

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bartorelli Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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
Precisazioni	5
Patti.....	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	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 25/2021 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO

All'udienza del 15/06/2021, il sottoscritto Arch. Bartorelli Claudia, con studio in Via Bottelli, 38 - 28041 - Arona (NO), email c.bartorelli@libero.it, Tel. 0322 46 201, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Miazzina (VB) - vicolo Motterello 2

DESCRIZIONE

Immobile facente parte nel nucleo storico, costituito da tre stanze sovrapposte, con accessi da scala esterna. Senza servizi nè utenze. Struttura portante in sasso. Accesso pedonale. Parcheggio a circa 300 mt di distanza. Miazzina è un piccolo comune dotato dei soli servizi primari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo si è svolto il giorno 08/09/2021 in presenza del titolare e del Custode.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Miazzina (VB) - vicolo Motterello 2

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 esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

il mappale 141 confina con:

Nord : immobile di cui al Mappale 140;

Est : immobile di cui al Mappale 140;

Sud : Piccola corte e mappale 145;

Ovest: strada privata su mappale 143

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cantina	18,20 mq	29,30 mq	0,50	14,65 mq	0,00 m	p.t
locale p.1 e p.2	36,40 mq	58,60 mq	1,00	58,60 mq	2,40 m	p.1/2
Totale superficie convenzionale:				73,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1983 al 16/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 114 Categoria A6 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 49,06
Dal 30/06/1987 al 01/07/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 114 Categoria A6

		Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 1,00 Piano pt/1/2
Dal 16/09/2015 al 19/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 114 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 70 mq Rendita € 90,38 Piano T-1-2

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
	1	114			A4	2	2,5	70 mq	90,38 €	T/1/2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
29	141				ENTE URBANO		43 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.

La rappresentazione Catastale è sostanzialmente conforme.

Si allega visura storica al Catasto terreni e al Catasto Urbano, nonché la planimetria catastale.

Si chiarisce che l'immobile era accatastato fino al 16/09/2015 come A/6, categoria poi soppressa e sostituita da A/4.

IMMOBILE SINGOLO TERRA CIELO, COSTITUENTE PORZIONE DI VECCHIO CASEGGIATO DI CENTRO PAESE, CON 2 PARETI IN CONTINUITA' CON ALTRE COSTRUZIONI, FRONTE SUD PROSPETTANTE SU PICCOLA CORTE DI PROPRIETA', IN CONTINUITA' CON ALTRA PORZIONE DI CORTILE DI ALTRA PROPRIETA'. L'IMMOBILE CONFINA CON STRADA PEDONALE PRIVATA. ACCESSO SOLO PEDONALE. L'IMMOBILE E' DI ANTICO IMPIANTO E NON E' MAI STATO RISTRUTTURATO. DI FATTO NON HA LE CARATTERISTICHE DI ABITABILITA'.

SENZA SERVIZI NE' UTENZE.

SI PRESENTA CON 3 LIVELLI FUORI TERRA E SENZA INTERRATO, COSTITUITI DA TRE STANZE SOVRAPPOSTE.

L'IMMOBILE E' COSI' DI FATTO COMPOSTO:

-P.T.LOCALE SINGOLO A DESTINAZIONE CATASTALE "CANTINA O RIPOSTIGLIO", CON PORTA E FINESTRINO. PAVIMENTO IN TERRA, SOLAIO IN LEGNO. UTILIZZATO A LEGNAIA.

-P.1. ACCESSIBILE DA SCALA ESTERNA IN PIETRA CON FRAGILE RINGHIERA IN LEGNO. LOCALE UNICO CON SOLAIO IN LEGNO, CON PORTA E FINESTRINO. UTILIZZATO A MAGAZZINO.

-P.2. ACCESSIBILE DA SCALA ESTERNA IN LEGNO IN PRECARIE CONDIZIONI, E' COSTITUITA DA UNICA STANZA CON SOLAIO PIANO IN LEGNO. RIDOTTA ALTEZZA. CON PORTA E FINESTRINA. UTILIZZATA A MAGAZZINO. BALCONE IN LEGNO SU 2 LATI, IN PRECARIE CONDIZIONI.

TETTO IN LEGNO NON ACCESSIBILE, NON ISOLATO, IN LISTELLI E TEGOLE.

PATTI

SULL'ATTO DI ACQUISTO, ALLEGATO ALLA PRATICA, NON SONO RIPORTATI PATTI.

STATO CONSERVATIVO

CONDIZIONI VETUSTE DELL'IMMOBILE, DI TIPO RURALE, EX A/6.

L'IMMOBILE NON E' ABITABILE.

DI FATTO TRATTASI DI 3 LOCALI A MAGAZZINO, SENZA RISCALDAMENTO O ACQUA O IMPIANTI. NON SONO EVIDENTI SEGNI DI INFILTRAZIONI DALLA COPERTURA O DI DISSESTO STATICO.

PARTI COMUNI

L'IMMOBILE NON HA PARTI COMUNI, A ESCLUSIONE DI MURI DI CONFINE.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON SONO STATI RISCONTRATI VINCOLI DI SERVITU' RIPORTATI IN ATTI. DI FATTO VISIVAMENTE LA PICCOLA CORTE E' IN CONTINUITA' CON ALTRI PERCHE' NON DELIMITATA E ATTUALMENTE L'ACCESSO AVVIENE DA QUESTA PICCOLA CORTE, MA UNICAMENTE PERCHE' L'IMMOBILE IN ASTA PROSEGUE CON ALTRA PROZIONE, I CUI PROPRIETARI SONO LEGATI DA VINCOLI DI PARENTELA.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: FRONTE SUD E OVEST

Altezza interna utile: A P.T H 2.50; A P.1 H 2.40 A P.2 H 2.40

Str. verticali: MURATURE IN PIETrame A VISTA SENZA INTONACO

Solai: IN LEGNO

Copertura: A FALDE IN LEGNO CON SPORTO A VISTA

Manto di copertura: TEGOLE

Pareti esterne ed interne: PARETI ESTERNE IN PIETrame E SENZA TRAMEZZATURE. INTONACATO E TINTEGGIATO INTERAMENTE Pavimentazione interna: LEGNO RUSTICO.

Infissi esterni ed interni: ESTERNAMENTE SERRAMENTI IN LEGNO CON VETRO SEMPLICE E SENZA PERSIANE

Scale: ESTERNE IN PIETRA E LEGNO

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: ASSENTI

Terreno esclusivo: SI DI RIDOTTE DIMENSIONI (30 MQ CA)

Posto auto: NO



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'IMMOBILE NON E' ABITATO NE' ABITABILE.

E' UTILIZZATO A RIPOSTIGLIO/LEGNAIA/MAGAZZINO, DALL'ESECUTATO E DAL COMPROPRIETARIO.

TUTTE LE STANZE SONO OCCUPATE DA MATERIALE VARIO, MOBILIO, LEGNA ECC. DELL'ESECUTATO E DEL COMPROPRIETARIO.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1983 al 29/11/2021	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MATRICARDI	01/07/1983	46804	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/1987 al 01/07/1983	**** Omissis ****	SENZA DATI-			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'ATTO DI PROVENIENZA E' STATO REPERITO ED E' ALLEGATO ALLA PERIZIA-

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 19/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a VERBANIA il 30/07/2019
Reg. gen. 8305 - Reg. part. 914
Quota: 1/2
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 78.053,11

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO**
Trascritto a VERBANIA il 19/05/2021
Reg. gen. 5945 - Reg. part. 4635
Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.



SI ALLEGA ISPEZIONE IPOTECARIA DEL 19/01/2022

NORMATIVA URBANISTICA

LA CTU HA REPERITO UN CDU AGGIORNATO CHE SI ALLEGA.

L'AREA HA LA SEGUENTE DESTINAZIONE:

ART 4.2.1 NTA- CENTRO STORICO (EDIFICIO TIPO C- EDIFICI AVENTI VALORE ARCHITETTONICO DOCUMENTARIO NULLO O PROFONDAMENTE ALTERATO.

CLASSE II DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

La CTU ha richiesto all'Ufficio Tecnico di reperire pratiche edilizie relative all'immobile.

La costruzione è edificato ante 1967.

Presso gli uffici sono stati reperiti i seguenti titoli:

-

- Prot n. 1895- 30 agosto 1993- Richiesta manoscritta di autorizzazione per rifacimento tetto, scala e balcone;

- Prot n 1895 - 18 febbraio 1994- Accoglimento della richiesta e invito a presentazione della relativa domanda su modulistica ufficiale.

Null'altro è stato rilevato.

Nessuna tavola grafica, nè alcuna successiva domanda ufficiale o pratica edilizia collegata a questa prima istanza.

Si allega quanto reperito.



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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

NON E' COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO ESSENDO IMMOBILE SINGOLO.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di unico immobile costituente unico lotto indivisibile

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Miazzina (VB) - vicolo Motterello 2
Immobile facente parte nel nucleo storico, costituito da tre stanze sovrapposte, con accessi da scala esterna. Senza servizi nè utenze. Struttura portante in sasso. Accesso pedonale. Parcheggio a circa 300 mt di distanza. Miazzina è un piccolo comune dotato dei soli servizi primari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 114, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 141, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 14.650,00
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.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Terratetto Miazzina (VB) - vicolo Motterello 2	73,25 mq	400,00 €/mq	€ 29.300,00	50,00%	€ 14.650,00
				Valore di stima:	€ 14.650,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 19/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bartorelli Claudia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 11 Altri allegati - - (Aggiornamento al 19/01/2022)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Miazzina (VB) - vicolo Motterello 2
Immobile facente parte nel nucleo storico, costituito da tre stanze sovrapposte, con accessi da scala esterna. Senza servizi nè utenze. Struttura portante in sasso. Accesso pedonale. Parcheggio a circa 300 mt di distanza. Miazzina è un piccolo comune dotato dei soli servizi primari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 114, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 141, Qualità
ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: LA CTU HA REPERITO UN CDU AGGIORNATO CHE SI ALLEGA. L'AREA HA LA SEGUENTE DESTINAZIONE: ART 4.2.1 NTA- CENTRO STORICO (EDIFICIO TIPO C- EDIFICI AVENTI VALORE ARCHITETTONICO DOCUMENTARIO Nullo o profondamente alterato. CLASSE II DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Miazzina (VB) - vicolo Motterello 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 114, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 141, Qualità ENTE URBANO	Superficie	73,25 mq
Stato conservativo:	CONDIZIONI VETUSTE DELL'IMMOBILE, DI TIPO RURALE, EX A/6. L'IMMOBILE NON E' ABITABILE. DI FATTO TRATTASI DI 3 LOCALI A MAGAZZINO, SENZA RISCALDAMENTO O ACQUA O IMPIANTI. NON SONO EVIDENTI SEGNI DI INFILTRAZIONI DALLA COPERTURA O DI DISSESTO STATICO.		
Descrizione:	Immobile facente parte nel nucleo storico, costituito da tre stanze sovrapposte, con accessi da scala esterna. Senza servizi nè utenze. Struttura portante in sasso. Accesso pedonale. Parcheggio a circa 300 mt di distanza. Miazzina è un piccolo comune dotato dei soli servizi primari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO**

Trascritto a VERBANIA il 19/05/2021

Reg. gen. 5945 - Reg. part. 4635

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

