
TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Biasi Fiorella, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2019 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.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	9

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 03/10/2019, la sottoscritta Arch. De Biasi Fiorella, con studio in Viale Sant'Anna, 29 - 28900 - Verbania (VB), email fiodebi@alice.it, PEC fiorella.debiasi@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/10/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Unità immobiliare ad uso commerciale, ubicata a Verbania (VB) - Via Giuseppe Castelli 5 BIS

DESCRIZIONE

Unità immobiliare ad uso commerciale, ubicata al piano terra, all'interno di un fabbricato elevato a sei piani fuori terra, (oltre al piano interrato ad uso cantina), denominato " Condominio Castelli". L'immobile con accesso dalla Via Castelli e dal cortile interno, è situato a Pallanza in zona centrale, vicino a tutti i principali servizi. In prossimità dell'edificio sono presenti parcheggi pubblici. L'immobile è composto da : un ampio locale, due vani di modeste dimensioni (di cui uno con accesso anche dal cortile interno), un piccolo bagno ed una cantina situata al piano interrato.

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



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Immobile ad uso commerciale, ubicato a Verbania (VB) - Via Giuseppe Castelli 5 BIS

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Coerenze del Negozio: portico, unità immobiliare di proprietà **** Omissis **** (o aventi causa, cortile comune, vano scale ed ingresso comuni).

Coerenze della cantina: corridoio comune, cantina di proprietà **** Omissis **** (o aventi causa), terrapieno, e vano scale comune.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	41,00 mq	42,00 mq	1,00	42,00 mq	3,87 m	Terra
Cantina	9,50 mq	10,50 mq	0,30	3,15 mq	2,85 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				45,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Relativamente all'unità immobiliare al foglio 48 mappale 163 subalterno 2

Dall'impianto meccanografico del 1977

Identificativi: Foglio 48 mappale 163 subalterno 2

Indirizzo: Via Giuseppe Castelli n. 5 bis PT - S1

Classamento: categoria C/1 - classe 10 - consistenza mq. 44 - rendita £.3.234

Intestazione: **** Omissis ****, vedova **** Omissis **** nata ad Oggebbio 12/07/1921 usuf. per 333/1000

**** Omissis ****, nato a Verbania 08/04/1949;

**** Omissis ****, nato a Verbania 28/02/1946

**** Omissis ****, nato a Verbania 22/08/1954

ciascuno propr. per 333/1000 ed usuf. per 222/1000



Dal 01/01/1992 al 09/11/2015

Identificativi: Foglio 48 mappale 163 subalterno 2

Indirizzo: Via Giuseppe Castelli n. 5 bis PT - S1

Classamento: categoria C/1 - classe 10 - consistenza mq. 44 - rendita €.1.617,96 (£. 3.132.800)



Intestazione fino al 23/02/2007: **** Omissis ****, nato a Verbania il 08/04/1949, proprietà per intero

Intestazione fino al 26/07/2013: **** Omissis ****, nato ad Omegna il 13/06/1979
**** Omissis ****, nato in Svizzera il 19/04/1974, proprietà per ½ ciascuno



Dal 09/11/2015 al 23/10/2019 (data visura catastale)

Identificativi: Foglio 48 mappale 163 subalterno 2

Indirizzo: Via Giuseppe Castelli n. 5 bis PT - S1

Classamento: categoria C/1 - classe 10 - consistenza mq. 45 - rendita €.1.617,96

Intestazione dal 26/07/2013: **** Omissis ****, nato a Verbania
31/03/1967, proprietà per intero



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	163	2		C1	10	mq 44	mq 45 mq	1617,96 €	T-S1	

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	
78	341				FU D ACCERT		ha 00 are 05 ca 40				

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del Negozio è buono, mentre il locale Cantina si presenta in condizioni mediocri.

PARTI COMUNI

L'Amministratore Condominiale, riferisce alla scrivente che all'immobile in questione, compete la quota di complessivi Millesimi di proprietà e quota condominiale sulle parti comuni pari a MILLESIMI 43,50.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Struttura: Travi e pilastri in c.a.

Pareti perimetrali: muratura in laterizio ed ampi serramenti metallici, (aventi un'altezza di circa mt 3.80) situati in fregio al porticato comune.

Solai: in latero-cemento

Pareti interne: tavolati in muratura

Pavimentazione interna: ceramica, tipo gres porcellanato

Sono presenti i seguenti impianti: elettrico, idrico, termico, quest'ultimo è centralizzato e dotato di termosifoni in alluminio.

Nell'atto di compravendita (Notaio U. Spini) si dichiara che gli impianti esistenti non sono conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza.

Altezza interna utile: Locale principale: mt. 3.87; altri locali : mt 3.44

Pertinenza esclusiva: cantina ubicata al piano interrato, con finiture a rustico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/1967 al 01/03/2007	**** Omissis ****	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DI ##TOSI LUIGI##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lanteri di Verbania	27/07/1966		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	07/01/1967	138	128
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Intra		49	179		
Dal 01/03/2007 al 02/08/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaetano Petrelli di Verbania	22/02/2007	15585	9653
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	01/03/2007	3093	1981
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2013 al 18/02/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ursula Spini di Borgomanero	26/07/2013	11417	7930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	02/08/2013	7698	7930
		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 risulta attualmente invariata.

Dopo la Successione del 07/01/1967 è stato redatto un atto di cessione e divisione a rogito Notaio **** Omissis **** di Verbania in data 12/02/1977 n. 2878/178 di repertorio ed ivi trascritto il 21/2/1977 ai numeri 1226/1111.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Verbania aggiornate al 18/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 07/11/2017
Reg. gen. 11757 - Reg. part. 9075
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 18/07/2019

Reg. gen. 7622 - Reg. part. 6037
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Successivamente alla trascrizione del pignoramento e fino alla suddetta data di aggiornamento delle ispezioni (18/10/2019) non sono state eseguite ulteriori formalità pregiudizievoli a carico del debitore esecutato

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è individuato nelle NTA del PRG in " Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale " (art 18)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 è stata rintracciata nè l'autorizzazione edilizia dell'Edificio nè il certificate di agibilità.

Dalla planimetria catastale, (recante la data del 16/1/1960) si presume che la realizzazione del fabbricato Condominiale sia anteriore al 1960.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

I costi presumibili per l'adeguamento degli impianti è indicativamente pari ad €. 5.000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'Amministratore riferisce alla scrivente quanto segue:
la morosità in capo all'esecutato ammonta ad €. 6.381,53, di cui € 2.534,31 per spese straordinarie di lavori già eseguiti ed € 3.847,22 relative a spese ordinarie.

IL CONDOMINIO STA RECUPERANDO TRAMITE IL LEGALE, MOROSITA' DI ALTRI CONDOMINI;
L'amministratore non è a CONOSCENZA DI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

- **Bene N° 1** – Immobile ad uso commerciale, ubicato a Verbania (VB) - Via Giuseppe Castelli 5 BIS

Unità immobiliare ubicata al piano terra, all'interno di un fabbricato elevato a sei piani fuori terra, (oltre al piano interrato ad uso cantina), denominato " Condominio Castelli". L'immobile con accesso dalla Via Castelli e dal cortile interno, è situato a Pallanza in zona centrale, vicino a tutti i principali servizi. In prossimità dell'edificio sono presenti parcheggi pubblici. Il Negozio è composto da : un ampio locale, due vani di modeste dimensioni (di cui uno con accesso anche dal cortile interno), un piccolo bagno ed una cantina situata al piano interrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 163, Sub. 2, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 78, Part. 341, Qualità FU D ACCERT

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

Valore di stima del bene: € 79.012,50

Si premette, che ciascun bene può essere stimato e valutato sotto diversi criteri e profili economici, che potrebbero essere contraddetti dal mercato locale, e dall'appetibilità del bene. La Ctu, assunte le opportune informazioni, in ordine al locale mercato immobiliare, unitamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali del settore, (fonte OMI Ag. del Territorio, operatori immobiliari, banche dati ecc..) è emerso, che il prezzo dell'immobile, simile a quello in oggetto, in condizioni normali, è compreso nella maggior parte dei casi tra € 1.000/mq ed € 1.900/mq.

La scrivente, alla luce delle considerazioni suddette, tenuto conto della consistenza e caratteristiche dell'immobile, la vetustà, l'ubicazione, l'accessibilità, lo stato di manutenzione, nonché la situazione del mercato immobiliare odierna, e le richieste di domanda ed offerta, ha ritenuto di attribuire ad un metro quadrato di superficie convenzionale un valore unitario di base pari ad € 1.750,00/mq. Nella valutazione di stima sono già stati dedotti i costi presumibili relativi all'adeguamento degli impianti e gli oneri relativi alle spese condominiali.

Valore dell'immobile computato sulla rendita catastale: (Rendita catastale €. 1.617,96 moltiplicata per il coeff. 42,84) = €. 69.313,41

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Immobile ad uso commerciale, Verbania (VB) - Via Giuseppe Castelli 5 BIS	45,15 mq	1.750,00 €/mq	€ 79.012,50	100,00%	€ 79.012,50
Valore di stima:					€ 79.012,50



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 26/05/2020



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Biasi Fiorella

