
TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Berrone Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano 5	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano T.....	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano T.....	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano 5	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano T.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano 5	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano T.....	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano 5	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano T.....	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano 5	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano T.....	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano 5	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano T.....	9
Precisazioni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano 5	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano T.....	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano 5	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano T.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano 5	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano T.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano 5	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano T	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano 5	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano T	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano 5	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano T	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano 5	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano T	13
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano 5	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano T	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano 5	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano T	15
Vincoli od oneri condominiali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano 5	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano T	16
Lotto 2	17
Completezza documentazione ex art. 567	17
Titolarità	17
Confini	17
Consistenza	18
Dati Catastali	18
Stato conservativo	18
Parti Comuni	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20

Vincoli od oneri condominiali.....	ASTE GIUDIZIARIE®	21
Stima / Formazione lotti.....	ASTE GIUDIZIARIE®	21
Lotto 1		22
Lotto 2		24
Riserve e particolarità da segnalare.....		25



All'udienza del 13/03/2021, il sottoscritto Ing. Berrone Davide, con studio in P.Za Mameli 8 - 28887 - Omegna (VB), email dberron@libero.it, PEC studioingberrone@pec.it, Tel. 0323 61522, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/03/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano 5 (Coord. Geografiche: 45,75113 N; 8,55420 E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano T (Coord. Geografiche: 45,75113 N; 8,55420 E)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano T (Coord. Geografiche: 45,75113 N; 8,55420 E)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARONA (NO) - VIA MONTE MORO 24/A, PIANO 5

Appartamento termoautonomo sito a 5° piano, con annessa cantina a p. terreno, in ambito di edificio condominiale denominato "Condominio Vevera".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Accesso eseguito in data 21 aprile 2021 con il Custode giudiziario, alla presenza del comproprietario non esecutato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARONA (NO) - VIA MONTE MORO 24/A, PIANO T

Box Auto sito a piano terreno, in ambito di edificio condominiale denominato "Condominio Vevera".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Accesso eseguito in data 21 aprile 2021 con il Custode giudiziario, alla presenza del comproprietario non esecutato.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ARONA (NO) - VIA MONTE MORO 24/A, PIANO T

Box Auto sito a piano terreno, in ambito di edificio condominiale denominato "Condominio Vevera".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Accesso eseguito in data 21 aprile 2021 con il Custode giudiziario, alla presenza del comproprietario non esecutato.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano 5
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARONA (NO) - VIA MONTE MORO 24/A, PIANO 5

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARONA (NO) - VIA MONTE MORO 24/A, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARONA (NO) - VIA MONTE MORO 24/A, PIANO 5

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I proprietari si trovano in regime di separazione consensuale come da Decreto del Tribunale di Verbania RGN 2915/06 del 26/01/2007.

Al comproprietario non esecutato **** Omissis ****, residente nell'immobile, in forza del medesimo decreto, è stata assegnato l'intero presente bene (casa coniugale) e l'autorimessa di cui al bene n°2.

La proprietà superficiaria deriva dall'atto di assegnazione ai soci della Cooperativa edificatrice, per una durata di 99 anni a far tempo dal 25 maggio 1990.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARONA (NO) - VIA MONTE MORO 24/A, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I proprietari si trovano in regime di separazione consensuale come da Decreto del Tribunale di Verbania RGN 2915/06 del 26/01/2007.

Al comproprietario non esecutato **** Omissis ****, residente nell'immobile, in forza del medesimo decreto, è stata assegnato l'intero presente bene (casa coniugale) e l'autorimessa di cui al bene n°2.

La proprietà superficiaria deriva dall'atto di assegnazione ai soci della Cooperativa edificatrice, per una durata di 99 anni a far tempo dal 25 maggio 1990.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARONA (NO) - VIA MONTE MORO 24/A, PIANO 5

Confini dell'appartamento: Corte comune sottostante su tre lati, ed al piano: vano scala e ascensore comune, altro appartamento a 5° piano.

Confini della cantina a p. terra: corridoio comune, altra cantina, giardino condominiale, altra cantina.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARONA (NO) - VIA MONTE MORO 24/A, PIANO T

Corte comune condominiale, altro box, mappale CT n°1170, altro box.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARONA (NO) - VIA MONTE MORO 24/A, PIANO 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,80 mq	106,60 mq	1,00	106,60 mq	2,70 m	5
balcone coperto	10,10 mq	10,10 mq	0,40	4,04 mq	0,00 m	5
balcone coperto	9,05 mq	9,05 mq	0,40	3,62 mq	0,00 m	5
Cantina	7,50 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				116,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARONA (NO) - VIA MONTE MORO 24/A, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,80 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARONA (NO) - VIA MONTE MORO 24/A, PIANO 5

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	778	11	1	A3	4	6,5	113 mq	637,82 €	T-5	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARONA (NO) - VIA MONTE MORO 24/A, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	778	20	1	C6	6	13	13 mq	86,61 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARONA (NO) - VIA MONTE MORO 24/A, PIANO 5

In forza di Decreto del Tribunale di Verbania RGN 2915/06 del 26/01/2007 il presente bene (casa coniugale) è stato assegnato in uso esclusivo al comproprietario non esecutato **** Omissis ****, residente nell'immobile, unitamente all'autorimessa di cui al bene n°2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARONA (NO) - VIA MONTE MORO 24/A, PIANO T

In forza di Decreto del Tribunale di Verbania RGN 2915/06 del 26/01/2007 il presente bene (autorimessa) è stato assegnato in uso esclusivo al comproprietario non esecutato **** Omissis ****, residente nell'immobile, unitamente all'appartamento di cui al bene n°1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARONA (NO) - VIA MONTE MORO 24/A, PIANO 5

Immobile in ottimo stato di conservazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARONA (NO) - VIA MONTE MORO 24/A, PIANO T

Immobile in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARONA (NO) - VIA MONTE MORO 24/A, PIANO 5

Immobile inserito in contesto condominiale (Condominio "Vevera") con le usuali parti comuni ex art 1117 C.C.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARONA (NO) - VIA MONTE MORO 24/A, PIANO T

Immobile inserito in contesto condominiale (Condominio "Vevera") con le usuali parti comuni ex art 1117 C.C.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARONA (NO) - VIA MONTE MORO 24/A, PIANO 5

Appartamento sito a 5° ed ultimo piano di edificio condominiale, con esposizione a ovest, nord ed est, servito da vano scala e ascensore comuni, composto da ingresso e corridoio, cucina abitabile, pranzo-soggiorno, due servizi igienici, tre camere da letto e piccolo ripostiglio, due balconi coperti, cantina a p. terreno. Pareti e soffitti a intonaco civile; pavimenti in piastrelle ceramiche, infissi in alluminio senza taglio termico con vetrocamera non basso-emissivo e chiusure avvolgibili in PVC; porte interne in legno; portoncino di ingresso antisfondamento. Impianto autonomo di riscaldamento e produzione acqua calda con radiatori in alluminio, vetusta caldaia murale a gas, da sostituire in ossequio ad attuale normativa; stufa a legna nel soggiorno. Classificazione energetica "E".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARONA (NO) - VIA MONTE MORO 24/A, PIANO T

Autorimessa sita in corpo staccato dall'edificio condominiale principale, sita p. terreno con accesso da cortile di manovra comune, composta da locale di misure interne m 2,70 di larghezza x m 5,10 di lunghezza, m 2,50 di altezza, ingresso carraio con portone basculante di luce netta di passaggio m 2,20 x 2,20. Struttura in muratura portante con soletta piana, pareti e soffitti a intonaco civile; pavimento in cemento liscio. Impianto elettrico di illuminazione e presa a parete.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARONA (NO) - VIA MONTE MORO 24/A, PIANO 5

L'immobile risulta occupato dal comproprietario non esecutato residente **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARONA (NO) - VIA MONTE MORO 24/A, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal comproprietario non esecutato residente **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARONA (NO) - VIA MONTE MORO 24/A, PIANO 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1994	**** Omissis ****	Assegnazione di proprietà superficiaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabrizia SATTA FLORES di Arona	15/04/1994	25261	3349
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	20/04/1994	3368	2615
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARONA (NO) - VIA MONTE MORO 24/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1994	**** Omissis ****	Assegnazione di proprietà superficiaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabrizia SATTA FLORES di Arona	15/04/1994	25261	3349
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	20/04/1994	3368	2615
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARONA (NO) - VIA MONTE MORO 24/A, PIANO 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 21/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ordinanza di condanna
 Iscritto a Verbania il 10/08/2020
 Reg. gen. 6988 - Reg. part. 832
 Quota: 1/2
 Importo: € 35.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 12.364,52
 Spese: € 2.750,93
 Interessi: € 707,63
 Rogante: Tribunale di Verbania
 Data: 03/04/2020
 N° repertorio: 1960

Trascrizioni

- **Decreto di omologa separazione consensuale**
 Trascritto a Verbania il 11/06/2012
 Reg. gen. 6183 - Reg. part. 4678
 Quota: 1/2
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Separazione consensuale e assegnazione della casa coniugale di cui al presente bene al comproprietario non esecutato, moglie ivi residente.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Verbania il 14/10/2020
Reg. gen. 9087 - Reg. part. 7174
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è il seguente: - 0,50% dell'importo erogato per la cancellazione dell'ipoteca, oltre a €35,59 per diritti; - €294,00 per la cancellazione del pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARONA (NO) - VIA MONTE MORO 24/A, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 21/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ordinanza di condanna

Iscritto a Verbania il 10/08/2020
Reg. gen. 6988 - Reg. part. 832
Quota: 1/2
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 12.364,52
Spese: € 2.750,93
Interessi: € 707,63
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 03/04/2020
N° repertorio: 1960

Trascrizioni

- **Decreto di omologa separazione consensuale**

Trascritto a Verbania il 11/06/2012
Reg. gen. 6183 - Reg. part. 4678
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Separazione consensuale e assegnazione della casa coniugale di cui al presente bene al comproprietario non esecutato, moglie ivi residente.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Verbania il 14/10/2020
Reg. gen. 9087 - Reg. part. 7174
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è il seguente: - 0,50% dell'importo erogato per la cancellazione dell'ipoteca, oltre a €35,59 per diritti; - €294,00 per la cancellazione del pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARONA (NO) - VIA MONTE MORO 24/A, PIANO 5

Immobile in edificio sito in area ad uso residenziale ex PRG vigente del Comune di Arona: AMBITI URBANISTICI ESISTENTI (B)- Tessuto Urbano - MixR (Art. 16).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARONA (NO) - VIA MONTE MORO 24/A, PIANO T

Immobile in edificio sito in area ad uso residenziale ex PRG vigente del Comune di Arona: AMBITI URBANISTICI ESISTENTI (B)- Tessuto Urbano - MixR (Art. 16).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARONA (NO) - VIA MONTE MORO 24/A, PIANO 5

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Immobile realizzato con Concessione Edilizia n°298 del 22/06/1990, rilasciata a **** Omissis ****, e successiva Concessione Edilizia per variazioni interne n° 558 del 22/06/1993 rilasciata a **** Omissis ****.

Nell'accesso atti eseguito presso il Comune di Arona non è stato possibile accertare l'esistenza del certificato di agibilità.

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.

L'immobile è conforme ai titoli edilizi rilasciati.

Il generatore di calore a gas metano, posto al servizio dell'impianto autonomo di riscaldamento e acqua sanitaria dell'immobile non è conforme alla attuale normativa. Il costo di adeguamento (sostituzione con nuova caldaia a condensazione) è stimato in €.2.500,00, già tenuto in considerazione nella determinazione del valore di stima finale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARONA (NO) - VIA MONTE MORO 24/A, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Immobile realizzato con Concessione Edilizia n°298 del 22/06/1990, rilasciata a **** Omissis ****, e successiva Concessione Edilizia per variazioni interne n° 558 del 22/06/1993 rilasciata a **** Omissis ****.

Nell'accesso atti eseguito presso il Comune di Arona non è stato possibile accertare l'esistenza del certificato di agibilità.

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.

L'immobile è conforme ai titoli edilizi rilasciati.

Il generatore di calore a gas metano, posto al servizio dell'impianto autonomo di riscaldamento e acqua sanitaria dell'immobile non è conforme alla attuale normativa. Il costo di adeguamento (sostituzione con nuova caldaia a condensazione) è stimato in €.2.500,00, già tenuto in considerazione nella determinazione del valore di stima finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARONA (NO) - VIA MONTE MORO 24/A, PIANO 5

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.580,00

All'immobile competono 91,06 millesimi di quota condominiale. Dall'esame di documenti contabili del Condominio risulta che le spese condominiali afferenti il complesso dei tre beni oggetto di stima ammontano come segue:

- consuntivo 2018= €. 1.427,42;
- consuntivo 2019= €. 1.766,25;
- preventivo 2020= €. 1.552,72.

Il riparto delle spese per ciascun bene della presente perizia non è esplicitato nei documenti contabili; si stima in prima approssimazione una suddivisione in proporzione i rispettivi millesimi come segue, assegnando al presente Bene 1 circa l'86% della suddetta spesa complessiva.

Al 23/06/2020 non risultavano arretrati da pagare.

Per quanto attiene le altre informazioni, l'Amministratore sig. **** Omissis **** con studio in **** Omissis ****, non ha dato riscontro ai numerosi solleciti del CTU in merito ai quesiti a lui sottoposti, a mezzo mail e contatto telefonico, e per ultimo con lettera raccomandata del 25/06/2021 (v. allegato), priva di riscontro alla data della presente perizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARONA (NO) - VIA MONTE MORO 24/A, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.580,00

All'immobile competono 6,72 millesimi di quota condominiale. Dall'esame di documenti contabili del Condominio risulta che le spese condominiali afferenti il complesso dei tre beni oggetto di stima ammontano come segue:

- consuntivo 2018= €. 1.427,42;
- consuntivo 2019= €. 1.766,25;
- preventivo 2020= €. 1.552,72.

Il riparto delle spese per ciascun bene della presente perizia non è esplicitato nei documenti contabili; si stima in prima approssimazione una suddivisione in proporzione i rispettivi millesimi come segue, assegnando al presente Bene 2 il 6% circa della suddetta spesa complessiva.

Al 23/06/2020 non risultavano arretrati da pagare.

Per quanto attiene le altre informazioni, l'Amministratore sig. **** Omissis **** con studio in **** Omissis ****, non ha dato riscontro ai numerosi solleciti del CTU in merito ai quesiti a lui sottoposti, a

mezzo mail e contatto telefonico, e per ultimo con lettera raccomandata del 25/06/2021 (v. allegato), priva di riscontro alla data della presenta perizia.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano T

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 superficiaria 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I proprietari si trovano in regime di separazione consensuale come da Decreto del Tribunale di Verbania RGN 2915/06 del 26/01/2007.

Al comproprietario non esecutato **** Omissis ****, residente nell'immobile, in forza del medesimo decreto, è stata assegnato l'intero presente bene (casa coniugale) e l'autorimessa di cui al bene n°2.

La proprietà superficiaria deriva dall'atto di assegnazione ai soci della Cooperativa edificatrice, per una durata di 99 anni a far tempo dal 25 maggio 1990.

CONFINI

Corte comune condominiale, altro box, cantina di altra proprietà, altro box.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,40 mq	20,70 mq	1,00	20,70 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				20,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	778	17	1	C6	6	17	17 mq	113,26 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Immobile in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Immobile inserito in contesto condominiale (Condominio "Vevera") con le usuali parti comuni ex art 1117 C.C.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Autorimessa sita nel corpo principale dell'edificio condominiale, sita p. terreno con accesso da cortile di manovra comune, composta da locale di misure interne m 3,60 di larghezza x m 5,25 di lunghezza, m 2,50 di altezza, ingresso carraio con portone basculante di luce netta di passaggio m 2,20 x 2,20. Pareti e soffitti a intonaco civile; pavimento in cemento liscio. Impianto elettrico di illuminazione e

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal comproprietario non esecutato residente **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1994	**** Omissis ****	Assegnazione di proprietà superficaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabrizia SATTÀ FLORES di Arona	15/04/1994	25261	3349
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	20/04/1994	3368	2615
		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;
- 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 21/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ordinanza di condanna
Iscritto a Verbania il 10/08/2020
Reg. gen. 6988 - Reg. part. 832

Quota: 1/2
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 12.364,52
Spese: € 2.750,93
Interessi: € 707,63
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 03/04/2020
N° repertorio: 1960

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Verbania il 14/10/2020
Reg. gen. 9087 - Reg. part. 7174
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è il seguente: - 0,50% dell'importo erogato per la cancellazione dell'ipoteca, oltre a €.35,59 per diritti; - €.294,00 per la cancellazione del pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

Immobile in edificio sito in area ad uso residenziale ex PRG vigente del Comune di Arona: AMBITI URBANISTICI ESISTENTI (B)- Tessuto Urbano - MixR (Art. 16).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Immobile realizzato con Concessione Edilizia n°298 del 22/06/1990, rilasciata a **** Omissis ****, e successiva Concessione Edilizia per variazioni interne n° 558 del 22/06/1993 rilasciata a **** Omissis ****.

Nell'accesso atti eseguito presso il Comune di Arona non è stato possibile accertare l'esistenza del certificato di agibilità.

- 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.

L'immobile è conforme ai titoli edilizi rilasciati.

Il generatore di calore a gas metano, posto al servizio dell'impianto autonomo di riscaldamento e acqua sanitaria dell'immobile non è conforme alla attuale normativa. Il costo di adeguamento (sostituzione con nuova caldaia a condensazione) è stimato in € 2.500,00, già tenuto in considerazione nella determinazione del valore di stima finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.580,00

All'immobile competono 8,86 millesimi di quota condominiale.

Dall'esame di documenti contabili del Condominio risulta che le spese condominiali afferenti il complesso dei tre beni oggetto di stima ammontano come segue:

- consuntivo 2018= € 1.427,42;
- consuntivo 2019= € 1.766,25;
- preventivo 2020= € 1.552,72.

Il riparto delle spese per ciascun bene della presente perizia non è esplicitato nei documenti contabili; si stima in prima approssimazione una suddivisione in proporzione i rispettivi millesimi come segue, assegnando al presente Bene 3 l'8% circa della suddetta spesa complessiva.

Al 23/06/2020 non risultavano arretrati da pagare.

Per quanto attiene le altre informazioni, l'Amministratore sig. **** Omissis **** con studio in **** Omissis ****, non ha dato riscontro ai numerosi solleciti del CTU in merito ai quesiti a lui sottoposti, a mezzo mail e contatto telefonico, e per ultimo con lettera raccomandata del 25/06/2021 (v. allegato), priva di riscontro alla data della presenta perizia.

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, classificazione energetica, 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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano 5
Appartamento termoautonomo sito a 5° piano, con annessa cantina a p. terreno, in ambito di edificio condominiale denominato "Condominio Vevera".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 778, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/2)
Valore di stima del bene: € 55.128,50
Il metodo di stima impiegato è per raffronto con valori di mercato. Si riporta in estratto la stima dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate pertinente all'immobile oggetto di stima: Anno 2020 - Semestre 2° - Comune: ARONA - Fascia periferica; Codice di zona: D2; microzona catastale n°2; Destinazione: Residenziale; Tipologia prevalente: Abitazioni civili;

Tipologia: Abitazioni civili; Stato conservativo: Normale; Valore Mercato min-max: 880-1300 €/mq.

Segue prospetto dei calcoli con indicazione dei valori stimati, dei valori medi di mercato, e del coefficiente di diminuzione risultante, in ottemperanza a specifica richiesta nel decreto di nomina CTU:

- Valore catastale del fabbricato = $73.668,21 \times 1/2 = 36.834,11$;
- Valore medio = $\text{€}1.090,00/\text{mq} \times 116,06 \text{ mq} \times 1/2 = \text{€}63.252,70$;
- Valore di stima (ipotesi di piena ed esclusiva proprietà della quota pignorata) = $\text{€}1.250,00/\text{mq} \times 116,06 \text{ mq} \times 1/2 = \text{€}72.537,50$;
- Coefficiente (aumento/diminuzione) = 1,14.
- Valore unitario ridotto (proprietà superficaria), anni residui 68: $\text{€}950,00/\text{mq} (-25\%) \times 116,06 \times 1/2 = \text{€}55.128,50$.*
- Coefficiente (aumento/diminuzione) = 0,87

Il valore finale di stima prescinde dall'influenza del vincolo sulla quota eseguita dovuto alla assegnazione del bene al comproprietario - moglie - non eseguita, ivi residente, in virtù di provvedimento di separazione consensuale dei coniugi, come riportato nelle Formalità Pregiudizievoli.

(*) valore non direttamente raffrontabile con le stime di mercato, in quanto riferito a immobile in proprietà superficaria.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano T
Box Auto sito a piano terreno, in ambito di edificio condominiale denominato "Condominio Vevera".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 778, Sub. 20, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/2)

Valore di stima del bene: € 4.725,00

Il metodo di stima impiegato è per raffronto con valori di mercato. Si riporta in estratto la stima dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate pertinente all'immobile oggetto di stima: Anno 2020 - Semestre 2° - Comune: ARONA - Fascia periferica; Codice di zona: D2; microzona catastale n°2; Destinazione: Residenziale; Tipologia prevalente: Abitazioni civili;

Tipologia: Box; Stato conservativo: Normale; Valore Mercato min-max: 690-1000 €/mq.

Segue prospetto dei calcoli con indicazione dei valori stimati, dei valori medi di mercato, e del coefficiente di diminuzione risultante, in ottemperanza a specifica richiesta nel decreto di nomina CTU:

- Valore catastale del fabbricato = $10.003,46 \times 1/2 = €5.001,73$;

- Valore medio = $€845,00/mq \times 15,00 mq \times 1/2 = €6.338,50$;

- Valore di stima (ipotesi di piena ed esclusiva proprietà della quota pignorata) = $€850,00/mq \times 15,00 mq \times 1/2 = €6.375,00$;

- Coefficiente (aumento/diminuzione) = 1,006.

- Valore unitario ridotto (proprietà superficiaria), anni residui 68: $€630,00/mq (- 25\%) \times 15,00 \times 1/2 = €4.725,00$.*

- Coefficiente (aumento/diminuzione) = 0,74

Il valore finale di stima prescinde dall'influenza del vincolo sulla quota eseguita dovuto alla assegnazione del bene al comproprietario - moglie - non eseguita, ivi residente, in virtù di provvedimento di separazione consensuale dei coniugi, come riportato nelle Formalità Pregiudizievoli.

(*) valore non direttamente raffrontabile con le stime di mercato, in quanto riferito a immobile in proprietà superficiaria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano 5	116,06 mq	950,00 €/mq	€ 110.257,00	50,00%	€ 55.128,50
Bene N° 2 - Garage Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A,	15,00 mq	630,00 €/mq	€ 9.450,00	50,00%	€ 4.725,00

piano T				
Valore di stima:				€ 59.853,50

LOTTO 2

- Bene N° 3 - Garage ubicato a Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano T**
 Box Auto sito a piano terreno, in ambito di edificio condominiale denominato "Condominio Vevera".
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 778, Sub. 17, Zc. 1, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficciaria (1/2)
 Valore di stima del bene: € 6.934,50
 Il metodo di stima impiegato è per raffronto con valori di mercato. Si riporta in estratto la stima dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate pertinente all'immobile oggetto di stima: Anno 2020 - Semestre 2° - Comune: ARONA - Fascia periferica; Codice di zona: D2; microzona catastale n°2; Destinazione: Residenziale; Tipologia prevalente: Abitazioni civili;

Tipologia: Box; Stato conservativo: Normale; Valore Mercato min-max: 690-1000 €/mq.

Segue prospetto dei calcoli con indicazione dei valori stimati, dei valori medi di mercato, e del coefficiente di diminuzione risultante, in ottemperanza a specifica richiesta nel decreto di nomina CTU:

- Valore catastale del fabbricato = $13.081,53 \times 1/2 = € 6.540,77$;
- Valore medio = $€ 845,00/mq \times 20,70 mq \times 1/2 = € 8.745,75$;
- Valore di stima = $€ 900,00/mq \times 20,70 mq \times 1/2 = € 9.315,00$;
- Coefficiente (aumento/diminuzione) = 1,07.
- Valore unitario ridotto (proprietà superficciaria), anni residui 68: $€ 670,00/mq (- 25\%) \times 20,70 \times 1/2 = € 6.934,50$.*
- Coefficiente (aumento/diminuzione) = 0,79

(*) valore non direttamente raffrontabile con le stime di mercato, in quanto riferito a immobile in proprietà superficciaria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Arona (NO) - Via Monte Moro 24/A, piano T	20,70 mq	670,00 €/mq	€ 13.869,00	50,00%	€ 6.934,50
Valore di stima:					€ 6.934,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La quota eseguita e in vendita dei beni del lotto 1 risulta assegnata (casa coniugale ed un autorimessa) al comproprietario non eseguito.

La quota eseguita e in vendita dell'unico bene del lotto 2 (altra autorimessa) risulta viceversa libera.

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.

Omegna, li 30/07/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Berrone Davide

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Documentazione fotografica: LOTTO 1 - LOTTO 2
- ✓ Documenti catastali : LOTTO 1 - LOTTO 2
- ✓ Documentazione urbanistica (titoli edilizi)
- ✓ Titoli (nota trascrizione titolo proprietà, decreto separazione consensuale, iscrizioni ipotecarie pregiudizievoli)
- ✓ APE
- ✓ Esecutato (cert. residenza)
- ✓ Dati catasto (raffronto fra dati di pignoramento e di perizia)
- ✓ Perizia epurata
- ✓ Corrispondenza con Amm.re condominiale
- ✓ Bando di vendita
- ✓ Pubblicità commerciale