



## TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.



### Relazione tecnica di stima

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Manzetti Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 94/2022 del R.G.E.

promossa da: **\*\*\*OMISSIS\*\*\***

contro: **\*\*OMISSIS\*\***

### INCARICO

All'udienza del 28/04/2023, il sottoscritto Arch. Manzetti Roberto, con studio in Via Liberazione, 6 - 28041 - Arona (NO), email r.manzet@virgilio.it, Tel. 0322 44 188, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



### PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Baveno (VB) – località Romanico Via Bertarello, 9

### DESCRIZIONE

Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, di fabbricato con n. 11 unità immobiliari, composto da ingresso, cucina, 2 camere e un bagno, oltre a balcone. Oltre a piccola cantina posizionata in altro corpo di fabbrica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Baveno (VB) – Località Romanico Via Bertarello n. 9 (erroneamente indicato civico n. 6)



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 viene completata dai documenti catastali originali reperiti in fase di verifica.



## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

**\*\*OMISSIS\*\***

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

**\*\*OMISSIS\*\*** (Proprietà 1/1)

Stato occupato con titolo contratto d'affitto del 01.03.2022 registrato il 17.05.2022 al n. 002031 3T

## CONFINI

Da Nord altra proprietà, est altra proprietà, sud cortile condominiale, ovest via V Veneto



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	mq	80,31 mq	1,00	80,31 mq	2,82 m	Primo
Balcone	mq.	6,61 mq.	0,30	1,98 mq.		Primo
Cantina	mq.	4,88 mq.	0,20	0,98 mq.		
Totale superficie convenzionale:				83,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 08/03/1998	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6 Part. 588 Sub. 6  Fg. 6 Part. 587 Sub. 4 Categoria A/4
Dal 08/03/1998 al 13/07/2021	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6 Part. 588 Sub. 6  Fg. 6 Part. 587 Sub. 4 Categoria A/4
Dal 13/07/2021 al 04/11/2022	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6 Part. 588 Sub. 6  Fg. 6 Part. 587 Sub. 4 Categoria A/4

I dati catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	588	6		A/4	2	5	78	222,08	1		
		587	4									

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Baveno il certificato di residenza dell'esecutato, dal quale risulta che: - il Sig.or **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** è residente **\*\*\*OMISSIS\*\*\***

## PATTI

L'immobile ad oggi risulta occupato da persone apparentemente non appartenenti al nucleo familiare dell'esecutato



STATO CONSERVATIVO



L'immobile pignorato si presenta in pessime condizioni di manutenzione e condizioni igienico sanitarie.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale ma non è stato possibile risalire alla presenza di un Amministratore

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Vedasi servitù apparenti e non apparenti, attive e costituite circa passaggi pedonali e carrai. Non appaiono problematiche particolari.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in pessime condizioni di manutenzione anche se risulta essere agibile ed abitabile. La struttura della porzione di edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è composta da muratura in laterizio intonacata al civile esternamente; la copertura è in legno con manto in laterizio. Internamente l'immobile pignorato posto al piano prima presenta le seguenti finiture: - pavimentazioni locali interni in piastrelle di graniglia per quanto riguarda l'appartamento mentre nel bagno le piastrelle sono in ceramica; - rivestimenti di tutte le pareti del bagno e della cucina in ceramica; - pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; - serramenti esterni in alluminio con doppio vetro, con persiane esterne in legno; - serramenti interni in legno; - il bagno è completo di sanitari in ceramica bianca quali: lavabo, wc, bidet, vasca a sedere; - gli impianti tecnologici sono composti da impianto elettrico fuori traccia, impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio, caldaia posizionata nella cucina sprovvista al momento del sopralluogo di libretto di uso e manutenzione, non vi è preseza del numero del codice dell'impianto. L'impianto di riscaldamento non è funzionante. Per il riscaldamento viene utilizzata una stufa a pellet posizionata nel disimpegno della zona notte.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 13/07/2023, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato da persone apparentemente non appartenenti al nucleo familiare dell'esecutato

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/1998	<b>**OMISSIS**</b>	<b>DENUNCIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/02/2001	22193	
Dal 08/03/1998 al 04/11/2022	<b>**OMISSIS**</b>    16/12/1978		13/07/2011	33.556	9.574

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

### *Iscrizioni*

- Ipoteca Volontaria **\*\*OMISSIS\*\***

### *Trascrizioni*

- Pignoramento

**\*\*OMISSIS\*\***



## REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Sono state richieste all'Ufficio Tecnico del Comune di Baveno le concessioni edilizie relative all'immobile oggetto della procedura esecutiva, il tecnico ha risposto che non sono state reperiti titoli edilizi relative all'immobile. Si fa presente comunque che l'immobile è stato edificato prima del 1° settembre 1967.

Dal sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto alla scheda catastale presente all'Agenzia delle Entrate Territorio redatta in data 18/10/1957.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale.

Non è stato possibile accertare la presenza di un Amministratore condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Baveno (VB) – Località Romanico Via Bertarello, 9 (erroneamente indicato n. 6)

Appartamento situato al piano primo di edificio a due piani fuori terra. L'unità abitativa è così composta: ingresso, cucina, soggiorno, due camere, disimpegno e bagno, oltre a balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 588, Sub. 6, graffato con Part. 587 Sub. 4, Categoria A4 – Classe 2 – Vani 5

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



Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno



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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Baveno, Via Bertarello, 9	mq 83,27	€ 1.000,00/mq	€ 83.270,00	100,00%	€ 83.270,00
Valore di stima:					€ 83.270,00

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

€ 83.270,00 arrotondato a € 83.000,00 (Euro ottantatremila/00)

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

Arona, li 18.09.2023

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

