
TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Denis Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 44/2023 del R.G.E.

contro



**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3.....	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3.....	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3.....	9
Parti Comuni.....	9
Bene N° 1 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3....	11



Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3....	14
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3....	15
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3....	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Bene N° 1 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3....	18
Stima / Formazione lotti	18



INCARICO

All'udienza del 12/09/2023, il sottoscritto Arch. Denis Paolo, con studio in Via Montezeda, 2 - 28922 - Verbania (VB), email paolodenis@libero.it, Tel. 3396889549, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N. 44 , PIANO 3

Garage di edificio condominiale sito nel Comune di Casale Corte Cerro (VB) in via Sant'Anna n. 44, ubicato al piano interrato di un edificio residenziale plurifamiliare realizzato alla fine degli anni Sessanta.

Dopo aver attraversato lo spazio pedonale antistante il complesso condominiale, dal piano terra si accede all'autorimessa tramite rampa carraia al piano interrato. (cfr. allegato n. 1).

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N. 44 , PIANO 3

Appartamento sito nel Comune di Casale Corte Cerro (VB) in via Sant'Anna n. 44, ubicato al terzo piano di un edificio residenziale plurifamiliare realizzato alla fine degli anni Sessanta.

Dopo aver attraversato lo spazio pedonale antistante il complesso condominiale, dal portone di ingresso posto al piano terra si accede all'appartamento tramite corpo scala comune dotato di ascensore, secondo uno schema consolidato di distribuzione sia verticale sia orizzontale tipico del periodo.

L'appartamento è dotato di affaccio sui due fronti principali: si compone di una zona giorno dotata di ingresso-corridoio dal quale si accede agli ambienti soggiorno-pranzo e alla cucina, oltre una zona notte formata da disimpegno, 2 camere da letto, bagno e balcone. Completano la proprietà le rispettive quote proporzionali sui restanti spazi comuni e una cantina al piano interrato.

Casale Corte Cerro è un piccolo comune del Verbano-Cusio-Ossola: l'impianto insediativo e le specificità ambientali dell'epoca di realizzazione dell'edificio influiscono sulle caratteristiche urbanistiche attuali dell'area immediatamente circostante.

Risultano buone le dotazioni di servizi e infrastrutture quali posti auto e parcheggi pubblici, mentre l'intorno offre una discreta presenza di attività diverse (scuole primarie, esercizi commerciali, ecc.), nonché di importanti nodi viari nelle immediate vicinanze.



Appaiono complessivamente più che buone le possibilità di collegamento con i comuni limitrofi, quali Verbania, Omegna, Domodossola e i piccoli centri abitati lacustri ovvero quelli maggiori quali Novara, Torino e Milano, facilmente raggiungibili grazie alla presenza della vicina superstrada e al raccordo con il tratto autostradale A26 e la vicina Svizzera. (cfr. allegato n. 1).



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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N. 44 , PIANO 3

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

La continuità delle trascrizioni ex art. 2650 C.C. risulta osservata (la tacita accettazione dell'eredità morendo dismessa da xxxxxxxxxxxxxxxx è stata regolarmente trascritta in data 23.05.2014 ai n.ri 5236 / 4305).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N. 44 , PIANO 3

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

La continuità delle trascrizioni ex art. 2650 C.C. risulta osservata (la tacita accettazione dell'eredità morendo dismessa da xxxxxxxxxxxxxxxx è stata regolarmente trascritta in data 23.05.2014 ai n.ri 5236 / 4305).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N. 44 , PIANO 3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)



I debitori esecutati risultano rispettivamente madre e figlio.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N. 44 , PIANO 3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

I debitori esecutati risultano rispettivamente madre e figlio.

CONFINI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N. 44 , PIANO 3

Con riferimento alla planimetria catastale depositata:

- confine a nord, est e ovest: terrapieno

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N. 44 , PIANO 3

Con riferimento alla planimetria catastale depositata:

- confine a nord, est e ovest con spazio cortilizio condominiale
- confine a sud con altra uu.ii
- confine a sud-est con vano comune e scala condominiale



CONSISTENZA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N. 44 , PIANO 3



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	12,40 mq	14,20 mq	0,50	7,10 mq	2,40 m	-1
Totale superficie convenzionale:				7,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N. 44 , PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,70 mq	104,35 mq	1	104,35 mq	2,80 m	3
Balcone scoperto	6,57 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				106,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N. 44 , PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 138, Sub. 42 Categoria C6 Cl.4 Rendita € 0,05 Piano T
Dal 01/01/1992 al 18/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 138, Sub. 42 Categoria C6 Cl.4 Superficie catastale 12 mq Rendita € 34,09 Piano T
Dal 18/11/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 138, Sub. 42 Categoria C6 Cl.4, Cons. 0

		Superficie catastale 12 mq Rendita € 34,09 Piano T
Dal 09/11/2015 al 25/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 138, Sub. 42 Categoria C6 Cl.4 Superficie catastale 12 mq Rendita € 34,99 Piano T
Dal 25/10/2022 al 28/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 138, Sub. 42 Categoria C6 Cl.4 Superficie catastale 12 mq Rendita € 34,99 Piano T



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N. 44 , PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 138, Sub. 19 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 0,69
Dal 01/01/1992 al 18/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 138, Sub. 19 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 322,79
Dal 18/11/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 138, Sub. 19 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 322,79
Dal 09/11/2015 al 25/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 138, Sub. 19 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 322,79
Dal 25/10/2022 al 28/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 138, Sub. 19 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 322,79

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N. 44 , PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	138	42		C6	4		12 mq	34,99 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N. 44 , PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	138	19		A3	2	5 vani	96 mq	322,79 €		

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N. 44 , PIANO 3

L'immobile risulta in uno stato conservativo discreto.
(cfr. allegato 1)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N. 44 , PIANO 3

L'immobile risulta in uno stato conservativo complessivamente discreto anche alla luce di interventi di manutenzione ordinari sebbene le finiture e gli impianti risentano di una certa obsolescenza legata all'epoca di realizzazione
(cfr. allegato 1)

PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N. 44 ,
PIANO 3**

All'unità immobiliare urbana di cui al presente elaborato, sono ricompresi i diritti e le ragioni di proprietà che ad esso proporzionalmente competono sugli enti, vani, spazi, impianti e servizi (art.1117 c.c.) trattandosi di appartamento inserito in un contesto condominiale, il cui uso o destinazione sono da ritenersi comuni all'intero fabbricato di cui quanto specificato fa parte, in particolare per quanto concerne il corpo scala con ascensore, i corridoi, i pianerottoli e le parti comuni al pianoterra, il tutto come meglio censito e individuati al Catasto Terreni del Comune di Casale Corte Cerro.

Come si evince dalla relazione di custodia giudiziaria di primo accesso, durante il sopralluogo l'immobile è risultato essere amministrato dal rag. **** Omissis **** di Gravellona Toce (VB).

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N.
44 , PIANO 3**

All'unità immobiliare urbana di cui al presente elaborato, sono ricompresi i diritti e le ragioni di proprietà che ad esso proporzionalmente competono sugli enti, vani, spazi, impianti e servizi (art.1117 c.c.) trattandosi di appartamento inserito in un contesto condominiale, il cui uso o destinazione sono da ritenersi comuni all'intero fabbricato di cui quanto specificato fa parte, in particolare per quanto concerne il corpo scala con ascensore, i corridoi, i pianerottoli e le parti comuni al pianoterra, il tutto come meglio censito e individuati al Catasto Terreni del Comune di Casale Corte Cerro.

Come si evince dalla relazione di custodia giudiziaria di primo accesso, durante il sopralluogo l'immobile è risultato essere amministrato dal rag. **** Omissis **** di Gravellona Toce (VB).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N. 44 ,
PIANO 3**

Dalle indagini condotte, non si evincono servitù; si specifica inoltre l'insussistenza di usi civici come da Decreto Commissariale del 19/10/1934.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N.
44 , PIANO 3**

Dalle indagini condotte, non si evincono servitù; si specifica inoltre l'insussistenza di usi civici come da Decreto Commissariale del 19/10/1934.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N. 44 ,
PIANO 3**

Accessi. L'accesso pedonale e carraio all'immobile avviene dalla via Sant'Anna, in corrispondenza del civico n. 44: attraversato lo spazio pedonale e di manovra per le automobili, si raggiunge il piano inferiore dove sono ubicati i vari garage e le cantine pertinenziali. Struttura e finiture. Struttura



portante in setti, pilastri e travature in cemento armato, tetto a falde con manto di copertura tradizionale, impalcati in latero-cemento, partizioni verticali in laterizio intonacate al civile, tamponature esterne in muratura. Finiture interne del tipo ordinario: pavimentazioni e rivestimenti in battuto di cemento tipiche del periodo di costruzione, pareti intonacate con stabilitura di sabbia e cemento, tinteggiature con tempere di tonalità corrente. Le condizioni di manutenzione nel complesso appaiono discrete: non vi sono muffe o presenza di umidità sulle pareti, ma le tinteggiature interne, pavimenti e i rivestimenti, gli apparecchi sanitari, i serramenti in legno risultano in uno stato conservazione ordinario.
(cfr. allegato 1)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N. 44 , PIANO 3

Accessi. L'accesso pedonale e carraio all'immobile avviene dalla via Sant'Anna, in corrispondenza del civico n. 44: attraversato lo spazio pedonale e di manovra per le automobili, dal portone condominiale a piano terra si raggiungono i piani superiori dove sono ubicati i vari appartamenti. E' presente l'impianto di citofonia. Struttura e finiture. Struttura portante in pilastri e travature in cemento armato, tetto a falde con manto di copertura tradizionale, impalcati in latero-cemento, partizioni verticali in laterizio intonacate al civile, tamponature esterne in muratura. Finiture interne del tipo ordinario: pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle correnti di gres ceramico tipiche del periodo di costruzione, pareti intonacate con stabilitura di sabbia e cemento, tinteggiature con tempere di tonalità chiara, porta di ingresso in legno non antieffrazione, serramenti in legno, sia interni sia esterni, oscuranti del tipo avvolgibile a doghe di colorazione corrente, porte interne di tonalità marrone. Le condizioni di manutenzione esterne nel complesso appaiono soddisfacenti, discrete quelle dell'appartamento: non vi sono muffe o presenza di umidità sulle pareti, ma le tinteggiature interne, pavimenti e i rivestimenti, gli apparecchi sanitari, i serramenti in legno risultano in uno stato conservazione ordinario. Le condizioni delle parti comuni di accesso sono complessivamente più che soddisfacenti. Caratteristiche e stato di manutenzione degli impianti. L'impianto elettrico è del tipo ordinario per abitazioni civili e risalente all'epoca di realizzazione del complesso (fine Anni '60), sottotraccia a 220 V, con contatore esterno; l'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato e utilizza quale fonte energetica gas naturale (metano). Allacciamenti. Il fabbricato è allacciato a tutte le reti delle opere di urbanizzazione: sono presenti gli allacciamenti del gas metano, dell'energia elettrica e dell'acqua potabile. Presenza di sostanze nocive o tossiche. Dall'analisi dell'appartamento e del fabbricato residenziale si ritiene di poter escludere la presenza di sostanze nocive e/o tossiche, manufatti contenenti asbesto quali fibre di cemento amianto in dispersione nell'aria o altre sostanze nocive.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N. 44 , PIANO 3

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata e dalla relazione di primo accesso di custodia giudiziaria depositata in Cancelleria, alla data del primo sopralluogo presso l'immobile pignorato, effettuato congiuntamente con il designato custode giudiziario, l'immobile risultava occupato dal



debitore esecutato.

Si segnala inoltre che dalle verifiche di residenza e stato civile condotte presso l'Ufficio Anagrafe e Servizi demografici del Comune di Casale corte Cerro(VB), l'esecutato è ivi residente.

Le ricerche condotte hanno dato esito negativo in merito alla eventuale presenza di contratti di locazione dell'immobile e non risulta allo scrivente trascritto alcun contratto preliminare di compravendita, ex art. 2645 bis C.C. (cfr. allegato 1 e allegato 6)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N. 44 , PIANO 3

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata e dalla relazione di primo accesso di custodia giudiziaria depositata in Cancelleria, alla data del primo sopralluogo presso l'immobile pignorato, effettuato congiuntamente con il designato custode giudiziario, l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato.

Si segnala inoltre che dalle verifiche di residenza e stato civile condotte presso l'Ufficio Anagrafe e Servizi demografici del Comune di Casale corte Cerro(VB), l'esecutato è ivi residente.

Le ricerche condotte hanno dato esito negativo in merito alla eventuale presenza di contratti di locazione dell'immobile e non risulta allo scrivente trascritto alcun contratto preliminare di compravendita, ex art. 2645 bis C.C. (cfr. allegato 1 e allegato 6)

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N. 44 , PIANO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1990 al 18/11/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Deciani Giovanni	27/12/1990	81744	12697
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	25/01/1991	1072	853
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/11/2005 al 28/07/2023	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/11/2005		

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Verbania	26/04/2006	4815	2885
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Verbania	26/01/2006	87	705

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N. 44 , PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1990 al 18/11/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Deciani Giovanni	27/12/1990	81744	12697
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	25/01/1991	1072	853
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Verbania	16/01/1991	161	4
		Dal 18/11/2005 al 28/07/2023	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	18/11/2005				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Verbania	26/04/2006			4815	2885
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Verbania	26/01/2006			87	705

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N. 44 , PIANO 3



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 20/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Verbania il 23/05/2014
Reg. gen. 5237 - Reg. part. 454
Importo: € 126.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 07/02/2017
Reg. gen. 1271 - Reg. part. 985
Quota: Importo pignoramento 5.386,98 euro
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 28/07/2023
Reg. gen. 9556 - Reg. part. 7879
Quota: Importo del pignoramento 92.705,05 euro
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N. 44 , PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 20/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Verbania il 23/05/2014
Reg. gen. 5237 - Reg. part. 454
Importo: € 126.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 07/02/2017
Reg. gen. 1271 - Reg. part. 985
Quota: Importo pignoramento 5.386,98 euro
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 28/07/2023
Reg. gen. 9556 - Reg. part. 7879
Quota: Importo del pignoramento 92.705,05 euro
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N. 44 , PIANO 3

Con Deliberazione di Giunta Regionale n. 11-26825 in data 15 marzo 1999, è stato definitivamente approvato il Piano Regolatore Generale Comunale di Casale Corte Cerro; il P.R.G.C. è stato successivamente aggiornato con varianti parziali e/o strutturali, di cui l'ultima n. 6 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 29 il 29 novembre 2021.

Dall'analisi dell'elaborato cartografico denominato PR3a - Carta degli Usi del Suolo (scala 1/2.000) emerge come l'edificio ricada in quegli ambiti del territorio comunale denominati "Aree residenziali sature (B)", di cui all'Art. 47 delle relative Norme tecniche di attuazione (N.T.A.), come di seguito meglio precisato:

Art.47 - Aree residenziali sature (B)

Aree prevalentemente residenziali esistenti in via di completamento, che non presentano valori storico - ambientali da salvaguardare né l'esigenza di una radicale trasformazione.

Gli interventi che potrebbero interessare l'immobile oggetto di pignoramento, si attuano mediante Permesso di costruire semplice o convenzionato o mediante Denuncia o Segnalazione Certificata di Inizio Attività nei casi previsti dalla legge (manutenzione straordinaria).

(cfr. allegato n. 3)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N. 44 , PIANO 3

Con Deliberazione di Giunta Regionale n. 11-26825 in data 15 marzo 1999, è stato definitivamente approvato il Piano Regolatore Generale Comunale di Casale Corte Cerro; il P.R.G.C. è stato successivamente aggiornato con varianti parziali e/o strutturali, di cui l'ultima n. 6 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 29 il 29 novembre 2021.



Dall'analisi dell'elaborato cartografico denominato PR3a - Carta degli Usi del Suolo (scala 1/2.000) emerge come l'edificio ricada in quegli ambiti del territorio comunale denominati "Aree residenziali sature (B)", di cui all'Art. 47 delle relative Norme tecniche di attuazione (N.T.A.), come di seguito meglio precisato:

Art.47 - Aree residenziali sature (B)

Aree prevalentemente residenziali esistenti in via di completamento, che non presentano valori storico - ambientali da salvaguardare né l'esigenza di una radicale trasformazione.

Gli interventi che potrebbero interessare l'immobile oggetto di pignoramento, si attuano mediante Permesso di costruire semplice o convenzionato o mediante Denuncia o Segnalazione Certificata di Inizio Attività nei casi previsti dalla legge (manutenzione straordinaria).

(cfr. allegato n. 3)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N. 44 , PIANO 3

L'immobile 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 e a dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Verbania risulta che nell'archivio si trovino copie di atti edilizi depositati dal 1961 in avanti. Con i dati forniti dallo scrivente, il Responsabile del Procedimento ha dichiarato di aver trovato i seguenti atti:

- Pratica edilizia n. 89/'68: "Licenza di costruzione per un nuovo fabbricato ad uso abitazione", rilasciata il 31 agosto 1968 al sig. xxxxxxxxxxxx (proprietario) a nome e per conto del costituitosi Condominio San Martino, su progetto dell'Ing. Mario Giavani di Omegna, edificio realizzato dall'omonima Impresa, con inizio lavori il 14 agosto 1969 e relativa denuncia di fine lavori in data 12 agosto 1971.

Si allega copia dell'ultima pratica assentita.

E' stata appurata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

(cfr. allegato 3)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N. 44 , PIANO 3

L'immobile 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.

Dalle ricerche e a dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Verbania risulta che nell'archivio si trovino copie di atti edilizi depositati dal 1961 in avanti. Con i dati forniti dallo scrivente, il Responsabile del Procedimento ha dichiarato di aver trovato i seguenti atti:

- Pratica edilizia n. 89/'68: "Licenza di costruzione per un nuovo fabbricato ad uso abitazione", rilasciata il 31 agosto 1968 al sig. xxxxxxxxxxxx (proprietario) a nome e per conto del costituitosi Condominio San Martino, su progetto dell'Ing. Mario Giavani di Omegna, edificio realizzato dall'omonima Impresa, con inizio lavori il 14 agosto 1969 e relativa denuncia di fine lavori in data 12 agosto 1971.

Si allega copia dell'ultima pratica assentita.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

E' stata appurata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Per quanto attiene alla certificazione energetica dell'immobile, avvalendomi della cooperazione collaborazione di un tecnico ausiliario come da apposita istanza al Giudice dell'Esecuzione, è stato redatto l'Attestato di prestazione energetica (APE) n. 2023 205307 0080 valido a tutto il 26/10/2033: l'immobile ricade in classe energetica E.

Per la parte impiantistica non sono state riscontrate le certificazioni e le dichiarazioni di conformità previste per legge: per l'adeguamento normativo ai requisiti attuali, si indica un costo di aggiornamento degli stessi presunto, pari a circa 80 euro/mq di superficie, ovvero 8.000 euro. (cfr. allegato 3)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N. 44 , PIANO 3

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dalle verifiche e dalle richieste di documentazione condotte presso l'Amministratore condominiale **** Omissis **** emerge quanto segue.

Stante le tabelle millesimali, competono all'unità immobiliare in oggetto:

Mm di proprietà 39,42

Mm ascensore 40,77

Mm riscaldamento 38,18

Per quanto concerne la spesa per il consumo di acqua per usi igienico-sanitari, questa viene ripartita sulla base dei singoli contatori e pertanto risulta variabile.

Attualmente non sussistono ulteriori delibere per spese straordinarie né in previsione, né cause pendenti per i condomini e non vi sono particolari vincoli condominiali.



In capo al debitore ad oggi non risultano morosità per rate condominiali scadute (salvo conguaglio da definirsi entro fine dicembre 2023 derivante dalla gestione relativa all'annualità 2022 - 2023).



(cfr. allegato 4).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA SANT'ANNA N. 44 , PIANO 3

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Dalle verifiche e dalle richieste di documentazione condotte presso l'Amministratore condominiale **** Omissis **** emerge quanto segue.

Stante le tabelle millesimali, competono all'unità immobiliare in oggetto:

Mm di proprietà 39,42

Mm ascensore 40,77

Mm riscaldamento 38,18

Per quanto concerne la spesa per il consumo di acqua per usi igienico-sanitari, questa viene ripartita sulla base dei singoli contatori e pertanto risulta variabile.

Attualmente non sussistono ulteriori delibere per spese straordinarie né in previsione, né cause pendenti per i condomini e non vi sono particolari vincoli condominiali.

In capo al debitore ad oggi non risultano morosità per rate condominiali scadute (salvo conguaglio da definirsi entro fine dicembre 2023 derivante dalla gestione relativa all'annualità 2022 - 2023).



(cfr. allegato 4).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

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



- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3
Garage di edificio condominiale sito nel Comune di Casale Corte Cerro (VB) in via Sant'Anna n. 44, ubicato al piano interrato di un edificio residenziale plurifamiliare realizzato alla fine degli anni Sessanta. Dopo aver attraversato lo spazio pedonale antistante il complesso condominiale, dal piano terra si accede all'autorimessa tramite rampa carraia al piano interrato. (cfr. allegato n. 1).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 138, Sub. 42, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.940,00
Il valore unitario al metro quadrato indicato quale base del calcolo estimativo riportato, è stato desunto per comparazione con il valore unitario di immobili simili a quelli in oggetto, per il periodo corrente e in considerazione della posizione, della potenzialità reddituale futura e della peculiarità delle zone limitrofe.
Giuste le risultanze dei calcoli e delle verifiche metriche, fatte salve le osservazioni riguardo allo stato, alla vetustà, all'ubicazione, alla tipologia, alle finiture, alla regolarità edilizia ed a tutte le caratteristiche generali dell'immobile periziato, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto come riscontrato alla data del primo sopralluogo utile.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3
Appartamento sito nel Comune di Casale Corte Cerro (VB) in via Sant'Anna n. 44, ubicato al terzo piano di un edificio residenziale plurifamiliare realizzato alla fine degli anni Sessanta. Dopo aver attraversato lo spazio pedonale antistante il complesso condominiale, dal portone di ingresso posto al piano terra si accede all'appartamento tramite corpo scala comune dotato di ascensore, secondo uno schema consolidato di distribuzione sia verticale sia orizzontale tipico del periodo. L'appartamento è dotato di affaccio sui due fronti principali: si compone di una zona giorno dotata di ingresso-corridoio dal quale si accede agli ambienti soggiorno-pranzo e alla cucina, oltre una zona notte formata da disimpegno, 2 camere da letto, bagno e balcone. Completano la proprietà le rispettive quote proporzionali sui restanti spazi comuni e una cantina al piano interrato. Casale Corte Cerro è un piccolo comune del Verbano-Cusio-Ossola: l'impianto insediativo e le specificità ambientali dell'epoca di realizzazione dell'edificio influiscono sulle caratteristiche urbanistiche attuali dell'area immediatamente circostante. Risultano buone le dotazioni di servizi e infrastrutture quali posti auto e parcheggi pubblici, mentre l'intorno offre una discreta presenza di attività diverse (scuole primarie, esercizi commerciali, ecc.), nonché di importanti nodi viari nelle immediate vicinanze. Appaiono complessivamente più che buone le possibilità di collegamento con i comuni limitrofi, quali Verbania, Omegna, Domodossola e i piccoli centri abitati lacustri ovvero quelli maggiori quali Novara, Torino e Milano, facilmente raggiungibili grazie alla presenza della vicina superstrada e al raccordo con il tratto autostradale A26 e la vicina Svizzera. (cfr. allegato n. 1).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 138, Sub. 19, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 149.590,00
Il valore unitario al metro quadrato indicato quale base del calcolo estimativo riportato, è stato desunto per comparazione con il valore unitario di immobili simili a quelli in oggetto, per il periodo corrente e in considerazione della posizione, della potenzialità reddituale futura e della peculiarità delle zone limitrofe.
Giuste le risultanze dei calcoli e delle verifiche metriche, fatte salve le osservazioni riguardo allo stato, alla vetustà, all'ubicazione, alla tipologia, alle finiture, alla regolarità edilizia ed a tutte le caratteristiche generali dell'immobile periziato, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto come riscontrato alla data del primo



sopralluogo utile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3	7,10 mq	1.400,00 €/mq	€ 9.940,00	100,00%	€ 9.940,00
Bene N° 2 - Appartamento Casale Corte Cerro (VB) - Via Sant'Anna n. 44 , piano 3	106,85 mq	1.400,00 €/mq	€ 149.590,00	100,00%	€ 149.590,00
Valore di stima:					€ 159.530,00

Valore di stima: € 159.530,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	2,85	%

Valore finale di stima: € 155.000,00

Assumendo quale riferimento il più probabile valore di mercato ottenuto mediante analisi comparativa dei prezzi medi praticati nella zona di riferimento e le quotazioni proposte dall'Osservatorio del Mercato Italiano (OMI) presso l'Agenzia del Territorio, stante la discreta appetibilità di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il perdurare della situazione economica di incertezza che ancora interessa il comparto immobiliare nazionale e locale nonostante segnali di ripresa ma che risente di una contrazione dei volumi e valori reali di vendita, pur sottolineando il potenziale intrinseco dei beni oggetto di indagine, per le argomentazioni evidenziate nel presente elaborato, si indica in via prudenziale un congruo deprezzamento volto a favorire l'orientamento da parte del Giudice dell'Esecuzione sulla valutazione di merito conclusiva.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Verbania, li 08/12/2023
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Denis Paolo



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 1 - "foto"
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 2 - "documenti catastali"
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3 - "documenti urbanistici"
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4 - "titoli"
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5 - "ACE e CDU"
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6 - "esecutato"
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8 - "perizia epurata"
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 9 - "bando di vendita"
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 10 - "pubblicità commerciale"

