
TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex articolo 568 c.p.c. **Geometra Franzini Stefano**, nell'Esecuzione Immobiliare 71/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

In data 08/11/2021, il sottoscritto **Geometra Franzini Stefano**, con studio in Via Alfredo Di Dio, 26 - 28877 - Ornavasso (VB), email geometra.franzini@libero.it, PEC stefano.franzini@geopec.it, Tel. 339 4629702, veniva nominato Esperto ex articolo 568 c.p.c. e in data 09/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Sempione n. 31

DESCRIZIONE

Unità immobiliare, inserita in fabbricato costituito in condominio (residenza SanMaurizio), composta da locale ad uso studio privato al piano terra, wc e locale di deposito al piano interrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Sempione n. 31

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'articolo 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)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 3 agosto 2021 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 11 febbraio 2022 allegate alla presente.

CONFINI

Catasto Terreni (intero fabbricato censito alla particella rustica 1061 del foglio 8, di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte): strada, particelle 1041, 812, 282, 671, 283, 718, 1110.

Catasto Fabbricati piano terreno: subalterni 26 e 27 (beni comuni non censibili), subalterno 23.
 Catasto Fabbricati piano interrato: terrapieno su due lati, subalterno 27 (bene comune non censibile),
 subalterni 24 e 13.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
studio privato	19,00 mq	26,00 mq	1,00	26,00 mq	3,00 m	piano terra
wc e deposito	25,00 mq	32,00 mq	0,65	20,80 mq	2,25 m	piano interrato
Totale superficie convenzionale:				46,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.

Superfici lorde comprensive della scala interna e dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.

Altezze interne vedasi scheda catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/01/1977 al 03/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 280 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.04.00 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 03/08/2011 al 28/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1061 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.10.70 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 04/03/2013 al 19/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1061, Sub. 22 Categoria C1 Cl.5, Cons. 27 Superficie catastale 44 mq Rendita € 447,61 Piano S1-T
Dal 28/03/2013 al 11/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1061 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.10.70 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 19/09/2013 al 14/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1061, Sub. 22 Categoria C1 Cl.5, Cons. 27 Superficie catastale 44 mq Rendita € 447,61 Piano S1-T
Dal 14/10/2019 al 17/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1061, Sub. 22

		Categoria C1 Cl.6, Cons. 27 Rendita € 521,52 Piano S1-T
Dal 17/02/2022 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1061, Sub. 71 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2 Superficie catastale 58 mq Rendita € 526,79 Piano S1-T

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà; tuttavia, come specificato nel certificato di vigenza rilasciato dalla C.C.I.A.A. in data 14 febbraio 2022, si segnala che in data 23 dicembre 2015, con atto a rogito del Notaio Nadia Gatto repertorio n. 23.717, la società esecutata ha variato la ragione sociale da s.n.c. a s.a.s..

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1061	71		A10	2	2	58 mq	526,79 €	S1-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	
8	1061				ENTE URBANO		1070 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.

L'unità immobiliare risultava censita quale negozio (ovvero categoria C/1) in contrasto con la destinazione d'uso denunciata (ovvero studio privato) in sede delle pratiche edilizie di cui si dirà in seguito; pertanto si è proceduto alla redazione di apposita variazione catastale al fine di attribuire la corretta classificazione catastale in A/10. A seguito delle operazioni catastali eseguite, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo.

Si segnala la presenza all'interno dei locali di materiale vario, come desumibile dalla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune del fabbricato condominiale di cui è parte.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte non risulta assoggettata a vicoli d'uso civico. Il tutto in riferimento a quanto riportato (ovvero non specificati per cui assenti) nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 17 novembre 2021 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Gravellona Toce.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

GENERALI

- contesto: area urbanizzata
- finitura esterna intero fabbricato: intonaco al civile tinteggiato
- murature perimetrali: pietra - laterizio
- strutture portanti verticali: pietra - laterizio - cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento e volta in laterizio al piano interrato
- copertura: a falde con struttura portante in legno

UNITA' IMMOBILIARE

- accesso: piano terra dalla via pubblica attraverso il passaggio sul bene comune non censibile di cui al subalterno 26 (marciapiede), piano interrato ulteriore accesso dal vano scala condominiale di cui al subalterno 27
- tramezzature divisorie: laterizio
- serramenti esterni: alluminio con doppi vetri
- ingresso piano interrato: blindato
- porte interna wc: legno tamburato
- superfici interne: piano terra intonaco al civile tinteggiato, piano interrato intonaco al civile tinteggiato (wc con porzioni rivestite in piastrelle di ceramica o similari) solaio a volta in laterizio a vista
- pavimentazioni interne: in piastrelle di gress-porcellanato o similari
- wc: dotato di lavabo, water in ceramica con rubinetteria in acciaio
- impianto termo-sanitario: radiatori in alluminio (al piano terra), caldaia autonoma alimentata a metano
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- altezze utili interne: piano terra 300 cm, piano interrato a volta da 190 cm a 260 cm circa
- scala interna a collegamento tra il piano terra ed il piano interrato: chiocciola del tipo prefabbricato con pedate in legno

Si consiglia un intervento di verifica degli impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero. Ovvero occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/07/1999 al 12/05/2009	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/07/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	20/09/2000	10.423	7.408
Dal 12/05/2009 al 05/10/2011	**** Omissis ****	Denuncia di successione - rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/05/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	11/08/2010	9.296	6.571
Dal 12/05/2009 al 05/10/2011	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/05/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	01/09/2009	10.697	7.873
Dal 12/08/2009 al 05/10/2011	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/08/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	24/12/2009	15.689	11.133
Dal 05/10/2011 al 25/10/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anna Coccoli	05/10/2011	637	477
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	13/10/2011	11.374	8.312
Dal 05/10/2011 al 25/10/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Anna Cocoli	05/10/2011	637	477
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	13/10/2011	11.373	8.311
Dal 25/10/2012 al 19/09/2013	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anna Cocoli	25/10/2012	7	5
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	02/11/2012	10.783	8.264
Dal 19/09/2013 al 11/02/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Monica Gramatica	19/09/2013	3.292	1.920
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania (VB)	25/09/2013	9.141	6.759

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.

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 3 agosto 2021 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 11 febbraio 2022 allegate alla presente.

Come specificato nella suddetta certificazione notarile, relativamente alle denunce di successione "non si rilevano le accettazioni di eredità".

Si segnala, come specificato nel certificato di vigenza rilasciato dalla C.C.I.A.A. in data 14 febbraio 2022, che in data 23 dicembre 2015, con atto a rogito del Notaio Nadia Gatto repertorio n. 23.717, la società esecutata ha variato la ragione sociale da s.n.c. a s.a.s..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 11/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Verbania il 25/09/2013
Reg. gen. 9.142 - Reg. part. 905
Quota: 1/1
Importo: € 117.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.000,00
Rogante: Notaio Monica Gramatica
Data: 19/09/2013
N° repertorio: 3.293
N° raccolta: 1.921

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 03/08/2021
Reg. gen. 9.845 - Reg. part. 7.744
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 3 agosto 2021 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 11 febbraio 2022 allegate alla presente.

Si segnala, come specificato nel certificato di vigenza rilasciato dalla C.C.I.A.A. in data 14 febbraio 2022, che in data 23 dicembre 2015, con atto a rogito del Notaio Nadia Gatto repertorio n. 23.717, la società esecutata ha variato la ragione sociale da s.n.c. a s.a.s..

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento all'iscrizione ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per l'annotazione all'iscrizione e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Area urbana centrale" e nello specifico "Addensamento commerciali di tipo A3". Il tutto come meglio specificato nel certificato di

destinazione urbanistica rilasciato in data 17 novembre 2021 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Gravellona Toce.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 risulta agibile.

In merito ai vincoli ed all'assenza di diritti di uso civico (non specificati per cui assenti) si fa riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 17 novembre 2021 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Gravellona Toce.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che l'unità immobiliare è stata oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 83/2011 protocollo n. 15.234 del 20 dicembre 2011;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) in variante n. 18/2012 protocollo n. 3.694 del 21 marzo 2012;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) in variante n. 19/2013 n. 3.404 del 3 aprile 2013;
- Fine Lavori protocollo n. 4.643 del 9 maggio 2013;
- Agibilità n. 17/2013 protocollo richiesta n. 4.644 del 9 maggio 2013.

Alla presente relazione sono allegati stralci dei suddetti provvedimenti con i relativi elaborati grafici; sono state omesse le parti non oggetto di esecuzione e gli elaborati superati dalle varianti successive.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi di cui sopra, si evidenziano le seguenti difformità:

- lievi discordanze nel dimensionamento dei locali rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i.
- tamponamento o mancata esecuzione della prevista apertura (finestra "a bocca di lupo") a servizio del piano interrato

Tali difformità potranno essere regolarizzate con apposito progetto di sanatoria; si stima un costo, comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 1.500,00 € (onere considerato in sede di stima).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 900,00

A seguito delle informazioni reperite dall'Amministratore condominiale, Ragioniere Ghittoni Simona, con studio in Gravellona Toce Piazza Resistenza n. 2/a (S.G. amministrazioni condominiali), si relaziona quanto segue:

- non vi sono vincoli d'uso condominiali
- non vi sono in pendenza cause in cui il condominio è parte
- non risultano approvate delibere di spese straordinarie non ancora eseguite
- la quota millesimale di proprietà sulle parti comuni del Condominio "SanMaurizio" è pari a 66,33/1000
- morosità spese condominiali al 31/03/2021: 2.747,69 €

ASTE GIUDIZIARIE.it 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** - Ufficio ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Sempione n. 31
Unità immobiliare, inserita in fabbricato costituito in condominio (residenza SanMaurizio), composta da locale ad uso studio privato al piano terra, wc e locale di deposito al piano interrato.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 1061, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fig. 8, Part. 1061, Sub. 71, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 63.180,00
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale: $526,79 \text{ €} \times 1,05 \times 60 = 33.187,77 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Gravellona Toce (VB) - Corso Sempione n. 31	46,80 mq	1.350,00 €/mq	€ 63.180,00	100,00%	€ 63.180,00
Valore di stima:					€ 63.180,00

Valore di stima: € 63.180,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistica e arrotondamenti	3180,00	€

Valore finale di stima: € 60.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come specificato dal certificato di vigenza rilasciato dalla C.C.I.A.A. in data 14 febbraio 2022 non risulta iscritta nel registro delle imprese: alcuna dichiarazione di procedura concorsuale, alcuna procedura concorsuale in corso.

Inoltre, come desumibile dal suddetto certificato, si segnala che in data 23 dicembre 2015, con atto a rogito del Notaio Nadia Gatto repertorio n. 23.717, la società esecutata ha variato la ragione sociale da s.n.c. a s.a.s..

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex articolo 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.

Ornavasso, li 25/02/2022

**L'Esperto ex articolo 568 c.p.c.
Geometra Franzini Stefano**

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - FOTO
- ✓ N° 2 - DOCUMENTI CATASTALI
- ✓ N° 3 - DOCUMENTI URBANISTICI
- ✓ N° 4 - TITOLI - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 5 - APE - C.D.U. - USI CIVICI
- ✓ N° 6 - ESECUTATO
- ✓ N° 7 - DATI CATASTO
- ✓ N° 8 - PERIZIA EPURATA
- ✓ N° 9 - BANDO DI VENDITA
- ✓ N° 10 - PUBBLICITA' COMMERCIALE
- ✓ N° 11 - FORMALITA' DA CANCELLARE