

# TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tonietti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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

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

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.....	5
Stato conservativo.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9

All'udienza del 16/11/2023, 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 17/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vogogna (VB) - Vicolo Cavour n. 11

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DESCRIZIONE

Trattasi dell'intera quota di proprietà di un fabbricato di civile abitazione che si eleva su tre piani fuori terra e uno interrato, con antistante area pertinenziale, ubicato nel Comune di Vogogna (VB) in Vicolo Cavour n. 11 in una zona centrale a prevalentemente carattere residenziale, prossima alle principali strade di collegamento ed ai servizi di pubblica utilità.

L'accesso all'immobile e alla relativa area esterna di pertinenza avviene direttamente dalla prospiciente strada pubblica (Vicolo Cavour).

L'unità immobiliare in oggetto è costituita: al piano terra da ingresso su soggiorno, cucina e corte esclusiva; al piano primo da disimpegno, camera, bagno e balcone; al piano secondo (mansarda) da disimpegno, camera e sottotetto non abitabile; al piano interrato da cantina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vogogna (VB) - Vicolo Cavour n. 11

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)

La sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta vedova di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come indicato nel certificato di vedovanza rilasciato in data 20/12/2023 che si allega.

Le sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultano di stato civile libero, come indicato nei certificati di stato libero rilasciati dal Comune di Vogogna in data 20/12/2023 che si allegano.

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta di stato civile libero, come indicato nel certificato di stato libero rilasciato dal Comune di Pallanzeno in data 28/12/2023 che si allega.

## CONFINI

Confini catastali presi in un sol corpo a Catasto Terreni riferiti alla particella 30 partendo da nord in senso orario: Rio della Chiesa e Vicolo Cavour sui restanti tre lati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	111,00 mq	1	111,00 mq	2,70 m	T-1-2
Sottotetto non abitabile	6,00 mq	9,00 mq	0,50	4,50 mq	1,95 m	2
Cantina	11,00 mq	35,00 mq	0,25	8,75 mq	3,00 m	S1
Balconi	10,00 mq	10,00 mq	0,3	3,00 mq	0,00 m	1
Corte esclusiva	46,00 mq	46,00 mq	0,1	4,60 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>131,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>131,85 mq</b>		

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.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/10/1986 al 27/01/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 54, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1 vani Rendita € 30,99

		Piano 1
Dal 03/10/1986 al 27/01/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 54, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 547,44 Piano T
Dal 28/01/2004 al 28/09/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 54, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 115 mq Rendita € 340,86 Piano S1-T-1-2
Dal 29/09/2021 al 08/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 30 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 115 mq Rendita € 340,86 Piano S1-T-1-2

I titolari 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
	27	30			A2	1	5,5 vani	115 mq	340,86 €	S1-T-1-2	

### Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania è depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare in oggetto, redatta dal Geom. Carlo Villa in data 28/01/2004, che rappresenta correttamente lo stato dei luoghi ad eccezione dell'altezza interna indicata nei locali al piano terra (indicata 2,70 mt - rilevata 2,59 mt); non si è provveduto ad eseguire il relativo aggiornamento catastale in quanto vi è una conformità "sostanziale" tra lo stato di fatto e i dati catastali, giusta quanto disposto dall'art. 17 R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652 e giusta quanto da ultimo disposto dall'Agenzia del Territorio nella Circolare 2/2010 non influisce/modifica la categoria, classe, consistenza e rendita catastale.

L'area su cui insiste il fabbricato e la relativa area esterna, corrisponde a Catasto Terreni al foglio 27 particella 30, Ente Urbano di are 00,87.

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 della planimetria depositata".

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile residenziale in oggetto verte in buone condizioni di manutenzione e presenta finiture di tipo ordinario. Si evidenzia che, allo stato attuale, necessita di un elevato fabbisogno di energia termica, essendo stato classificato in classe energetica G (EPgl,nren (kWh/m<sup>2</sup>anno): 329,26).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il fabbricato e l'area pertinenziale in oggetto, non risulta assoggettata a vicoli d'uso civico; il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 31/01/2024 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Vogogna Geom. Mauro Possa.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Contesto: area residenziale.

Accesso: da strada pubblica.

Altezza interna utile dei locali principali: piano terra 2,59 mt; piano primo parte 2,75 mt e parte 2,40 mt; piano secondo (mansarda) massima 3,10 mt sotto-perlina e minima 1,20 mt sotto-perlina.

Strutture verticali: parte in muratura di pietra e calce e parte in cemento armato con muratura di tamponamento non isolata in laterizio.

Divisori interni: murature in mattoni di laterizio.

Solai: parte in latero-cemento e parte in legno.

Copertura: a falde con grossa e piccola orditura in legno.

Manto di copertura: tegole di cemento colore nere.

Lattoneria: lamiera pre-verniciata nera.

Finiture pareti esterne: intonacate e tinteggiate.

Finiture pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate.

Pavimenti: parte in piastrelle di ceramica e parte in parquet.

Rivestimenti cucina e servizio igienico: piastrelle di ceramica.

Scala interna di collegamento tra i piani: struttura in cemento armato con pedate in lastre di pietra.

Serramenti esterni: legno con vetri a camera.

Porte interne: legno tamburato.

Impianto elettrico: sottotraccia e dotato di interruttore salvavita.

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia a metano posta nel vano scala che conduce in cantina; i radiatori sono in ghisa.

Servizio igienico: dotato di vasca, vaso igienico, bidet e lavabo; l'areazione avviene in modo naturale essendo dotato di finestra apribile.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità ed in uso alle proprietarie debentrici sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1976 al 03/10/1986	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carla Quinto	17/12/1976	6159	1558
		Trascrizione			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	17/01/1977	336	293
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Verbania	05/01/1977	42	159
Dal 03/10/1986 al 08/02/2024	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			03/10/1986		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	21/09/1988	8635	6639
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Verbania	04/12/1987	70	509

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.

Si evidenzia che non si rileva trascritta accettazione di eredità; si precisa comunque che risultano passati più di 20 anni dalla morte del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuta in data 03/10/1986.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 06/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Verbania il 19/06/2003  
Reg. gen. 7404 - Reg. part. 1565  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 60.000,00  
Percentuale interessi: 4,54 %

Rogante: Notaio Stefania Scalabrini  
Data: 11/06/2003  
N° repertorio: 4229  
N° raccolta: 2261

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Verbania il 30/03/2010  
Reg. gen. 3221 - Reg. part. 647  
Quota: 1/1  
Importo: € 187.200,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 104.000,00  
Interessi: € 83.200,00  
Percentuale interessi: 3,493 %  
Rogante: Notaio Stefania Scalabrini  
Data: 24/03/2010  
N° repertorio: 16260  
N° raccolta: 8174

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Verbania il 07/06/2023  
Reg. gen. 7086 - Reg. part. 5847  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dalla Notaio Giulia Barbagallo di Palermo e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 06/02/2024 allegate alla presente.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato e l'area pertinenziale oggetto di perizia, insistono su un'area che il Piano Regolatore vigente adottato con D.C.C. n. 26 del 19/07/2005 e approvato con D.G.R. n° 12661 del 30/11/2009, classifica come "Usi Residenziali - Tessuti Edilizi Saturi" regolata dall'articolo 3.2.2. delle Norme Tecniche di Attuazione. L'area risulta inoltre assoggettata ai seguenti vincoli: ambientale. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 31/01/2024 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Vogogna Geom. Mauro Possa.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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 nell'archivio del Comune di Vogogna (VB), ai sensi dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e smi, successivamente alla data del 01/09/1967 risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:  
- Concessione edilizia rilasciata in data 27/11/2001 n. 282 per ristrutturazione edilizia ex macello.



- Denuncia di inizio attività presentata in data 18/06/2003 protocollo n. 2008 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 282 del 27/11/2001.
- Denuncia di inizio attività presentata in data 15/09/2003 protocollo n. 2995 per sostituzione di manto di copertura di fabbricato esistente.
- Richiesta di abitabilità presentata in data 19/07/2004 protocollo n. 2841.
- Denuncia di inizio attività presentata in data 22/10/2009 protocollo n. 5443 per realizzazione di opere di manutenzione straordinaria per l'impermeabilizzazione di muro esistente.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi sopra richiamati. A seguito delle verifiche condotte durante le operazioni di rito e come si evince dalle fotografie allegate alla presente perizia, si evidenziano le seguenti principali difformità:

- modifica all'altezza interna dei locali siti al piano terra e nello specifico in progetto previsto 2,70 mt - realizzato 2,59 mt;
- assenza arredo fisso nella camera ubicata al piano secondo (mansarda);
- lievi discordanze nel dimensionamento dei locali e delle aperture esterne rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i.

Sebbene a tutt'oggi non risultino attivati procedimenti sanzionatori, per una completa e coerente valutazione del procedimento da intraprendere per ricomporre le difformità evidenziate, occorrerà sviluppare e approfondire le problematiche mediante la presentazione di una pratica mirata che esula dal mandato professionale del sottoscritto e solo la cui istruttoria potrà esplicitare esaustivamente tutti i risvolti conseguenti. L'aggiudicatario, al fine di regolarizzare le suddette difformità (qualora sanabili), dovrà predisporre apposito progetto di sanatoria oltre all'esecuzione di opere edilizie di ripristino/adeguamento. Nello specifico si evidenzia che la modifica dell'altezza interna dei locali al piano terra, non consente agli stessi il mantenimento della destinazione d'uso prevista (soggiorno e cucina) in quanto in contrasto con "l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli" di cui all'articolo 1, comma 1, del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975.

Si stima un costo indicativo di circa 25.000,00 € (onere detratto quale deprezzamento nel capitolo "stima").

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistico rilasciato dal Comune di Vogogna in data 31/01/2024 che si allega alla presente.

#### **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.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **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 all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vogogna (VB) - Vicolo Cavour n. 11

Trattasi dell'intera quota di proprietà di un fabbricato di civile abitazione che si eleva su tre piani fuori terra e uno interrato, con antistante area pertinenziale, ubicato nel Comune di Vogogna (VB) in Vicolo Cavour n. 11 in una zona centrale a prevalentemente carattere residenziale, prossima alle principali strade di collegamento ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso all'immobile e alla relativa area esterna di pertinenza avviene direttamente dalla prospiciente strada pubblica (Vicolo Cavour). L'unità immobiliare in oggetto è costituita: al piano terra da ingresso su soggiorno, cucina e corte esclusiva; al piano primo da disimpegno, camera, bagno e balcone; al piano secondo (mansarda) da disimpegno, camera e sottotetto non abitabile; al piano interrato da cantina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 27, Part. 30, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 158.220,00

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato.

Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Nella determinazione del valore finale del lotto si è tenuto conto dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica.

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

- prima casa € 340,86 x 115,50 = € 39.369,33.

- seconda casa € 340,86 x 126,00 = € 42.948,36.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Vogogna (VB) - Vicolo Cavour n. 11	131,85 mq	1.200,00 €/mq	€ 158.220,00	100,00%	€ 158.220,00
Valore di stima:					€ 158.220,00

Valore di stima: € 158.220,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (stimati)	25000,00	€
Arrotondamento per difetto	220,00	€

**Valore finale di stima: € 133.000,00**

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 08/02/2024



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

