
TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Barbini Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



INCARICO

All'udienza del 21/11/2022, 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 30/11/2022 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 Verbania (VB) - VIA FONTANELLA n.2

DESCRIZIONE

Trattasi di alloggio di civile abitazione facente parte di un fabbricato composto da cinque unità abitative costituite in condominio.

L'abitazione si trova in località Verbania frazione di Cavandone in Via Fontanella n°2 nel centro storico del paese ed è situata al piano terreno della costruzione con annessa piccola porzione di area esterna oltre ad una cantina posta al piano seminterrato.

L'unità immobiliare è composta da: soggiorno-pranzo, cucina, due camere da letto, un bagno, un wc, tre disimpegni e una piccola area esterna mentre al piano seminterrato è presente una cantina di proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Verbania (VB) - VIA FONTANELLA n.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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Coerenze dell'appartamento e dell'area ad uso esclusivo:
enti comuni, via Fontanella, mappali 95 e 97 ct, via Monterosso.

Coerenza della cantina:
terrapieno su due lati, cantina del sub.6, enti comuni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	2,64 m	T
Cantina	0,00 mq	22,00 mq	0,20	4,40 mq	2,56 m	S
Cortile	0,00 mq	20,00 mq	0,18	3,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				111,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/07/1991 al 09/07/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 80 Categoria A6 Cl.2, Cons. 5 vani Piano s1-t-1-2
Dal 09/07/1993 al 06/08/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 80, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 411,87 Piano s1-t

Dal 06/08/1997 al 23/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 80, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 109 mq Rendita € 411,87 Piano s1-t
------------------------------	-------------------	--



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
	11	80	3		A3	2	5,5	109 mq	411,87 €	s1-t	

Corrispondenza catastale

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

sussiste sostanziale corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Si segnala che la porzione di area in uso esclusivo, nello stato dei luoghi, risulta essere diversa da quella rappresentata nella scheda catastale.

PRECISAZIONI

Presso il comune di Verbania è stato richiesto il certificato di residenza e il certificato di matrimonio dell'esecutato.

Sostanze tossiche o nocive:

all'esame visivo eseguito in sede di sopralluogo non si è rilevata l'esistenza di sostanze tossiche o nocive.

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'unità immobiliare è nel suo complesso in discrete condizioni generali.

PARTI COMUNI

Sono oggetto di proprietà comune dell'edificio (pro-quota), oltre le parti indicate dagli art. 1117 e 1118 C.C., tutte le corrispondenti ragioni che per legge, uso o destinazione sono comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di alloggio di civile abitazione facente parte di un fabbricato composto da cinque unità abitative costituite in condominio.

L'abitazione si trova in località Verbania frazione di Cavandone in Via Fontanella n°2 nel centro storico del paese ed è situata al piano terreno della costruzione con annessa piccola porzione di area esterna oltre ad una cantina posta al piano seminterrato.

L'area circostante è caratterizzata dalla presenza di fabbricati ad uso prevalentemente residenziale.

Nonostante il fabbricato non abbia posti auto e autorimesse e non sia comodamente raggiungibile con i mezzi, l'immediata vicinanza di piazza Cusura e il parcheggio pubblico la rendono comunque comoda e di facile accesso.

Nella frazione non sono presenti i servizi principali ma la vicinanza di Intra, Pallanza e Suna, raggiungibili in pochi minuti di macchina, garantiscono tutti i servizi necessari.

L'immobile, di cui da parte l'alloggio pignorato, si sviluppa su quattro livelli, al piano seminterrato le cantine con uno spazio ad uso comune mentre ai piani superiori cinque alloggi di civile abitazione.

In generale il fabbricato si presenta con facciate intonacate e tinteggiate e piccole porzioni di pietra a vista, copertura con struttura in legno e manto in tegole.

Le strutture principali sono costituite parte da muri in pietra e parte in laterizio, solai in latero-cemento, tramezze interne in laterizio intonacate e scala in cls che collega tutti i piani.

L'alloggio risulta composta da: soggiorno-pranzo, cucina, due camere da letto, un bagno, un wc, tre disimpegni e una piccola area esterna mentre al piano seminterrato è presente una cantina di proprietà.

Descrizione dei locali

Piano Terra

Soggiorno- Pranzo H: 2,64 ml.

- Pavimentazioni in piastrelle di ceramica;
- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati;
- Camino a legna;

Cucina e disimpegno zona giorno H: 2,64 ml .

- Pavimentazioni in piastrelle di ceramica;
- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati;
- Nel locale cucina la parete tra top e pensile è rivestita in piastrelle.

Camere da letto, disimpegno zona notte e antibagno H:2,64 ml.

- Pavimentazioni in piastrelle di ceramica;
- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati;

Bagno H:2,64 ml.

- Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Rivestimento in piastrelle h. 2,36;
- Restanti pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati;
- Sono presenti un lavabo, wc, bidet e vasca da bagno.

WC H:2,64 ml.

- Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Rivestimento in piastrelle di ceramica h. 2,25;
- Restanti pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati;
- Sono presenti un lavabo, wc, bidet e doccia.

Cantina H:2,56 ml.

- Pavimentazioni in piastrelle di ceramica;
- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati;
- Finestra in ferro con vetro semplice;
- Porta di accesso del tipo Rei.

- L'acqua calda sanitaria e il riscaldamento sono prodotti per mezzo di caldaia murale Vaillant situata nella cucina e il calore viene dissipato negli ambienti per mezzo di radiatori in alluminio;

- L'impianto elettrico è tutto sotto traccia ed è dotato di quadro salva vita, sufficienti le prese e i punti luce;

- La porta di ingresso è del tipo blindato mentre quelle interne sono in legno.

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

- Il fabbricato è allacciato all'acquedotto ed è collegato alla rete energia.

In generale l'alloggio si presenta in discrete condizioni, gli impianti elettrici necessitano di controllo da parte di tecnici specializzati mentre la caldaia necessita di essere sostituita in quanto non più a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile è occupato dalla moglie **** Omissis **** e dai due figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 06/08/1997 al 02/09/2022	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lanteri	06/08/1997	272872	39386
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	08/08/1997	7045	5392
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di 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, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Verbania il 22/12/2014
Reg. gen. 12538 - Reg. part. 1214
Importo: € 51.068,94
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 01/10/2020
Reg. gen. 8540 - Reg. part. 996
Importo: € 8.208,68
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 18/07/2022
Reg. gen. 8964 - Reg. part. 1051
Importo: € 18.190,86
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Verbania il 07/11/2017
Reg. gen. 11757 - Reg. part. 9075
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Verbania il 02/09/2022
Reg. gen. 10786 - Reg. part. 8732
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero fabbricato (mappale 93 CT) di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata ricadone nel PRG vigente del comune di Verbania in " NAF - Centri storici e nuclei di antica formazione (NAF) -" di cui all'art 32 delle NTA.

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.

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata deriva dalla ricostruzione di un vecchio fabbricato crollato.

Sono stati reperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Verbania i seguenti titoli edilizi autorizzativi:

- Concessione edilizia n.330/91 del 10-07-1991;
- Variante in sanatoria del 26/05/1993 alla Concessione edilizia n.330/91;
- dichiarazione di inizio lavori del 15/07/1991
- dichiarazione di fine lavori del 23/06/1993
- Abitabilità del 06/09/1993

- DIA del 13/06/2003 prot. 22487



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme a quanto autorizzato.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



si allega lettera dell'amministratore.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - VIA FONTANELLA n.2
 Trattasi di alloggio di civile abitazione facente parte di un fabbricato composto da cinque unità abitative costituite in condominio. L'abitazione si trova in località Verbania frazione di Cavandone in Via Fontanella n°2 nel centro storico del paese ed è situata al piano terreno della costruzione con annessa piccola porzione di area esterna oltre ad una cantina posta al piano seminterrato. L'unità immobiliare è composta da: soggiorno-pranzo, cucina, due camere da letto, un bagno, un wc, tre disimpegni e una piccola area esterna mentre al piano seminterrato è presente una cantina di proprietà.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 80, Sub. 3, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 155.400,00
 La stima è riferita allo stato di fatto dell'unità immobiliare al giorno del sopralluogo e tiene della quota proporzionale di comproprietà sugli spazi ed enti comuni (268,69 mill).
 Il valore dell'immobile è di €155.400,00 (mq.111,00 x €/mq.1.400,00).
 Il valore dell'immobile computato sulla rendita catastale è di €. 51.895,62 (Rendita €.411,87 x 126).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Verbania (VB) - VIA FONTANELLA n.2	111,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 155.400,00	100,00%	€ 155.400,00
Valore di stima:					€ 155.400,00

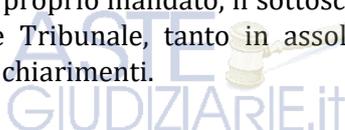


RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che la porzione di area in uso esclusivo, nello stato dei luoghi, risulta essere diversa da quella rappresentata nella scheda catastale.



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 30/10/2023

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

