

TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Denis Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9



INCARICO

All'udienza del 30/04/2021, il sottoscritto Arch. Denis Paolo, con studio in Via Montezeda, 2 - 28922 - Verbania (VB), email paolodenis@libero.it, Tel. 3396889549, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - Vicolo alle fontane

DESCRIZIONE

Edificio unifamiliare sito nel Comune di San Bernardino Verbano, in località Bieno. Dall'accesso esclusivamente pedonale ubicato in Vicolo alle Fontane n. 1, attraversando il cancello posto a delimitazione del piccolo giardino circostante, si giunge all'immobile libero su tre fronti principali.

Di forma rettangolare scaturita da un recente intervento di recupero, è costituito da un piano terra a cui si accede frontalmente dal portoncino di ingresso che immette direttamente nella zona living, costituita da soggiorno, pranzo e angolo cottura a vista.

Un piccolo atrio disimpegna il bagno di servizio.

Nel soggiorno è presente una scala a vista dalla quale si accede al piano primo, composto da un corridoio comune, due locali uso camera da letto oltre bagno e balcone.

Esternamente l'edificio è completato da un corpo scala pavimentato in corrispondenza del prospetto principale che conduce al piano seminterrato sede del locale cantina.

L'impianto insediativo, le specificità ambientali e l'epoca di realizzazione dell'edificio influiscono sulle caratteristiche urbanistiche attuali dell'area immediatamente circostante. Risultano scarse le dotazioni di servizi e infrastrutture quali posti auto o parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze, mentre l'intorno non offre una sufficiente presenza di attività diverse se non nella vicina frazione (scuole primarie, esercizi commerciali, ecc.). Si sottolinea tuttavia la vicinanza a importanti nodi viari sicchè appaiono complessivamente buone le possibilità di collegamento con i comuni limitrofi, quali Verbania, Domodossola, Omegna e i piccoli centri abitati lacustri ovvero quelli maggiori quali Novara, Torino e Milano, facilmente raggiungibili grazie alla presenza della vicina superstrada e al raccordo con il tratto autostradale A26 e la vicina Svizzera. (cfr. allegato n. 1).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - Vicolo alle fontane

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.



CONFINI

Con riferimento alle risultanze di mappa terreni: mappali 265 su due lati e strada comunale. Il tutto come ulteriormente dettagliato nell'atto di provenienza e nella documentazione catastale inerenti. (Cfr. allegato 2 e allegato 4).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione, cantina, balcone e cortile	96,28 mq	135,58 mq	1,00	135,58 mq	0,00 m	S1_T_1P
Totale superficie convenzionale:				135,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2008 al 06/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 912 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 309,87
Dal 27/03/2008 al 27/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 912 Categoria A2



		Rendita € 309,87
Dal 27/03/2009 al 04/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 912 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 144 mq Rendita € 309,87 Piano S1-T-1

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
	38	912			A2	2	5 vani	144 mq	309,87 €	S1-T-1	

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	
38	912				Ente urbano		000138 mq				

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PATTI

Nell'ultimo ventennio non risultano trascritti vincoli storico artistici o di altro tipo oltre quelli imposti dalla pianificazione urbanistica. Sugli immobili oggetto di pignoramento non sussiste diritto di usufrutto (generale) e dagli accertamenti condotti non risultano diritti di abitazione, né risulta trascritto alcun provvedimento di assegnazione in uso di immobile quale casa coniugale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in uno stato conservativo complessivamente sufficiente anche alla luce della già citata recente riqualificazione edilizia (2008).

Si segnala tuttavia la presenza di umidità a macchie, diffusa nel locale bagno di servizio posto al piano terra (plafone, murature) e su porzioni delle pareti del soggiorno, in particolare su quella posta a confine con il terrapieno laterale. Tali fenomeni sono riconducibili verosimilmente sia a carenza nella stratigrafia perimetrale delle murature e negli aggetti (carenza di materiali isolanti e di adeguate protezioni da agenti fisici), sia cattiva conduzione con scarsa aerazione e/o riscaldamento dell'immobile.

(cfr. allegato 1)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Accessi.

L'accesso all'intero fabbricato avviene dal vicolo alle Fontane, in corrispondenza del civico n. 1, varcando un cancello in ferro battuto posto a delimitazione del giardinetto che confina con la strada comunale.

Attraversando il piccolo cortile aperto che ospita il nucleo scala di distribuzione verticale al vano accessorio interrato, si accede poi al piano superiore tramite il corpo scala interno, dove sono disposte le camere e il bagno, serviti secondo una classica distribuzione orizzontale del tipo a corridoio. E' presente l'impianto di citofonia.

Struttura e finiture.

Struttura in muratura portante di pietrame e mattoni, travature in cemento armato, tetto in legno con copertura tradizionale in tegole di laterizio, impalcati in latero-cemento, partizioni verticali in laterizio intonacate al civile. Finiture interne del tipo ordinario: pavimentazioni e rivestimenti in moderne piastrelle di gres ceramico e parte in parquet di legno laminato, pareti intonacate con stabilitura di sabbia e cemento, tinteggiature con tempere di tonalità bianca, portoncino di ingresso al piano terra in legno, serramenti sia interni sia esterni in legno con oscuranti in doghe di legno di colorazione marrone scuro, porte interne di colore noce nazionale.

Stato di manutenzione.

Il fabbricato residenziale è stato oggetto di profonda ristrutturazione a seguito di rilascio di permesso di costruzione e relative varianti approvate tra il 2004 e il 2008 da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Bernardino Verbano. La data di costruzione originaria tuttavia appare incerta e non è stato possibile rintracciare una documentazione esatta: l'epoca presumibile a cui far risalire gli insediamenti nel nucleo di antica formazione dell'abitato di Bieno di analoghe caratteristiche a quella dell'edificio in oggetto è sicuramente anteriore al 1967.

Le condizioni di manutenzione nel complesso appaiono sufficienti, come quelle dell'appartamento interno: vi sono muffe o presenza di umidità sulle pareti del bagno di servizio, mentre le tinteggiature interne, i pavimenti e i rivestimenti, gli apparecchi sanitari, i serramenti in legno risultano in normale stato di conservazione.

Caratteristiche e stato di manutenzione degli impianti.

L'impianto elettrico è del tipo ordinario per abitazioni civili, sottotraccia a 220 V, con contatore esterno, dispositivo di c.d. "messa a terra" e interruttore differenziale c.d. "salvavita"; l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo e utilizza quale fonte energetica gas naturale (metano) con caldaia a parete.

Sono presenti le dichiarazioni di conformità come da richiesta di certificato di agibilità a seguito della ristrutturazione eseguita (cfr. allegato n. 3) e tutte le apparecchiature appaiono in buone condizioni generali di conservazione. L'impianto di riscaldamento è dotato di termostato per la regolazione delle temperature d'esercizio.

Allacciamenti.

Il fabbricato è allacciato a tutte le reti delle opere di urbanizzazione: sono presenti gli allacciamenti del gas metano, dell'energia elettrica, dell'acqua potabile.

Presenza di sostanze nocive o tossiche.

Dall'analisi dell'appartamento e del fabbricato residenziale si ritiene di poter escludere la presenza di sostanze nocive e/o tossiche, manufatti contenenti amianto quali fibre di cemento amianto in dispersione nell'aria o altre

sostanze nocive.

STATO DI OCCUPAZIONE



Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata e dalla relazione di primo accesso di custodia giudiziaria depositata in Cancelleria, alla data del primo sopralluogo presso l'immobile pignorato effettuato congiuntamente con il custode designato, l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

Si segnala inoltre che dalle verifiche di residenza e stato civile condotte presso l'Ufficio Anagrafe e Servizi Demografici del Comune di San Bernardino Verbano, l'esecutato è ivi residente.

Le ricerche condotte hanno dato esito negativo in merito alla eventuale presenza di contratti di locazione dell'immobile e non risulta allo scrivente trascritto alcun contratto preliminare di compravendita, ex art. 2645 bis C.C.

(cfr. allegato 1 e allegato 6)

PROVENIENZE VENTENNALI

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 12/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Verbania il 13/06/2008
Reg. gen. 7778 - Reg. part. 1094
Importo: € 315.682,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 157.841,00
Rogante: Notaio Lanteri Luigi di Verbania
Data: 06/06/2008



N° repertorio: 36313
N° raccolta: 11248



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 12/03/2021
Reg. gen. 2960 - Reg. part. 2287
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Con Deliberazione del Consiglio Comunale, n. 26 in data 17.12.2015, il Sindaco di San Bernardino Verbano ha riadottato la proposta tecnica del progetto preliminare della Variante Generale al PRGC nonché il documento tecnico preliminare relativo alla VAS - valutazione ambientale strategica.

Dall'analisi dell'elaborato cartografico denominato P4 - Carta degli Usi del Suolo (scala 1/2.000) emerge come l'edificio ricada in quegli ambiti del territorio comunale denominati aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (scala 1/2.000) mentre la perimetrazione lo include nel centro storico di cui all'Art. 34: il P.R.G. individua quali centri storici e NAF (ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977), le aree ove si rileva l'esistenza di insediamenti addensati di antica origine e datazione, anche in presenza di alterazione di edifici, manufatti e luoghi in epoca successiva, il tutto come di seguito meglio precisato negli elaborati allegati.

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 risulta agibile.

Dalle ricerche e a dagli accertamenti condotti presso i Servizi Urbanistici - Settore Edilizia privata dell'Ufficio Tecnico Comunale di San Bernardino Verbano (VB), risultano in archivio le copie degli atti edilizi inerenti la recente ristrutturazione con sopraelevazione dell'edificio originario, già sito in via alle fontane e correttamente individuato nel pignoramento.

Prodotti a partire dalla prima istanza presentata dall'allora proprietario **** Omissis **** negli anni duemila (2004), con i dati forniti dallo scrivente, il Responsabile del Procedimento Geom. Andrea Beretta ha dichiarato di aver trovato e rilasciato i seguenti atti e autorizzazioni, di seguito brevemente richiamati.

- Permesso di costruire n. 30/04 rilasciato il 6 luglio 2004, di cui alla pratica edilizia n.48/04
- Denuncia di Inizio Attività prot. N. 102 del 7 gennaio 2008
- Comunicazione di inizio lavori in data 2 agosto 2004
- Denuncia di ultimazione dei lavori in data 30 aprile 2008 da parte del Committente
- Dichiarazione del direttore dei lavori ai sensi del D.P.R. 425/'94 art. 4 comma 1 circa la conformità edilizia e la salubrità dei muri
- Domanda di abitabilità a firma del Committente in data 5 maggio 2008 Prot. n. 2440



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.



Esiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione rilasciata. Per quanto attiene il certificato energetico dell'immobile, grazie alla collaborazione di tecnico ausiliario del CTU precedentemente autorizzato dal G.E., sono state eseguite le necessarie operazioni di rito quali rilevamento e restituzione grafica digitalizzata per controllo e di verifica e si è calcolato l'Attestato di prestazione energetica (APE), di cui all'identificativo n.ro 2021 205307 0088: l'immobile ricade in classe energetica "G". Si allega copia dell'ultima pratica edilizia approvata e dell'attestato di prestazione energetico (APE) appositamente prodotto.
(cfr. allegato 3 e allegato 5)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'immobile non risulta inserito in contesto condominiale.

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** - Fabbricato civile ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - Vicolo alle fontane Edificio unifamiliare sito nel Comune di San Bernardino Verbano, in località Bieno. Dall'accesso esclusivamente pedonale ubicato in Vicolo alle Fontane n. 1, attraversando il cancello posto a



delimitazione del piccolo giardino circostante, si giunge all'immobile libero su tre fronti principali. Di forma rettangolare scaturita da un recente intervento di recupero, è costituito da un piano terra a cui si accede frontalmente dal portoncino di ingresso che immette direttamente nella zona living, costituita da soggiorno, pranzo e angolo cottura a vista. Un piccolo atrio disimpegna il bagno di servizio. Nel soggiorno è presente una scala a vista dalla quale si accede al piano primo, composto da un corridoio comune, due locali uso camera da letto oltre bagno e balcone. Esternamente l'edificio è completato da un corpo scala pavimentato in corrispondenza del prospetto principale che conduce al piano seminterrato sede del locale cantina. L'impianto insediativo, le specificità ambientali e l'epoca di realizzazione dell'edificio influiscono sulle caratteristiche urbanistiche attuali dell'area immediatamente circostante. Risultano scarse le dotazioni di servizi e infrastrutture quali posti auto o parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze, mentre l'intorno non offre una sufficiente presenza di attività diverse se non nella vicina frazione (scuole primarie, esercizi commerciali, ecc.). Si sottolinea tuttavia la vicinanza a importanti nodi viari sicchè appaiono complessivamente buone le possibilità di collegamento con i comuni limitrofi, quali Verbania, Domodossola, Omegna e i piccoli centri abitati lacustri ovvero quelli maggiori quali Novara, Torino e Milano, facilmente raggiungibili grazie alla presenza della vicina superstrada e al raccordo con il tratto autostradale A26 e la vicina Svizzera. (cfr. allegato n. 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 912, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 912, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 183.033,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile San Bernardino Verbania (VB) - Vicolo alle fontane	135,58 mq	1.350,00 €/mq	€ 183.033,00	100,00%	€ 183.033,00
				Valore di stima:	€ 183.033,00

Valore di stima: € 183.033,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	3033,00	€

Valore finale di stima: € 180.000,00

Assumendo riferimento il valore di mercato complessivamente ottenuto, stante la scarsa appetibilità di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il perdurare della situazione economica di incertezza che ancora interessa il comparto immobiliare nazionale e locale nonostante segnali di ripresa ma che risente di

una contrazione dei volumi e valori reali di vendita, pur sottolineando il potenziale intrinseco dei beni oggetto di indagine, per le argomentazioni evidenziate nel presente elaborato, si indica in via prudenziale un congruo deprezzamento dovuto allo stato di manutenzione complessivo e volto a favorire l'orientamento da parte del Giudice dell'Esecuzione sulla valutazione di merito conclusiva.



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 12/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Denis Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 1-file zip da denominarsi " foto"
- ✓ Altri allegati - Allegato 2-file zip da denominarsi "documenti catastali "
- ✓ Altri allegati - Allegato 3-file zip da denominarsi "documenti urbanistici"
- ✓ Altri allegati - Allegato 4 file zip da denominarsi " titoli"
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 file zip da denominarsi "ACE e CDU"
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 file zip da denominarsi "esecutato"
- ✓ Altri allegati - Allegato 8-file pdf da denominarsi "perizia epurata"
- ✓ Altri allegati - Allegato 9-file pdf da denominarsi "bando di vendita"
- ✓ Altri allegati - Allegato 10-file pdf da denominarsi "pubblicità commerciale"

