

---

# TRIBUNALE DI VERBANIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tonietti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2019 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	11

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

All'udienza del 04/04/2019, il sottoscritto Geom. Tonietti Marco, con studio in Piazza XXIV Maggio, 8 - 28877 - Ornavasso (VB), email toniettimarco@tiscali.it, PEC marco.tonietti@geopec.it, Tel. 0323 837228, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/04/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Villadossola (VB) - Via Lancone n. 1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi dell'intera proprietà di porzione da terra a tetto di fabbricato artigianale, con area di corte pertinenziale, attualmente utilizzato come falegnameria, facente parte del complesso artigianale denominato "Condominio VIA LANCONE", costruito alla fine degli anni '60 del secolo scorso. Il complesso è ubicato nella zona periferica del Comune di Villadossola, precisamente in via Lancone n. 1, ed è facilmente raggiungibile anche con automezzi pesanti.

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene direttamente dalla prospiciente via Lancone attraverso una comoda e ben delimitata viabilità realizzata sulla corte comune censita a Catasto Terreni al foglio 24, particella 121.

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da tre locali laboratorio, ufficio, spogliatoio, mensa, due antibagni, due bagni, tettoia a sbalzo e corte (asfaltata).

Inoltre allo stesso compete la proporzionale quota di comproprietà pari a millesimi 78,48 sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune del condominio ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

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** - Fabbricato artigianale ubicato a Villadossola (VB) - Via Lancone n. 1

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



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile è stato acquistato dall'esecutato signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di titolare dell'omonima Impresa Individuale, della quale si allega visura camerale.



## CONFINI

---

Confini catastali presi in un sol corpo: particella 121 (area parcheggio e manovra comune) su due lati, particella 111, altra unità immobiliare subalterno 22, altra unità immobiliare subalterno 3 e particella 109.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio e accessori	365,00 mq	396,00 mq	1,00	396,00 mq	4,68 m	T
Tettoia a sbalzo	80,00 mq	80,00 mq	0,30	24,00 mq	4,93 m	T
Corte (asfalto)	98,00 mq	98,00 mq	0,10	9,80 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>429,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>429,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie lorde ricavate dalle schede catastali e arrotondate al 1/2 mq.  
Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1999 al 27/05/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 37, Sub. 4 Categoria D8 Rendita € 3.925,07 Piano T
Dal 28/05/1999 al 06/11/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 37, Sub. 4 Categoria D8 Rendita € 3.925,07 Piano T
Dal 07/11/2000 al 16/09/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 37, Sub. 4 Categoria C3 Cl.3, Cons. 361 mq Superficie catastale 392 mq Rendita € 708,48 Piano T
Dal 17/09/2001 al 15/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 37, Sub. 4 Categoria C3 Cl.4, Cons. 361 mq Rendita € 838,99 Piano T
Dal 16/12/2008 al 15/12/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 37, Sub. 4 Categoria C3 Cl.4, Cons. 361 mq Superficie catastale 392 mq Rendita € 838,99 Piano T
Dal 16/12/2009 al 18/06/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 37, Sub. 4 Categoria C3 Cl.4, Cons. 361 mq Superficie catastale 392 mq Rendita € 838,99 Piano T
Dal 19/06/2019 al 20/06/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 37, Sub. 26 Categoria D1 Rendita € 2.175,20 Piano T Graffato Fg, 24, part. 110

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	37	26		D1				2175,2 €	T	Fg. 24, part. 110

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	
24	37				Ente urbano		00.48.55 mq				
24	110				Ente urbano		00.01.78 mq				

### Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - servizio Territorio di Verbania è depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare pignorata, presentata dal geometra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 7 novembre 2000 che non rappresenta l'attuale stato dei luoghi per modifiche nella distribuzione interna dei locali, nel dimensionamento e posizionamento di alcune aperture esterne e per la realizzazione di una tettoia a sbalzo sulla particella 110, pertanto si è resa necessaria denuncia di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e ampliamento, presentata dal sottoscritto geometra Marco Tonietti in data 18 giugno 2019, protocollo n. VB.0024299.

L'area su cui insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, corrisponde al Catasto Terreni al foglio 24, particella 37 (parte), Ente Urbano di are 48.55 e particella 110, Ente Urbano di are 1.78.

A seguito delle operazioni catastali eseguite, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della legge 30 luglio 2010 n. 122, si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie depositate".

## PRECISAZIONI

Si evidenzia che il manto di copertura del fabbricato principale ad uso laboratorio artigianale risulta essere in lastre di amianto "Eternit". Per tale ragione il futuro acquirente dovrà tenere sotto controllo il deterioramento delle lastre. In base alla normativa vigente, in caso di degrado delle lastre, si ha l'obbligo di bonifica in quanto il pericolo per la salute pubblica si manifesta se il materiale risulta danneggiato o rilascia fibre in maniera significativa.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare in oggetto verte in discrete condizioni di manutenzione. Si evidenzia che, allo stato attuale, il laboratorio artigianale necessita di un elevato fabbisogno di energia termica, essendo stato classificato in classe energetica E.



## PARTI COMUNI

---

Al laboratorio artigianale compete la proporzionale quota di comproprietà pari a millesimi 78,48 sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune del "Condominio VIA LANCONE" ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Contesto: area artigianale;

Accesso: da strada comunale (via Lancone n. 1);

FABBRICATO ARTIGIANALE

Altezza interna utile: massima 5,05 m, minima 4,30;

Strutture portanti verticali: prefabbricate in cemento armato con tamponature in blocchetti di cemento;

Copertura: a falde con struttura portante prefabbricata in cemento armato;

Manto di copertura: lastre di amianto (tipo Eternit);

Lattoneria: lamiera preverniciata;

Pareti esterne: parte intonacate al civile e tinteggiate e parte rivestite in piastrelle di klinker;

Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate;

Pavimenti: piastrelle di klinker per la parte laboratori e piastrelle di ceramica per le parti ad uso ufficio, spogliatoio, mensa e servizi igienici;

Serramenti esterni: in ferro con vetri semplici;

Porte interne: legno tamburato;

Impianto elettrico: tipo industriale fuori traccia, dotato di interruttore salvavita;

Impianto di riscaldamento: presenta un generatore di aria calda alimentato a legna;

Impianto acqua calda sanitaria: presenta un boiler elettrico situato nell'antibagno del servizio igienico direttamente collegato all'ufficio;

Servizi igienici: uno dotato di vaso igienico, lavabo e doccia e l'altro dotato esclusivamente di vaso igienico e lavabo; l'areazione avviene in modo forzato.

### TETTOIA A SBALZO

Strutture verticali: ferro;

Copertura: a falde con orditura portante in ferro;

Manto di copertura: lamiera grecate preverniciate;

Lattoneria: lamiera preverniciata;

Pavimento: asfalto;



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

L'immobile risulta occupato ed utilizzato dall'esecutato signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di titolare dell'omonima Impresa Individuale.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/1999 al 15/12/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Luigi Lanteri	28/05/1999	3766	1050
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	04/06/1999	6135	4359
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Domodossola	09/06/1999	462			
Dal 16/12/2008 al 15/12/2009	**** Omissis ****	<b>Fusione e modifica denominazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Angelo Busani	16/12/2008	8295	5202
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	03/11/2009	13148	9468
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Milano	17/12/2008	31428			
Dal 16/12/2009	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Vitale	16/12/2009	283448	13738
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	14/01/2010	302	216
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Domodossola	13/01/2010	39			

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 19/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Verbania il 03/10/2011  
Reg. gen. 10871 - Reg. part. 1588  
Quota: 1/1  
Importo: € 240.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 120.000,00  
Percentuale interessi: 6,35 %  
Rogante: Notaio Vitale Francesco  
Data: 28/09/2011  
N° repertorio: 286152  
N° raccolta: 15717

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Verbania il 27/02/2019  
Reg. gen. 1939 - Reg. part. 1540  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'intero fabbricato artigianale, di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "D3-10 - aree produttive di nuovo impianto e/o completamento" regolata dall'articolo 3.3.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non 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. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Villadossola risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 1215 del 12/03/1968 per la costruzione di un complesso industriale ad uso opificio;
- Licenza di costruzione in via di sanatoria n. 1402 del 22/11/1968 per alcune varianti apportate al progetto approvato in data 12/03/1968 n. 1215;
- Dichiarazione di abitabilità n. 1215/1402 del 22/05/1969;
- Concessione per la trasformazione urbanistica ed edilizia n. 12/2000 del 12/04/2000 per sistemazione interna di fabbricato artigianale con cambio di destinazione d'uso;
- Richiesta rilascio agibilità protocollo n. 11292 del 01/12/2000.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i progetti allegati alle autorizzazioni edilizie sopra richiamate. Le principali difformità riscontrate riguardano lievi modifiche alla distribuzione interna dei locali e lievi modifiche al posizionamento e al dimensionamento delle aperture esterne. Tali difformità sono urbanisticamente sanabili. Si segnala inoltre la realizzazione di una tettoia a sbalzo insistente sulla particella 110 e posta sul lato a ovest del fabbricato artigianale, la quale risulta anch'essa sanabile, ma previa autorizzazione con delibera condominiale all'utilizzo della superficie comune al fine di rispettare il rapporto di copertura massimo pari al 50% di SF previsto dall'art. 3.3.3 delle Norme Tecniche di Attuazione; in caso contrario dovrà essere demolita. Per tali incombenze si prevede una spesa di circa € 4.000,00 (oblazioni e pratica edilizia) somma questa che è stata considerata in riduzione dalla stima.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 389,51  
Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 389,51  
Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Al tal proposito si allega dichiarazione dell'Amministratore condominiale geometra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Domodossola.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Villadossola (VB) - Via Lancone n. 1

Trattasi dell'intera proprietà di porzione da terra a tetto di fabbricato artigianale, con area di corte pertinenziale, attualmente utilizzato come falegnameria, facente parte del complesso artigianale denominato "Condominio VIA LANCONE", costruito alla fine degli anni '60 del secolo scorso. Il complesso è ubicato nella zona periferica del Comune di Villadossola, precisamente in via Lancone n. 1, ed è facilmente raggiungibile anche con automezzi pesanti. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene direttamente dalla prospiciente via Lancone attraverso una comoda e ben delimitata viabilità realizzata sulla corte comune censita a Catasto Terreni al foglio 24, particella 121. L'unità immobiliare in oggetto è costituita da tre locali laboratorio, ufficio, spogliatoio, mensa, due antibagni, due bagni, tettoia a sbalzo e corte (asfaltata). Inoltre allo stesso compete la proporzionale quota di comproprietà pari a millesimi 78,48 sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune del condominio ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 37, Sub. 26, Categoria D1, Graffato Fg. 24, part. 110 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 37, Qualità Ente urbano - Fg. 24, Part. 110, Qualità Ente urbano Valore di stima del bene: € 139.685,00

Calcolo del mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale:

- € 2.175,20 x 63,00 = € 137.037,60.

Tenuto conto delle condizioni in cui verte l'unità immobiliare in oggetto, degli oneri da sostenere per la sanatoria edilizia e delle attuali condizioni del mercato immobiliare, si propone un mero coefficiente di riduzione pari al 15%: - € 139.685,00 x 0,85 = € 118.732,25.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Villadossola (VB) - Via Lancone n. 1	429,80 mq	325,00 €/mq	€ 139.685,00	100,00%	€ 139.685,00
Valore di stima:					€ 139.685,00

Valore di stima: € 140.000,00

**Valore finale di stima: € 140.000,00**

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.

Ornavasso, li 20/06/2019



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Tonietti Marco

