

ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI VERBANIA
ASTE GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE GIUDIZIARIE®
Relazione tecnica di stima
ASTE GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Manzetti Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2023 del R.G.E.

promossa da: ****OMISSIS****contro: ****OMISSIS****ASTE GIUDIZIARIE®
INCARICO
ASTE GIUDIZIARIE®

All'udienza del 27.11.2023, il sottoscritto Arch. Manzetti Roberto, con studio in Via Liberazione, 6 - 28041 - Arona (NO), email r.manzet@virgilio.it, Tel. 0322 44 188, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27.11.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE GIUDIZIARIE®
PREMESSA
ASTE GIUDIZIARIE®

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento con box ubicato a Lesa (NO) - Traversa di via Sempione, 1

ASTE GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE
ASTE GIUDIZIARIE®

Appartamento situato al piano primo di edificio a due piani in complesso condominiale. L'immobile è accessibile tramite un ingresso pedonale da scala esterna e da cortile comune dove si accede al box di pertinenza. L'unità abitativa è così composta: cucina, wc, camera soggiorno, balconi.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

ASTE GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO
ASTE GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento con box ubicato a Lesa (NO) - Traversa di via Sempione, 1



La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta mancante dei seguenti atti: estratto di mappa, documentazione catastale storica al ventennio che verranno reperiti dal sottoscritto.

ASTE GIUDIZIARIE
TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

****OMISSIS****

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

****OMISSIS****

CONFINI

Da nord vano scale comune, est strada vicinale della valle, sud altra proprietà, ovest cortile

ASTE GIUDIZIARIE
CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 62,50 mq | 76,00 mq | 1 | 76,00 mq | 2,80 m | Primo |
| Box | 13,00 mq | 13,00 mq | 1 | 13,00 mq | 2,80 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 89,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 89,00 mq | | |

ASTE GIUDIZIARIE
CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|--------------------|--|
| Dal 16/12/1996 al 10/12/2009 | **OMISSIS** | Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 133, Sub. 24 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 13 mq Rendita € 69,15 |
| Dal 16/12/1996 al 10/12/2009 | **OMISSIS** | Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 181, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3.5 Rendita € 298,25 Piano primo |

| | | |
|------------------------------|--------------------|--|
| Dal 10/12/2009 al 20/02/2024 | **OMISSIS** | Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 133, Sub. 24 Categoria C6 Superficie catastale 13 mq Rendita € 69,15 |
| Dal 10/12/2009 al 20/02/2024 | **OMISSIS** | Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 181, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3.5 Superficie catastale 13 mq Rendita € 298,25 Piano primo |

I dati 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 |
| | 14 | 181 | 3 | | A3 | 3 | 3.5 | 79 mq | 298,25 € | primo | |
| | 14 | 133 | 24 | | C6 | 3 | | 13 mq | 69,15 € | | |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'immobile ad oggi risulta disabitato e lasciato in stato di degrado

PATTI

L'immobile risulta ad oggi inutilizzato

ASTE GIUDIZIARIE®
GIUDIZIATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in non sufficiente stato di manutenzione causa il non utilizzo. Strutturalmente risulta in discreto stato

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono l'area scala esterna che conduce all'ingresso dell'immobile

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in non sufficienti condizioni di manutenzione e discrete condizioni statiche ed è a tutti gli effetti agibile. La struttura è composta da muratura in laterizio/pietra/ca intonacata al rustico internamente ed esternamente, solai in cls. Il periodo di costruzione/ristrutturazione dell'immobile risale agli anni 70. La copertura è in legno con manto in laterizio, la lattoneria è in lamiera preverniciata. Internamente presenta le seguenti finiture: - pavimentazioni locali interni in piastrelle ceramica; - rivestimenti di tutte le pareti del bagno in gres ceramico; - pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; - serramenti esterni in legno con vetrocamera, con persiane esterne sempre in legno; - serramenti interni in legno; - il bagno è completo di sanitari in ceramica bianca quali: lavabo, wc, bidet, doccia; - gli impianti tecnologici sono composti da impianto elettrico sottotraccia con apposito quadro elettrico e impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia a bombolone metano esterno alla proprietà posizionata in apposita zona recintata. L'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale così pure la corrente elettrica. Fossa Imhoff di smaltimento liquami fognari.

Completa la proprietà un box singolo di dimensione standard avente problematiche di infiltrazione copertura.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 17/01/2024, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava non occupato

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|--------------------|---------------|------|---------------|-------------|
| Dal 16/12/1996 al 10/12/2009 | **OMISSIS** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| Dal 10/12/2009 al 20/02/2024 | **OMISSIS** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

****OMISSIS****

NORMATIVA URBANISTICA

È stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al comune di Lesa e rilasciato in data 19.02.2024:
Visto lo strumento urbanistico vigente approvato si attesta che l'immobile risulta avere la seguente destinazione:

- Ambiti BS aree residenziali consolidate art. 3.3.5 NTA PRGC vigente
- vincolo paesaggistico art. 142 DLgs 42/2004
- vincolo idrogeologico Legge R 45/89
- IIIb4 normata dall art. 4.2.6 NTA del PRGC
- zona sismica 4

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Come da attestazione da parte dell'Ufficio Tecnico di Lesa, agli atti non è stato possibile rinvenire pratiche edilizie riconducibili all'immobile pignorato.

Risulta necessario presentare una Certificazione Energetica Aggiornata. Attestazione di certificazione energetica: attraverso le seguenti prestazioni: - sopralluogo per rilievi e raccolta dati strutture opache e strutture trasparenti, impianto di riscaldamento, di produzione acqua calda sanitaria, tipo di distribuzione; - analisi energetica e procedure documentali attraverso UNI TS 11300-1 e UNI TS 11300-2 – Metodo Analitico Senza Dati Progettuali, simulazione di intervento di risparmio energetico, redazione relazione, redazione Attestato Certificazione Energetica on-line con applicativo SICEE Regione Piemonte e trasmissione con firma digitale, ottenimento ricevuta di trasmissione. Totale prestazione: € 448,25

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I millesimi di proprietà sono 23.17 appartamento e 6.99 box. In seguito a specifica richiesta all'Amministratore di Condominio Residenza Vecchia Cartiera è emerso un importo totale insoluto a tutt'oggi di Euro 5.349,56 per quanto riguarda l'appartamento, così di seguito suddivisi: CONGUAGLIO PRECEDENTE € 4.869,56 - RATA N.1 ORDINARIA 2024 € 159,98 - RATA N.2 ORDINARIA 2024 € 159,98 - RATA N.3 ORDINARIA 2024 € 160,03;

e € 826,71 per quanto riguarda il box, così di seguito suddivisi: CONGUAGLIO PRECEDENTE € 740,90 - RATA N.1 ORDINARIA 2024 € 28,60 - RATA N.2 ORDINARIA 2024 € 28,60 - RATA N.3 ORDINARIA 2024 € 28,61

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lesa (NO) - Traversa di via Sempione, 1

Appartamento situato al piano primo di edificio a due piani in complesso condominiale. L'immobile è accessibile tramite un ingresso pedonale da scala esterna e da cortile comune dove si accede al box di pertinenza. L'unità abitativa è così composta: cucina, wc, camera soggiorno, balconi.

Identificato al catasto Fabbricati -Appartamento: Fg. 14, Part. 181, Sub. 3, Categoria A3 – Box: Fg. 14, Part. 133, Sub. 24, Categoria C6

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

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Lesà (NO) - Traversa di via Sempione, 1 | 89,00 mq | 1000,00 €/mq | € 89.000,00 | 100,00% | € 89.000,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 89.000,00 |

Il sottoscritto pertanto ritiene attribuire all'immobile sotto elencato, il seguente valore:

Appartamento comprensivo di box: mq 98,00 x € 1.000,00/mq = € 89.000,00

dal quale vanno detratte le spese di:

- € 6.176,27 per saldo spese condominiali

- € 448,25 per Attestato di Certificazione Energetica

per un Totale di € 82.375,48 posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Arrotondato **€ 82.000,00**

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.

Arona, li 21/02/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Manzetti Roberto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6 di 6