

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Chiappini Bernardo, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

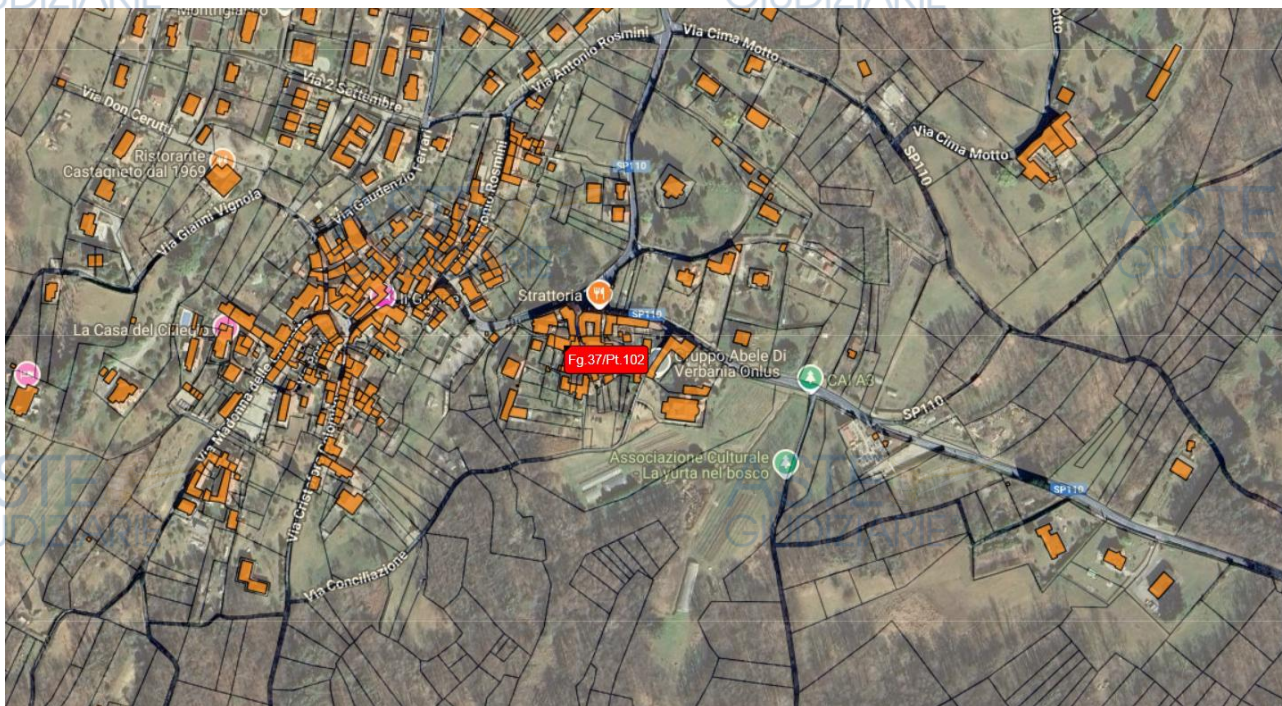
Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art.567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Stato Conservativo	8
Servitù, censo, livello usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	15
Vincoli e oneri condominiali	16
Stima	17

All'udienza del 14/03/2025, il sottoscritto Arch. Chiappini Bernardo, con studio in Via Novara, 17 - 28041 - Arona (NO), email arch.chiappini@gmail.com, PEC bernardo.chiappini@archinworldpec.it, Tel. 0322 45 015, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Arona (NO)–Fraz. Montrigiasco - Vicolo Lagone n.2, piano T, 1, 2.

(Coord. Geografiche: 45°46'16.8"N 8°30'45.6"E).



Nel contesto collinare della frazione di Montrigiasco, area residenziale del comune di Arona caratterizzata da tessuto edilizio storico e collegamenti viari verso il centro cittadino e il Lago Maggiore, è posto il bene oggetto di procedura, costituito da un fabbricato indipendente ad uso civile abitazione con area cortilizia pertinenziale e giardino esclusivo posto sul lato sud, sviluppato su tre piani fuori terra.

L'immobile dispone di accesso carraio da Vicolo del Lagone (percorrendo i mappali 224, 225, 226 e 227 C.T.) e di accesso pedonale da Via Baglioni (mappali 103 e 104) (rif. Estratto di mappa).

Il compendio comprende:

- 1) un edificio abitativo distribuito su tre livelli articolati come segue:

- Piano terra: cucina, due camere, bagno, porticato, ripostiglio, oltre a corpo separato con ripostiglio e sottoscala;
- Piano primo: tre camere con antistante loggiato e wc su ballatoio esterno;
- Piano secondo: sottotetto rustico abitabile.

2) un edificio destinato a locali di sgombero, distribuito su due livelli, collegato al precedente.

3) Completano il compendio il cortile di accesso e il giardino adibito a orto con basso fabbricato a uso ricreo attrezzi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

I confini dell'immobile sono:

- Mapp.227;
- Mapp.226;
- Mapp.101;
- Mapp.113;
- Mapp.103.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,92 mq	74,68 mq	1	74,68 mq	2,45 m	Terra
Cantina	41,88 mq	58,91 mq	0,20	11,78 mq	2,50 m	Terra
Cortile	71,28 mq	71,28 mq	0,018	1,28 mq	0,00 m	Terra
Giardino	111,00 mq	111,00 mq	0,018	2,00 mq	0,00 m	Terra
Loggia	33,83 mq	37,09 mq	0,35	12,98 mq	2,50 m	Terra
Abitazione	59,22 mq	81,31 mq	1	81,31 mq	2,60 m	Primo
Sottotetto (autonomo)	50,98 mq	62,16 mq	0,35	21,76 mq	2,50 m	Primo
Loggia	29,10 mq	31,80 mq	0,35	11,13 mq	2,50 m	Primo
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	Primo
Sottotetto	58,27 mq	81,76 mq	0,35	28,62 mq	2,10 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				248,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				248,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/10/1979 al 09/10/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 102-182, Zc. 2 Categoria A6 Cl.2, Cons. 6
Dal 09/10/1979 al 09/10/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 102-182, Zc. 2 Categoria A6 Cl.2, Cons. 6
Dal 09/10/1979 al 21/01/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 102-182, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A6 Cl.4, Cons. 4
Dal 09/10/1979 al 08/10/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 101-102, Sub. 5-1, Zc. 2 Categoria A6 Cl.2
Dal 21/01/1980 al 12/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 102-182, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A6 Cl.4, Cons. 4
Dal 01/01/1992 al 10/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 102-182, Sub. 3-1, Zc. 2

		Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5
Dal 10/01/2006 al 26/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 102-182, Sub. 3-1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5
Dal 12/10/2006 al 26/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 102-182, Sub. 4-2, Zc. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5
Dal 26/07/2007 al 25/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 102, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5
Dal 26/07/2007 al 20/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 102-182, Sub. 4-2, Zc. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5
Dal 25/08/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 102, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5
Dal 20/11/2008 al 24/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 102, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5
Dal 24/07/2025 al 17/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 102, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 315,04 Piano T, 1, 2 Graffato NCT F.37 MAPP.102
Dal 24/07/2025 al 17/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 102, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 315,04 Piano T, 1, 2 Graffato NCT F.37 MAPP.102

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La cronistoria catastale che precede risulta aggiornata all'attualità, come sancito dall'allegata pratica DOCFA depositata in data 24/07/2025 (cfr. paragrafo *Dati catastali*).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	102	7		A4	2	10	236 mq	315,04 €	T-1-2	NCT F.37 Mapp.10 2

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	
37	102				ENTE URBANO		00 03 09 mq			NCEU F.37 M.102 S.7	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'E.S. ha rilevato le seguenti difformità catastali durante le O.P.:

- Piano Terra:
 - a. Diversa distribuzione dei muri divisorii dell'accesso, cucina e zona pranzo;
 - b. Diversa distribuzione dei muri divisorii tra wc e camera da letto;
 - c. Riduzione delle partizioni murarie poste a delimitazione del portico verso il giardino;
 - d. Presenza di basso fabbricato non accatastato a confine nell'angolo sud del giardino.

Note:

Durante le ispezioni condotte presso i pubblici uffici del comune di Arona non sono state reperite pratiche edili a supporto delle suddette difformità che, però, risultano sanabili mediante la presentazione di apposita pratica C.I.L.A a firma di tecnico abilitato.

L'E.S. ha conferito mandato all'ausiliario geom. **** Omissis **** per il ripristino della conformità catastale richiesta.

Tale resa conforme ha peraltro conferito finale attuazione all'impegno assunto dall'esecutata all'epoca della compravendita, dal cui atto si riporta la dichiarazione di impegno a seguire:

"(..) L'acquirente dichiara di voler destinare entrambe le unità immobiliari in oggetto a propria abitazione principale e di impegnarsi ad eseguire tutti i lavori e gli adempimenti anche catastali, necessari alla fusione dei detti immobili in un'unica unità catastale nel più breve tempo possibile, come previsto dalla legge, di modo che l'alloggio così complessivamente realizzato rientri nella tipologia delle abitazioni non di lusso secondo i criteri infra citati; (..)".

STATO CONSERVATIVO

L'E.S., a seguito del sopralluogo esperito e delle valutazioni condotte in sito, definisce "mediocre" (rif. Art.21, L.392-1978) il generale stato conservativo del bene pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'analisi dell'atto di provenienza non risulta dichiarato il sussistere di servitù a gravame dei beni oggetto di procedura.

Tuttavia, tali beni appaiono fruire di diritto di passaggio tramite fondi confinanti, attraverso i quali si accede all'immobile:

- da Vicolo Lagone, percorrendo i mappali 224, 225, 226, 227, 228 del Catasto Terreni;
- da Via Baglioni, lungo i mappali 103 e 104 del Catasto Terreni.

Ciò è desumibile dall'estratto dell'atto di provenienza in data 25/11/2008 (allegato), nel quale si legge:

"(..) a) fabbricato indipendente ad uso civile abitazione, con annessa area cortilizia pertinenziale, articolato su tre piani fuori terra - con accesso carraio sia dal cortile che da vicolo del Lagone percorrendo i mappali 224, 225, 226, 227, 228 del C.T. nonché con ulteriore accesso pedonale da via Baglioni lungo i mappali 103 e 104 (..)."

Inoltre, dall'atto di divisione rogato dal Notaio **** Omissis **** in data 03/08/2007, Reg.Generale n.11871, Reg.Particolare n. 7551, emerge quanto segue:

"(..) Le parti precisano che l'uso del cortile, in particolare per quanto riguarda i reciproci diritti di passaggio, resta quello sino ad ora praticato precisando in particolare ed a mero titolo indicativo e non esaustivo:

*a) - i signori **** Omissis **** ed **** Omissis **** continueranno ad esercitare il diritto di passaggio pedonale e carraio sui mappali 224 e 226 al fine di pervenire alla loro confinante proprietà dal Vicolo Lagone n. 2 attraverso il passo carraio ivi esistente di proprietà del signor **** Omissis ****; (..)."*

Inoltre, con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dalla pubblica amministrazione in data 29/05/2025, risulta dichiarata: *"(..) l'insussistenza di usi civici come da Decreto Commissariale del 19/10/1934 (..),"* a carico dei beni oggetto di procedura.

Nota tecnica:

Le citazioni riportate costituiscono elementi di riscontro documentale circa l'esistenza di diritti di passaggio in favore del compendio immobiliare, sebbene non esplicitamente costituiti come servitù nei titoli di provenienza, e sono pertinenti ai mappali indicati.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'E.E., sulla base delle informazioni derivanti dai sopralluoghi peritali e con riferimento alla lettura dei caratteri tipologico-costruttivi propri dell'epoca di costruzione, procede alla descrizione che segue:

Fondazioni

La struttura di fondazione è verosimilmente realizzata con conci di muratura in pietrame fungenti da imposta per le murature perimetrali.

Stato di conservazione: sufficiente.

Esposizione

L'esposizione dell'immobile orienta a nord/sud i due principali fronti del fabbricato, sui quali affacciano i locali dello stabile.

Altezza interna utile

L'altezza utile interna del fabbricato è compresa:

- tra 2,25 m e 2,50 m al piano terra;
- tra 2,50 m e 2,60 m al piano primo;
- in media 2,50 m nel sottotetto del secondo piano.

Strutture verticali, orizzontali e murature perimetrali

Sono costituite da muratura in mattoni pieni e pietrame, in relazione alle tipologie costruttive ricorrenti all'epoca dell'originaria costruzione (ante 1967), parzialmente ristrutturate e ri-intonacate in epoca più recente.

I solai interpiano sono realizzati in orditura lignea con incannucciato intonacato e tinteggiato.

Al piano primo è presente una controsoffittatura in listelli di legno impregnato.

Stato di conservazione: mediocre, anche per la presenza di potenziali fenomeni di instabilità a carico del pilastro in muratura posto a sostegno della copertura lungo il fronte sud.

Copertura

La copertura del fabbricato è in orditura lignea di antica fattura, impostata su perimetro murario e murature di spina. Il manto è in tegole marsigliesi con lattoneria e discendenti in metallo zincato.

Nella parte soprastante i locali di sgombero, la copertura risulta in parte diruta.

Stato di conservazione: insufficiente.

Balcone

Il balcone al piano primo, frontistante la corte di accesso e fungente da ballatoio di distribuzione, è realizzato con soletta a sbalzo in cemento rustico e parapetto in ferro dal disegno semplice.

Il loggiato del piano primo, rivolto verso il giardino esclusivo, è costituito da orditura lignea con trattamento impregnante protettivo, piano di calpestio in assito naturale e parapetto anch'esso in legno.

Scala

Il collegamento, solo esterno, fra piano terra e primo avviene tramite n.2 scale in muratura rivestite in elementi di pietra naturale di antica fattura. I parapetti sono in ferro e legno.

Stato di conservazione: mediocre.

Pavimentazione interna

La pavimentazione presenta tipologie e materiali differenti: piastrelle in ceramica, marmette in graniglia, ottagoni policromi di vecchia fattura, assito ligneo e pietra naturale.

Stato di conservazione: sufficiente.

Soglie e davanzali

Realizzati in pietra naturale di antica fattura e in Serizzo levigato.
Stato di conservazione: mediocre.

Serramenti

I serramenti in legno, vari per tipologia e sezione, risultano privi di vetrocamera e di guarnizioni in battuta.

Porte

Le porte interne in legno tinteggiate differiscono per tipologia, fattura ed epoca di costruzione.
Stato di conservazione: mediocre.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico, privo di quadro con sezionatori e differenziali, risulta variamente presente sia in canalina sia sottotraccia, con manomissioni e irregolarità che lo rendono difforme ai requisiti normativi vigenti. Stato di conservazione: insufficiente.

Impianto idro-termo-sanitario

Il sistema di riscaldamento non risulta presente. Una stufa a legna, disposta nel locale cucina, funge da generatore per la diffusione del calore al solo piano terreno. La produzione di acqua calda ad uso sanitario avviene tramite generatore boiler elettrico situato nel locale wc al piano terra.
Stato di conservazione: insufficiente.

Utenze

Lo stabile dispone di allacci alle utenze luce, acqua e fognatura pubbliche. L'allaccio alla rete gas è presente, ma disattivo.

Cortile di accesso

L'accesso avviene da Vicolo Lagone mediante carraio. La pavimentazione è in elementi di pietra naturale con porzioni in battuto di cemento rustico a ripristino ed integrazione della precedente.
Stato di conservazione: sufficiente.

Giardino esclusivo

Il fabbricato dispone di un giardino interno esposto a sud. Su di esso insistono: un basso fabbricato addossato all'abitazione e, nell'angolo sud-est in aderenza al confine di proprietà, un basso fabbricato rilevato in occasione dei sopralluoghi e ora regolarmente inserito in mappa.
Stato di conservazione generale: mediocre.

Locali di sgombero

Occupano il corpo di fabbrica disposto a est del cortile di accesso, a confine con Vicolo Lagone, in adiacenza al lato est del fabbricato abitativo. Sono parzialmente utilizzati come magazzino e deposito.
Stato di conservazione: oggettivamente inagibili, stante il grave stato di deterioramento - anche strutturale - della copertura e dei solai lignei.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice col coniuge, sig.**** Omissis ****, C.F. CRTTN55T08E003Y e N.2 figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/02/1980 al 03/08/2007	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Viglino Antonio	21/01/1980	34659	6395
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di verbania	01/02/1980	854	753
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2006 al 03/08/2007	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/01/2006	78	475
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Verbania	21/08/2006	12851	8135
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/2007 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alfani Errico	26/07/2007	117105	22172
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Verbania	03/08/2007	11873	7553
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/2007 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alfani Errico	26/07/2007	117105	22172

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Verbania	03/08/2007	11872	7552
		Registrazione			
Dal 25/11/2008 al 17/03/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ursula Spini	20/11/2008	4342	2622
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Verbania	25/11/2008	14378	10365
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'E.S. ha rilevato le informazioni di cui sopra dal confronto istituito tra i dati estrapolati dalla Certificazione ipocatastale in atti e le risultanze delle Ispezioni ipotecarie condotte a carico dell'esecutata e dei soggetti interessati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 15/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Trascrizioni**
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Verbania il 27/02/2025
Reg. gen. 2123 - Reg. part. 1749
A favore di **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) è allegato.

Da esso si desume che la tipologia degli interventi ammessi, con riferimento alla zona normativa "A: Ambiti di valorizzazione del patrimonio culturale e storico", sia disciplinata come in estratto si riporta dagli art.12 e 15 delle N.T.A:

"(..)

Art. 12 - Definizione e applicazione dei tipi di intervento

12.1. Il Piano si attua secondo i tipi di intervento definiti all'art. 3 del D.P.R. n°380/2001 che, per i centri storici e per gli edifici di valore storico-architettonico e testimoniale, sono ulteriormente articolati in coerenza alla Circ. Reg. 5/SG/URB/84, con la classificazione di cui al successivo comma 2 che le tavole di Piano attribuiscono ad ogni immobile. In ogni caso l'attribuzione al singolo tipo di intervento è effettuata in rapporto ad altri interventi eventualmente in precedenza assentiti, con un periodo di riferimento di cinque anni.

12.1.bis. Ove, all'esterno dei centri storici, le tavole di Piano non classifichino gli edifici come al seguente comma, sono ammessi tutti i tipi di intervento come definiti al DPR n° 380/2001 rimanendo fermo che in ogni caso in cui l'intervento propone modifiche alla posizione degli orizzontamenti, dei prospetti, alle coperture, alla posizione delle scale o la realizzazione di nuove scale, esso è riconosciuto ad ogni effetto come intervento di ristrutturazione edilizia.

12.2. Le tavole di Piano classificano gli immobili (edifici, o loro parti e le relative aree di pertinenza) che rivestono valore storico-architettonico e testimoniale intrinseco e/o di caratterizzazione dell'ambiente urbano e territoriale circostante, secondo i seguenti gruppi:

(..)

IV) Gruppo 4

che comprende immobili privi di valore intrinseco ma che, per le loro caratteristiche architettoniche, o morfologiche, o per la loro localizzazione possono concorrere al mantenimento o al rafforzamento o alla ricostituzione della qualità architettonica e dell'impianto tipologico del contesto urbano e rurale.

(..)

Gruppo 4: gli immobili, per cui sono ammessi anche gli interventi di tipo RS, RC ed RA, sono soggetti ad intervento edilizio di ristrutturazione di tipo B (RB) nel rispetto delle opere ammesse per tale intervento dalla Circ. Reg.5/SG/URB/84 e con le seguenti precisazioni:

- all'interno degli ambiti rurali e degli ambiti Aa delle frazioni è consentita la modifica della quota di imposta e di colmo delle coperture alle seguenti condizioni: l'innalzamento ammesso è quello necessario per la realizzazione di eventuali cordoli di legatura dell'immobile per esigenze statiche.

- ove risulti da perizia giurata che le condizioni strutturali e di fatiscenza non consentano il recupero ai sensi delle disposizioni vigenti, è consentita la ricostruzione fedele, anche con l'ampliamento di cui alla precedente alinea, previo parere della Commissione Locale per il Paesaggio.

(..)

12.4. Sentita la Commissione Locale per il Paesaggio e rimanendo fermo l'assoggettamento all'art. 24 della LR 56/77 ed ai contenuti dell'art.17, comma 12, lettera f) della L.R. 56/77 e s.m.i., possono essere proposti interventi di maggiore incidenza rispetto a quelli prescritti dal Piano (attraverso il passaggio da

un gruppo ad altro con livello di vincolo inferiore; es: da I a II, da II a III, ecc.) per quegli immobili per le sole specifiche parti che risultassero non recuperabili con i tipi di intervento prescritti (per le quali parti sono ammessi anche interventi di demolizione senza ricostruzione ove risulti che in esse siano assenti specifici elementi di qualità architettonico e decorativa), nonché per gli immobili di proprietà pubblica e di interesse pubblico ove siano necessari particolari interventi per esigenze di adeguamento funzionale.

(..)

12.6. Negli immobili di cui ai precedenti gruppi 2, 3, 4, e di cui al comma 12.3bis, è consentita la realizzazione di vani completamente interrati, per usi accessori, a condizione che non alterino aree di pertinenza che presentino sistemazioni storiche consolidate o elementi di valore architettonico costitutivi della coerenza e della unitarietà complessiva dell'immobile.

12.7. Per il recupero sottotetti a fini abitativi, si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 6.8.1998 n. 21 su tutto il territorio comunale.

(..)

Art. 15 - Ambiti di valorizzazione del patrimonio culturale e storico (A)

15.1. Sono ammessi i seguenti usi in riferimento alla classificazione dell'art. 13:

a, negli ambiti Aa, l'insieme funzionale Mix S costituito da:

A (Residenza),

B (attività ricettive),

C1.1 (commercio al minuto alimentare) nei limiti stabiliti all'allegato 1,

C1.2 (commercio al minuto non alimentare) nei limiti stabiliti all'allegato 1,

C1.4 (pubblico esercizio),

C1.5 (artigianato di servizio),

C2 (direzionale) sono ammesse le attività esistenti che, ove di dimensione inferiore potranno essere ampliate fino a mq 400; sono inoltre ammesse nuove attività per dimensioni fino a 400 mq di Sul,

C3.1 (attrezzature scolastiche),

C3.2 (attrezzature generali),

C3.3 (verde attrezzato e per lo sport),

C3.4 (attrezzature sociosanitarie e assistenziali),

C3.6 (attrezzature scolastiche superiori all'obbligo),

C3.7 (attrezzature amministrative di interesse sovracomunale),

C3.8 (attrezzature diverse di interesse generale),

C3.9 (infrastrutture per la mobilità),

C3.11 (attrezzature a parcheggio)

C3.14 (servizi e infrastrutture tecniche), limitatamente al punto c, e di solo servizio al quartiere;

b, negli immobili Ab, l'insieme funzionale Mix R di cui all'art. 16.1.

15.2 Sono ammessi gli interventi prescritti dalle tavole di Piano e, ove non prescritti, sono ammessi tutti i tipi di intervento, ad eccezione della ristrutturazione urbanistica (RU), salvo casi motivati di particolare interesse e rilevanza, e di nuova edificazione (NC).

15.3. Le modalità di intervento ammesse sono le seguenti:

a, intervento diretto come prescritto o consentito al comma precedente;

b, Piano di recupero di iniziativa privata;

c, Piano di recupero di iniziativa pubblica esteso ad almeno un isolato che potrà prevedere, attraverso l'approfondimento analitico dello stato di fatto del tessuto e dei singoli immobili, specifiche destinazioni d'uso anche a salvaguardia di quelle esistenti e una diversa, più specifica e rispondente definizione dei tipi di intervento.

15.4 In ogni caso di intervento dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- in nessun caso sono ammesse nuove aperture che alterino assetti di facciata compiuti e tipologicamente

rappresentativi

- devono essere mantenuti, e ripristinati per quanto possibile, i fattori di continuità presenti nei fronti: allineamenti, altezza, composizione delle facciate, ritmo delle aperture;

- devono essere eliminati o almeno mitigati tutti i fattori compositivi, decorativi o di arredo all'intorno che diminuiscono la leggibilità degli edifici tutelati ai sensi del D.Lgs n° 42/2004

- il risultato complessivo della modificazione deve essere migliorativo dello stato precedente, considerando la miglioria in termini di valorizzazione dell'apparato decorativo, o di messa in evidenza con criteri di restauro scientifico delle alterazioni storiche irreversibili, o ricostituzione di assetti compositivi, o eliminazione di aggiunte e sistemazioni alteranti, o aumento della fruibilità pubblica delle parti di pregio (androni, corti);

- la relazione illustrativa dovrà dare atto che l'intervento ha assunto le informazioni e tenuto conto delle indicazioni emergenti dell'elaborato QC 03 (schedatura dei beni storico-architettonici) e, in particolare, degli "Elementi di rilievo architettonico" le cui indicazioni devono essere assunte come elementi prescrittivi.

storiche crollate, e ove consentiti dalle presenti norme, è ammissibile in quanto proposto attraverso Piano di recupero che sia positivamente valutato dalla Commissione Locale per il Paesaggio.

15.5. Gli ambiti Aa, delimitati nelle tavole di Piano come centri storici, e gli immobili di valore storico-architettonico (gruppi 1 e 2) e di valore intrinseco o di caratterizzazione dell'ambiente (gruppi 3 e 4), dell'articolo 12, esterni ai centri storici, sono da considerare nella loro interezza come beni culturali e storico-architettonici da salvaguardare e, come tali, assoggettati all'art.24 della LR 56/77.

15.6. Nei centri storici e per gli edifici di valore storico-architettonico e testimoniale ubicati all'esterno di tali perimetrazioni, gli interventi di Ristrutturazione Edilizia, sia di tipo A che di tipo B, dovranno essere di tipo non sostitutivo, ovvero senza contestuale generalizzata demolizione, fatto salvo il caso di dissesto statico incompatibile con la conservazione della preesistenza, asseverato dal progettista incaricato. (..)".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile essendo sprovvisto di formale Certificato di agibilità.

L'accesso agli atti presso il comune di Arona ha consentito di reperire il seguente atto amministrativo:

- Intervento di Manutenzione straordinaria e risanamento conservativo di porzione di edificio residenziale, domanda presentata in data 09/02/2021 - Prot.n.6057/2021.

La Commissione Locale Paesaggio ha rilasciato parere favorevole, condizionato, in data 25/06/2021.

L'intervento, non eseguito, risulta allegato in copia al presente Rapporto estimativo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

L'accesso agli atti presso la Pubblica Amministrazione del Comune di Arona non ha consentito di reperire alcuna pratica edilizia che possa riferirsi a interventi o ad attività edilizia eseguiti sull'immobile oggetto della presente procedura.

Nel corso delle operazioni peritali, l'Esperto Stimatore ha rilevato che l'immobile risulti dotato unicamente di impianto elettrico, alimentato da regolare allaccio di utenza, ma privo dei requisiti previsti dalla normativa vigente, quali il quadro elettrico comprensivo di interruttori differenziali conformi, oltre a difformità nella presenza di interruttori irregolari.

È stato inoltre accertato che l'immobile sia privo di impianto di riscaldamento fisso e di utenza gas; il riscaldamento degli ambienti abitativi risulta attualmente effettuato mediante una stufa a legna.

A tale riguardo, si riporta in estratto dall'atto di provenienza il seguente passo:

"(..) La parte venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che gli impianti, posti a servizio dell'immobile in oggetto, come esistenti, non siano conformi alla normativa in materia di sicurezza. Nei limiti consentiti dalla legge si conviene l'esclusione della garanzia dell'alienante di conformità alla vigente normativa in materia di sicurezza applicabile ai predetti impianti, dichiarando la parte acquirente di accettarli nello stato in cui attualmente si trovino e di rinunciare irrevocabilmente a pretendere dalla parte venditrice il loro adeguamento alla predetta normativa, facendosi conseguentemente carico, nei termini di legge, di ogni spesa e onere di adeguamento, di eventuali danni e di tutti i rischi che possano derivare dall'assenza di conformità. Le parti concordemente, pertanto, in considerazione di quanto sopra indicato, convengono espressamente di non allegare al presente atto alcuna dichiarazione di conformità o dichiarazione di rispondenza degli impianti. (..)".

Alla luce di quanto precede e sulla base dei rilievi peritali e delle valutazioni tecnico-normative effettuate per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura, l'Esperto ha stimato il bene assumendo come stato di conservazione la classe "mediocre" (rif. paragrafo "Stato conservativo").

Riferimenti normativi

Ai sensi dell'art.1, comma2, del D.M. 22 gennaio 2008, n.37, sono soggetti all'obbligo di dichiarazione di conformità gli impianti di riscaldamento nonché gli impianti per la distribuzione e utilizzazione di gas, oltre agli impianti elettrici, idrosanitari, ecc.

L'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) è stato redatto dal Termotecnico **** Omissis **** ed è allegato al presente Rapporto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Arona (NO) – Fraz.Montrigiasco - Vicolo Lagone n.2, piano T, 1, 2.

Nel contesto collinare della frazione di Montrigiasco, area residenziale del comune di Arona caratterizzata da tessuto edilizio storico e collegamenti viari verso il centro cittadino e il Lago Maggiore, è posto il bene oggetto di procedura, costituito da un fabbricato indipendente ad uso civile abitazione con area cortilizia pertinenziale e giardino esclusivo posto sul lato sud, sviluppato su tre piani fuori terra. L'immobile dispone di accesso carraio da Vicolo del Lagone (percorrendo i mappali 224, 225, 226 e 227 C.T.) e di accesso pedonale da Via Baglioni (mappali 103 e 104). Il compendio comprende: 1) un edificio abitativo distribuito su tre livelli articolati come segue: - piano terra: cucina, due camere, bagno, porticato, ripostiglio, oltre a corpo separato con ripostiglio e sottoscala; - piano primo: tre camere con antistante loggiato e wc su ballatoio esterno; - piano secondo: sottotetto rustico abitabile. 2) un edificio destinato a locali di sgombero, distribuito su due livelli. Completano il compendio il cortile di accesso e il giardino adibito a orto con basso fabbricato a uso ricoreo attrezzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 102, Sub. 7, Categoria A4, Graffato NCT F.37 Mapp.102 al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 102, Qualità ENTE URBANO, Graffato NCEU F.37 M.102 S.7.

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

Valore di stima del bene: € 84.000,00.

METODO DI STIMA UTILIZZATO – MARKET COMPARISON APPROACH (M.C.A.)

(Al fine di non appesantire la lettura del presente rapporto di perizia, si rimanda allo sviluppo completo della matrice estimativa contenuta nel file *STIMA M.C.A. – rif. ALLEGATO 6 – ESECUTATO*, dal quale sono stati estratti i valori di mercato dei beni analizzati).

Il Market Comparison Approach (M.C.A.) è un metodo di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di valutazione e un insieme di immobili simili recentemente contrattati, di cui sono noti i prezzi o i canoni. Si tratta di una procedura sistematica che applica criteri di comparazione tra gli immobili, valutandone le caratteristiche tecnico-economiche e apportando opportuni aggiustamenti ai prezzi o ai redditi di mercato rilevati. Tali aggiustamenti, determinati sulla base delle differenze tra l'immobile oggetto di stima e gli immobili di confronto, possono essere espressi sia in termini percentuali che in valore assoluto.

Le principali fasi del processo M.C.A. sono le seguenti:

1. Analisi del mercato, finalizzata all'individuazione di contratti recenti relativi a immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di valutazione;
2. Rilevazione dei dati immobiliari, mediante la raccolta di informazioni documentali (schede, planimetrie, fotografie, ecc.);
3. Selezione delle caratteristiche immobiliari rilevanti per il procedimento di stima;
4. Compilazione della tabella dei dati relativa agli immobili di confronto;



5. Determinazione dei prezzi o dei redditi marginali per ciascuna caratteristica considerata;
6. Redazione della tabella di valutazione, con applicazione degli aggiustamenti ai dati rilevati;
7. Sintesi valutativa, finalizzata alla determinazione del valore di mercato. L'analisi del segmento di mercato immobiliare è focalizzata sul contesto in cui si colloca l'immobile oggetto di stima. Questa fase permette di individuare i parametri quantitativi (rapporti mercantili) e le altre informazioni utili alla valutazione, mediante l'impiego della scheda di rilevazione del segmento.

La rilevazione dei dati immobiliari viene condotta attraverso la compilazione della scheda di rilevazione e degli allegati tecnici.

Il criterio di selezione delle caratteristiche immobiliari si basa su tre fattori principali:

- Le caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima;
- Gli elementi considerati prioritari dai compratori e venditori nel segmento di mercato di riferimento;
- Le caratteristiche che determinano differenze significative di valore tra l'immobile stimato e quelli di confronto.

La misurazione delle caratteristiche qualitative avviene utilizzando due scale:

- Scala nominale, che assegna il valore 0 o 1 a seconda dell'assenza o presenza della caratteristica;
- Scala ordinale, che attribuisce un punteggio a ciascuna classe di caratteristiche secondo un criterio prestabilito.

Per ogni caratteristica qualitativa vengono definiti i relativi nomenclatori. Le caratteristiche comuni tra l'immobile oggetto di stima e quelli di confronto, in quanto non influenti sulla differenziazione dei valori, non rientrano nel calcolo M.C.A., ma vengono comunque riportate nel rapporto di valutazione.

L'applicazione del presente metodo di stima, il cui sviluppo è documentato integralmente nel rapporto allegato (ALLEGATO 6 - ESECUTATO - Cartella M.C.A.), ha condotto alla determinazione dei seguenti valori:

Valore unitario: 338,00€.

Valore di mercato complessivo: 84.000,00€.

Note:

In relazione agli ulteriori quesiti richiesti dall'ill.mo G.E., Dott.ssa **** Omissis ****, l'E.S. specifica ed integra quanto segue:

- "(..) il Perito indicherà, per ciascuno dei Lotti proposti:
1) Il mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale (..)":

Calcolo del Valore catastale dell'immobile

Categoria catastale A/4 - Abitazioni di tipo popolare;

Data di riferimento: 11/04/2025;

Rendita catastale: 315,04€;

Rendita catastale rivalutata del 5%: 330,79€

Moltiplicatore catastale: 110;
Valore catastale: 36.387,12€ per Abitazione principale (V1).
Moltiplicatore catastale: 120;
Valore catastale: 39.695,04€ per Abitazione non principale (V2).

- 2) "(..) Proporrà un mero coefficiente di aumento o diminuzione di valore con specifico riferimento ad elementi richiamati in perizia che rendano l'immobile non conforme ad un valore medio di immobili simili per consistenza, ubicazione e caratteristiche (..)".

La Valutazione Internazionale (I.V.S.) consente di determinare il valore di stima evitando il ricorso a ulteriori e discrezionali coefficienti correttivi, garantendo coerenza e tracciabilità metodologica.

Tuttavia, alla luce delle risultanze peritali, emergono elementi che incidono direttamente sulla regolarità tecnica e amministrativa dell'immobile, e che devono essere considerati ai fini della quantificazione del costo di ripristino:

- Difformità dell'impianto elettrico, tali da richiederne l'adeguamento alle prescrizioni normative vigenti;
- Assenza di un sistema di riscaldamento conforme alle disposizioni del Regolamento Locale di Igiene (pag. 133);
- Necessità di presentare C.I.L.A. in sanatoria per il basso fabbricato, già rappresentato in mappa catastale a seguito di pratica DOCFA a firma dell'ausiliario del CTU.

Tenendo conto non solo delle opere minime di adeguamento impiantistico e di ripristino della conformità igienico-sanitaria, ma anche degli oneri e adempimenti amministrativi connessi alla realizzazione e regolarizzazione degli impianti (deposito pratiche, diritti di segreteria, eventuali asseverazioni e certificazioni), si stima in € 25.000,00 l'importo complessivo necessario per conseguire la regolarizzazione minima delle carenze riscontrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Arona (NO) - Vai Lagone n.2, piano T, 1, 2	248,54 mq	338,00 €/mq	€ 84.000,00	100,00%	€ 84.000,00
Valore di stima:					€ 84.000,00

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 16/08/2025

L'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bernardo Angelo Chiappini

AR / H | ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
NOV O | DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sezione Chiappini Bernardo n° 1102
A/a

www.formaespazio.it

Via Novara n.17 28041 Arona (NO) Cell.: 328 7415788 Tel.: 0322 45015 e-mail: chiappini@formaespazio.it
Cod.Fisc.: CHPBNR68P20A429K Partita IVA: 01849480031 P.E.C.: bernardo.chiappini@archiworldpec.it

20 di 20