

TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Righetti Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *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	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
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	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 14/07/2022, il sottoscritto Arch. Righetti Claudio, con studio in Corso Mameli, 11/A - 28921 - Verbania (VB), email righetti_arch@libero.it, PEC claudio.righetti@archiworldpec.it, Tel. 0323 405013, Fax 0323 405013, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pieve Vergonte (VB) - VIA DR G. CICOLETTI 71, piano T/S1

DESCRIZIONE

Ufficio

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Ufficio composto da:

- a piano terra, un locale ingresso, due locali uso ufficio, disimpegno, servizio igienico e scala interna privata di collegamento con il piano sottostante;
- a piano seminterrato, tre locali ad uso archivio.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pieve Vergonte (VB) - VIA DR G. CICOLETTI 71, piano T/S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si allega atto di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si allega:

- certificato di residenza;
 - certificato di stato libero
- di **** Omissis ****



CONFINI

Su due lati area scoperta condominiale, rampa condominiale di accesso al PS1 e altra proprietà su due lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	79,01 mq	90,12 mq	1,00	90,12 mq	3,00 m	T
archivio	57,56 mq	65,31 mq	0,40	26,12 mq	2,53 m	PS1
Totale superficie convenzionale:				116,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/1983 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 38, Sub. 13 Categoria C1 Cl.5, Cons. 107 Rendita € 1,54 Piano T/S1
Dal 01/01/1992 al 19/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 38, Sub. 82 Categoria C1 Cl.5, Cons. 107 Rendita € 1.503,10 Piano T/S1
Dal 19/02/2000 al 03/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 38, Sub. 13 Categoria C1 Cl.5, Cons. 107 Rendita € 1.503,10

		Piano T/S1
Dal 03/03/2005 al 04/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 38, Sub. 13 Categoria C1 Cl.5, Cons. 107 Rendita € 1.503,10 Piano T/S1
Dal 04/07/2011 al 04/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 38, Sub. 82 Categoria A10 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 795,34 Piano T/S1
Dal 04/07/2012 al 07/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 38, Sub. 82 Categoria A10 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 120 mq Rendita € 795,34 Piano T/S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	38	82		A10	2	4	120 mq	795,34 €	T/S1	

Corrispondenza catastale

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

Si allega:

- visura NCEU storica e planimetria Fg. 31, mapp. 38, sub 82 (ufficio);
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- estratto mappa NCT

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
STATO CONSERVATIVO

Buono

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare fa parte del condominio PIEVE DUE (amministratore **** Omissis ****) e le parti comuni sono: area scoperta di pertinenza dell'intero comparto condominiale con destinazione parcheggio e verde comune, scala condominiale per accesso al contatore Enel privato ubicato al piano seminterrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Presso il Comune di Pieve Vergonte non è disponibile cartografia che individui le aree gravate da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture verticali: pilastri centrali in c.a. e muratura perimetrale in laterizio

Solai: in latero cemento

Scala interna condominiale: con struttura in c.a. e rivestimento in serizzo

Scala interna privata: con struttura autoportante in ferro

Copertura: con tegole di cemento

Pareti esterne: in laterizio intonacate

Pareti interne: in 6 fori intonacate ed in parte in cartongesso

Pavimentazione interna: laminato

Rivestimento bagno: in ceramica

Infissi esterni: in legno con doppi vetri

Infissi interni: porte in legno

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto di riscaldamento: autonomo a gas metano;

Impianto idrico sanitario: sottotraccia;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 19/02/2000 al	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO

12/03/2005		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Milano	19/02/2000	1512	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II Verbania	08/03/2000	2522	1747
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/03/2005	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Paola Ponzana	03/03/2005	6808	2167
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II Verbania	12/03/2005	3975	2299
	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 01/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Verbania il 09/08/2011
Reg. gen. 9283 - Reg. part. 1415
Importo: € 161.500,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 95.000,00

Spese: € 19.000,00

Interessi: € 47.500,00

Percentuale interessi: 4,89 %

Rogante: notaio Spini Ursula

Data: 03/08/2011

N° repertorio: 8711

N° raccolta: 5980

- **ipoteca legale** derivante da concessione amministrativa riscossione

Iscritto a Verbania il 06/02/2019

Reg. gen. 1293 - Reg. part. 150

Importo: € 148.053,18

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 74.026,59

Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione

Data: 05/02/2019

N° repertorio: 470

N° raccolta: 13819



Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Verbania il 08/06/2022

Reg. gen. 7129 - Reg. part. 5751

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione del pignoramento ammontano ad E. 294,00.

Il conteggio per la cancellazione delle ipoteche viene effettuato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari dopo il deposito della richiesta di cancellazione.



NORMATIVA URBANISTICA

L'intera area di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione,

Visto il Progetto Definitivo di Piano Regolatore Generale Comunale di Variante approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte n°33-7092 del 15/10/2007;

Visto il D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 - art. 30;

è sita nel comune di Pieve Vergonte, descritta nel Catasto Terreni (CT) come:

Fg. 31 mappale 38

Risulta classificata nel P.R.G.C vigente approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n°33-7092 del 15/10/2007, a zona: "AREE RESIDENZIALI SATURE" (NTA, art 4.2.2)

Presso il Comune di Pieve Vergonte non è attualmente disponibile la cartografia che individua le aree gravate da usi civici e, pertanto, con la presente si segnala l'impossibilità di rilasciare la dichiarazione attestante tale vincolo. Si allega CDU rilasciato dal Comune di Pieve Vergonte in data 7/09/2022



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Presso il Comune di Pieve Vergonte è stata eseguita dal sottoscritto CTU una verifica sui provvedimenti autorizzativi depositati ed inerenti la proprietà succitata.

L'accertamento ha dato il seguente esito:

L'originario edificio è stato assentito con Concessione n°51/1979. Successivamente è stata depositata Denuncia di Inizio Attività prot. 2551 del 4/05/2005 ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 per il cambio di destinazione d'uso da negozio ad ufficio. In data 1 luglio 2011 e registrata al n°3717 di protocollo è stata depositata comunicazione di fine lavori DIA. Dalla verifica di rispondenza tra lo stato dei luoghi ed i provvedimenti succitati non risultano difformità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si allega APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 885,50

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.022,49



Esaminati i documenti contabili inviati al sottoscritto CTU dall'amministratore di condominio, si può segnalare quanto segue:

Nell'anno finanziario 2020

debito di E. 57,37

Nell'anno finanziario 2021

debito di E. 22,93

Nell'anno finanziario 2022 le spese preventive sono E. 806,93 le cui rate previste in scadenza ad oggi non sono state pagate (ultima rata di E. 196 con scadenza 30/11/22).



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pieve Vergonte (VB) - VIA DR G. CIOLETTI 71, piano T/S1

Ufficio

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 38, Sub. 82, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 75.556,00

Per la stima che segue sono stati utilizzati i seguenti riferimenti di valutazione: consistenza della superficie espressa in mq; ubicazione; livello di piano; esposizione; vetustà; presenza di mezzi pubblici di trasporto; qualità del tessuto urbano circostante; peculiarità architettoniche; comparazione con immobili simili.

Alla luce di tutti i dati raccolti, il sottoscritto CTU non propone nessun coefficiente correttivo in aumento o diminuzione di valore con specifico riferimento agli elementi richiamati in perizia in quanto il fabbricato di cui alla presente risulta conforme ad un valore medio di immobili simili aventi le peculiarità sopra elencate.

Si propone pertanto la seguente valutazione:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Pieve Vergonte (VB) - VIA DR G. CIOLETTI 71, piano T/S1	116,24 mq	650,00 €/mq	€ 75.556,00	100,00%	€ 75.556,00
				Valore di stima:	€ 75.556,00



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 25/11/2022


L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Righetti Claudio









RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pieve Vergonte (VB) - VIA DR G. CICOLETTI 71, piano T/S1
Ufficio
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 38, Sub. 82, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'intera area di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, Visto il Progetto Definitivo di Piano Regolatore Generale Comunale di Variante approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte n°33-7092 del 15/10/2007; Visto il D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 - art. 30; è sita nel comune di Pieve Vergonte, descritta nel Catasto Terreni (CT) come: Fg. 31 mappale 38 Risulta classificata nel P.R.G.C vigente approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n°33-7092 del 15/10/2007, a zona: "AREE RESIDENZIALI SATURE" (NTA, art 4.2.2) Presso il Comune di Pieve Vergonte non è attualmente disponibile la cartografia che individua le aree gravate da usi civici e, pertanto, con la presente si segnala l'impossibilità di rilasciare la dichiarazione attestante tale vincolo. Si allega CDU rilasciato dal Comune di Pieve Vergonte in data 7/09/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2022 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Pieve Vergonte (VB) - VIA DR G. CICOLETTI 71, piano T/S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 38, Sub. 82, Categoria A10	Superficie	116,24 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	Ufficio		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Verbania il 09/08/2011
Reg. gen. 9283 - Reg. part. 1415
Importo: € 161.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.000,00
Spese: € 19.000,00
Interessi: € 47.500,00
Percentuale interessi: 4,89 %
Rogante: notaio Spini Ursula
Data: 03/08/2011
N° repertorio: 8711
N° raccolta: 5980
- **ipoteca legale** derivante da concessione amministrativa riscossione
Iscritto a Verbania il 06/02/2019
Reg. gen. 1293 - Reg. part. 150
Importo: € 148.053,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 74.026,59
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione
Data: 05/02/2019
N° repertorio: 470
N° raccolta: 13819

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Verbania il 08/06/2022
Reg. gen. 7129 - Reg. part. 5751
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

