

TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bianconi Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2021 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 06/04/2022, il sottoscritto Geom. Bianconi Alessandro, con studio in Via Pietrere, 11 - 28845 - Domodossola (VB), email a-bianconi@virgilio.it, PEC alessandro.bianconi@geopec.it, Tel. 0324242446, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Santa Maria Maggiore (VB) - via Vittorio Veneto

DESCRIZIONE

Trattasi dell'intera quota di proprietà di un villino elevantesi su 2 piani fuori terra ed uno seminterrato con area di corte pertinenziale su tutti i lati, costruita negli anni '70, con caratteristiche tipiche del luogo. La proprietà è situata nel Comune di Santa Maria Maggiore, prossima alle principali strade di comunicazione e facilmente raggiungibile con automezzi attraverso una strada comunale (via Vittorio Veneto n.32)

Il villino risulta costituito: al piano terra da ingresso, cucina, disimpegno, soggiorno, 3 camere da letto, bagno, scala di collegamento al piano S1 e scala di collegamento P1 (sottotetto); al piano primo (sottotetto) da disimpegno, una camera, un bagno, un ripostiglio e 2 porzioni di sottotetto; al piano seminterrato da disimpegno, due ripostigli, un bagno, una lavanderia, un locale caldaia. Nella valutazione di stima rientra anche l'autorimessa posta al piano terreno, oltre ai terreni limitrofi p.lle 290-291-292-406-407.

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** - Villetta ubicata a Santa Maria Maggiore (VB) - via Vittorio Veneto

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)



CONFINI

in unico corpo partendo da sud in senso orario dai terreni di proprietà (p.lle 290-291-292-406-407) annessi alla villetta (p.la 289): mappale 547,634,632,546,455,355,357,360 via Vittorio Veneto



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	117,00 mq	161,00 mq	1	161,00 mq	2,77 m	terreno (rialzato)
Veranda	27,00 mq	32,00 mq	0.5	30,40 mq	2,77 m	terreno (rialzato)
Autorimessa	16,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	4,18 m	piano terreno (rialzato)
Villino (locali accessori indiretti)	109,00 mq	161,00 mq	0.2	32,20 mq	2,50 m	PS1
Villino (camera e bagno)	27,00 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	2,70 m	P1 SOTTOTETTO
Villino (locali accessori indiretti)	85,00 mq	107,00 mq	0.2	21,40 mq	1,50 m	1 (SOTTOTETTO)
Villino (locali accessori diretti)	45,00 mq	51,00 mq	0.5	25,50 mq	2,50 m	1 (SOTTOTETTO)
Giardino di pertinenza esclusiva	1845,00 mq	1845,00 mq	0,04	73,80 mq	0,00 m	TERRENO
terreni limitrofi	2950,00 mq	2950,00 mq	0,02	59,00 mq	0,00 m	TERRENO
Totale superficie convenzionale:				459,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				459,30 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/09/1995 al 13/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 289

		<p>Categoria A7 Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 479 mq Rendita € 1.342,79 Piano S1-T-1</p>
Dal 15/09/1995 al 16/10/2023	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 38, Part. 406 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 001030 Reddito dominicale € 1,86 Reddito agrario € 2,93</p>
Dal 15/09/1995 al 16/10/2023	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 38, Part. 407 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 001030 Reddito dominicale € 1,86 Reddito agrario € 2,93</p>
Dal 15/09/1995 al 16/10/2023	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 38, Part. 290 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 002060 Reddito dominicale € 0,51 Reddito agrario € 0,80</p>
Dal 15/09/1995 al 16/10/2023	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 38, Part. 291 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 000290 Reddito dominicale € 0,52 Reddito agrario € 0,82</p>
Dal 15/09/1995 al 16/10/2023	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 38, Part. 292 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00320 Reddito dominicale € 0,58 Reddito agrario € 0,91</p>
Dal 13/07/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	<p>Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 38, Part. 289 Categoria A7 Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 479 mq Rendita € 1.342,79 Piano s1-t-1</p>
Dal 09/11/2015 al 27/04/2023	**** Omissis ****	<p>Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 289 Categoria A7 Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 479 mq Rendita € 1.342,79 Piano S1-T-1</p>
Dal 27/04/2023 al 04/07/2023	**** Omissis ****	<p>Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 289, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 Superficie catastale 22 mq Rendita € 55,36 Piano T</p>

Dal 27/04/2023 al 04/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 289, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 479 mq Rendita € 411,00 Piano S1-T-1
------------------------------	-------------------	---



SI CORRISPONDONO.

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	289	1		A7	2	13	411 mq	1342,79 €	S1-T-1	
	38	289	2		C6	2	16	22 mq	55,36 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
38	290				Prato	2	00.20.60 mq	51 €	0,8 €		
38	291				Prato	2	00.02.90 mq	0,52 €	0,82 €		
38	292				Prato	2	00.03.20 mq	0,58 €	2,93 €		
38	406				Prato	2	00.10.30 mq	1,86 €	2,93 €		
38	407				Prato	2	00.10.30 mq	1,86 €	2,93 €		



Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territoriale di Verbania è depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare in oggetto, redatta dal geometra **** Omissis **** in data 14/11/1974, che non rappresenta correttamente lo stato dei luoghi, pertanto si è resa necessaria denuncia di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e divisione della autorimessa dalla consistenza originaria, presentata dal sottoscritto geometra **** Omissis **** all'Ufficio provinciale Territoriale di Verbania in data 05/07/2023

protocollo n.ro VB0030050.

L'area su cui insiste il fabbricato e il relativo giardino, corrisponde al Catasto Terreni al foglio 38 particella 289 Ente Urbano di are 00.20.60.



STATO CONSERVATIVO

Il villino presenta finiture ordinarie dell'epoca di costruzione e verte in normali condizioni di manutenzione, fatto salvo in alcuni locali del piano seminterrato, dove si sono riscontrate alcune efflorescenze causate presumibilmente dall'umidità del terreno.



PARTI COMUNI

NON CI SONO PARTI COMUNI

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON ESISTONO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Contesto: area residenziale.

Accesso: da strada pubblica (Via Vittorio Veneto civico 32).

Strutture verticali portanti: in cemento armato e tamponature dello spessore di circa 40 cm.

Divisori interni: murature in mattoni di laterizio da 10 cm.

Solai: latero-cemento.

Copertura: a falde in C.A.

Manto di copertura: tegole piane di cemento colore nere.

Lattoneria: lamiera pre-verniciata nera.

Finiture pareti esterne: idropittura.

Finiture pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate.

Pavimenti: in piastrelle di ceramica, pietra naturale cotto e legno.

Rivestimenti servizi igienici e angolo cucina: piastrelle di ceramica;

Scala di collegamento tra i vari piani: dal PT al P1 in legno; dal PT all'autorimessa ed al PS1 in pietra naturale.

Serramenti esterni: legno con vetri singoli e tapparelle in plastica;

Porte interne: legno;

Impianto elettrico: sottotraccia e dotato di interruttore salvavita;

Impianto di riscaldamento: vecchia caldaia a gasolio non funzionante, situata nel locale caldaia al piano seminterrato.

Impianto produzione acqua calda sanitaria: fornita dalla caldaia di cui sopra, non funzionante.

Servizi igienici: sono dotati di doccia, vaso igienico, bidet e lavabo; l'areazione avviene in modo naturale per mezzo di finestre apribili.

Non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti elettrico e termico, pertanto sarà compito del futuro avente titolo accertare tale conformità con l'ausilio di tecnici abilitati.



STATO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato viene utilizzato saltuariamente dal proprietario esecutato **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/1995 al 12/07/2023	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE GAZZOLA ADELINA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/09/1995	84	298
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI VERBANIA	30/01/1998	697	495
		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 16/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE IN GARANZIA
Iscritto a VERBANIA il 01/02/2016
Reg. gen. 806 - Reg. part. 80

Quota: 1/1
Importo: € 288,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144,00
Percentuale interessi: 4,00 %
Rogante: ROGNONI PAOLA
Data: 27/01/2016
N° repertorio: 7444
N° raccolta: 4921



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a NOVARA il 01/02/2022
Reg. gen. 998 - Reg. part. 779
Quota: 1/1

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto mappale 289 insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "aree a verde privato vincolato:VP1-16" normata dall'articolo 13.1.16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Le aree esterne in oggetto (mappali 290-291-292-407-408) insistono anch'esse su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "aree a verde privato vincolato:VP1-16" normata dall'articolo 13.1.16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In allegato si trasmette certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Santa Maria Maggiore prot. n. 2787 del 12/06/2023.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è stata realizzata con concessione edilizia n. 10 del 14/05/1970 e rilasciato certificato di abitabilità in data 29/12/1972 per 4 vani e 3 accessori al PS1 (seminterrato) a destinazione abitazione, 6 vani e 2 accessori al PT (primo fuori terra) a destinazione abitazione, 2 vani e 2 accessori al P1 (secondo fuori terra) a destinazione abitazione. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche effettuate nell'archivio del Comune di Santa Maria Maggiore, ai sensi dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successivamente alla data del 14/05/1970 risulta rilasciato il seguente provvedimento edilizio:

- Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia n. 56 del 21/08/1981 per esecuzione di recinzione. Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'autorizzazione sopra richiamata. Le principali difformità riscontrate riguardano modifiche alla distribuzione interna dei locali al piano seminterrato, al piano terreno (rialzato) e al piano primo (sottotetto), chiusura di una finestra al piano terreno (rialzato) su fronte nord, apertura di finestra nel ripostiglio al PS1 (seminterrato) posto su fronte sud-est e diverso dimensionamento di alcune aperture. Tali difformità sono urbanisticamente sanabili con una spesa complessiva prevista di circa € 10.000,00 (oblazione e pratica edilizia), somma questa che è stata considerata in riduzione nella stima.



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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Santa Maria Maggiore (VB) - via Vittorio Veneto
 Trattasi dell'intera quota di proprietà di un villino elevantesi su 2 piani fuori terra ed uno seminterrato con area di corte pertinenziale su tutti i lati, costruita negli anni '70, con caratteristiche tipiche del luogo. La proprietà è situata nel Comune di Santa Maria Maggiore, prossima alle principali strade di comunicazione e facilmente raggiungibile con automezzi attraverso una strada comunale (via Vittorio Veneto n.32) Il villino risulta costituito: al piano terra da ingresso, cucina, disimpegno, soggiorno, 3 camere da letto, bagno, scala di collegamento al piano S1 e scala di collegamento P1 (sottotetto); al piano primo (sottotetto) da disimpegno, una camera, un bagno, un ripostiglio e 2 porzioni di sottotetto; al piano seminterrato da disimpegno, due ripostigli, un bagno, una lavanderia, un locale caldaia. Nella valutazione di stima rientra anche l'autorimessa posta al piano terreno, oltre ai terreni limitrofi p.lle 290-291-292-406-407.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 289, Sub. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 290, Qualità Prato - Fg. 38, Part. 291, Qualità Prato - Fg. 38, Part. 292, Qualità Prato - Fg. 38, Part. 406, Qualità Prato - Fg. 38, Part. 407, Qualità Prato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 289, Sub. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 688.950,00

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.

Nella determinazione del valore finale del bene vengono sottratti € 10.000 quali oneri necessari alle regolarizzazioni/sanatorie relativamente alle modifiche interne dei locali del piano terreno (rialzato), del piano primo (sottotetto) e del piano S1 (seminterrato), alla chiusura di una finestra e alla trasformazione da finestra a porta-finestra sul fronte nord del piano terreno (rialzato), allo spostamento della finestra al piano primo (sottotetto) del fronte nord, alla trasformazione da porta-finestra a finestra e diverso dimensionamento dell'altra finestra del piano primo (sottotetto) poste su fronte ovest, diverso dimensionamento della finestra posta su lato nord-est al piano terreno (rialzato), realizzazione di nuova finestra nel ripostiglio al piano S1 (seminterrato) su fronte sud-est. Pertanto il valore di stima relativo alla quota intera del diritto di piena proprietà del bene oggetto della presente stima, viene stabilito in € 678.950,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Santa Maria Maggiore (VB) - via Vittorio Veneto	459,30 mq	150.000,00 €/mq	€ 688.950,00	100,00%	€ 688.950,00
				Valore di stima:	€ 688.950,00

Valore di stima: € 688.950,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanatoria modifiche interne / apertura e chiusura finestre / diverso dimensionamento aperture	10000,00	€

Valore finale di stima: € 678.950,00



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.

Domodossola, li 17/10/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bianconi Alessandro

