
TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Berrone Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9

INCARICO

All'udienza del 26/06/2020, il sottoscritto Ing. Berrone Davide, con studio in P.Za Mameli 8 - 28887 - Omegna (VB), email dberron@libero.it, PEC studioingberrone@pec.it, Tel. 0323 61522, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via. Parravicini 3 (Coord. Geografiche: 45,87205 N; 8,38856 E)

DESCRIZIONE

Appartamento sito a secondo piano di edificio condominiale edificato nel nucleo storico della Frazione Cireggio di Omegna

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Accesso eseguito con il custode, alla presenza di alcuni familiari e parenti degli esecutati, in data 14 settembre 2020

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via. Parravicini 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ex art 567 C.p.c. risulta completa, Il sottoscritto perito ha provveduto a reperire copia dell'atto di provenienza presso il notaio rogante.

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

Vicolo Codovico, Via Parravicini, vano scale, proprietà di terzi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,90 mq	82,10 mq	1,00	82,10 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				82,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/1983 al 28/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 224, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 155,45 Piano 2
Dal 30/06/1987 al 03/05/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 224, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 355 Piano 2
Dal 28/02/2006 al 23/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 224, Sub. 5 Categoria A3

		Cl.1, Cons. 5 Rendita € 258,23 Piano 2
--	--	--

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
	20	224	5		A3	1	5		258,23 €	2	

Corrispondenza catastale

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

E' stata verificata con esito positivo la corrispondenza catastale



STATO CONSERVATIVO

Immobile in stato di conservazione mediocre, soprattutto per quanto attiene gli impianti.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale e viene alienato insieme alla proporzionale quota di proprietà delle parti comuni dell'intero stabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento sito a secondo ed ultimo piano di un fabbricato a tre piani f.t., privo di ascensore, formato da complessive cinque unità immobiliari.

L'alloggio, privo di balconi, si compone di un locale adibito a pranzo e soggiorno, piccola cucina, due camere da letto, servizio igienico con lavello, vaso igienico, bidet e doccia, e ripostiglio cieco. La superficie lorda complessiva è pari a mq 82,10, con altezza netta interna m 3,00.

Le pareti sono finite ad intonaco civile con rivestimento a piastrelle ceramiche in bagno e cucina. I pavimenti sono realizzati in materiale ceramico.

I serramenti esterni sono realizzati in PVC a vetrocamera con persiane avvolgibili.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico e sanitario, e utenza gas metano.
 L'impianto di riscaldamento, realizzato con vetusta caldaia murale e radiatori in alluminio è fuori uso e mancante di alcune parti, privo di documentazione e controlli periodici.
 Nel locale soggiorno è presente una stufa a pellet, anch'essa guasta. ed un camino.
 Il complesso degli impianti elettrico e termico non risulta a norma ed è privo delle dichiarazioni di conformità. L'acqua calda sanitaria è prodotta con uno scaldacqua elettrico ad accumulo situato in cucina.

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta occupato dall'esecutato sig.**** Omissis ****, dai figli e da una parente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/1983 al 23/03/2006	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Verbania	03/05/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	16/05/1983	3955	3429
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Verbania	04/05/1983	616	4
Dal 23/03/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessandra BRAMBILLA	23/03/2006	7304	4241
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	20/04/2006	6438	3921
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 17/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile
Iscritto a Verbania il 20/04/2006
Reg. gen. 6439 - Reg. part. 1134
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 95.000,00
Interessi: € 95.000,00
Percentuale interessi: 4,45 %
Rogante: Notaio Alessandra BRAMBILLA
Data: 23/03/2006
N° repertorio: 7305
N° raccolta: 4252
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 05/03/2019
Reg. gen. 2191 - Reg. part. 250
Quota: 1/1
Importo: € 83.695,21
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 26/11/2018
N° repertorio: 373
- **Riscossione debito** derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo
Iscritto a Verbania il 16/01/2020
Reg. gen. 382 - Reg. part. 29
Quota: 1/2
Importo: € 188.015,08

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 94.007,54
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 15/01/2020
N° repertorio: 585
N° raccolta: 13820



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 05/03/2020
Reg. gen. 2293 - Reg. part. 1815
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è il seguente: - 0,50% dell'importo erogato per la cancellazione dell'ipoteca, oltre a €35,59 per diritti; - €294,00 per la cancellazione del pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA



Immobile compreso nel centro storico della frazione di Cireggio, in area NAF -Nuclei di antica formazione ex art. 34 PRG vigente, zona territoriale omogenea "A" ex DM 1444/1968.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 non risulta agibile.

L'immobile, la cui edificazione risale presumibilmente attorno al 1960, risulta realizzato in conformità all'ultimo titolo edilizio rilasciato, avente per oggetto modifiche interne, di cui alla Concessione Edilizia n°684 del 18/09/1985 rilasciata ai precedenti proprietari, i cui lavori risultano iniziati in data 11/11/1985.

Non esiste una data di comunicazione dell'ultimazione lavori, né successiva istanza per ottenimento dell'abitabilità.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

E' stata verificata la corrispondenza dello stato dei luoghi con l'ultimo titolo edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Importo inserito in un contesto condominiale di complessivi 5 immobili, privo di amministratore.

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, classe energetica, 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** - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via. Parravicini 3
Appartamento sito a secondo piano di edificio condominiale edificato nel nucleo storico della Frazione Cireggio di Omegna
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 224, Sub. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 57.470,00
Il metodo di stima impiegato è per raffronto con valori di mercato. Si riporta in estratto la stima dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate pertinente all'immobile oggetto di stima: Anno 2019 - 2°Semestre - Comune: OMEGNA - Zona

Periferica/CIREGGIO; Codice di zona: D2; Destinazione: Residenziale; Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

Tipologia: Abitazioni di tipo economico; Stato conservativo più frequente nella zona: Normale; Valore Mercato min-max: 650-950 €/mq.

La scelta del valore unitario, prossimo al limite inferiore dei prezzi di mercato, è influenzato dalla ubicazione e dalle mediocri condizioni di conservazione.

Segue prospetto dei calcoli con indicazione, con riferimento ai soli fabbricati, dei valori catastali, dei valori stimati, dei valori medi di mercato, e del coefficiente di diminuzione risultante, in ottemperanza a specifica richiesta nel decreto di nomina CTU:

- Valore catastale del fabbricato = € 258,23 x 115,50 = € 29.825,57;
- Valore medio = € 800,00/mq x 82,10 mq = € 65.680,00;
- Valore di stima € 700,00/mq x 82,10 mq = € 57.470,00;
- Coefficiente (diminuzione) = 0,875.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Omegna (VB) - Via. Parravicini 3	82,10 mq	700,00 €/mq	€ 57.470,00	100,00%	€ 57.470,00
Valore di stima:					€ 57.470,00

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.

Omegna, li 21/09/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Berrone Davide

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 15/09/2020)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documenti catastali (Aggiornamento al 29/06/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documenti urbanistici
- ✓ N° 4 Altri allegati - Titolo di provenienza - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 21/09/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 16/09/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Cert. residenza esecutati (Aggiornamento al 02/07/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Raffronto fra dati catastali di perizia e di pignoramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia epurata
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bando di vendita
- ✓ N° 1 Altri allegati - Pubblicità commerciale

