

---

# TRIBUNALE DI VERBANIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mercurio Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	5
Stato di occupazione .....	5
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2023 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Geom. Mercurio Luca, con studio in Via De Marchi, 53 - 28922 - Verbania (VB), email geometra.mercurio@hotmail.it, PEC luca.mercurio@geopec.it, Tel. 0323 341408, Fax 0323 515323, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ornavasso (VB) - piazza XXIV Maggio 1/A

## DESCRIZIONE

---

Abitazione sita nel Comune di Ornavasso, piazza XXIV Maggio n. 1/A, identificato catastalmente al foglio 33, mappale 782, sub 31.

L'unità immobiliare è disposta su due livelli fuori terra un piano interrato.

Il piano terreno è composto da: ingresso, atrio, bagno, disimpegno, ripostiglio, ripostiglio sottoscala, taverna e portico;

il piano primo è disposto da: disimpegno, soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, n. 2 ripostigli, camera con cabina armadio e terrazzo;

il piano interrato è adibito a cantina.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ornavasso (VB) - piazza XXIV Maggio 1/A

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## CONFINI

L'immobile oggetto di perizia è identificato al foglio 33, mappale 782 del Comune di Ornavasso, confina con i mappali 783, 975, 11, 10, 1001.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione al piano terra	127,43 mq	166,23 mq	0,80	132,98 mq	3,12 m	T
Portico piano terra	35,51 mq	35,51 mq	0,30	10,65 mq	0,00 m	T
Abitazione piano primo	117,95 mq	146,79 mq	1,00	146,79 mq	2,80 m	1
Terrazzo piano primo	35,51 mq	35,51 mq	0,25	8,88 mq	0,00 m	1
Cantina piano interrato	22,40 mq	38,02 mq	0,10	3,80 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>303,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>303,10 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	782	31		A2	2	9	318 mq	813,42 €	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	
33	782										

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal rilievo eseguito sull'immobile oggetto di perizia in data 22/03/2023, si sono riscontrate difformità consistenti in realizzazione di cabina armadio nel locale camera e modifica delle altezze interne rispetto a quanto dichiarato nella scheda catastale in atti dal 19/08/2014, prot. n. VB0040550.

E' stato provveduto da parte del sottoscritto CTU, alla redazione e presentazione della patica di variazione catastale quale "Docfa", con ricevuta di avvenuta denuncia di variazione pratica n. VB0021088 in data 03/05/2023, al fine di rappresentare l'esatto stato dei luoghi.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile oggetto di perizia risulta in buono stato conservativo.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

L'immobile oggetto di perizia presenta le seguenti caratteristiche:

murature perimetrali in pietra, strutture orizzontali in legno e cls, tetto a struttura lignea con manto di copertura in pietra naturale.

Esternamente l'immobile presenta murature intonacate e tinteggiate e serramenti esterni in legno di color noce a vetro doppio.

Interamente l'immobile presenta divisori in laterizio intonacato e tinteggiato, parete interna per formazione di cabina armadio al piano primo realizzata in cartongesso, porzioni di pareti interne in pietra a vista, porte interne in legno, pavimentazioni miste in laminato, gres porcellanato e pietra naturale.

Gli impianti risultano sottotraccia, con riscaldamento ad elementi radianti posizionati a parete (termosifoni).

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile oggetto di perizia risulta occupato dai \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai figli.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/08/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Quinto Carla	22/08/2000	36971	9539
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di Verbania	06/09/2000	10008	7136
		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 07/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Verbania il 25/11/2004  
Reg. gen. 15548 - Reg. part. 3381  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 80.000,00  
Percentuale interessi: 4,435 %  
Rogante: Notaio Stefania Scalabrini  
Data: 19/11/2004  
N° repertorio: 8093  
N° raccolta: 3462

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Verbania il 31/07/2009  
Reg. gen. 9346 - Reg. part. 1202  
Importo: € 576.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 320.000,00  
Interessi: € 256.000,00  
Percentuale interessi: 3,822 %  
Rogante: Notaio Stefania Scalabrini  
Data: 28/07/2009  
N° repertorio: 15559  
N° raccolta: 7640
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 22/05/2018  
Reg. gen. 6404 - Reg. part. 693  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 142.000,00  
Spese: € 6.740,42  
Interessi: € 11.259,58  
Rogante: Tribunale di Torino  
Data: 22/05/2018  
N° repertorio: 4644  
Note: Ipoteca annotata di cessione credito alla società Aurora Immobiliare con sede in Vogogna (VB) il 29/12/2021 ai n. 16192/1580.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 02/02/2023  
Reg. gen. 1299 - Reg. part. 1070  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Si precisa che con l'atto a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 22/08/2000 rep. n. 36971, trascritto a Verbania il 06/09/2000 ai n. 10008/7136, i coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, acquistavano la proprietà oggetto di esecuzione e si accollavano l'ipoteca iscritta a Verbania il 12/10/1999 ai n. 11228/2056 a favore della Banca Popolare di Intra, a garanzia del mutuo concesso alla venditrice Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'ipoteca aveva durata 10 anni, scaduta, non rinnovata e non cancellata.

In fase di vendita si ritiene opportuno provvedere alla cancellazione della medesima.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile oggetto di perizia, identificato al foglio 33, mappale 782, risulta situato in area di PRG identificata come "aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario" in classe geologica IIB2a.

Aree non soggette, in base a risultanze documentali, ad usi civici.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di richiesta di accesso agli atti amministrativi eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ornavasso, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 1215/87 in data 06/10/1998;
- Autorizzazione Edilizia n. 7-2002, prot. gen. 1036, pratica n. 5-2002, in data 29/03/2002;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1277 in data 18/03/2002.

Dall'analisi delle autorizzazioni edilizie, confrontate con i rilievi eseguiti sul posto, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- difformità interne consistenti in diversa conformazione dell'assetto planimetrico del piano terreno;
- lievi difformità delle dimensioni delle aperture esterne al piano terreno, che eccedono la tolleranza del 2% ;
- realizzazione di parete in cartongesso nel locale camera da letto al piano primo per formazione di cabina armadio;
- altezze rilevate di n. 2 locali camera al piano primo (lato sud) pari a metri 2,60 anziché metri 2,80 come dichiarato nelle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune;
- lievi difformità delle dimensioni delle aperture esterne che eccedono la tolleranza del 2% del lato nord del fabbricato.
- le opere di cui alla Autorizzazione Edilizia n. 7-2002 consistenti in rifacimento della copertura e realizzazione velux, non risultano realizzate.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ornavasso (VB) - piazza XXIV Maggio 1/A  
Abitazione sita nel Comune di Ornavasso, piazza XXIV Maggio n. 1/A, identificato catastalmente al foglio 33, mappale 782, sub 31. L'unità immobiliare è disposta su due livelli fuori terra un piano interrato. Il piano terreno è composto da: ingresso, atrio, bagno, disimpegno, ripostiglio, ripostiglio sottoscala, taverna e portico; il piano primo è disposto da: disimpegno, soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, n. 2 ripostigli, camera con cabina armadio e terrazzo; il piano interrato è adibito a cantina.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 782 al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 782, Sub. 31, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 363.720,00  
Dall'analisi delle autorizzazioni edilizie, confrontate con i rilievi eseguiti sul posto, si sono riscontrate le seguenti difformità:
  - difformità interne consistenti in diversa conformazione dell'assetto planimetrico del piano terreno;
  - lievi difformità delle dimensioni delle aperture esterne al piano terreno, che eccedono la tolleranza del 2% ;
  - realizzazione di parete in cartongesso nel locale camera da letto al piano primo per formazione di cabina armadio;
  - altezze rilevate di n. 2 locali camera al piano primo (lato sud) pari a metri 2,60 anziché metri 2,80 come dichiarato nelle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune;
  - lievi difformità delle dimensioni delle aperture esterne che eccedono la tolleranza del 2% del lato nord del fabbricato.
  - le opere di cui alla Autorizzazione Edilizia n. 7-2002 consistenti in rifacimento della copertura e realizzazione velux, non risultano realizzate.Le opere in difformità riscontrate sull'immobile oggetto di perizia, risultano sanabili ai sensi del DPR 380/01, fatto salvo per le opere esterne che dovranno essere sottoposte al parere della commissione locale del paesaggio.  
I costi di sanatoria per le opere in difformità alle concessioni edilizie rilasciate, sono quantificabili in circa € 7.000,00 da detrarre al valore stimato dell'immobile oggetto di perizia.  
Il valore complessivo dell'immobile risulta essere pari ad € 363.720,00 - € 7.000,00 = € 356.720,00.  
Il metodo utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato del fabbricato oggetto di perizia è il metodo per comparazione tra beni simili, il quale trova peraltro riscontro nella forbice di valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che attribuisce un valore di mercato per le abitazioni civili in normale stato di conservazione tra € 900,00 ed € 1350,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ornavasso (VB) - piazza XXIV Maggio 1/A	303,10 mq	1.200,00 €/mq	€ 363.720,00	100,00%	€ 363.720,00
				Valore di stima:	€ 363.720,00

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 06/06/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Mercurio Luca



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ornavasso (VB) - piazza XXIV Maggio 1/A  
Abitazione sita nel Comune di Ornavasso, piazza XXIV Maggio n. 1/A, identificato catastalmente al foglio 33, mappale 782, sub 31. L'unità immobiliare è disposta su due livelli fuori terra un piano interrato. Il piano terreno è composto da: ingresso, atrio, bagno, disimpegno, ripostiglio, ripostiglio sottoscala, taverna e portico; il piano primo è disposto da: disimpegno, soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, n. 2 ripostigli, camera con cabina armadio e terrazzo; il piano interrato è adibito a cantina. Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 782 al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 782, Sub. 31, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia, identificato al foglio 33, mappale 782, risulta situato in area di PRG identificata come "aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario" in classe geologica IIIB2a. Aree non soggette, in base a risultanze documentali, ad usi civici.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 2/2023 DEL R.G.E.



**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Ornavasso (VB) - piazza XXIV Maggio 1/A		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 782 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 782, Sub. 31, Categoria A2	<b>Superficie</b>	303,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di perizia risulta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione sita nel Comune di Ornavasso, piazza XXIV Maggio n. 1/A, identificato catastalmente al foglio 33, mappale 782, sub 31. L'unità immobiliare è disposta su due livelli fuori terra un piano interrato. Il piano terreno è composto da: ingresso, atrio, bagno, disimpegno, ripostiglio, ripostiglio sottoscala, taverna e portico; il piano primo è disposto da: disimpegno, soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, n. 2 ripostigli, camera con cabina armadio e terrazzo; il piano interrato è adibito a cantina.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile oggetto di perizia risulta occupato dai **** Omissis **** e dai figli.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Verbania il 25/11/2004  
Reg. gen. 15548 - Reg. part. 3381  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 80.000,00  
Percentuale interessi: 4,435 %  
Rogante: Notaio Stefania Scalabrini  
Data: 19/11/2004  
N° repertorio: 8093  
N° raccolta: 3462
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Verbania il 31/07/2009  
Reg. gen. 9346 - Reg. part. 1202  
Importo: € 576.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 320.000,00  
Interessi: € 256.000,00  
Percentuale interessi: 3,822 %  
Rogante: Notaio Stefania Scalabrini  
Data: 28/07/2009  
N° repertorio: 15559  
N° raccolta: 7640
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 22/05/2018  
Reg. gen. 6404 - Reg. part. 693  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 142.000,00  
Spese: € 6.740,42  
Interessi: € 11.259,58  
Rogante: Tribunale di Torino  
Data: 22/05/2018  
N° repertorio: 4644  
Note: Ipoteca annotata di cessione credito alla società Aurora Immobiliare con sede in Vogogna (VB) il 29/12/2021 ai n. 16192/1580.

### Trascrizioni



- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 02/02/2023

Reg. gen. 1299 - Reg. part. 1070

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

