



TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tacchini Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2018 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



BENE N° 4 – LOTTO 4



pag. 1



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto 4	5
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria dati catastali	7
Dati catastali	9
Precisazioni	9
Patti	10
Condizioni	10
Parti comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	12
Provenienze ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima Lotto 4	15
Lotto 4	15
Riserve e particolarità da segnalare	17

INCARICO

Con decreto di nomina notificato il 01/10/2018, il sottoscritto Ing. Tacchini Andrea, con studio in Piazza Aldo Moro 5, 28921 Verbania-Intra (VB), email: tacchiniandrea@tacchinisrl06.191.it, pec: andrea.tacchini2@ingpec.eu, tel. 0323.407461, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Successivamente, in data 22/10/2018 veniva notificato il provvedimento di sospensione della procedura esecutiva fino al 22/10/2020.

In data 09/12/2020 veniva notificato il decreto di nuova nomina CTU e ripresa dei lavori peritali.

PREMESSA

Quanto oggetto di pignoramento caratterizza diversi immobili a vario uso che sono stati organizzati in 13 Lotti caratterizzanti altrettanti Beni.

A seguire viene analizzato e stimato il Bene N° 4, Lotto 4; gli altri Beni/Lotti vengono valutati in perizie di stima specifiche.

- **Bene N° 4** – Locale ad uso cantina (P1), oltre a n. 2 lastrici solari (P2 e P3), ubicati in Verbania (VB), località Intra, Via Muller, n. 34A, inseriti in complesso condominiale.

Si riporta tabella sintetica di tutto quanto oggetto di pignoramento identificativa del Bene N° 4, Lotto 4.

Lotti	Destinazione	Foglio	Particella	Sub.
1	Abitazione	51	71	99
	Deposito	51	71	98
	Posto auto scoperto	51	71	122
	Posto auto scoperto	51	71	123
2	Commerciale	51	71	39
	Posto auto scoperto	51	71	115
	Posto auto scoperto	51	71	116
3	Magazzino/esposizione	51	71	40
	Posto auto scoperto	51	71	119
	Posto auto scoperto	51	71	120
4	Cantina	51	71	91
	Lastrico solare	51	71	103
		51	386	3
	Lastrico solare	51	71	104
5	Ufficio	51	71	100
	Posto auto scoperto	51	71	108
	Posto auto scoperto	51	71	109
	Posto auto scoperto	51	71	110
6	Commerciale	51	71	101
	Posto auto scoperto	51	71	117
	Posto auto scoperto	51	71	118
7	Ufficio	51	71	45
	Posto auto scoperto	51	71	121
8	Ufficio	51	71	46
	Posto auto scoperto	51	71	106
	Posto auto scoperto	51	71	107
	Posto auto scoperto	51	71	114
	Autorimessa	51	71	47
9	Deposito	51	71	102
10	Commerciale	51	71	69
	Posto auto scoperto	51	71	124
	Posto auto scoperto	51	71	125
11	Abitazione	51	71	76
	Posto auto scoperto	51	71	113
12	Abitazione	51	71	75
	Posto auto scoperto	51	71	112
13	Abitazione	51	71	74
	Posto auto scoperto	51	71	111

LOTTO 4

Il lotto 4 è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 4** – Locale ad uso cantina (P1), oltre a n. 2 lastrici solari (P2 e P3), ubicati in Verbania (VB), località Intra, Via Muller, n. 34A, inseriti in complesso condominiale.

DESCRIZIONE

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono definite, da una cantina e n. 2 spazi caratterizzati da lastrici solari, inseriti in edificio condominiale, sito nel Comune di Verbania (VB), località Intra, Via Muller, n. 34A, e precisamente:

- cantina ubicata al piano primo, catastalmente identificata a parte del Catasto Fabbricati, Foglio 51, Particella 71, Subalterno 91;
- n. 2 lastrici solari, sviluppati uno al piano secondo e uno al piano terzo, catastalmente identificati a parte del Catasto Fabbricati, Foglio 51, Particella 71, Subalterno 103 graffato 386/3 e Particella 71, Subalterno 104.

La cantina è agibile; i lastrici solari mancano delle protezioni dei bordi (pericolo di cadute dall'alto) e di fatto non sono agibili.

Completa la proprietà la quota di enti e spazi comuni condominiali.

Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di perizia è stato realizzato ante 01/09/1967.

Le unità immobiliari di interesse sono state ristrutturate negli anni novanta e successivi.

L'accesso alle unità immobiliari avviene da ingresso pedonale da Via Muller, previo passaggio su vano scale condominiale (mappale 71, Sub. 53).

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** – Locale ad uso cantina (P1), oltre a n. 2 lastrici solari (P2 e P3), ubicati in Verbania (VB), località Intra, Via Muller, n. 34A, inseriti in complesso condominiale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Esaminati gli atti del procedimento, al momento del pignoramento, si relaziona quanto segue.

- Documenti catastali: non presenti;
- Titoli: non presenti;
- Documenti urbanistici e CDU: non presenti;
- APE: non presente;
- Esecutato: non presente.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di esecuzione, appartiene al seguente soggetto:

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'immobile di cui alla part. 71 sub. 91 confina (in contorno, partendo da nord in senso orario):

- a nord-ovest con unità immobiliare di altra proprietà (Sub. 59);
- a nord-est BCNC (Sub. 32);
- a sud-est con unità immobiliare di altra proprietà (Sub. 61);
- a sud-ovest con BCNC (Sub. 53).

L'immobile di cui alla part. 71 sub. 103 graffato 386/3 confina (in contorno, partendo da nord in senso orario):

- a nord-ovest prospetto su Vicolo Muller;
- a nord-est con unità immobiliari di altra proprietà (Part. 386);
- a sud-est con unità immobiliare di altra proprietà (Sub. 62);
- a sud-ovest con BCNC (Sub. 53) e prospetto su Via Muller.

pag. 6

TACCHINI S.r.l. – Servizi di ingegneria civile

PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461 – FAX +39 0323 407461

e-mail: tacchiniandrea@tacchinisrl06191.it; andrea.tacchini2@ingpec.eu

Ordine degli Ingegneri della Provincia del Verbano Cusio Ossola n° 4163
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale
 Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile di cui alla part. 71 sub. 104 confina (in contorno, partendo da nord in senso orario):

- a nord-ovest con BCNC (Su. 53) e prospetto su Part. 71/103 graffato Part. 366/3;
- a nord-est prospetto su Part. 71/103 graffato Part. 366/3 e con altra proprietà (Part. 386);
- a sud-est con unità immobiliare di altra proprietà (Sub. 50);
- a sud-ovest prospetto su Via Muller.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina P1, part. 71/91	3,86 m ²	4,45 m ²	1,00	4,45 m ²	3,08 m	1
Lastrico solare P2, part. 71/103, graffato 386/3	250,77 m ²	260,88 m ²	1,00	260,88 m ²	-	2
Lastrico solare P2, part. 71/104	315,85 m ²	317,42 m ²	1,00	317,42 m ²	-	3
Totale superficie convenzionale:				582,75 m²		
Incidenze condominiali:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				582,75 m²		

I beni di cui al Lotto 4 non si giudicano comodamente e convenientemente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/05/2010 al 21/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 20 Sub. 56, cat. in corso di definiz.
Dal 21/06/2010 al 25/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 20 Sub. 60, cat. in corso di definiz.
Dal 25/01/2013 al 28/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 20 Sub. 60, cat. A/10
Dal 28/11/2013 al 22/05/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 20 Sub. 91, cat. C/2
Dal 22/05/2020 al 11/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 71 Sub. 91, cat. C/2
Dal 11/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 71 Sub. 91, cat. C/2

pag. 7

TACCHINI S.r.l. – Servizi di ingegneria civile

PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461 – FAX +39 0323 407461

e-mail: tacchiniandrea@tacchinisrl06191.it; andrea.tacchini2@ingpsc.eu

Ordine degli Ingegneri della Provincia del Verbano CUSO OSSOLAN, Albo
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale Art. 6234063 Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/08/2000 al 16/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 154, cat. D/1
Dal 16/03/2011 al 22/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 154 Sub. 2, cat. lastrico solare
Dal 22/09/2021 al 15/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 386 Sub. 2, cat. lastrico solare
Dal 24/05/2010 al 22/05/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 20 Sub. 58, cat. in corso di definiz.
Dal 22/05/2020 al 15/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 71 Sub. 87, cat. in corso di costruz.
Dal 15/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 71 Sub. 103, graffata Part. 386, Sub. 3, cat. lastrico solare

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/05/2010 al 17/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 20 Sub. 58, cat. in corso di definiz.
Dal 17/04/2013 al 22/05/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 20 Sub. 88, cat. in corso di costruz.
Dal 22/05/2020 al 15/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 71 Sub. 88, cat. in corso di costruz.
Dal 15/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 71 Sub. 104, cat. lastrico solare

Gli attuali titolari catastali al C.F. 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
	51	71	91		C/2	3	4 m ²	5 m ²	€ 3,72	1	
	51	71	103		Lastrico solare		251 m ²			2	386/3
	51	71	104		Lastrico solare		316 m ²			3	

Catasto Terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
51	71				Ente Urbano		00 28 79			
51	386				Ente Urbano		00 05 51			

Corrispondenza catastale

A seguito degli accertamenti effettuati nell'ambito dell'incarico assegnato, relativamente al subalterno 91 (cantina), non si è riscontrata corrispondenza tra le planimetrie catastali originarie (Fabbricati), e lo stato e le condizioni dei luoghi, come nel loro stato di fatto al 21/05/2021; le planimetrie catastali originarie relative al subalterno 91, indicavano un'altezza del locale differente da quanto rilevato in loco.

Per quanto concerne la particella 71/103 graffato 386/3 e la particella 71/104 (lastrici solari), dagli accertamenti effettuati, risultavano "in corso di definizione/costruzione, F/3", a meno di una porzione ex particella 154/2 correttamente indicata quale lastrico solare. Inoltre, relativamente alle stesse particelle (lastrici solari), non si è riscontrata corrispondenza tra le planimetrie catastali originarie (Fabbricati), e lo stato e le condizioni dei luoghi, come nel loro stato di fatto al 12/03/2021.

Si è reso quindi necessario un aggiornamento catastale per regolarizzare le difformità riscontrate.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento, e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Al momento del pignoramento la documentazione è risultata incompleta ed irregolare.

pag. 9

Si rendono le seguenti precisazioni.

- Documenti catastali: non presenti al momento del pignoramento, sono stati recuperati presso l'Agenzia Delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, ed aggiornati nelle reali consistenze dell'immobile (cfr. All. 2, nuovi mod. D1, con tipi planimetrici e visure).
- Titoli: non presenti al momento del pignoramento, e recuperati nell'ambito dell'incarico assegnato presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Verbania e presso l'Agenzia Delle Entrate, Direzione Provinciale di Verbania, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. All. 4).
- Documenti urbanistici e CDU: non presenti al momento del pignoramento, e recuperati nell'ambito dell'incarico assegnato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Verbania (cfr. All. 3 e 5).
- APE: non presente al momento del pignoramento, non è necessario renderlo nell'ambito dell'incarico assegnato (cfr. All. 5).
- Esecutato: non presente al momento del pignoramento, il certificato di vigenza società è stato recuperato nell'ambito dell'incarico assegnato presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura del Verbano Cusio Ossola (cfr. All. 6).

PATTI

Gli immobili di cui al Bene N° 4, Lotto 4, alla data del 12/03/2021 e del 21/05/2021 risultano liberi.

L'immobile è inserito in un complesso condominiale ristrutturato attraverso un piano di edilizia convenzionata, di cui si riportano i seguenti atti, peraltro non pregiudizievoli (cfr. All. 11):

- atto di convenzione urbanistica a rogito del Notaio Vanina Daniela Gatti del 03/04/2020, rep. 5398/4432, trascritta in Verbania in data 10/04/2020 ai nn. 3142/2483.

CONDIZIONI

Non risultano altre condizioni che già non siano state rese nei patti, che possano evidenziare questioni rilevanti ai fini di un trasferimento (si richiama l'accesso all'immobile attraverso il mappale 71, Sub. 53, C.F. Foglio 51).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in edificio condominiale denominato **** Omissis ****.

Le unità immobiliari di cui al Bene N° 4, Lotto 4, non risultano riportate nelle tabelle millesimali fornite dall'amministratore condominiale **** Omissis ****.

Dagli accertamenti condotti risulta, quanto segue:

- Fig. 51, Part. 71, Sub. 53, è un bene comune non censibile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti effettuati non risulta che l'immobile sia gravato da "usi civici"; né risultano altresì atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

pag. 10

TACCHINI S.r.l. – Servizi di ingegneria civile

PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461 – FAX +39 0323 407461

e-mail: tacchiniandrea@tacchinisrl06191.it; andrea.tacchini2@ingpsc.eu

Ordine degli Ingegneri della Provincia del Verbano Cusio Ossola n° 4163
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale Art. 17 Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quanto agli “usi civici”, si richiama la dichiarazione resa dalla Città di Verbania (CDU, cfr. All. 5): presso l’Amministrazione Comunale non è attualmente disponibile (22/02/2021) la cartografia che individua le aree gravate da usi civici e, pertanto, si segnala l’impossibilità di rilasciare la dichiarazione attestante tale vincolo.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU, cfr. All. 5) rilasciato dalla Città di Verbania in data 22/02/2021, risulta che l’immobile è sottoposto a vincolo: classe I di cui all’art. 45 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06.

Non sussistono diritti di usufrutto, anche parziali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Particella 71, Subalterno 91 (unità immobiliare ad uso cantina)

Caratterizzata da cantina finita ed agibile, giudicata in buone condizioni statiche ed in buone condizioni di manutenzione.

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono le seguenti.

Cantina

- struttura caratterizzata da un telaio in c.a.;
- solai realizzati in latero-cemento;
- chiusure perimetrali costituite da murature in blocchetti di cls, intonacate e tinteggiate;
- presenza di controsoffitti in assito di legno;
- serramenti in ferro con vetro semplice oscurato;
- finiture interne con blocchetti di cls faccia a vista;
- porta in alluminio;
- pavimento in piastrelle di ceramica;
- impianto elettrico di tipo civile.

Particella 71/103 graffato 386/3 e particella 71, Subalterno 104 (lastrici solari)

Caratterizzati da coperture piane non agibili, in quanto mancano delle protezioni dei bordi (pericolo di cadute dall’alto).

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono le seguenti.

Lastrici solari

- solai realizzati in latero-cemento, impermeabilizzati all’estradosso con guaine bituminose.

Parti comuni condominiali

Quanto alle parti comuni condominiali, le caratteristiche costruttive prevalenti sono le seguenti:

- vano scala condominiale pavimentato in pietra e ceramica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso agli immobili pignorati, effettuato in data 12/03/2021 e in data 21/05/2021 al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, gli stessi risultavano liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

In riferimento alla storia del dominio ventennale, sulla base di quanto emerso ed analizzato, si possono attestare le seguenti provenienze (cfr. All. 4).

Periodo	Proprietà	Atto di compravendita			
Dal 27/04/1990	**** Omissis ****	Nota di trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Giuliani Ambrogio	19/04/1949	11599	3645
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	04/05/1949	997	823
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Milano	29/04/1949	896	15

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In riferimento alla storia del dominio ventennale relativa alle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sull'immobile, sulla base di quanto emerso ed analizzato, si può attestare che, a carico della proprietà in oggetto, risultano le seguenti formalità (l'ispezione ha riguardato tutte le formalità a carico sia degli Intestati che dei più antichi danti causa – vedi All. 4).

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di VERBANIA – Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/05/2006 ai nn. 1288/7313, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****.

pag. 12

TACCHINI S.r.l. – Servizi di ingegneria civile

PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461 – FAX +39 0323 407461

e-mail: tacchiniandrea@tacchinisrl06191.it; andrea.tacchini2@ingpsc.eu

Ordine degli Ingegneri della Provincia del Verbano Cusio Ossola n. 416
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Art. 17, comma 1, lett. b) del D.Lgs. n. 40 del 28/02/1997

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di VERBANIA – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/06/2018 ai nn. 4522/5570, atto dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verbania n. di repertorio 748 del 08/05/2018, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

È stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) alla Città di Verbania, Ufficio Urbanistica, e rilasciato in data 22/02/2021 – cfr. All. 5.

Dallo stesso si evince che lo strumento urbanistico vigente, costituito dal Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 13-2008 del 23/01/2006, classifica l'immobile a zona:

- Fig. 51 mappali 386 e 71: scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi n. 37 e più precisamente:

- Fig. 51 mappali 386/parte e 71/parte: aree con impianti per la produzione di beni e servizi (A.I.P.) – art. 23;
- Fig. 51 mappali 386/parte e 71/parte: aree di origine produttiva e terziaria soggette a riuso e riqualificazione nel territorio urbano con destinazione mista soggette a convenzionamento.

Dagli accertamenti condotti non risulta che gli strumenti urbanistici vigenti abbiano subito modifiche incidenti sulla destinazione e capacità edificatori dell'immobile, né che siano in essere adozioni preliminari di piani regolatori non ancora approvati e/o comunque l'inizio di procedure amministrative di modifica degli strumenti urbanistici che interessino le caratteristiche su menzionate.

REGOLARITÀ EDILIZIAEpoca di realizzazione dell'immobile

Dagli accertamenti effettuati si evince che l'edificio risulti essere stato realizzato con inizio lavori ante 01 settembre 1967, e che sia stato successivamente ristrutturato negli anni '90 e successivi. Sull'unità immobiliare oggetto d'interesse sono stati realizzati lavori di manutenzione straordinaria ed opere interne che, l'hanno portata alla consistenza come accertata al 12/03/2021 ed al 21/05/2021.

Estremi di licenze o concessioni edilizie (cfr. All. 3)

Il fabbricato, di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto, è legittimato dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 493 del 24/12/1993 e successive varianti;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 46712 del 23/12/2005;
- Permesso di Costruire n. 01/10 del 15/01/2010;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 129/2012 del 12/12/2012.

Delle stesse sono state visionate le tavole di progetto allegate (cfr. All. 3), ad eccezione della C.E. n. 493 del 24/12/1993 e successive varianti in quanto mancanti presso l'archivio comunale.

Confrontato quindi lo stato dei luoghi al 12/03/2021 ed al 21/05/2021, con i titoli abilitativi di cui sopra, si dichiara la non regolarità edilizia dell'unità immobiliare in oggetto, in quanto:

- Part. 71, subalterno 91: è stata accertata un'altezza del locale differente da quanto assentito; il tutto è oltre le tolleranze di legge.

Le difformità riscontrate relativamente al subalterno 91 sono comunque sanabili attraverso la presentazione di apposita istanza edilizia il cui costo si stima in complessivi € 800,00 (pratica + sanzioni).

N.B. Part. 71/103 graffato part. 386/3 e part. 71/104 (lastrici solari)

Dagli accertamenti effettuati presso lo Sportello Unico Edilizia della Città di Verbania, sono stati rinvenuti i titoli abilitativi per la realizzazione di spazi ad uso deposito con terrazzai e balconi, sia al P2, sia al P3 (vedi All. 3).

Di fatto i lavori non sono mai stati realizzati ed i Permessi di Costruire sono attualmente scaduti.

Conformità degli impianti

Nessun impianto presente relativamente alla particella 71/103 graffato 386/3 ed al subalterno 104.

Particella 71, subalterno 91 fornita di solo impianto elettrico.

Agli atti dell'Amministrazione Comunale non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità degli impianti, né è stato possibile reperirle durante i sopralluoghi condotti presso l'immobile.

L'impiantistica presente nell'unità immobiliare viene giudicata in buono stato di manutenzione.

Agibilità dell'immobile

Agli atti dell'Amministrazione Comunale non è stato rinvenuto alcun certificato e/o dichiarazione di agibilità/abitabilità.

Certificazione energetica

Per la cantina (Particella 71 subalterno 91) e per i lastrici solari (Particella 71/103 graffata 386/3 e particella 71 subalterno 104), le attuali disposizioni di legge non rendono obbligatoria la predisposizione dell'APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali

Le unità immobiliari di cui al Bene N° 4, Lotto 4 non sono state inserite nelle tabelle millesimali fornite, dall'amministratore condominiale Sig. Angelo Rolla.

Totale spese per il periodo dal 01/07/2019 al 30/06/2020 sono state € 42.461,41 (intero condominio).

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00.

In seguito a mia richiesta, l'Amministratore condominiale **** Omissis ****, con sua lettera del 14/06/2021, in merito agli immobili oggetto di pignoramento ha comunicato quanto segue:

- non sono presenti morosità nel pagamento degli oneri condominiali negli ultimi due anni;
- attualmente non sono previste spese straordinarie sull'immobile;
- il Condominio non ha cause in corso;
- non esistono vincoli (di uso, ecc.) di natura condominiale.

STIMA LOTTO 4

Ai fini della valutazione dell'immobile nel suo stato di fatto come sopra descritto, a seguito di sopralluogo e rilievo, e dopo aver esaminato la documentazione raccolta e pervenuta, si è ritenuto di procedere alla valutazione immobiliare complessiva della proprietà oggetto di stima, con un metodo comparativo.

Considerando le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile, si stima per la cantina un valore complessivo a corpo pari ad € 2.000,00 (449,44 €/m²), mentre per i lastrici solari si stima un valore complessivo pari ad € 90.000,00, a cui corrisponde un valore unitario di 155,63 €/m².

Le stime espresse si ritengono congrue con i dati storici di cui si dispone, valutati gli immobili comparabili nello stesso segmento di mercato.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto:

LOTTO 4

- **Bene N° 4** – Locale ad uso cantina (P1), oltre a n. 2 lastrici solari (P2 e P3), ubicati in Verbania (VB), località Intra, Via Muller, n. 34A, inseriti in complesso condominiale.

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono definite, da una cantina e n. 2 spazi caratterizzati da lastrici solari, inseriti in edificio condominiale, sito nel Comune di Verbania (VB), località Intra, Via Muller, n. 34A, e precisamente:

- cantina ubicata al piano primo, catastalmente identificata a parte del Catasto Fabbricati, Foglio 51, Particella 71, Subalterno 91;
- n. 2 lastrici solari, sviluppati uno al piano secondo e uno al piano terzo, catastalmente identificati a parte del Catasto Fabbricati, Foglio 51, Particella 71, Subalterno 103 graffato 386/3 e Particella 71, Subalterno 104.

La cantina è agibile; i lastrici solari mancano delle protezioni dei bordi (pericolo di cadute dall'alto) e di fatto non sono agibili.

Completa la proprietà la quota di enti e spazi comuni condominiali.

Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di perizia è stato realizzato ante 01/09/1967.

Le unità immobiliari di interesse sono state ristrutturate negli anni novanta e successivi.

L'accesso alle unità immobiliari avviene da ingresso pedonale da Via Muller, previo passaggio su vano scale condominiale (mappale 71, Sub. 53).

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari (cantina e lastrici solari) sono identificati al Catasto Terreni a parte del Fg. 51, Part. 71, ente urbano di 2.879 m² e Fg. 51, Part. 386, ente urbano di 551 m².

Le unità immobiliari (cantina e lastrici solari) sono identificate al Catasto Fabbricati a parte del:

- Fg. 51, Part. 71, Sub. 91, Categoria C/2, Cl. 3, Sup. Cat. 5 m², Rendita € 3,72;
- Fg. 51, Part. 71/103 graffato 386/3, Categoria lastrico solare, Cons. 251 m², Rendita € -;
- Fg. 51, Part. 71, Sub. 104, Categoria lastrico solare, Cons. 316 m², Rendita € -.

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

Valore di stima del bene: € 92.000,00

Identificativo corpo Bene N° 4	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Cantina ubicata in Verbania (VB), località Intra, Via Muller, n. 34A (P1), part. 71/91	4,45 m ²	449,44 €/m ²	€ 2.000,00	100%	€ 2.000,00
Lastrici solari, ubicati in Verbania (VB), località Intra, Via Muller, n. 34A (P2-3), part. 71/103 graffato 386/3 e part. 71/104	578,30 m ²	155,63 €/m ²	€ 90.000,00	100%	€ 90.000,00
Totale lotto:					€ 92.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla da segnalare in aggiunta a quanto già relazionato.

* * *

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Verbania, lì 18/11/2021.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Tacchini Andrea
(f.to digitalmente)

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 – Foto LOTTO 4
- ✓ Allegato 2 – Documenti catastali LOTTO 4
- ✓ Allegato 3 – Documenti urbanistici LOTTO 4
- ✓ Allegato 4 – Titoli LOTTO 4
- ✓ Allegato 5 – CDU LOTTO 4
- ✓ Allegato 6 – Esecutato LOTTO 4
- ✓ Allegato 7 – Dati catasto LOTTO 4
- ✓ Allegato 8 – Perizia epurata LOTTO 4
- ✓ Allegato 9 – Bando di vendita LOTTO 4
- ✓ Allegato 10 – Pubblicità commerciale LOTTO 4
- ✓ Allegato 11 – Convenzioni LOTTO 4