

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mercurio Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14



INCARICO

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.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gravellona Toce (VB) - via Ornavasso 2-4

DESCRIZIONE

Immobile sito nel Comune di Gravellona, via Ornavasso n. 2-4, identificato al catasto fabbricati al foglio 7, mappale 861, sub 1, 2, 3, catasto terreni al foglio 7, mappale 861.

L'immobile risulta così composto:

Il sub 1 identifica l'autorimessa posizionata al piano terreno dell'edificio;

il sub 2 identifica l'abitazione posizionata al piano terra, primo e secondo dell'edificio.

L'abitazione è suddivisa in cantine e corte esterna al piano terra; cucina, soggiorno, n. 2 bagni, n. 3 camere, ripostiglio, disimpegno e balcone al piano primo; sottotetto allo stato rustico con balcone e terrazzo coperto al piano secondo.

Il sub 3 identifica la tettoia esterna posizionata all'interno della corte del fabbricato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gravellona Toce (VB) - via Ornavasso 2-4

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

L'immobile oggetto di perizia, identificato catastalmente al foglio 7, mappale 861 del Comune di Gravellona Toce, risulta confinare con i mappali 748, 718, 716, 24, via Ornavasso.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano primo	117,51 mq	134,58 mq	1	134,58 mq	2,57 m	1
Balcone abitazione piano primo	23,90 mq	23,90 mq	0,25	5,97 mq	0,00 m	1
autorimessa piano terra	48,15 mq	56,81 mq	0,45	25,56 mq	2,33 m	T
Piano terra (piano cantine)	56,61 mq	77,48 mq	0,30	23,24 mq	2,39 m	T
Piano secondo (sottotetto)	98,69 mq	113,17 mq	0,40	45,27 mq	3,54 m	1
Terrazzi e balconi piano secondo (sottotetto)	19,63 mq	21,32 mq	0,18	4,26 mq	0,00 m	1
Corte esterna	502,56 mq	502,56 mq	0,05	25,13 mq	0,00 m	T
Tettoia esterna	15,97 mq	18,70 mq	0,20	3,74 mq	2,53 m	T
Totale superficie convenzionale:				267,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				267,75 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
	7	861	1		C6	2	49	57 mq	144,25 €	T	
	7	861	2		A3	2	9,5	245 mq	564,23 €	T-1-2	
	7	861	3		C7	1	16	19 mq	13,22 €	T	

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
7	861				Ente Urbano					

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dai rilievi eseguiti nel corso delle attività preliminari alla redazione della perizia, si sono riscontrate difformità consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, cambio di destinazione d'uso dei locali, presenza di piano secondo (sottotetto) e tettoia esterna non rappresentati nella planimetria catastale agli atti dal 10/09/1966.

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla redazione e presentazione delle pratiche catastali al fine di rappresentare l'esatto stato dei luoghi.

Si è proceduto alla soppressione degli immobili identificati al foglio 4, mappale 246, sub 1 e 2 (dati catastali da pignoramento) e alla costituzione del foglio 7, mappale 861, sub 1 e 2 (autorimessa e abitazione) con pratica "docfa" n. VB0036490 del 01/09/2023.

Si è proceduto alla costituzione del foglio 7, mappale 246, sub 3 (tettoia esterna) con pratica "Tipo Mappale" prot. n 2023/35857 del 24/08/2023 e successiva pratica "docfa" n. VB0036491 del 01/09/2023.

La pratica "tipo mappale" prot. n. 2023/3587 del 24/08/2023 è stata redatta con l'ausilio di strumentazione idonea alla rilevazione coi punti fiduciali, al fine di rappresentare l'esatta dimensione e posizione del fabbricato principale, in quanto in mappa wegis risultava rappresentata soltanto una porzione, ed identificare all'interno della proprietà la tettoia esterna.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia risulta in buono stato di conservazione.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia, identificato al foglio 7, mappale 861, sub 1 e 2 (autorimessa e abitazione) risulta avere murature perimetrali in laterizio, solette in latero-cemento, serramenti esterni in legno a vetrocamera, termosifoni in ghisa senza valvole termostatiche, divisori interni in laterizio intonacato e tinteggiato, pavimentazioni e rivestimenti

interni in piastrelle di gress porcellanato. Il piano secondo (piano sottotetto) risulta allo stato rustico con murature perimetrali in laterizio non intonacato, assenza di impiantistica, divisori interni, serramenti esterni, e pavimentazioni. Il tetto dell'edificio risulta essere in struttura lignea con manto di copertura in tegole portoghesi di color arancio.

Esternamente il piano terra è costituito da area adibita a cortile e giardino con all'interno una tettoia con struttura composta da pilastri in laterizio e tetto a struttura lignea con manto di copertura in tegole portoghesi di colore arancio. La tettoia esterna è attualmente identificata col sub 3.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione risulta essere occupato dai sig.ri **** Omissis ****



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Carla Quinto	22/01/2002	38581	9908
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II Verbania	04/02/2002	1229	946
		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 19/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 09/08/2007
Reg. gen. 12188 - Reg. part. 2214
Importo: € 66.924,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 37.180,50
Spese: € 29.744,40
Percentuale interessi: 5,87 %
Rogante: Notaio Nadia Gatto
Data: 07/08/2007
N° repertorio: 19784
N° raccolta: 5196

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Verbania il 14/07/2008

Reg. gen. 9030 - Reg. part. 1317

Importo: € 126.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.000,00

Spese: € 56.000,00

Percentuale interessi: 8,128 %

Rogante: Notaio Nadia Gatto

Data: 09/07/2008

N° repertorio: 20238

N° raccolta: 5475

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale

Iscritto a Verbania il 28/05/2010

Reg. gen. 5748 - Reg. part. 1076

Importo: € 36.426,48

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 18.213,24

Rogante: Equitalia Sestri

Data: 12/05/2010

N° repertorio: 103414

N° raccolta: 138

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo

Iscritto a Verbania il 14/01/2022

Reg. gen. 325 - Reg. part. 27

Importo: € 194.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 77.468,53

Rogante: Notaio Carla Quinto

Data: 22/01/2002

N° repertorio: 38582

Note: Ipoteca in rinnovazione dell'originale iscritta a Verbania ai n. 1230/173 del 04/02/2002.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili oggetto di perizia, identificati al foglio 7, mappale 861 del Comune di Gravellona Toce, risultano inseriti in area di PRG con le seguenti caratteristiche:

- Art.21 - Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale;
- Azionamento Geologico Tecnico classe Ia;
- Area a rischio Archeologico ai sensi dell'Art. 21 del D.lgs 42/2004 e smi Perimetro dei centri abitati;
- Classe acustica II (Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale).

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accesso agli atti eseguito presso il Comune di Gravellona Toce, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Abitabilità rilasciata in data 20/11/1958;
- Comunicazione per trasformazione di finestra in porta protocollata in data 06/09/1962;
- Nulla Osta per esecuzione di lavori edili, pratica n. 1086rilasciato in data 03/03/1965;
- Denuncia esecuzione opere (Legge 4.12.1993 n. 493) prot. n. 6785 in data 20/08/2001;
- Permesso di Costruire n. 7805 rilasciato in data 31/10/2007 (decaduto per decorrenza dei termini).

Dall'analisi della documentazione rilasciata dal Comune di Gravellona Toce, a seguito di richiesta di accesso agli atti amministrativi, si riscontra quanto:

in data 31/10/2007, veniva rilasciato dal Comune di Gravellona Toce il Permesso di Costruire n. 7805 con il quale si prevedeva la demolizione del tetto del piano sottotetto con ricostruzione in sopraelevazione tramite Legge Regionale 6 agosto 1998 n. 32 per recupero dei sottotetti ai fini abitativi ed ampliamento volumetrico ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Gravellona Toce.

Non essendo stata comunicata entro l'anno dal rilascio del PdC la comunicazione di inizio lavori, il titolo abilitativo risulta decaduto per decorrenza dei termini.

I lavori sono stati in parte eseguiti, ma con decadenza del PdC risultano di fatto realizzati in assenza di titolo edilizio e quindi da considerarsi abusivi.

Le opere realizzate del piano sottotetto risultano le seguenti:

demolizione del tetto esistente;
ricostruzione in sopraelevazione del nuovo tetto;
realizzazione di balcone e terrazzo coperto.

Il piano sottotetto si presenta in stato rustico, in assenza di divisori interni, impiantistica, serramenti e qualsiasi tipo di finitura interna.

Le opere sopra descritte, di fatto realizzate in assenza di titolo edilizio, risultano ad oggi parzialmente sanabili in quanto, potendo utilizzare il solo ampliamento di superficie utile lorda del 10%, si dovrà procedere alla demolizione di parte delle murature perimetrali e ricostruzione in base alla SUL in ampliamento a disposizione.

Per quanto riguarda il piano primo, l'immobile presenta lievi modifiche interne, difformità geometrica delle aperture prospicienti l'esterno, realizzazione di finestra anziché portafinestra nel locale cucina, incongruenza delle altezze interne in difformità dagli elaborati agli atti con:

- Abitabilità rilasciata in data 20/11/1958;
- Denuncia di esecuzione delle opere prot. n. 6785 del 20/08/2001;
- Permesso di Costruire n. 7805 rilasciato il 31/10/2007 (decaduto).

Parte del piano primo, costituita da soggiorno, bagno, cucina, disimpegno, risulta avere altezze interne pari a metri 2,55, in forte difformità con quanto riportato negli elaborati grafici depositati agli atti, i quali descrivono un'altezza interna pari a metri 3,00 nell'Abitabilità rilasciata il 20/11/1958 e metri 2,80 nel Permesso di Costruire n. 7805 rilasciato in data 31/10/2007 (decaduto).

La destinazione d'uso dei locali risulta non essere compatibile con le altezze interne riscontrate, imponendo di

fatto il ripristino delle altezze interne corrette tramite demolizione e ricostruzione della soletta sovrastante alle altezze minime di Legge o ridistribuzione degli spazi interni dando la corretta altezza ai locali abitabili.

Il piano terra presenta diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di un bagno senza autorizzazioni edilizie. Il locale bagno, non avendo le altezze interne minime di Legge dovrà essere riportato alla destinazione d'uso corretta.

Esternamente, nella corte di proprietà, viene riscontrata la presenza di una tettoia con copertura lignea e struttura in laterizio, realizzata in assenza di titoli edilizi.

Il manufatto risulta allo stato attuale non sanabile in quanto realizzata a distanze inferiori a 3,00 metri dal fabbricato situato nella proprietà confinante in contrasto con l'articolo 873 del Codice Civile.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gravellona Toce (VB) - via Ornavasso 2-4

Immobile sito nel Comune di Gravellona, via Ornavasso n. 2-4, identificato al catasto fabbricati al foglio 7, mappale 861, sub 1, 2, 3, catasto terreni al foglio 7, mappale 861. L'immobile risulta così composto: Il sub 1 identifica l'autorimessa posizionata al piano terreno dell'edificio; il sub 2 identifica l'abitazione posizionata al piano terra, primo e secondo dell'edificio. L'abitazione è suddivisa in cantine e corte esterna al piano terra; cucina, soggiorno, n. 2 bagni, n. 3 camere, ripostiglio, disimpegno e balcone al piano primo; sottotetto allo stato rustico con balcone e terrazzo coperto al piano secondo. Il sub 3 identifica la tettoia esterna posizionata all'interno della corte del fabbricato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 861, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 861, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 7, Part. 861, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 7, Part. 861, Sub. 3, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 353.430,00

I costi di sanatoria e ripristino delle opere in in difformità alle autorizzazioni edilizie rilasciate, comprensive di spese tecniche, sono quantificabili in circa € 50.000 da detrarre al valore stimato dell'immobile oggetto di perizia. Il valore complessivo dell'immobile risulta essere pari ad € 353.430,00 - € 50.000 = € 303.430,00. Il metodo utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato del fabbricato oggetto di perizia è il metodo per comparazione tra beni simili, il quale trova peraltro riscontro nella forbice di valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che attribuisce un valore di mercato per le abitazioni ville e villini in normale stato di conservazione tra € 1200,00 ed € 1650,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Gravellona Toce (VB) - via Ornavasso 2-4	267,75 mq	1.320,00 €/mq	€ 353.430,00	100,00%	€ 353.430,00
Valore di stima:					€ 353.430,00



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 21/09/2023



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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gravellona Toce (VB) - via Ornavasso 2-4
Immobile sito nel Comune di Gravellona, via Ornavasso n. 2-4, identificato al catasto fabbricati al foglio 7, mappale 861, sub 1, 2, 3, catasto terreni al foglio 7, mappale 861. L'immobile risulta così composto: Il sub 1 identifica l'autorimessa posizionata al piano terreno dell'edificio; il sub 2 identifica l'abitazione posizionata al piano terra, primo e secondo dell'edificio. L'abitazione è suddivisa in cantine e corte esterna al piano terra; cucina, soggiorno, n. 2 bagni, n. 3 camere, ripostiglio, disimpegno e balcone al piano primo; sottotetto allo stato rustico con balcone e terrazzo coperto al piano secondo. Il sub 3 identifica la tettoia esterna posizionata all'interno della corte del fabbricato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 861, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 861, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 7, Part. 861, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 7, Part. 861, Sub. 3, Categoria C7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di perizia, identificati al foglio 7, mappale 861 del Comune di Gravellona Toce, risultano inseriti in area di PRG con le seguenti caratteristiche: - Art.21 - Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale; - Azzonamento Geologico Tecnico classe Ia; - Area a rischio Archeologico ai sensi dell'Art. 21 del D.lgs 42/2004 e smi Perimetro dei centri abitati; - Classe acustica II (Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale).



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Gravellona Toce (VB) - via Ornavasso 2-4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 861, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 861, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 7, Part. 861, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 7, Part. 861, Sub. 3, Categoria C7	Superficie	267,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia risulta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Immobile sito nel Comune di Gravellona, via Ornavasso n. 2-4, identificato al catasto fabbricati al foglio 7, mappale 861, sub 1, 2, 3, catasto terreni al foglio 7, mappale 861. L'immobile risulta così composto: Il sub 1 identifica l'autorimessa posizionata al piano terreno dell'edificio; il sub 2 identifica l'abitazione posizionata al piano terra, primo e secondo dell'edificio. L'abitazione è suddivisa in cantine e corte esterna al piano terra; cucina, soggiorno, n. 2 bagni, n. 3 camere, ripostiglio, disimpegno e balcone al piano primo; sottotetto allo stato rustico con balcone e terrazzo coperto al piano secondo. Il sub 3 identifica la tettoia esterna posizionata all'interno della corte del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto di esecuzione risulta essere occupato dai sig.ri **** Omissis ****		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 09/08/2007
Reg. gen. 12188 - Reg. part. 2214
Importo: € 66.924,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 37.180,50
Spese: € 29.744,40
Percentuale interessi: 5,87 %
Rogante: Notaio Nadia Gatto
Data: 07/08/2007
N° repertorio: 19784
N° raccolta: 5196
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 14/07/2008
Reg. gen. 9030 - Reg. part. 1317
Importo: € 126.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Spese: € 56.000,00
Percentuale interessi: 8,128 %
Rogante: Notaio Nadia Gatto
Data: 09/07/2008
N° repertorio: 20238
N° raccolta: 5475
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale
Iscritto a Verbania il 28/05/2010
Reg. gen. 5748 - Reg. part. 1076
Importo: € 36.426,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 18.213,24
Rogante: Equitalia Sestri
Data: 12/05/2010
N° repertorio: 103414
N° raccolta: 138
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 14/01/2022
Reg. gen. 325 - Reg. part. 27
Importo: € 194.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 77.468,53

Rogante: Notaio Carla Quinto

Data: 22/01/2002

N° repertorio: 38582

Note: Ipoteca in rinnovazione dell'originale iscritta a Verbania ai n. 1230/173 del 04/02/2002.

