

TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bianconi Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2022 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.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

INCARICO

All'udienza del 23/05/2022, 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 25/07/2022 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 Vogogna (VB) - via Nazionale n. 211, piano T-1

DESCRIZIONE

Trattasi dell'intera quota di proprietà di una villetta elevantesi su due piani fuori terra, con area di corte pertinenziale su tre lati e quarta facciata in aderenza ad altra unità immobiliare, costruita tra gli anni 1999-2002. La proprietà è situata nel Comune di Vogogna, prossima alle principali strade di comunicazione. La villetta censita con subalterno 1 risulta costituita: al piano terra da ingresso, lavanderia, cucina/soggiorno con camino in unico vano, dispensa, una camere da letto con guardaroba comunicante, bagno, ripostiglio e tre portici su corte esclusiva; al piano primo (sottotetto) servito da scala in legno interna, ballatoio, due camere da letto, guardaroba, disimpegno, bagno, vano tecnico e parte di sottotetto inaccessibile. Unitamente a quanto sopra, censiti con il subalterno 2, lavanderia e parte di ripostiglio utilizzati da oltre 20 anni dai proprietari dell'unità immobiliare adiacente in aderenza.

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 Vogogna (VB) - via Nazionale n. 211, piano T-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 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



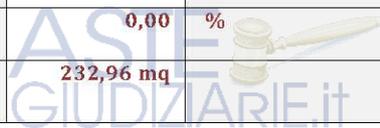
CONFINI

Confini catastali presi in un solo corpo da nord in senso orario: particelle 137-124-115-157



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	161,00 mq	198,00 mq	1,00	198,00 mq	2,70 m	T-1
accessori diretti	25,00 mq	28,00 mq	0,30	8,40 mq	2,70 m	T-1
portici e balcone	38,00 mq	41,00 mq	0,20	8,20 mq	0,00 m	T-1
corte esclusiva	102,00 mq	102,00 mq	0,18	18,36 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				232,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				232,96 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Superfici ricavate dalle schede catastali e arrotondate al 1/2 mq. Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti. Quali accessori diretti sono stati considerati i seguenti locali: al piano terra locale ripostiglio edificato in aderenza al fabbricato principale e al piano primo (sottotetto) i locali con altezza pari o inferiore ad altezza 1.50 m.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 345 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 506,13 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 12/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 345 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 506,13 Piano T-1
Dal 12/06/2023 al 19/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 123, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 930,00 Piano t
Dal 12/06/2023 al 19/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 123, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 8.5 Rendita € 614,58 Piano T-1

I titolari dei diritti reali corrispondono a ai titolari catastali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	123	1		A7	1	8,5	236 mq	614,58 €	T-1	
	28	123	2		C2	1	10	13 mq	9,3 €	T	

Catasto terreni (CT)											

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
28	123				ENTE URBANO		000.02.87 mq	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territoriale di Verbania era depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare in oggetto, redatta dal geometra Iacopino Fabio in data 06/03/2001, che non rappresentano correttamente lo stato dei luoghi, pertanto si è resa necessaria denuncia di variazione catastale per ampliamento, diversa distribuzione spazi interni e modifica di identificativo, presentata dal sottoscritto geometra Alessandro Bianconi all'Ufficio provinciale Territoriale di Verbania in data 13/06/2023 protocollo VB0027256. L'area su cui insiste il fabbricato e la relativa corte di pertinenza, corrispondono al Catasto Terreni al foglio 28 particella 123 Ente Urbano di are 2 e centiare 87.

STATO CONSERVATIVO

La villetta presenta finiture ordinarie dell'epoca della costruzione e verte in discrete condizioni di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Contesto: area residenziale. Accesso: da strada pubblica previo attraversamento mappale 118-115 fg.28. Strutture verticali portanti: pilastri in C.A. e murature miste in mattoni di laterizio e gasbeton dello spessore di 30 cm. Divisori interni: murature in mattoni di laterizio da 10 cm. Solai: latero-cemento. Copertura: a falde con grossa e piccola orditura in legno a vista. Manto di copertura: tegole coppo portoghese. Lattoneria: lamiera preverniciata marrone. Finiture pareti esterne: tinteggiatura color giallo e bianco con rivestimento in pietra. Finiture pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate. Pavimenti: ai piani terra e primo in piastrelle di ceramica; Rivestimenti servizi igienici e angolo cucina: piastrelle di ceramica; Scala di collegamento tra pt-p1 in legno con struttura in ferro. Serramenti esterni: PVC con vetri a camera; Porte interne: legno; Impianto elettrico: sottotraccia e dotato di interruttore salvavita; Impianto di riscaldamento: con stufa a pellet, camino a legna e termosifoni alimentati da caldaia gas metano posizionata nel locale caldaia/lavanderia. Bagno al piano terra: dotato di doccia, vasca, vaso igienico, bidet e lavabo, l'areazione avviene in modo naturale essendo dotato di finestra apribile; Bagno al piano Primo (sottotetto): dotato di vaso igienico, bidet e lavabo, non dotato di areazione (non presente alcuna apertura e neanche areazione forzata).

STATO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato risulta utilizzato dalla proprietaria esecutata Signora [REDACTED] con le due figlie.

Il fabbricato viene utilizzato dalla proprietaria esecutata [REDACTED] con le due famiglie.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/02/1999 al 19/06/2023	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO QUINTO CARLA	09/02/1999	35140	9013
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI VERBANIA	03/03/1999	2453	1840
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI VERBANIA	26/02/1999	328 SERIE 1	

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 21/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a VERBANIA il 23/12/2002
Reg. gen. 15572 - Reg. part. 2796
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
Capitale: € 100.000,00



Rogante: QUINTO CARLA

Data: 19/12/2002

N° repertorio: 39736

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a VERBANIA il 12/06/2012

Reg. gen. 6214 - Reg. part. 603

Quota: 1/1

Importo: € 108.000,00

Capitale: € 60.000,00

Rogante: AUCIELLO ANGELA

Data: 07/06/2012

N° repertorio: 171

N° raccolta: 134

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a VERBANIA il 25/11/2016

Reg. gen. 11943 - Reg. part. 1400

Quota: 1/1

Importo: € 6.240,85

Capitale: € 3.340,85

Rogante: TRIBUNALE DI MODENA

Data: 25/05/2016

N° repertorio: 1201/2016

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a VERBANIA il 18/05/2021

Reg. gen. 5884 - Reg. part. 622

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

Capitale: € 87.105,54

Rogante: TRIBUNALE DI VERBANIA UNEP

Data: 24/01/2022

N° repertorio: 1439

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a VERBANIA il 14/11/2022

Reg. gen. 14005 - Reg. part. 1542

Quota: 1/1

Importo: € 250,00

Capitale: € 100,00

Rogante: NOTAIO QUINTO

Data: 19/12/2002

N° repertorio: 39736

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERBANIA il 15/03/2022

Reg. gen. 2967 - Reg. part. 2355

Quota: 1/1

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "tessuti edilizi saturi" normata dall'articolo 3.2.2 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 non risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate nell'archivio del Comune di Vogogna, risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi: Licenza di costruzione n.230 del 31/03/1999 e variante in corso d'opera, concessione n.ro 401 del 08/02/2000, per la costruzione di villetta realizzata su 2 piani fuori terra. Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato alle autorizzazioni sopra richiamate. Le principali difformità riscontrate riguardano modifiche alla distribuzione interna dei locali, alla destinazione d'uso del locale ad uso soffitta al piano primo, nel quale è stato realizzato un bagno senza areazione, l'ampliamento al piano terra con realizzazione di ripostiglio su area di corte su lato sud-est (quest'ultima opera non sanabile, pertanto non ricompresa nel valore di stima); realizzazione di nuovo ripostiglio e locale lavanderia (lato est) sotto il portico in progetto; chiusura parziale di portico ad est e ampliamento di altro portico a ovest. Tali difformità sono urbanisticamente sanabili con una spesa complessiva prevista di circa € 7.000,00 (oblazione e pratica edilizia), somma questa che è stata considerata in riduzione nella stima, che unitamente ai costi di demolizione e trasporto in discarica dei materiali di risulta, per l'opera non sanabile (ripostiglio) riduce il valore di stima di ulteriori € 4.000.

A chiarimento di quanto sopra si precisa che la camera al piano terra a seguito della unione con il locale guardaroba e con esso formante unico vano non rispetta i valori di aero-illuminanza, pertanto si renderà necessaria ai fini dell'uso come camera l'apertura di nuova finestra/ porta-finestra, e così per la camera al piano primo su lato est.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



L'istanza per il rilascio del certificato di abitabilità è stato richiesto nel aprile 2001; alla quale erano allegati del tecnico progettista, la copia dell'accatastamento la certificazione di conformità dell'impianto elettrico ed idrico-sanitario. Non risulta agli atti che il Comune di Vogogna abbia rilasciato il certificato di abitabilità, ne abbia espresso il diniego.



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 Vogogna (VB) - via Nazionale n. 211, piano T-1
Trattasi dell'intera quota di proprietà di una villetta elevantesi su due piani fuori terra, con area di corte pertinenziale su tre lati e quarta facciata in aderenza ad altra unità immobiliare, costruita tra gli anni 1999-2002. La proprietà è situata nel Comune di Vogogna, prossima alle principali strade di comunicazione. La villetta censita con subalterno 1 risulta costituita: al piano terra da ingresso, lavanderia, cucina/soggiorno con camino in unico vano, dispensa, una camere da letto con guardaroba comunicante, bagno, ripostiglio e tre portici su corte esclusiva; al piano primo (sottotetto) servito da scala in legno interna, ballatoio, due camere da letto, guardaroba, disimpegno, bagno, vano tecnico e parte di sottotetto inaccessibile. Unitamente a quanto sopra, censiti con il subalterno 2, lavanderia e parte di ripostiglio utilizzati da oltre 20 anni dai proprietari dell'unità immobiliare adiacente in aderenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 123, Sub. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 123, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 123, Sub. 2, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 279.552,00

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 € 11.000 quali oneri necessari alle regolarizzazioni/sanatorie/opere edili, pertanto il valore di stima relativo alla quota intera del diritto di piena proprietà del bene oggetto della presente stima, viene stabilito in € 268.552,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Vogogna (VB) - via Nazionale n. 211, piano T-1	232,96 mq	1.200,00 €/mq	€ 279.552,00	100,00%	€ 279.552,00

Valore di stima:	€ 279.552,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 279.552,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e spese tecniche	7000,00	€
spese di demolizione e trasporto a discarica	4000,00	€

Valore finale di stima: € 268.552,00

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 20/06/2023



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

