

# TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Papa Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2021 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico .....	4
Premessa .....	4
Lotto 1 .....	5
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.30, piano T-1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.28, piano T .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.30, piano T-1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.28, piano T .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe.....	7
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.30, piano T-1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.28, piano T .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe.....	8
Confini .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.30, piano T-1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.28, piano T .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe.....	8
Consistenza .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.30, piano T-1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.28, piano T .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe.....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.30, piano T-1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.28, piano T .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe.....	12
Dati Catastali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.30, piano T-1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.28, piano T .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe.....	14



Stato conservativo.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.30, piano T-1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.28, piano T .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.30, piano T-1 .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.30, piano T-1 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.28, piano T .....	15
Stato di occupazione.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.30, piano T-1 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.28, piano T .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.30, piano T-1 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.28, piano T .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.30, piano T-1 .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.28, piano T .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe.....	22
Normativa urbanistica.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.30, piano T-1 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.28, piano T .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe.....	24
Regolarità edilizia.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.30, piano T-1 .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.28, piano T .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe.....	25
Stima / Formazione lotti.....	27
Riserve e particolarità da segnalare .....	28

All'udienza del 13/04/2021, il sottoscritto Arch. Papa Giuseppe, con studio in Via Mapelli, 31 - 28900 - Verbania (VB), email studioarch.papa@gmail.com, PEC giuseppe.papa@archiworldpec.it, Tel. 0323 557 400, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/04/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.30, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.28, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.30, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.28, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE N.30, PIANO T-1**

Fabbricato ad uso abitazione con accessori posto su due piani fuori terra.

L'immobile risulta formato da ingresso, cantina e due ripostigli al piano terra;

il piano primo è composto da angolo cottura, pranzo, soggiorno, due camere, servizi, ingresso e due balconi.

Una scala interna collega i due livelli.

Un'autorimessa al piano terra identificata con il subalterno 4 e una corte esclusiva di pertinenza completano la proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Immobilie poste nell'antico nucleo urbano di Arizzano

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE N.28, PIANO T**

Immobilie poste al piano terra dell'edificio dotato di un accesso carraio dalla corte esclusiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE**

Area urbana interstiziale con piccolo fabbricato abusivo ubicata in prossimità dell'antico nucleo urbano di Arizzano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il bene si trova distante alcune decine di metri dall'edificio ed è raggiungibile esclusivamente a piedi tramite uno stretto passaggio comunale.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE N.30, PIANO T-1**

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE N.28, PIANO T**

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

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE**

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

#### TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE N.30, PIANO T-1**

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.

Sentenza di separazione personale tra coniugi con assegnazione in uso della casa familiare a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Tribunale di Verbania in data 12/3/2020 n.160 - Atto giudiziario trascritto a Verbania il 21/09/20 ai n.ri 8101/6369

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE N.28, PIANO T**

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.

Sentenza di separazione personale tra coniugi con assegnazione in uso della casa familiare a favore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Tribunale di Verbania in data 12/3/2020 n.160 - Atto giudiziario trascritto a Verbania il 21/09/20 ai n.ri 8101/6369

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE**

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**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE N.30, PIANO T-1**

in un sol corpo del mappale 395 al Catasto Terreni: mapp.li 440, 1030, 384, 398, 401 e strada comunale.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE N.28, PIANO T**

del mappale 395 in un sol corpo al Catasto Terreni: mapp.li 440, 1030, 384, 398, 401 e strada comunale.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE**

al Catasto Terreni: mapp.li 440, 445, 436, 435, 1049, vicolo comunale.

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE N.30, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,69 mq	143,00 mq	1,00	143,00 mq	3,00 m	T-1
Cantina	27,00 mq	31,00 mq	0,50	15,50 mq	2,20 m	T
Balconi	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	1
corte esclusiva	61,00 mq	61,00 mq	0,10	6,10 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>166,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>166,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE N.28, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	26,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	2,90 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>30,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>30,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	160,00 mq	160,00 mq	1,00	160,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>160,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>160,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno è terrazzato, in parte piantumato ed è dotato di una buona vista panoramica. Il basso fabbricato abusivo esistente sviluppa una superficie di circa 9 mq.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE N.30, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 23/08/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 83 Categoria A5 Cl.U, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,00 Graffato 84
Dal 23/08/1989 al 23/08/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 83 Categoria A5
Dal 23/08/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 84, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1 Superficie catastale 6,5 vani mq Piano T-1-2 Graffato 83
Dal 01/01/1992 al 10/09/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 84, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 288,70 Piano T-1-2 Graffato 83
Dal 10/10/1999 al 18/06/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 84, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 288,70 Piano T-1-2
Dal 18/06/2004 al 22/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 83, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 3 mq Rendita € 6,35 Piano T-1-2
Dal 22/07/2004 al 13/03/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 83, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 3 mq Rendita € 6,35 Piano T-1-2
Dal 13/03/2008 al 19/04/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 83, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 3 mq Rendita € 6,35

		Piano T-1-2
Dal 05/04/2012 al 19/04/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 395, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 309,87 Piano 1-T
Dal 19/04/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 395, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 309,87 Piano 1-T
Dal 19/04/2012 al 01/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 83, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 3 mq Superficie catastale 4 mq mq Rendita € 6,35 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 06/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 395, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale 170 mq Totale escluse aree scoperte 162 mq Rendita € 309,87 Piano 1-T
Dal 06/12/2021 al 09/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 395, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale Totale 167mq Totale escluse aree scoperte 159 mq Rendita € 361,52 Piano T-1

Oggi i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il mappale 395 sub.3 del foglio 4 C.F era costituito originariamente dai mappali 395 sub.1, 396 sub.1, 395 sub.2, 396 sub.2, ma anche dal ripostiglio identificato al foglio 2 mappale 83 sub.1.

Ne consegue che, contrariamente a quanto asserito nel certificato notarile in atti, l'immobile è pervenuto al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (precedente titolare) non solo dalla successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi il 5/1/2000, ma anche, per il bene identificato al foglio 2 mappale 83 sub.1, dalla compravendita Notaio Poggia del 22/07/2004 repertorio 74245/10266, nonché dalla donazione tacita a firma Notaio Lanteri del 26/02/1999 repertorio 283498/40846.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE N.28, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/04/2012 al 19/04/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 395, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 28 mq Rendita € 122,92 Piano T
Dal 19/04/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 395, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 28 mq Rendita € 122,92 Piano T
Dal 09/11/2015 al 02/04/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 395, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 28 mq Superficie catastale 30 mq Rendita € 122,92 Piano T

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/01/1977 al 05/01/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 439 Qualità Seminativo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 01.60 Reddito dominicale € 0,58 Reddito agrario € 0,50
Dal 05/01/2000 al 19/04/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 439 Qualità Seminativo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 01.60 Reddito dominicale € 0,58 Reddito agrario € 0,50
Dal 19/04/2012 al 29/11/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 439 Qualità Seminativo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 01.60 Reddito dominicale € 0,58 Reddito agrario € 0,50
Dal 29/11/2021 al 09/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 1210 Qualità Prato arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 01.50 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,46

Dal 29/11/2021 al 10/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1209 Categoria C2 Cl.U, Cons. 9 MQ Rendita € 19,06 Piano T
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE N.30, PIANO T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	395	5		A3	2	7 vani	Totali 167 mq Totale escluse aree scoperte 159 mq mq	361,52 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

A seguito degli aggiornamenti eseguiti (ampliamento del 04-12-21 prot- n. VB0053582) esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

E' stato soppresso il bene identificato al C.F. Foglio 2 mappale 83/1 perchè risultava già compreso nell'unità immobiliare censita nel CF al foglio 4 mappale 395, subalterno 3.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE N.28, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	395	4		C6	2	28 mq	Totale 30 mq	122,92 €	T	

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

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1209		U	C2	1	9 mq	10 mq	19,06 €	T	

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
4	1210				Seminativo arborato	U	01.50 mq	0,54 €	0,46 €	

**Corrispondenza catastale**

A seguito degli aggiornamenti eseguiti esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali. E' stato necessario censire al catasto fabbricati il piccolo deposito abusivo.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE N.30, PIANO T-1**

Discreto. L'immobile non necessita di particolari interventi di manutenzione straordinaria.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE N.28, PIANO T**

Lo stato dell'immobile si può considerare mediocre.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE**

terreno in stato di abbandono

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE N.30, PIANO T-1**

Esiste una servitu' di passaggio a favore della proprieta' in oggetto:

con atto notaio Poggia trascritto a verbania il 26/07/2004 reg 9633/7100 si riporta testualmente: "...e' stata costituita servitu' di passaggio pedonale e carraio a favore della confinante proprieta' del componente sig mappale n.83/1 (ottantatre subalterno uno) del foglio 2 catasto Fabbricati, e comunque dell'intero fabbricato n.83 (ottantatre) mappa urbana, ed a carico del triangolo di terreno libero antistante il fabbricato asservito (mappale n.84 in tutti i suoi subalterni del foglio 2 catasto Fabbricati e mappale n.401 del foglio 4 catasto Terreni) acquistato dai signori \*\*\* omissis \*\*\* al -in primo luogo- del trascrivendo atto, onde permettere l'accesso dalla via Giacobbe.

Tale servitu' dovra' essere esercitata sulla porzione del terreno mappale n.401 del foglio 4 catasto Terreni antistante la porta di ingresso del mappale n.84/1 del foglio 2 catasto Fabbricati, in modo da recare il minor danno al fondo asservito e comporta l'obbligo per i signori \*\*\* omissis \*\*\* per se' e/o loro aventi causa a qualsiasi titolo, di non parcheggiarvi auto e di non posare recinzioni".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE N.30, PIANO T-1**

Str. verticali: murature portanti in calcestruzzo per il piano terra; in blocchi semiportanti del tipo "svizzero" per il piano primo;

Solai: in latero cemento;

Copertura: a falde in legno;

Manto di copertura: in tegole marsigliesi;

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate; pareti interne in laterizio intonacato.

Pavimentazione interna e rivestimenti: piastrelle in graniglia e ceramica nell'appartamento; in battuto di cemento nei locali accessori.

Infissi esterni ed interni: serramenti esterni in legno con vetrocamera; porte interne in legno tamburato con inserto in vetro;

Impianto elettrico sottotraccia a 220 V;

Impianto termico: con caldaietta a gas metano e termosifoni in alluminio;

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE N.28, PIANO T**

Str. verticali: in calcestruzzo intonacato;

Solaio: in laterocemento;

Pavimentazione interna: in battuto di cemento;

Infissi: saracinesca in lamiera e infisso in ferro a vetro singolo.

L'autorimessa è dotata di un punto luce a soffitto e di un rubinetto dell'acqua.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE N.30, PIANO T-1**

L'immobile risulta occupato dal coniuge e i figli maggiorenni dell'esecutato.

Si precisa che l'appartamento è stato assegnato in uso della casa familiare a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ( 74D61 ) contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di sentenza di separazione personale tra coniugi (Atto Giudiziario trascritto a Verbania il 21/09/20 ai n.ri 8101/6369).  
Il provvedimento è antecedente la data del pignoramento trascritto a Verbania il 14/01/21 ai n.ri 331/285, ma successivo all'ipoteca volontaria, trascritta a Verbania il 23/04/2012 ai n.ri 4243/414.

Il diritto quindi è da considerarsi non opponibile al creditore procedente e alla procedura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE N.28, PIANO T**

L'immobile risulta occupato dal coniuge e i figli maggiorenni dell'esecutato.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE**

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE N.30, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1999 al 22/07/2004	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lanteri	26/02/1999	283498	40846
		Trascrizione			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Verbania	15/03/1999	2853	2085
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/01/2000 al 19/04/2012	**** Omissis ****	<b>Successione in morte di</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/01/2020		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Verbania	10/05/2001	5060	3726
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/07/2004 al 19/04/2012	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Valeria Poggia	22/07/2004	74245	10266
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.C.R.R. di Verbania	26/07/2004	9632	7099
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/04/2012 al 01/12/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gaetano Petrelli	19/04/2012	19958	12791
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.C.R.R. di Verbania	23/04/2012	4242	3285
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nell'atto a rogito del notaio Gaetano Petrelli del 19/04/2012 rep. n 19958/12791 si e' precisato che il mappale 395/3 (trecentonovantacinque subalterno tre) del foglio 4 (quattro) di catasto Fabbricati di Arizzano, comprende l'unita' immobiliare gia' censita nel catasto Fabbricati di Arizzano al foglio 2 (due) con il mappale 83/1 (ottantatre subalterno uno) - via Domenico Giacobbe - categ. c/2 - cl. 1 - superficie catastale metri quadri 3 - r.c. euro 6,35. patti e condizioni: si sono richiamati i patti, le condizioni e le servitu', convenuti nell'atto n. 74245 di rep. a rogito notaio Valeria Poggia di Verbania in data 22 luglio 2004, trascritto a Verbania il 26.7.2004 ai nn. 9633/7100.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE N.28, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1999 al 22/07/2004	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaele Lanteri	26/02/1999	283498	40846
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Verbania	15/03/1999	2853	2085
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/01/2000 al 19/04/2012	**** Omissis ****	<b>Successione in morte di</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/01/2020		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Verbania	10/05/2001	5060	3726
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 22/07/2004 al 19/04/2012	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Valeria Poggia	22/07/2004	74245	10266
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.C.R.R. di Verbania	26/07/2004	9632	7099
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/04/2012 al 01/12/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gaetano Petrelli	19/04/2012	19958	12791
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.C.R.R. di Verbania	23/04/2012	4242	3285
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE**

Dal 26/02/1999 al 22/07/2004	**** Omissis ****	<b>Atti</b>			
		<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaele Lanteri	26/02/1999	283498	40846
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria di Verbania	15/03/1999	2853	2085		

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/01/2000 al 19/04/2012	**** Omissis ****	<b>Successione in morte di</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/01/2020		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Verbania	10/05/2001	5060	3726
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/07/2004 al 19/04/2012	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Valeria Poggia	22/07/2004	74245	10266
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.C.R.R. di Verbania	26/07/2004	9632	7099
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/04/2012 al 01/12/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gaetano Petrelli	19/04/2012	19958	12791
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.C.R.R. di Verbania	23/04/2012	4242	3285
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE N.30, PIANO T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 01/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA  
Iscritto a Verbania il 23/04/2012  
Reg. gen. 4243 - Reg. part. 414  
Importo: € 440.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 218.221,00  
Rogante: Notaio Gaetano Petrelli  
Data: 19/04/2012  
N° repertorio: 19959  
N° raccolta: 12792

### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**  
Trascritto a Verbania il 06/02/2020  
Reg. gen. 1097 - Reg. part. 860  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO GIUDIZIARIO**  
Trascritto a Verbania il 21/09/2020  
Reg. gen. 8101 - Reg. part. 6369  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a Verbania il 14/01/2021  
Reg. gen. 331 - Reg. part. 285  
Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE N.28, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 01/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA  
Iscritto a Verbania il 23/04/2012  
Reg. gen. 4243 - Reg. part. 414  
Importo: € 440.000,00  
Capitale: € 218.221,00  
Rogante: Notaio Gaetano Petrelli  
Data: 19/04/2012  
N° repertorio: 19959  
N° raccolta: 12792

### **Trascrizioni**

- **ATTO GIUDIZIARIO**  
Trascritto a Verbania il 06/02/2020  
Reg. gen. 1097 - Reg. part. 860
- **ATTO GIUDIZIARIO**  
Trascritto a Verbania il 21/09/2020  
Reg. gen. 8101 - Reg. part. 6369
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a Verbania il 14/01/2021  
Reg. gen. 331 - Reg. part. 285

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 01/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA  
Iscritto a Verbania il 23/04/2012  
Reg. gen. 4243 - Reg. part. 414  
Importo: € 440.000,00  
Capitale: € 218.221,00  
Rogante: Notaio Gaetano Petrelli  
Data: 19/04/2012  
N° repertorio: 19959  
N° raccolta: 12792

- **ATTO GIUDIZIARIO**  
Trascritto a Verbania il 06/02/2020  
Reg. gen. 1097 - Reg. part. 860
- **ATTO GIUDIZIARIO**  
Trascritto a Verbania il 21/09/2020  
Reg. gen. 8101 - Reg. part. 6369
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a Verbania il 14/01/2021  
Reg. gen. 331 - Reg. part. 285

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE N.30, PIANO T-1**

VISTI gli atti relativi alla Variante Generale al P.R.G.C. in adeguamento al PAI, approvata con DGR 5 settembre 2016, n. 33-3893, pubblicata sul BUR n. 37 Supplemento ordinario n. 1 del 15-09-2016;  
VISTA la Variante Parziale n.1 al P.R.G.C. approvata con deliberazione C.C. n. 24 in data 01-07-2019;  
VISTA la legge Regionale n. 56 del 5/12/1977 e successive modifiche ed integrazioni;  
VISTO l'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;  
risulta che la particella 395 risulta assoggettata alle seguenti prescrizioni urbanistiche:  
Zonizzazione: Particella edilizia/di terreno.  
Destinazione d'uso: Insediamenti e nuclei di antica formazione - Arizzano  
Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 20 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.  
Vincoli: Limite di zona A alla data del 6 settembre 1985  
Edifici tipologicamente estranei al tessuto urbano dei nuclei di antica formazione in buono stato di conservazione  
Strade e percorsi lastricati.  
Classe di pericolosità geologica in relazione all'utilizzazione urbanistica: Classe I

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE N.28, PIANO T**

VISTI gli atti relativi alla Variante Generale al P.R.G.C. in adeguamento al PAI, approvata con DGR 5 settembre 2016, n. 33-3893, pubblicata sul BUR n. 37 Supplemento ordinario n. 1 del 15-09-2016;  
VISTA la Variante Parziale n.1 al P.R.G.C. approvata con deliberazione C.C. n. 24 in data 01-07-2019;  
VISTA la legge Regionale n. 56 del 5/12/1977 e successive modifiche ed integrazioni;  
VISTO l'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;  
risulta che  
-la particella 395 risulta assoggettata alle seguenti prescrizioni urbanistiche:  
Zonizzazione: Particella edilizia/di terreno.  
Destinazione d'uso: Insediamenti e nuclei di antica formazione - Arizzano  
Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 20 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.  
Vincoli: Limite di zona A alla data del 6 settembre 1985

Edifici tipologicamente estranei al tessuto urbano dei nuclei di antica formazione in buono stato di conservazione  
Strade e percorsi lastricati.  
Classe di pericolosità geologica in relazione all'utilizzazione urbanistica:  
Classe I

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE**

VISTI gli atti relativi alla Variante Generale al P.R.G.C. in adeguamento al PAI, approvata con DGR 5 settembre 2016, n. 33-3893, pubblicata sul BUR n. 37 Supplemento ordinario n. 1 del 15-09-2016;  
VISTA la Variante Parziale n.1 al P.R.G.C. approvata con deliberazione C.C. n. 24 in data 01-07-2019;  
VISTA la legge Regionale n. 56 del 5/12/1977 e successive modifiche ed integrazioni;  
VISTO l'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;  
risulta che:  
-la particella 439 risulta assoggettata alle seguenti prescrizioni urbanistiche:  
Zonizzazione: Particella di terreno.  
Destinazione d'uso: Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale  
Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'Art.16 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C  
Vincoli: Limite di zona B alla data del 6 settembre 1985  
Classe di pericolosità geologica in relazione all'utilizzazione urbanistica: Classe I

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE N.30, PIANO T-1**

L'immobile non 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.

Presso gli uffici comunali è stata trovata la pratica edilizia n.135/65 - Licenza di costruzione per Ampliamento (nuova costruzione) di stabile del 14/03/1968.  
L'abitabilità è stata rilasciata il 14/11/1968.

In data 13/04/2012 è stata presentata SCIA in Sanatoria prot. 969 - Permesso Edilizio n.4470

In data 17/04/2012 è stata presentata la domanda di agibilità.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Rispetto al progetto rilasciato nell'ultima autorizzazione è stata riscontrata la presenza di un piccolo ripostiglio sul lato est della facciata al piano terra.

Trattasi di un vetusto locale wc in disuso di 2 mq che nelle previsioni di progetto della licenza del 1968 doveva essere demolito.

La regolarizzazione o demolizione del fabbricato potrà avvenire con una SCIA in sanatoria con una sanzione stimata in € 516,00.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti sono allegate alla domanda di agibilità del 17/04/2012.

A seguito del cambio di identificativo catastale è stato necessario redigere un nuovo APE.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE N.28, PIANO T**

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.

Presso gli uffici comunali è stata trovata la pratica edilizia n.135/65 - Licenza di costruzione per Ampliamento (nuova costruzione) di stabile del 14/03/1968.

L'abitabilità è stata rilasciata il 14/11/1968.

In data 13/04/2012 è stata presentata SCIA in Sanatoria prot. 969 - Permesso Edilizio n.4470

In data 17/04/2012 è stata presentata la domanda di agibilità.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO IN ARIZZANO (VB) - VIA DOMENICO GIACOBBE**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Sul terreno sorge un basso fabbricato ad uso deposito attrezzi fatiscente ed abusivo realizzato in muratura con tetto piano.



L'art.16 delle NTA del Comune di Arizzano non prevede nuove costruzioni in aree edificate, pertanto il piccolo ripostiglio realizzato dovrà essere demolito (se non esistono prove della sua esistenza prima del 1/09/67). In alternativa potrà essere valutata l'opportunità di presentare un P.d.C. in sanatoria per la realizzazione abusiva di manufatto accessorio ai sensi dell'art.7 a fronte di una sanzione di almeno € 516,00.



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** - Fabbricato civile ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.30, piano T-1  
Fabbricato ad uso abitazione con accessori posto su due piani fuori terra. L'immobile risulta formato da ingresso, cantina e due ripostigli al piano terra; il piano primo è composto da angolo cottura, pranzo, soggiorno, due camere, servizi, ingresso e due balconi. Una scala interna collega i due livelli. Un'autorimessa al piano terra identificata con il subalterno 4 e una corte esclusiva di pertinenza completano la proprietà.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 395, Sub. 5, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 199.920,00  
La stima comprende anche gli oneri necessari a regolarizzare la posizione edilio urbanistica dell'immobile.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.28, piano T  
Immobile posto al piano terra dell'edificio dotato di un accesso carraio dalla corte esclusiva.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 395, Sub. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 15.000,00
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato in Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe  
Area urbana interstiziale con piccolo fabbricato abusivo ubicata in prossimità dell'antico nucleo urbano di Arizzano.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1210, Qualità Seminativo arborato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1209, Zc. U, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 9.600,00  
La stima è comprensiva dei costi necessari alla regolarizzazione edilizio-urbanistica del bene.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.30, piano T-1	166,60 mq	1.200,00 €/mq	€ 199.920,00	100,00%	€ 199.920,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe n.28, piano T	30,00 mq	500,00 €/mq	€ 15.000,00	100,00%	€ 15.000,00
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Arizzano (VB) - Via Domenico Giacobbe	160,00 mq	60,00 €/mq	€ 9.600,00	100,00%	€ 9.600,00
Valore di stima:					€ 224.520,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che l'appartamento è stato assegnato in uso della casa familiare a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ( 74D61 ) contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di sentenza di separazione personale tra coniugi (Atto Giudiziario trascritto a Verbania il 21/09/20 ai n.ri 8101/6369).

Il provvedimento è antecedente la data del pignoramento trascritto a Verbania il 14/01/21 ai n.ri 331/285, ma successivo all'ipoteca volontaria, trascritta a Verbania il 23/04/2012 ai n.ri 4243/414.

Si segnala l'opportunità di segnalare nell'avviso di vendita che il diritto di abitazione è destinato ad estinguersi ai sensi dell'art. 2812 c.c. con il trasferimento della proprietà in esito alla vendita forzata dei beni.

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 04/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Papa Giuseppe