

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tonietti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
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

All'udienza del 18/01/2024, 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 20/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano 2

DESCRIZIONE

Trattasi dell'intera proprietà di un appartamento situato al piano secondo facente parte di un fabbricato plurifamiliare, elevato su quattro piani fuori terra (terreno, primo, secondo e terzo), di antica costruzione e ristrutturato a metà degli anni '60 del secolo scorso. L'immobile è ubicato nel Comune di Gravellona Toce (VB) in Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2 in una zona centrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

L'accesso al fabbricato avviene dalla prospiciente strada pubblica attraverso portico e area esterna comune identificata a Catasto Terreni al foglio 13 particella 400, da cui si accede al corpo scala comune.

L'unità immobiliare residenziale in oggetto è costituita da: ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, camera, ripostiglio, bagno e balcone.

Inoltre allo stesso compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile, ivi compresa la quota di comproprietà sul portico di accesso dalla Piazza Vittorio Emanuele Terzo, sul cortile identificato a Catasto Terreni al foglio 13, particella 400, sul portico sottoscala per accesso al giardino, sull'intero fabbricato di collegamento tra il corpo di fabbrica prospiciente la Piazza Vittorio Emanuele Terzo e quello prospiciente il giardino, compresa la scala per l'accesso ai piani superiori dei due corpi di fabbrica, il tutto così come stabilito dalla legge e come meglio precisato e specificato nell'atto del Notaio Franco Sala di Gravellona Toce del 13/11/1965 repertorio n. 1823 e raccolta n. 722.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano 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 esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il signor **** Omissis ****, in data 10/08/1995 nel Comune Nimzath (Senegal), risulta essersi unito in matrimonio con la signora **** Omissis ****, come meglio specificato nell'estratto per riassunto di matrimonio rilasciato dal Comune di Gravellona Toce in data 15/02/2024 che si allega alla presente.

Si precisa, che nell'atto di provenienza a firma del Notaio Ursula Spini del 25/06/2009 repertorio n. 5239 e raccolta n. 3337 il debitore **** Omissis **** risulta essere coniugato in regime patrimoniale equivalente a quello della separazione dei beni.

CONFINI

Partendo da nord in senso orario: altra unità immobiliare particella 397, prospetto su Piazza Vittorio Emanuele Terzo, prospetto su particella 412, prospetto su particella 413, prospetto su area esterna comune particella 400, corpo scala comune e ancora prospetto su area esterna comune particella 400.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	60,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	2,45 m	2
Balconi	10,00 mq	10,00 mq	0,3	3,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				88,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,00 mq		

Superfici ricavate dalla scheda catastale e arrotondate al 1/2 mq. Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/07/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 207, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 60 mq

		Rendita € 67,14 Piano 2
Dal 30/06/1987 al 05/07/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 207, Sub. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 1 vano Superficie catastale 31 mq Rendita € 33,57 Piano 2
Dal 06/07/1997 al 28/09/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 207, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 60 mq Rendita € 67,14 Piano 2
Dal 06/07/1997 al 28/09/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 207, Sub. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 1 vano Superficie catastale 31 mq Rendita € 33,57 Piano 2
Dal 29/09/1997 al 24/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 207, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 60 mq Rendita € 67,14 Piano 2
Dal 29/09/1997 al 24/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 207, Sub. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 1 vano Superficie catastale 31 mq Rendita € 33,57 Piano 2
Dal 25/06/2009 al 24/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 207, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 60 mq Rendita € 67,14 Piano 2
Dal 25/06/2009 al 24/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 207, Sub. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 1 vano Superficie catastale 31 mq Rendita € 33,57 Piano 2
Dal 25/07/2013 al 14/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 207, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2 vani Superficie catastale 60 mq Rendita € 84,70 Piano 2
Dal 25/07/2013 al 14/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 207, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1 vano

		Superficie catastale 31 mq Rendita € 42,35 Piano 2
Dal 15/04/2024 al 22/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 207, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 237,57 Piano 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
	2	207	8		A3	2	4 vani	88 mq	237,57 €	2	

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania erano depositate le planimetrie relative alle unità immobiliari pignorate, presentate in data 01/01/1967 che non rappresentavano lo stato dei luoghi per fusione di unità immobiliari, modifiche alla sagoma, alla distribuzione interna dei locali e alle altezze interne; pertanto si è resa necessaria denuncia di variazione catastale per fusione, ampliamento e diversa distribuzione spazi interni, presentata dal sottoscritto geom. Marco Toniatti all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania in data 12/04/2024 protocollo n. VB0012604 e in atti dal 15/04/2024.

L'area su cui insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, corrisponde a Catasto Terreni al foglio 13 particella 400, Ente Urbano di are 1.80.

A seguito delle operazioni catastali eseguite, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della legge 30 luglio 2010 n. 122, si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria depositata".

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento in oggetto presenta finiture di tipo economico e verte in scarse condizioni di manutenzione, con presenza di muffa diffusa.

Si evidenzia che, allo stato attuale, l'appartamento necessita di un elevato fabbisogno di energia termica, essendo stato classificato in classe energetica G (EPgl,nren (kWh/m²anno): 195,96).

PARTI COMUNI

All'unità immobiliare in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile, ivi compresa la quota di comproprietà sul portico di accesso dalla Piazza Vittorio Emanuele Terzo, sul cortile identificato a Catasto Terreni al foglio 13, particella 400, sul portico sottoscala per accesso al giardino, sull'intero fabbricato di

collegamento tra il corpo di fabbrica prospiciente la Piazza Vittorio Emanuele Terzo e quello prospiciente il giardino, compresa la scala per l'accesso ai piani superiori dei due corpi di fabbrica, il tutto così come stabilito dalla legge e come meglio precisato e specificato nell'atto del Notaio Franco Sala di Gravellona Toce del 13/11/1965 repertorio n. 1823 e raccolta n. 722.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area su cui insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, non risulta assoggettata a vincoli d'uso civico; il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 21/02/2024 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Gravellona Toce.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Contesto: area residenziale.

Accesso: da strada pubblica (Piazza Vittorio Emanuele Terzo).

Altezza interna utile: minima 2,38 mt - massima 2,47 mt.

Strutture verticali: muratura portante in pietra e calce.

Divisori interni: murature in mattoni di laterizio.

Solai: latero-cemento.

Copertura: a falde con struttura in legno.

Manto di copertura: tegole.

Finiture pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

Finiture pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate.

Pavimenti: piastrelle di ceramica.

Rivestimenti servizio igienico e cucina: piastrelle di ceramica.

Serramenti esterni: parte in legno e parte in PVC, con vetri a camera e scuri in legno.

Porte interne: legno tamburato.

Impianto elettrico: parte sottotraccia e parte fuoritraccia, il tutto dotato di interruttore salvavita.

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia posta nella cucina; i radiatori sono in alluminio.

Servizio igienico: dotato di doccia, vaso igienico e lavabo; l'areazione avviene in modo naturale essendo dotato di finestra apribile.

Non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico, pertanto sarà compito del futuro avente titolo accertare tale conformità con l'ausilio di tecnici abilitati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** con famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 29/09/1997 al 24/06/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Notaio Francesco Boggia	29/07/1997	79527	8308
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	04/10/1997	9208	7235
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/2009		Compravendita			
**** Omissis ****		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ursula Spini	25/06/2009	5239	3337
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	02/07/2009	7798	5647
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Borgomanero	30/06/2009	2569	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 20/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Verbania il 02/07/2009
Reg. gen. 7799 - Reg. part. 970
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 5,11 %
Rogante: Notaio Ursula Spini
Data: 25/06/2009

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Verbania il 13/12/2023

Reg. gen. 15059 - Reg. part. 12292

Quota: 1/1

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

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "Nuclei di Antica Formazione" regolati dall'articolo 28 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Geologicamente classificato in classe IIIb2-1.

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 21/02/2024 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico 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.

Dalle ricerche effettuate nell'archivio del Comune di Gravellona Toce (VB), ai sensi dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Nulla osta rilasciato in data 09/11/1966 n. 1262.

Alla data del sopralluogo non esisteva l'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla pratica edilizia di cui sopra. A seguito delle verifiche condotte durante le operazioni di rito e come si evince dalle fotografie allegate alla presente perizia, si evidenziano le seguenti principali difformità:

- realizzazione di ampliamento in sporgenza dal perimetro licenziato ove risulta ubicato parte del servizio igienico;
- assenza di tamponatura porzione di balcone per formazione ingresso e servizio igienico;
- modifiche alla distribuzione interna dei locali;
- modifiche alle altezze interne dei locali;
- modifiche alle aperture esterne;
- lievi discordanze rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i.

Sebbene a tutt'oggi non risultino attivati procedimenti sanzionatori, per una completa e coerente valutazione del procedimento da intraprendere per ricomporre le difformità evidenziate, occorrerà sviluppare e approfondire le problematiche mediante la presentazione di una pratica mirata che esula dal mandato professionale del sottoscritto e solo la cui istruttoria potrà esplicitare esaurientemente tutti i risvolti conseguenti. L'aggiudicatario, al fine di regolarizzare le suddette difformità (qualora sanabili), dovrà predisporre apposito progetto di sanatoria oltre all'esecuzione di opere edilizie di ripristino/adeguamento. Si stima un costo indicativo di circa 10.000,00 € (onere detratto quale deprezzamento nel capitolo "stima").

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste l'amministratore condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano 2

Trattasi dell'intera proprietà di un appartamento situato al piano secondo facente parte di un fabbricato plurifamiliare, elevato su quattro piani fuori terra (terreno, primo, secondo e terzo), di antica costruzione e ristrutturato a metà degli anni '60 del secolo scorso. L'immobile è ubicato nel Comune di Gravellona Toce (VB) in Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2 in una zona centrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso al fabbricato avviene dalla prospiciente strada pubblica attraverso portico e area esterna comune identificata a Catasto Terreni al foglio 13 particella 400, da cui si accede al corpo scala comune. L'unità immobiliare residenziale in oggetto è costituita da: ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, camera, ripostiglio, bagno e balcone. Inoltre allo stesso compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile, ivi compresa la quota di comproprietà sul portico di accesso dalla Piazza Vittorio Emanuele Terzo, sul cortile identificato a Catasto Terreni al foglio 13, particella 400, sul portico sottoscala per accesso al giardino, sull'intero fabbricato di collegamento tra il corpo di fabbrica prospiciente la Piazza Vittorio Emanuele Terzo e quello prospiciente il giardino, compresa la scala per l'accesso ai piani superiori dei due corpi di fabbrica, il tutto così come stabilito dalla legge e come meglio precisato e specificato nell'atto del Notaio Franco Sala di Gravellona Toce del 13/11/1965 repertorio n. 1823 e raccolta n. 722.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 207, Sub. 8, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 61.600,00

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale.

Calcolo del mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale:

- appartamento prima casa € 237,57 x 115,50 = € 27.439,34.

- appartamento seconda casa € 237,57 x 126,00 = € 29.933,82.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano 2	88,00 mq	700,00 €/mq	€ 61.600,00	100,00%	€ 61.600,00
				Valore di stima:	€ 61.600,00

Valore di stima: € 61.600,00

ASTE
GIUDIZIARIE

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (stimati)	10000,00	€
Arrotondamento per difetto	600,00	€

Valore finale di stima: € 51.000,00

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.

Ornavasso, li 22/05/2024

ASTE
GIUDIZIARIE

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Tonietti Marco

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE
11 di 11