni necessarie ai fini della stima. L'analisi del segmento di mercato si svolge con la scheda di rilevazione del segmento. La rilevazione dei dati immobiliari si svolge con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati.

Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa:

- sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;
- sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato;
- sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare.

La misura delle caratteristiche qualitative si svolge nella scala nominale e nella scala ordinale: nella prima assegnando i valori zero e uno rispettivamente in assenza e in presenza della caratteristica; nella seconda assegnando un punteggio a ciascuna classe. Per tutte le caratteristiche qualitative si definiscono i relativi nomenclatori. Le caratteristiche immobiliari che presentano gli stessi ammontare nell'immobile da valutare e negli immobili di confronto non entrano nel MCA, perché si trovano nella parità di condizioni, ma sono riportate nel rapporto di valutazione.



L'applicazione del presente sistema di stima, il cui svolgimento è stato integralmente sviluppato ed unito al presente rapporto (rif. ALLEGATO 6 - ESECUTATO - Cartella M.C.A.), ha condotto alla individuazione del seguente:

Valore unitario = 1.090,00€

Valore di Mercato complessivo = 61.000,00€ (arrotondato).

Note:

In relazione agli ulteriori quesiti richiesti dall'ill.mo G.E., Dr. **** Omissis ****, l'E.E. 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/2 - Abitazioni di tipo economico;

Data di riferimento: 21/04/2023;

Rendita catastale: 253,06€;

Rendita catastale rivalutata del 5%: 265,71€;

Moltiplicatore catastale: 110;

Valore catastale: 29.228,43€ per Abitazione principale.

Moltiplicatore catastale: 120;

Valore catastale: 31.885,56€ per Abitazione non principale.

Categoria catastale C/6 - Abitazioni di tipo economico;

Data di riferimento: 21/04/2023;

Rendita catastale: 74,47€;

Rendita catastale rivalutata del 5%: 78,19€;

Moltiplicatore catastale: 110;

Valore catastale: 8.601,29€ per Abitazione principale.

Moltiplicatore catastale: 120;

Valore catastale: 9.383,22€ per Abitazione non principale.

- "(..) 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 stimativa impiegata nell'elaborazione del presente rapporto di stima in rispondenza agli Standard di Valutazione Internazionale (I.V.S), consente di ovviare 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 - Appartamento Lesa (NO) - Via largo Alpini d'Italia n.1 (Via Conelli), interno 51, piano 2	56,10 mq	1.090,00 €/mq	€ 61.000,00	100,00%	€ 61.000,00
Valore di stima:					€ 61.000,00



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 22/04/2023

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

AR / H ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
NO / O DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sezione Chiappini Bernardo n° 1102
A/a

www.formaespazio.it

Via Novara n.17 28041 Arona (NO) Cell.: 328 7415788 Tel.: 0322 45015 e-mail: chiappini@formaespazio.it
Cod.Fisc.: CHPBNR68P20A429K Partita IVA: 01849480031 P.E.C.: bernardo.chiappini@archiworldpec.it