

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Barbini Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

All'udienza del 16/02/2023, il sottoscritto Geom. Barbini Roberto, con studio in Piazza Ranzoni. 45 - 28900 - Verbania (VB), email studiobierre@libero.it, PEC roberto.barbini@geopec.it, Tel. 0323 404226, Fax 0323 404226, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - via Luca Beltrami n.26

Trattasi di appartamento ubicato al piano terra di in edificio di tipo plurifamigliare.
L'appartamento risulta composta da:
Ingresso, bagno , camera, ripostiglio, soggiorno e cucina;
L'alloggio è accessibile per mezzo di ingresso posto a piano terra .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - via Luca Beltrami n.26

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:

CONFINI

Confini:
altre unità immobiliari del fabbricato, mappale 423 ct e corte.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	2,90 m	t
Totale superficie convenzionale:				85,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/2002 al 23/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 397, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 VANI Rendita € 258,23 Piano T
Dal 23/08/2007 al 07/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 397, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 VANI Superficie catastale 86 mq Rendita € 232,41 Piano T
Dal 07/11/2024 al 07/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 397, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 85 mq Rendita € 206,58 Piano T

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	397	5		A3	1	4	85 mq	206,58 €	t	

Corrispondenza catastale

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

E' stato necessario predisporre denuncia di variazione catastale prot. VB 63122 del 07/11/2024.

A seguito della variazione catastale di cui sopra, sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Presso il comune di Omegna è stato richiesto il certificato di residenza e il certificato di matrimonio dell'esecutata.

La signora **** Omissis **** risulta irreperibile presso l'anagrafe del comune di Omegna

Sostanze tossiche o nocive:

all'esame visivo eseguito in sede di sopralluogo non si è rilevata l'esistenza di sostanze tossiche o nocive, comunque vista la quantità di materiale vario da smaltire non si può escluderne la presenza.

Attestato di Prestazione Energetica:

l'unità immobiliare in oggetto è in classe energetica G - si allega APE.

Conformità degli impianti:

Agli atti non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Usufrutto/abitazione:

Non risultano agli atti diritti di usufrutto sull'immobile in oggetto.

Accesso/sopralluogo:

l'accesso alla proprietà immobiliare è avvenuto alla presenza del custode Giudiziario.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile nel suo complesso è in pessime condizioni.

PARTI COMUNI

Per le parti comuni si rimanda all'atto giudiziario di ordinanza divisionale del Tribunale di Verbania del 18/11/2002 Rep.328.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'intero immobile di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata non ricade in zona sottoposta ad usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di alloggio di civile abitazione in pessimo stato posto al piano terra in un fabbricato costituito da più unità immobiliari, situato in Comune di Omegna, in Via Luca Beltrami n° 26, in zona decentrata rispetto all'abitato di Omegna. L'area circostante è prevalentemente urbanizzata ed è caratterizzata dalla presenza di fabbricati ad uso residenziale. La vicinanza con Omegna rende la zona ben servita di tutti i servizi principali.

La costruzione originaria è stata edificata in epoca remota.

In generale le facciate sono intonacate, la copertura è in legno con manto in tegole. Le strutture principali sono costituite da muri misti, solai in latero-cemento e tramezze in mattoni intonacati.

L'alloggio risulta composta da:

Ingresso, bagno, camera, ripostiglio, soggiorno e cucina.

L'alloggio è accessibile per mezzo di ingresso posto a piano terra.

Le strutture della unità immobiliare sono costituite da murature principali parte in pietra e parte in laterizio, solai in latero cemento, tramezze in laterizio intonacate.

Descrizione dei locali

Ingresso P.T. H: 2,90 ml.

- Pavimentazioni in piastrelle;
- Pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati con idro pittura;
- Porta di ingresso in legno di tipo semplice;

Bagno H: 2,90 ml.

- Pavimento in piastrelle;
- Riv in piastrelle h: 1,44 ml. restanti pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- Sono presenti un lavabo, un Wc e una vasca da bagno.

Camera e Ripostiglio P.T. H: 2,90 ml.

- Pavimenti in piastrelle;
- Pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati;

Cucina H: 2,90 ml.

- Pavimento in piastrelle;
- Pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati;

- L'acqua calda sanitaria e il riscaldamento sono prodotti per mezzo di caldaia murale (non funzionante) e il calore veniva dissipato negli ambienti per mezzo di radiatori;

- L'impianto elettrico è quasi tutto sotto traccia è dotato di quadro salva vita in pessime condizioni,

- La porta di ingresso è di tipo semplice mentre le porte interne sono del tipo tamburato con interposto vetro;

- I serramenti sono in legno dotati di vetro semplice e la chiusura avviene per mezzo di persiane in legno

fatiscenti.

- La proprietà non ha saputo indicare se il fabbricato è collegato alla fognatura mentre sono presenti i servizi acquedotto e rete energia.

Gli impianti sia elettrico che idraulico dovranno essere completamente rifatti.

In generale la proprietà si presenta in pessime condizioni generali.

Sul soffitto del bagno si è riscontrato il distacco di buona parte dell'intonaco del soffitto.

L'area esterna risulta in stato di abbandono e dovrà essere liberata dalle barche e dai materiali depositati.

Di fatto L'abitazione è sempre stata utilizzata come ufficio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento non è abitato anche per le pessime condizioni dello stesso.

E' comunque nella disponibilità dell'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2002 al 09/01/2023	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO DI ORDINANZA DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/11/2002	328	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	14/02/2003	1700	1353
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 09/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da divisione atto Tribunale
Iscritto a Verbania il 14/02/2003
Reg. gen. 1704 - Reg. part. 350
Importo: € 1.748,21
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Verbania il 19/02/2003
Reg. gen. 1943 - Reg. part. 411
Importo: € 122.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Verbania il 01/02/2023
Reg. gen. 1232 - Reg. part. 99
Importo: € 122.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Verbania il 09/01/2023
Reg. gen. 236 - Reg. part. 204
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato (mappale 446 CT) ricade nel PRG vigente del comune di Omegna in " Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) di cui all'art.21 delle NTA

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.

Con accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Omegna i seguenti titoli edilizi autorizzativi:

- Autorizzazione di Costruzione n. 415 del 27/12/1956;
- Certificato di Abitabilità del 27/10/1958;

vi sono poi numerose pratiche che però non riguardano l'unità immobiliare pignorata al piano terra.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto tra il titolo edilizio autorizzativo e ante 67 (1956) rilasciato dal Comune di Omegna sono emerse delle difformità edilizie consistenti in:
modifiche interne con demolizione, costruzione e spostamento di pareti, chiusura e apertura di porte, etc...
Esternamente sono state realizzate delle modifiche alle aperture (nuove aperture etc...), modifiche dimensionali.

Il sottoscritto ritiene inoltre indispensabile eseguire le seguenti opere:

- ricostruzione della parete divisoria tra camera e Rip. in modo che almeno il rapporto aeroilluminante della camera sia soddisfatto;
- chiusura di tutti i collegamenti (aperture) verso l'altra u.i. a nord di altra proprietà;
- chiusura o trasformazione in luce della finestra del bagno in quanto si affaccia verso l'altra u.i. a nord di altra proprietà;

Il locale adiacente alla camera è di fatto un ripostiglio in quanto privo di finestre.

Considerando che l'immobile è comunque ante 1967, La sanatoria ipotizzata riguarda solo l'unità immobiliare al piano terra e pignorata e non l'intero edificio di altra proprietà.

Al fine di regolarizzare la situazione edilizia occorrerà presentare pratiche edilizie (PDC/Scia) presso il comune di Omegna:

i cui costi vengono stimati nel seguente modo:

- Pratiche edilizie per sanatoria €. 4.000,00
- sanzione €.3.000,00.

Inoltre dovranno essere realizzate delle opere e dettagliate sopra i cui costi vengono stimati nel seguente modo:

- pratiche comunali €. 1.000,00
- demolizione e ripristini €. 3.000,00

Totale costi €. 11.000,00

Tale costo è stato portato in detrazione dal valore in quanto dovrà essere sostenute dall'aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non è inserito in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - via Luca Beltrami n.26
 Trattasi di appartamento ubicato al piano terra di in edificio di tipo plurifamigliare. L'appartamento risulta composta da: Ingresso, bagno ,camera,ripostiglio, soggiorno e cucina; L'alloggio è accessibile per mezzo di ingresso posto a piano terra .
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 397, Sub. 5, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 48.500,00
 La stima è riferita allo stato di fatto dell'unità immobiliare al giorno del sopralluogo.
 Il valore dell'immobile è di €59.500,00 (mq.85.00 x €/mq.700,00).
 A tale valore occorre detrarre i costi per la sanatoria edilizia e per demolizioni e ripristini pari a €. 11.000,00 descritte nel precedente punto (Regolarità edilizia).
 Valore della quota intera dell'immobile al netto dei costi di cui sopra €48.500,00.
 Il valore dell'immobile computato sulla rendita catastale è di €. 26.029,08 (Rendita €.206,58 x 126).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Omegna (VB) - via Luca Beltrami n.26	85,00 mq	700,00 €/mq	€ 59.500,00	100,00%	€ 48.500,00
Valore di stima:					€ 48.500,00

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 11/11/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Barbini Roberto

