

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mercurio Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	4
Patti	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2024 del R.G.E.....	11
Lotto Unico	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12



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.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - viale Giuseppe Azari n. 136

Appartamento posto al piano primo dell'immobile sito in Verbania, viale Azari n. 136, con annessa cantina posta al piano seminterrato. Il tutto censito al Catasto fabbricati al foglio 38, mappale 27, subalterno 20 e al catasto terreni al foglio 60, mappale 15.

L'unità immobiliare è composta da un locale soggiorno-cucina-letto, camera da letto, bagno, balcone di proprietà, ripostiglio posizionato sul balcone, cantina al piano seminterrato strutturata da due locali comunicanti tra loro.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - viale Giuseppe Azari n. 136

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 comunione legale dei beni.



L'immobile identificato al catasto terreni al foglio 60, mappale 15, nel quale è posizionato l'appartamento oggetto di perizia, confina con i mappali 56, 54, 63, 95 del foglio 60 del catasto terreni del Comune di Verbania.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	28,91 mq	35,30 mq	1	35,30 mq	3,23 m	1
Balcone/ballatoio	3,23 mq	3,23 mq	0,25	0,81 mq	0,00 m	1
Cantina	31,62 mq	42,84 mq	0,20	8,57 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				44,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,68 mq		

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	27	20		A4	2	3	59 mq	133,25 €	S1-T	

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	
60	15				Ente Urbano						

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

La planimetria catastale risulta conforme con quanto rilevato sul posto.

PATTI

Si richiama espressamente quanto convenuto nell'atto a rogito **** Omissis **** del 26/02/1986 rep. 169846 trascritto a Verbania il 02/07/1986 ai n. 1431/1187.

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato in data 10/10/2024, l'immobile risulta vetusto per quanto riguarda le finiture e l'impiantistica, le murature risultano in buono stato di conservazione, gli orizzontamenti risultano in stato conservativo discreto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia presenta le seguenti caratteristiche: murature perimetrali in laterizio di spessore circa 50 cm; orizzontamenti in laterizio; altezza interna (ad esclusione del locale bagno e delle cantine) pari a 3,23 m; porta di ingresso in legno (in pessimo stato di conservazione); serramenti esterni in pvc a vetrocamera con persiane in legno come elementi oscuranti; porte interne in legno; pavimentazioni interne in parte in legno in parte in piastrelle marmorizzate e piastrelle di gres porcellanato nel locale bagno; presenza di balcone/ballatoio di pertinenza dell'abitazione; cantine poste al piano seminterrato di pertinenza dell'abitazione; impiantistica sottotraccia; presenza di caldaia a gas metano non funzionante; termosifoni in lega metallica provvisti di valvole termostatiche.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

L'immobile oggetto di perizia risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** in comodato d'uso gratuito.

Si precisa che, in fase di sopralluogo il Sig. **** Omissis **** ha mostrato un documento riportante uno scambio di e-mail tra il Sig. **** Omissis **** e l'ufficio anagrafe del Comune di Verbania, nel quale si evince la volontà da parte dell'esecutato di effettuare un contratto di comodato d'uso gratuito a favore del Sig. **** Omissis ****.

Non avendo un effettivo riscontro in merito all'esistenza di un contratto di comodato d'uso gratuito in forma scritta, si ipotizza che lo stesso sia stato probabilmente redatto in forma verbale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1986 al 01/03/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lanteri	26/02/1986	169846	26270
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Verbania	27/02/1986	1431	1187

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/02/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaetano Petrelli	25/02/2011	19092	12144
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Verbania	01/03/2011	2224	1568
		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 18/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
 Iscritto a Verbania il 01/03/2011
 Reg. gen. 2225 - Reg. part. 318
 Importo: € 123.660,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 61.830,20
 Spese: € 61.829,80
 Rogante: Notaio Gaetano Petrelli
 Data: 25/02/2011



N° repertorio: 19094

N° raccolta: 12145

- **Ipoteca amministrativa** derivante da Ruolo

Iscritto a Verbania il 25/07/2016

Reg. gen. 7493 - Reg. part. 847

Importo: € 143.963,84

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 71.981,92

Rogante: Equitalia

Data: 21/07/2016

N° repertorio: 195

N° raccolta: 13816



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 29/08/2018

Reg. gen. 9163 - Reg. part. 7447

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 04/03/2024

Reg. gen. 2407 - Reg. part. 2069

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

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

Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 294,00 per ciascun pignoramento immobiliare, relativamente alle ipoteche il conteggio viene predisposto direttamente dall'Agenzia delle Entrate in fase di richiesta di annotamenti di cancellazione.

La concessione di ipoteca volontaria di primo grado è stata concessa dalla Banca Popolare di Novara spa con sede Novara, oggi denominata Banco BPN spa con sede in Milano.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia risulta avere le seguenti destinazioni d'uso del suolo:

Fg. 60 mappale 15/parte

Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) - art. 18

Fg. 60 mappale 15 parte

Strade e infrastrutture per la circolazione - art. 31

* con i parametri di edificabilità risultanti dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Vincoli

Fg. 60 mappale 15

ricade in vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 142 (Vincolo paesaggistico posto per legge)

Fg. 60 mappale 15

ricade in classe I di cui all'art. 45 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06.

Ai sensi della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare di Variante Generale al PRGC Vigente adottata con D.C.C. N. 25 del 20/07/2023 e D.C.C. N. 10 del 29/01/2024.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accesso agli atti amministrativi effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Verbania, si è riscontrata la presenza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione n. 65 rilasciata il 14.04.1986;
- Concessione edilizia n. 16/87 rilasciata il 16.01.1987;
- Agibilità rilasciata in data 23.11.1990 relativa la Concessione edilizia n. 16/87;
- Sanatoria di opere edilizie concessione n. 59/90, prot. n. 18035/87, rilasciata il 23/02/1990;
- Denuncia di Inizio Attività del 13/09/2002 prot. n. 31940.

Il raffronto tra il rilievo effettuato in data 10/10/2024 e l'ultima pratica edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Verbania (Denuncia di Inizio Attività prot. n. 31940 del 13/09/2002), fa emergere la corrispondenza tra stato dei luoghi e quanto depositato riguardante l'unità abitativa posta al piano primo, manca la corrispondenza al piano seminterrato, dove non risulta una tramezzatura nel locale cantina come indicato nella DIA prot. n. 31940 del 13/09/2002.

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) - viale Giuseppe Azari n. 136
Appartamento posto al piano primo dell'immobile sito in Verbania, viale Azari n. 136, con annessa cantina posta al piano seminterrato. Il tutto censito al Catasto fabbricati al foglio 38, mappale 27, subalterno 20 e al catasto terreni al foglio 60, mappale 15. L'unità immobiliare è composta da un locale soggiorno-cucina-letto, camera da letto, bagno, balcone di proprietà, ripostiglio posizionato sul balcone, cantina al piano seminterrato strutturata da due locali comunicanti tra loro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 27, Sub. 20, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 15, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 80.424,00

Il raffronto tra il rilievo effettuato in data 10/10/2024 e l'ultima pratica edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Verbania (Denuncia di Inizio Attività prot. n. 31940 del 13/09/2002), fa emergere la corrispondenza tra stato dei luoghi e quanto depositato riguardante l'unità abitativa posta al piano primo, manca la corrispondenza al piano seminterrato, dove non risulta una tramezzatura nel locale cantina come indicato nella DIA prot. n. 31940 del 13/09/2002.

I costi di sanatoria per la difformità riscontrata sarà pari a circa € 2.800,00 da decurtare dal valore complessivo dell'immobile oggetto di perizia.

Valore complessivo: € 80.424,00 - € 2.800,00 = € 77.624,00.

La quantificazione dell'indennità di occupazione dell'immobile oggetto di perizia da parte di terzi non aventi titolo è pari ad €/mese 290,00.

Per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di perizia e per la quantificazione dell'indennità di occupazione, è stato utilizzato il metodo per comparazione di beni simili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Verbania (VB) - viale Giuseppe Azari n. 136	44,68 mq	1.800,00 €/mq	€ 80.424,00	100,00%	€ 80.424,00
				Valore di stima:	€ 80.424,00

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 06/11/2024

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - viale Giuseppe Azari n. 136
Appartamento posto al piano primo dell'immobile sito in Verbania, viale Azari n. 136, con annessa cantina posta al piano seminterrato. Il tutto censito al Catasto fabbricati al foglio 38, mappale 27, subalterno 20 e al catasto terreni al foglio 60, mappale 15. L'unità immobiliare è composta da un locale soggiorno-cucina-letto, camera da letto, bagno, balcone di proprietà, ripostiglio posizionato sul balcone, cantina al piano seminterrato strutturata da due locali comunicanti tra loro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 27, Sub. 20, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 15,
Qualità Entente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia risulta avere le seguenti destinazioni d'uso del suolo: Fg. 60 mappale 15/parte Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) - art. 18 Fg. 60 mappale 15 parte Strade e infrastrutture per la circolazione - art. 31 * con i parametri di edificabilità risultanti dalle Norme Tecniche di Attuazione. Vincoli Fg. 60 mappale 15 ricade in vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 142 (Vincolo paesaggistico posto per legge) Fg. 60 mappale 15 ricade in classe I di cui all'art. 45 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06. Ai sensi della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare di Variante Generale al PRGC Vigente adottata con D.C.C. N. 25 del 20/07/2023 e D.C.C. N. 10 del 29/01/2024.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Verbania (VB) - viale Giuseppe Azari n. 136		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 27, Sub. 20, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 15, Qualità Ente Urbano	Superficie	44,68 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato in data 10/10/2024, l'immobile risulta vetusto per quanto riguarda le finiture e l'impiantistica, le murature risultano in buono stato di conservazione, gli orizzontamenti risultano in stato conservativo discreto.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo dell'immobile sito in Verbania, viale Azari n. 136, con annessa cantina posta al piano seminterrato. Il tutto censito al Catasto fabbricati al foglio 38, mappale 27, subalterno 20 e al catasto terreni al foglio 60, mappale 15. L'unità immobiliare è composta da un locale soggiorno-cucina-letto, camera da letto, bagno, balcone di proprietà, ripostiglio posizionato sul balcone, cantina al piano seminterrato strutturata da due locali comunicanti tra loro.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		



Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 01/03/2011
Reg. gen. 2225 - Reg. part. 318
Importo: € 123.660,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 61.830,20
Spese: € 61.829,80
Rogante: Notaio Gaetano Petrelli
Data: 25/02/2011
N° repertorio: 19094
N° raccolta: 12145
- **Ipoteca amministrativa** derivante da Ruolo
Iscritto a Verbania il 25/07/2016
Reg. gen. 7493 - Reg. part. 847
Importo: € 143.963,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 71.981,92
Rogante: Equitalia
Data: 21/07/2016
N° repertorio: 195
N° raccolta: 13816

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 29/08/2018
Reg. gen. 9163 - Reg. part. 7447
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 04/03/2024
Reg. gen. 2407 - Reg. part. 2069
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

