

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tonietti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	9

All'udienza del 11/11/2021, il sottoscritto Geom. Tonietti Marco, con studio in Piazza XXIV Maggio, 8 - 28877 - Ornavasso (VB), email toniettimarco@tiscali.it, PEC marco.tonietti@geopec.it, Tel. 0323 837228, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/11/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Unità collabente ubicato a Mergozzo (VB) - Via Pasquale Poletti n. 11

Trattasi dell'intera quota di proprietà di una unità immobiliare sita al piano terra e in pessime condizioni di manutenzione (unità collabente), ubicata nel comune di Mergozzo (VB) in Via Pasquale Poletti n. 11 in una zona centrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

L'unità immobiliare è costituita da due locali e un piccolo locale sottoscala.

Inoltre, alla stessa compete la comproprietà della corte antistante identificata a Catasto Terreni al foglio 35 particella 17 e la proporzionale quota di comproprietà su enti, spazi, impianti e quanto altro di uso comune dell'intero edificio ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/07/2021.

Custode delle chiavi: Ufficio custodie - Aste Giudiziarie in linea Spa

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Unità collabente ubicato a Mergozzo (VB) - Via Pasquale Poletti n. 11

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.

L'esecutato signor **** Omissis **** risultava coniugato con la signora **** Omissis **** in regime di separazione dei beni, ma lo stesso risulta deceduto in data 07/01/2024 a Tricase (LC), il tutto come meglio specificato nel certificato di morte rilasciato in data 28/11/2024 dal Comune di Tricase (LE) che si allega alla presente.

CONFINI

Confini catastali partendo da nord in senso orario: altra unità immobiliare sub. 2, particelle 369, 20 e 17 del foglio 35 di Catasto Terreni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Unità collabente	33,00 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	2,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				52,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/1999 al 31/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 18, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 52 mq Rendita € 46,48 Piano T
Dal 01/09/2021 al 26/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 18, Sub. 8 Categoria F2 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala che l'esecutato risultava generalizzato come **** Omissis **** ma in data 13/05/2011 lo stesso ha scelto di essere generalizzato come **** Omissis **** il tutto come risulta dalla attestazione trasmessa in data 28/11/2024 da parte del Comune di Tricase (LE) che si allega alla presente.

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	35	18	8		F2					T		

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania è depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare pignorata, redatta dall'Architetto Riccardo Olgiati in data 18 gennaio 1999 che non rappresenta perfettamente lo stato dei luoghi in considerazione dello stato manutentivo dell'immobile in oggetto, pertanto si è resa necessaria denuncia di variazione catastale per cambio della destinazione da abitazione (cat. A/4) a unità collabente (cat. F/2), presentata dal sottoscritto geom. Marco Tonietti all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania in data 31/08/2021, protocollo n. VB0042207 in atti dal 01/09/2021.

L'area su cui insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, corrisponde al Catasto Terreni al foglio 25, particella 18, Ente Urbano di are 1.10.

PRECISAZIONI

Si segnala che nel titolo di provenienza, nell'atto di pignoramento immobiliare, nel certificato ipotecario, nella nota di trascrizione e nelle ispezioni ipotecarie, l'esecutato risulta generalizzato come **** Omissis **** ma in data 13/05/2011 lo stesso ha scelto di essere generalizzato come **** Omissis **** il tutto come risulta dalla attestazione trasmessa in data 28/11/2024 da parte del Comune di Tricase (LE) e dalla visura catastale, che si allegano alla presente.

Si segnala inoltre, come da certificato di morte rilasciato dal Comune di Tricase (LE) in data 28/11/2024, che l'esecutato signor **** Omissis **** è deceduto a Tricase (LE) in data 07/01/2024, e alla data odierna non risulta ancora presentata dichiarazione di successione.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in oggetto, si presenta in totale stato di abbandono e in pessime condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

All'unità immobiliare in oggetto compete la comproprietà della corte antistante identificata a Catasto Terreni al foglio 35 particella 17 e la proporzionale quota di comproprietà su enti, spazi, impianti e quanto altro di uso comune dell'intero edificio ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano fornite informazioni in merito alla presenza o meno di vincoli d'uso civico relativamente all'area su cui insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fanno parte, il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 10/12/2020 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Mergozzo Assessore Emanuela Oliva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Contesto: area residenziale - centro storico.

Accesso: da strada comunale (Via Pasquale Poletti n. 11).

Altezza interna utile media dei locali: 2,60 m.

Strutture verticali: murature portanti non isolate e realizzate con pietrame e calce spessore circa 70 cm.

Solai: legno.

Pareti esterne: pietra a vista.

Pareti interne: parte intonacate al rustico e parte in pietra a vista.

Pavimenti: parte in pietra e parte in battuto di cemento.

Serramenti esterni: ove presenti in legno con vetri semplici.

Impianto elettrico: non presente.

Impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria: non presente.

Servizio igienico: non presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carla Quinto	20/01/1999	35063	8997
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	01/02/1999	1151	833
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Verbania	03/02/1999	184	

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.

Si segnala che nel titolo di provenienza l'esecutato risultava generalizzato come **** Omissis **** ma in data 13/05/2011 lo stesso ha scelto di essere generalizzato come **** Omissis **** il tutto come risulta da attestazione trasmessa in data 28/11/2024 da parte del Comune di Tricase (LE) che si allegata alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 27/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo esattoriale
Iscritto a Verbania il 27/03/2008
Reg. gen. 3882 - Reg. part. 546
Quota: 1/2
Importo: € 2.084.524,50
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.042.262,25
Rogante: Equitalia Lecce S.P.A.
Data: 11/03/2008
N° repertorio: 358127

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Verbania il 28/09/2004
Reg. gen. 12473 - Reg. part. 9293
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Verbania il 21/07/2020
Reg. gen. 5844 - Reg. part. 4554
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Il tutto come risulta dal certificato ipotecario presenti agli atti e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 27/11/2024 allegate alla presente.

Si segnala che nelle ispezioni ipotecarie l'esecutato risulta generalizzato come **** Omissis **** ma in data 13/05/2011 lo stesso ha scelto di essere generalizzato come **** Omissis **** il tutto come risulta dalla attestazione trasmessa in data 28/11/2024 da parte del Comune di Tricase (LE) che si allegata alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, che comprende l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "aree degli insediamenti storici - CS" regolata dall'articolo 31 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'area in oggetto risulta soggetta a vincolo paesistico VPA regolata dall'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 10/12/2020 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Mergozzo Assessore Emanuela Oliva.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Dalle ricerche effettuate nell'archivio del Comune di Mergozzo, ai sensi dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, non è emerso alcun provvedimento riguardante l'immobile in oggetto.

Il fabbricato è di vecchia costruzione ed è quindi stato costruito prima del 1° settembre 1967, successivamente non sono state realizzate opere e/o modificazioni per l'esecuzione delle quali fosse richiesto il rilascio di autorizzazioni comunali, inoltre non sussiste alcun provvedimento sanzionatorio in dipendenza del quale ne risulti inibita, ai sensi della citata legge, la commerciabilità.

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistico rilasciato dal Comune di Mergozzo in data 10/12/2020 che si allega alla presente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'unità immobiliare oggetto della presente è esonerata dagli obblighi inerenti l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) ai sensi delle disposizioni attuative della Legge Regionale 13/2007 e s.m.i. (D.G.R. n. 43-11965) in quanto trattasi di porzione di fabbricato inagibile (unità collabente) che presenta un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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, 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** - Unità collabente ubicato a Mergozzo (VB) - Via Pasquale Poletti n. 11
Trattasi dell'intera quota di proprietà di una unità immobiliare sita al piano terra e in pessime condizioni di manutenzione (unità collabente), ubicata nel comune di Mergozzo (VB) in Via Pasquale Poletti n. 11 in una zona centrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'unità immobiliare è costituita da due locali e un piccolo locale sottoscala. Inoltre, alla stessa compete la comproprietà della corte antistante identificata a Catasto Terreni al foglio 35 particella 17 e la proporzionale quota di comproprietà su enti, spazi, impianti e quanto altro di uso comune dell'intero edificio ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 18, Sub. 8, Categoria F2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 18.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Unità collabente Mergozzo (VB) - Via Pasquale Poletti n. 11	52,00 mq	350,00 €/mq	€ 18.200,00	100,00%	€ 18.200,00
				Valore di stima:	€ 18.200,00

Valore di stima: € 18.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento per difetto	200,00	€

Valore finale di stima: € 18.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che nel titolo di provenienza, nell'atto di pignoramento immobiliare, nel certificato ipotecario, nella nota di trascrizione e nelle ispezioni ipotecarie, l'esecutato risulta generalizzato come **** Omissis **** ma in data 13/05/2011 lo stesso ha scelto di essere generalizzato come **** Omissis **** il tutto come risulta dalla attestazione trasmessa in data 28/11/2024 da parte del Comune di Tricase (LE) e dalla visura catastale, che si allegano alla presente.

Si segnala inoltre, come da certificato di morte rilasciato dal Comune di Tricase (LE) in data 28/11/2024, che l'esecutato signor **** Omissis **** è deceduto a Tricase (LE) in data 07/01/2024, e alla data odierna non risulta ancora presentata dichiarazione di successione.

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.