

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mercurio Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 96/2021 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Mercurio Luca, con studio in Via De Marchi, 53 - 28922 - Verbania (VB), email geometra.mercurio@hotmail.it, PEC luca.mercurio@geopec.it, Tel. 0323 341408, Fax 0323 515323, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Germagno (VB) - via per Omegna

Villetta unifamiliare composta da piano seminterrato e piano rialzato e corte esterna, identificati al catasto terreni al foglio 82, mappale 246, catasto fabbricati al foglio 82, mappale 246, sub 4.

Autorimessa al piano seminterrato identificata catasto terreni al foglio 82, mappale 246, catasto fabbricati al foglio 82, mappale 246, sub 2.

Autorimessa ed area esterna identificata catastalmente al foglio 82, mappale 279.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Germagno (VB) - via per Omegna

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.



CONFINI

Il mappale 246 del foglio 82, del Comune di Germagno, confina coi mappali 254, 277, 166, 168.

Il mappale 279 del foglio 82, del Comune di Germagno, confina coi mappali 208, Strada Comunale per Omegna, Strada Comunale Vecchia Omegna.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	102,81 mq	119,57 mq	1,00	119,57 mq	2,72 m	T
Cantine al piano seminterrato	41,41 mq	51,13 mq	0,10	5,11 mq	1,84 m	S1
Abitazione piano seminterrato	33,96 mq	44,05 mq	0,40	17,62 mq	2,40 m	S1
Balcone piano terra	37,57 mq	37,57 mq	0,30	11,27 mq	0,00 m	T
Corte abitazione	598,54 mq	598,54 mq	0,10	59,85 mq	0,00 m	S1-T
Autorimessa mapp. 246	28,43 mq	33,40 mq	0,40	13,36 mq	2,44 m	S1
Autorimessa mapp. 279	82,00 mq	115,00 mq	0,35	40,25 mq	2,40 m	S1
Corte autorimessa mapp. 279	585,00 mq	585,00 mq	0,05	29,25 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				296,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				296,28 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	246	4		A7	1	9,5	180 mq	735,95 €	S1-T	
	82	246	2		C6	4	28	33 mq	41,94 €	S1	
	82	279			C6	2	82	115 mq	84,7 €	S1	

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
82	246				Ente Urbano					
82	279				Ente Urbano					

Corrispondenza catastale

Dai rilievi eseguiti si sono riscontrate difformità dell'assetto planimetrico e delle aperture esterne del fabbricato identificato attualmente al foglio 82, mappale 246.

PRECISAZIONI

Relativamente all'unità immobiliare individuata al foglio 82, particella 279 (ex 187) che identifica l'autorimessa, si precisa, che la proprietà è divenuta dell'esecutato a seguito del testamento pubblicato a rogito notaio Lenzi Rosanna il 07/07/2009 rep. 66745/11473, trascritto a Verbania il 04/08/2009 ai n. 9587/7030, con il quale la Sig.ra De Giorgis Irene o Anna Irene nominava erede il nipote De Giorgis Claudio. Si segnala la mancanza dell'accettazione tacita di eredità da parte dell'esecutato. Tenendo conto che l'esecutato ha richiesto il Permesso di Costruire per la realizzazione di un'autorimessa con rilascio del titolo edilizio in data 22/01/2009, si configura un'accettazione tacita dell'eredità morendo dismessa dalla Sig.ra De Giorgis Anna Irene.

STATO CONSERVATIVO

I fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare risultano essere in buono stato conservativo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si fa espresso riferimento all'atto notaio Trovato del 28/02/1978 n. 114/691 di rep., trascritto a Verbania il 23/03/1978 ai n. 2067/1695, per quanto attiene alle modalità di esercizio della servitù di passo pedonale e carraio costituita a favore del mappale 246 ed a carico dei mappali 246b (ora 254) e 186 (ora 277).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Immobile identificato al foglio 82, mappale 246, sub 4 e 2

Immobile disposto su due livelli, al piano seminterrato è composto da: autorimessa (sub 2), locale tecnico con accesso esterno, locale cantina, disimpegno, bagno, vano scale, n. 2 cantine ricavate nei cavedi strutturali di progetto; il piano terra è composto da locale soggiorno, pranzo, cucina, ingresso, n. 2 bagni, n. 2 disimpegni, vano scale, n. 2 camere da letto, balcone e area esterna la piano seminterrato e terra.

L'immobile presenta murature perimetrali in laterizio intonacato e tinteggiato, solai in latero cemento,

serramenti esterni in legno a vetro doppio con persiane come elementi oscuranti, tramezzature interne in laterizio intonacato e tinteggiato, porte interne in legno, pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di ceramica, caldaia a gpl con termosifoni in ghisa senza valvole termostatiche come elementi radianti.

Immobile identificato al foglio 82, mappale 279

Autorimessa disposta su un paino seminterrato con area esterna di pertinenza.

L'immobile presenta murature in laterizio e C.A. solette in C.A, pavimentazioni in piastrelle di ceramica, porte sezionali in pvc automatizzate.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano essere occupati dal Sig. De Giorgis Claudio nato a Premosello Chiovenda il 07/12/1957, C.F. DGRCLD57T07H037F.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1963 al 22/03/1983	**** Omissis ****	divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Deciani	20/12/1963	1249	8124
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Verbania	27/01/1964	409	364
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/02/1983 al 03/03/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Trovato	22/02/1983	1809	10251
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Verbania	22/03/1983	2284	1990
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/02/1983	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Trovato	22/02/1983	1809	10251

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Verbania	22/03/1983	2284	1990
		Registrazione			
Dal 13/01/2009	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/01/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Verbania	03/03/2010	2153	1535
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		DPVB UT Verbania	05/01/2010	5	9990

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Relativamente all'unità immobiliare individuata al foglio 82, particella 279 (ex 187) che identifica l'autorimessa, si segnala la mancanza dell'accettazione tacita di eredità da parte dell'esecutato. Tenendo conto che l'esecutato ha richiesto il Permesso di Costruire per la realizzazione di un'autorimessa con rilascio del titolo edilizio in data 22/01/2009, si configura un'accettazione tacita dell'eredità morendo dismessa dalla Sig.ra De Giorgis Anna Irene.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 26/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 16/05/2016

Reg. gen. 4684 - Reg. part. 545

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.875.882,51

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 13/05/2016

N° repertorio: 910

Note: La presente Iscrizione viene effettuata per un importo inferiore a quello indicato nel Decreto Ingiuntivo.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 13/06/2016

Reg. gen. 5797 - Reg. part. 654

Importo: € 645.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 645.000,00

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 30/05/2016

N° repertorio: 530

Note: La presente Ipoteca grava su altri immobili non oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 04/11/2021

Reg. gen. 13502 - Reg. part. 10665

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili oggetto di perizia sono situati in zona di PRG identificata come "aree edificate di recente formazione - aree consolidate" e normate dall'art. 14 delle NTA del Comune di Germagno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Foglio 82, mappale 246:

C.E. n. 2/83 del 14.02.1984.

Foglio 82, mappale 279:

P.d.C. n. 1/2009 del 23/01/2009 e successiva variante con DIA prot. n. 266 del 13/02/2009.

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.

Il mappale 246, presenta difformità rispetto la C.E. n. 2/83 del 14.02.1984, tali difformità consistono in diversa distribuzione degli spazi interni, lievi difformità delle aperture esterne, cambio di utilizzo del locale ripostiglio al piano seminterrato in locale bagno, realizzazione di n. 2 cantine nel vespaio del piano seminterrato.

L'autorimessa identificata catastalmente col mappale 279 presenta una diversa sagoma esterna e diversa disposizione delle aperture esterne rispetto a quanto dichiarato con il P.d.C. n. 1/2009 del 23/01/2009 e successiva variante con DIA prot. n. 266 del 13/02/2009.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Germagno (VB) - via per Omegna
Villetta unifamiliare composta da piano seminterrato e piano rialzato e corte esterna, identificati al catasto terreni al foglio 82, mappale 246, catasto fabbricati al foglio 82, mappale 246, sub 4. Autorimessa al piano seminterrato identificata catasto terreni al foglio 82, mappale 246, catasto fabbricati al foglio 82, mappale 246, sub 2. Autorimessa ed area esterna identificata catastalmente al foglio 82, mappale 279.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 82, Part. 246, Qualità Ente Urbano - Fg. 82, Part. 279, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 246, Sub. 4, Categoria A7 - Fg. 82, Part. 246, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 82, Part. 279, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 325.908,00
La presente perizia viene redatta osservando il mercato immobiliare nel Comune di Germagno e prendendo in considerazione i valori attribuiti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

I costi per la regolarizzazione urbanistica degli immobili oggetto di perizia sono stimati in circa € 11.000,00.

Il valore del compendio immobiliare oggetto di perizia risulta essere pari ad € 325.908,00 - € 11.000 = € 314.908,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Germagno (VB) - via per Omegna	296,28 mq	1.100,00 €/mq	€ 325.908,00	100,00%	€ 325.908,00
Valore di stima:					€ 325.908,00

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.

Verbania, li 24/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mercurio Luca

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Germagno (VB) - via per Omegna

Villetta unifamiliare composta da piano seminterrato e piano rialzato e corte esterna, identificati al catasto terreni al foglio 82, mappale 246, catasto fabbricati al foglio 82, mappale 246, sub 4. Autorimessa al piano seminterrato identificata catasto terreni al foglio 82, mappale 246, catasto fabbricati al foglio 82, mappale 246, sub 2. Autorimessa ed area esterna identificata catastalmente al foglio 82, mappale 279.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 82, Part. 246, Qualità Ente Urbano - Fg. 82, Part. 279, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 246, Sub. 4, Categoria A7 - Fg. 82, Part. 246, Sub. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di perizia sono situati in zona di PRG identificata come "aree edificate di recente formazione - aree consolidate" e normate dall'art. 14 delle NTA del Comune di Germagno.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 96/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Germagno (VB) - via per Omegna		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Terreni - Fg. 82, Part. 246, Qualità Ente Urbano - Fg. 82, Part. 279, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 246, Sub. 4, Categoria A7 - Fg. 82, Part. 246, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 82, Part. 279, Categoria C6	Superficie	296,28 mq
Stato conservativo:	I fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare risultano essere in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Villetta unifamiliare composta da piano seminterrato e piano rialzato e corte esterna, identificati al catasto terreni al foglio 82, mappale 246, catasto fabbricati al foglio 82, mappale 246, sub 4. Autorimessa al piano seminterrato identificata catasto terreni al foglio 82, mappale 246, catasto fabbricati al foglio 82, mappale 246, sub 2. Autorimessa ed area esterna identificata catastalmente al foglio 82, mappale 279.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano essere occupati dal Sig. De Giorgis Claudio nato a Premosello Chiovenda il 07/12/1957, C.F. DGRCLD57T07H037F.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 16/05/2016

Reg. gen. 4684 - Reg. part. 545

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.875.882,51

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 13/05/2016

N° repertorio: 910

Note: La presente Iscrizione viene effettuata per un importo inferiore a quello indicato nel Decreto Ingiuntivo.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 13/06/2016

Reg. gen. 5797 - Reg. part. 654

Importo: € 645.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 645.000,00

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 30/05/2016

N° repertorio: 530

Note: La presente Ipoteca grava su altri immobili non oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 04/11/2021

Reg. gen. 13502 - Reg. part. 10665

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura