

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Denis Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 85/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3.....	6
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3.....	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3.....	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3.....	10
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3.....	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3.....	12



Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3.....	17
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3.....	19
Stima / Formazione lotti.....	20



All'udienza del 19/01/2023, il sottoscritto Arch. Denis Paolo, con studio in Via Montezeda, 2 - 28922 - Verbania (VB), email paolodenis@libero.it, Tel. 3396889549, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA VIGNE BASSE N. 3

Alloggio sito nel comune di Verbania (VB), in località Intra, ubicato al piano primo di un edificio residenziale bifamiliare.

L'intero fabbricato è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia (2001), che ha riguardato la distribuzione interna, le tinteggiature sia interne sia esterne, la sostituzione dei serramenti, le pavimentazioni e i rivestimenti, oltre gli impianti e i sanitari.

Dopo aver attraversato il giardino al piano terra, si accede all'immobile tramite corpo scala esterno, secondo uno schema classico di distribuzione, privo tuttavia di impianto di sollevamento ascensore.

L'alloggio è dotato di un affaccio principale verso mezzogiorno: si compone di una zona giorno dotata di piccolo ingresso dal quale si accede agli ambienti soggiorno-pranzo e alla cucina abitabile, mentre la zona notte è formata da due camere e bagno disimpegnate da un breve corridoio.

Completano la proprietà un piccolo giardino e le rispettive quote proporzionali sui restanti spazi comuni e pertinenziali.

Ubicata a margine del tessuto urbano del capoluogo Verbania, l'impianto insediativo e le specificità ambientali hanno influito sulle caratteristiche urbanistiche e infrastrutturali dell'area immediatamente circostante; risultano sufficienti le dotazioni di servizi quali posti auto e parcheggi privati nelle vicinanze, mentre l'intorno offre una discreta presenza di attività diverse (scuole primarie, esercizi commerciali, ecc.), nonché di importanti infrastrutture viabilistiche (ferrovia, autostrada).

Appaiono più che buone le possibilità di collegamento con i comuni limitrofi, Domodossola, Omegna e i piccoli centri abitati lacustri ovvero quelli maggiori quali Novara, Torino e Milano, facilmente raggiungibili grazie alla presenza della vicina Strada Statale n. 33 e al recente raccordo con il tratto autostradale A26 e la vicina Svizzera.

(cfr. allegato n. 1).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 07/10/2023.

Custode delle chiavi: Aste Giudiziarie

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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA VIGNE BASSE N. 3

Terreno sito nel comune di Verbania (VB), in località Intra, destinato a giardino pertinenziale di alloggio situato in edificio residenziale bifamiliare.

(cfr. allegato n. 1).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 07/10/2023.

Custode delle chiavi: Aste Giudiziarie

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA VIGNE BASSE N. 3

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

La continuità delle trascrizioni ex art. 2650 C.C. è regolarmente osservata: l'accettazione dell'eredità morendo dismessa da **** Omissis **** è stata trascritta in data 02/02/2007 ai n.ri 1760/1150, così come correttamente riferito dal Notaio delegato nella sua relazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA VIGNE BASSE N. 3

La continuità delle trascrizioni ex art. 2650 C.C. è regolarmente osservata: l'accettazione dell'eredità morendo dismessa da **** Omissis **** è stata trascritta in data 02/02/2007 ai n.ri 1760/1150, così come correttamente riferito dal Notaio delegato nella sua relazione.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA VIGNE BASSE N. 3

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

E' stata richiesta e si allega la documentazione anagrafica e l'atto di provenienza.
(cfr. allegato 4 e allegato 6)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA VIGNE BASSE N. 3

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

E' stata richiesta e si allega la documentazione anagrafica e l'atto di provenienza.
(cfr. allegato 4 e allegato 6)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA VIGNE BASSE N. 3

Con riferimento alla mappa del Catasto Terreni:
- mappali 449, 219, 451, 478, 479

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA VIGNE BASSE N. 3

Con riferimento alla mappa del Catasto Terreni:
- mappali 449, 218, 219, 450, 478, 479



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA VIGNE BASSE N. 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,51 mq	99,00 mq	1	99,00 mq	3,10 m	1
Totale superficie convenzionale:				99,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA VIGNE BASSE N. 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	215,00 mq	215,00 mq	0,18	38,70 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				38,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA VIGNE BASSE N. 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 23/11/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 112, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,0 vani Piano 1
Dal 23/11/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 112, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,0 vani Piano 1
Dal 01/01/1992 al 03/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 112, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,0 vani Rendita € 309,87 Piano 1

Dal 03/04/2015 al 12/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 112, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,0 vani Rendita € 309,87 Piano 1
Dal 12/10/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 112, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 278,89 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 31/08/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 112, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 278,89 Piano 1
Dal 31/08/2016 al 07/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 112, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 99 mq Rendita € 395,09 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA VIGNE BASSE N. 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/1977 al 31/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 225 Qualità ,,,,,, Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 31/05/2006 al 22/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 435 Qualità ,,,,,, Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 19/09/2007 al 27/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,,,,,, Fg. 39, Part. 435 Categoria F1, Cons. 215 mq Superficie catastale ,,,,,, mq
Dal 22/11/2007 al 07/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 451 Qualità ,,,,,, Superficie (ha are ca) 00 02 15 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 27/11/2007 al 26/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,,,,,, Fg. 39, Part. 451 Categoria F1, Cons. 215 mq Superficie catastale ,,,,,, mq
Dal 26/09/2011 al 12/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,,,,,, Fg. 39, Part. 451

		Categoria F1, Cons. 215 mq Superficie catastale ,,,,,, mq
Dal 12/10/2011 al 03/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,,,,,, Fg. 39, Part. 451 Categoria F1, Cons. 215 mq Superficie catastale ,,,,,, mq
Dal 03/04/2015 al 07/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,,,,,, Fg. 39, Part. 451 Categoria F1, Cons. 215 mq Superficie catastale ,,,,,, mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA VIGNE BASSE N. 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	112	2		A3	3	4,5 vani	99 mq	395,09 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste la corrispondenza catastale alla data del sopralluogo di primo accesso.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA VIGNE BASSE N. 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	451			F1			215 mq			

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
39	451				Ente urbano			0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

Trattasi di Ente urbano.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA VIGNE BASSE N. 3

Con riferimento alla completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c si rammenta che è stato depositato il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari: vi è la completa congruenza al momento del pignoramento tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Sono state condotte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Verbania (VB), le relative verifiche di residenza, di stato civile e dell'estratto per riassunto dell'eventuale atto di matrimonio.

Sull'immobile oggetto di pignoramento non sussistono diritti di usufrutto e/o di abitazione, né risulta trascritto alcun provvedimento di assegnazione in uso di immobile quale casa coniugale.

E' stata inoltre prodotta copia della certificazione anagrafica che si allega.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA VIGNE BASSE N. 3

Con riferimento alla completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c si rammenta che è stato depositato il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari: vi è la completa congruenza al momento del pignoramento tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Sono state condotte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Verbania (VB), le relative verifiche di residenza, di stato civile e dell'estratto per riassunto dell'eventuale atto di matrimonio.

Sull'immobile oggetto di pignoramento non sussistono diritti di usufrutto e/o di abitazione, né risulta trascritto alcun provvedimento di assegnazione in uso di immobile quale casa coniugale.

E' stata inoltre prodotta copia della certificazione anagrafica che si allega.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA VIGNE BASSE N. 3

L'immobile risulta in uno stato conservativo complessivamente discreto anche alla luce della già citata recente riqualificazione edilizia.

(cfr. allegato 1)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA VIGNE BASSE N. 3

All'unità immobiliare urbana di cui al presente elaborato sono ricompresi i diritti e le ragioni di comproprietà che ad esso proporzionalmente competono sugli enti, vani, spazi, impianti e servizi (art. 1117 c.c.); uso o destinazione sono da ritenersi comuni all'intero fabbricato di cui quanto specificato fa parte, in particolare per quanto concerne l'accesso ed il cortile al piano terra, il tutto come meglio censiti e individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Verbania.

Come si evince dalla relazione di custodia giudiziaria di primo accesso, durante il sopralluogo non si è riscontrata la figura dell'amministratore condominiale.(cfr. allegato 4)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA VIGNE BASSE N. 3

Si descrivono di seguito le principali caratteristiche costruttive dell'immobile.

Strutture verticali: fondazioni, setti e pilastri portanti misti in cemento armato e murature perimetrali di tamponamento in pietra e laterizio con spessori minimo di 30 cm. Solai: a travetti portanti misti in latero-cemento. Intonaci: del tipo per civile abitazione, realizzati in malta cementizia, sabbia e calce. Copertura: a falde discontinue con bassa pendenza.

Pareti interne: in muratura di mattoni forati, intonacature interne tinteggiate a tempera di colore bianco. Pavimentazione interna ed esterna, rivestimenti pareti bagni e cucina: in grés porcellanato di misure correnti nelle zone servizi e negli ambienti rimanenti, caratteristiche e finiture ordinarie. Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno di colore noce scuro con vetrocamera di tipo isolante, oscuranti in legno di colore coordinato, porte interne in legno di colore testa di moro con ferramenta e maniglie in ottone lucido. Scale: struttura portante in cemento armato, rivestimento gradini in pietra, balconi con barriere in ferro a semplice disegno.

Caratteristiche e stato di manutenzione degli impianti.

L'impianto elettrico è del tipo ordinario per abitazioni civili, sottotraccia con tensione a 220 V, con contatore esterno, dispositivo di c.d. "messa a terra" e interruttore differenziale c.d. "salvavita"; l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo e utilizza quale fonte energetica gas naturale per caldaia a metano (non più presente).

Non sono presenti le dichiarazioni di conformità come da richiesta di certificato di agibilità a seguito delle opere eseguite (cfr. allegato n. 3) ma tutte le apparecchiature appaiono in discrete condizioni generali di conservazione. Allacciamenti. Il fabbricato è allacciato a tutte le reti delle opere di urbanizzazione: sono presenti gli allacciamenti del gas metano, dell'energia elettrica, dell'acqua potabile e della rete fognaria.

Presenza di sostanze nocive o tossiche: dall'analisi dell'appartamento e del fabbricato residenziale si ritiene di poter escludere la presenza di sostanze nocive e/o tossiche, manufatti contenenti (cfr. allegato 1).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA VIGNE BASSE N. 3

L'immobile risulta libero



Come si evince dalla documentazione fotografica allegata e dalla relazione di primo accesso di custodia giudiziaria depositata in Cancelleria, alla data del primo sopralluogo utile presso l'immobile pignorato effettuato congiuntamente con il designato custode giudiziario, l'immobile risultava libero. Si segnala inoltre che dalle verifiche di residenza e stato civile condotte presso l'Ufficio Anagrafe e Servizi demografici del Comune di Verbania, l'esecutato non è ivi residente.

Le ricerche condotte hanno dato esito negativo in merito alla eventuale presenza di contratti di locazione dell'immobile e non risulta allo scrivente trascritto alcun contratto preliminare di compravendita, ex art. 2645 bis C.C. (cfr. allegato 1 e allegato 6)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA VIGNE BASSE N. 3

L'immobile risulta libero

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata e dalla relazione di primo accesso di custodia giudiziaria depositata in Cancelleria, alla data del primo sopralluogo utile presso l'immobile pignorato effettuato congiuntamente con il designato custode giudiziario, l'immobile risultava libero. Si segnala inoltre che dalle verifiche di residenza e stato civile condotte presso l'Ufficio Anagrafe e Servizi demografici del Comune di Verbania, l'esecutato non è ivi residente.

Le ricerche condotte hanno dato esito negativo in merito alla eventuale presenza di contratti di locazione dell'immobile e non risulta allo scrivente trascritto alcun contratto preliminare di compravendita, ex art. 2645 bis C.C. (cfr. allegato 1 e allegato 6)

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA VIGNE BASSE N. 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1991 al 03/04/2015	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LANTERI RAFFAELE	23/11/1991	229395	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	30/12/1991	12006	9230
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 03/04/2015 al 09/12/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Notaio FRANZO ROBERTO	03/04/2015	318	280
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Verbania	09/04/2015	3478	2736
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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA VIGNE BASSE N. 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1989 al 26/09/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione - De cuius GAGLIARDI ANGELO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/07/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	06/07/1990	5791	4269
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Gavirate		44	543	
Dal 26/09/2011 al 03/04/2015	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LANTERI LUIGI	26/09/2011	41158	14786
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	29/09/2011	10759	7852
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Firmato Da: DENIS PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 38a8dfefee2df5b21cb75146db2369cfa

Dal 03/04/2015 al 09/12/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio FRANZO ROBERTO	03/04/2015	318	280
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	09/04/2015	3478	2736
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA VIGNE BASSE N. 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 30/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Verbania il 05/11/2007
Reg. gen. 15927 - Reg. part. 2842
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.000,00
Note: Grava sull'u.i.u. di cui al F. 26 part. 112 Sub. 2
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Verbania il 14/03/2011
Reg. gen. 2785 - Reg. part. 394
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Note: Grava sull'u.i.u. di cui al F. 26 part. 112 Sub. 2

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Verbania il 09/04/2015

Reg. gen. 3479 - Reg. part. 327

Importo: € 410.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 205.000,00

Note: Grava su entrate le uu.ii.uu. oggetto di esecuzione

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verbania

Iscritto a Verbania il 12/07/2019

Reg. gen. 7429 - Reg. part. 827

Importo: € 8.187,38

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 7.341,88

Note: Grava su entrate le uu.ii.uu. oggetto di esecuzione (limitatamente alla quota di 1/2 spettante a **** Omissis ****)

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 09/12/2022

Reg. gen. 15426 - Reg. part. 12527

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su entrate le uu.ii.uu. oggetto di esecuzione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA VIGNE BASSE N. 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 30/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Verbania il 05/11/2007

Reg. gen. 15927 - Reg. part. 2842

Importo: € 135.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 75.000,00

Note: Grava sull'u.i.u. di cui al F. 26 part. 112 Sub. 2

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Verbania il 14/03/2011
Reg. gen. 2785 - Reg. part. 394
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 50.000,00
Note: Grava sull'u.i.u. di cui al F. 26 part. 112 Sub. 2
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Verbania il 09/04/2015
Reg. gen. 3479 - Reg. part. 327
Importo: € 410.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 205.000,00
Note: Grava su entrabe le uu.ii.uu. oggetto di esecuzione
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verbania
Iscritto a Verbania il 12/07/2019
Reg. gen. 7429 - Reg. part. 827
Importo: € 8.187,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.341,88
Note: Grava su entrabe le uu.ii.uu. oggetto di esecuzione (limitatamente alla quota di 1/2 spettante a **** Omissis ****)

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 09/12/2022
Reg. gen. 15426 - Reg. part. 12527
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Grava su entraMbe le uu.ii.uu. oggetto di esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA VIGNE BASSE N. 3

Dall'analisi dell'elaborato cartografico denominato PR3 - Carta degli Usi del Suolo F2 (scala 1/2.000) emerge come l'edificio ricada in quegli ambiti del territorio comunale denominati aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) di cui all'Art. 18 delle relative Norme tecniche di attuazione (N.T.A.), come di seguito meglio precisato: 1. Il P.R.G. classifica quali AER le aree caratterizzate dalla presenza di costruzioni destinate completamente, o prevalentemente, ad uso di residenza permanente e temporanea, esistenti o incluse nelle previsioni di strumenti urbanistici esecutivi in corso di attuazione, o oggetto di concessioni edilizie rilasciate. 2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili: - quelle di cui al punto b) del precedente articolo "destinazioni d'uso del suolo" o ad esse assimilabili. 3. Destinazioni d'uso non ammesse: - industrie - laboratori artigianali di produzione (ad eccezione di attività esistenti alla data di adozione del P.R.G. e

considerate compatibili dai competenti uffici pubblici); - centri commerciali e/o direzionali - costruzioni per allevamenti zootecnici. 4. Tipi di intervento ammessi: MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, REC, A, S, NC, D, RU. 5. Parametri: Rc = 40% o pari a maggiore preesistente H = 12,00 ml. o pari a maggiore preesistente Sul = pari all'esistente, all'interno del lotto di intervento, determinata ai sensi dell'art.2 delle norme e dell'art.18 del regolamento edilizio con un incremento massimo per edifici residenziali esistenti, con destinazioni proprie di cui all'art.15 delle presenti norme, pari a: - + 30% per edifici residenziali la cui Sul complessiva sia inferiore a 200 mq. - + 20% per edifici residenziali la cui Sul complessiva sia superiore a 200 mq. e fino a 400 mq. - + 10% per edifici residenziali la cui Sul complessiva sia superiore a 400 mq. (in tutti i casi il valore massimo assoluto di aumento della Sul esistente è stabilito in 50 mq. per ogni unità immobiliare) - + 5% per edifici residenziali plurifamiliari oltre tre piani fuori terra (limitatamente a funzioni tecnologiche).

In alternativa all'applicazione degli incrementi percentuali della Sul sopra elencati, è ammesso l'ampliamento "una tantum" fino a 25 mq. per ciascun edificio residenziale esistente. Tale ampliamento "una tantum" è assoggettato al contributo relativo ad oneri di urbanizzazione e costo di costruzione. Per gli immobili non residenziali esistenti, che possiedono i requisiti di agibilità (superficie utile netta uguale o maggiore a 28 mq. altezza interna netta maggiore o uguale a 2,70 mt., coperti e chiusi almeno su tre lati è possibile il loro recupero e/o la loro trasformazione a fini residenziali, secondo le categorie di intervento edilizio e l'applicazione dei parametri, di cui ai commi 4. e 5. del presente articolo. Gli immobili non residenziali di superficie utile netta inferiore a 28 mq. e/o altezza interna netta inferiore a 2,70 mt. e comunque con altezza interna netta entro i 2,40 mt. possono essere recuperati a fini residenziali (mediante interventi di demolizione e ricostruzione) senza alcun incremento di superficie, se accorpato/integrato all'immobile principale. Quanto sopra non si applica alle autorimesse ed ai fabbricati/locali accessori già assentiti in vigore del presente Piano Regolatore Generale o nel corso della vigenza del precedente Piano Regolatore Generale Intercomunale. Gli interventi di cui sopra sono assoggettati al contributo di costruzione. D = a norma di Codice Civile e 5,00 ml. per interventi di Nuova Costruzione.

Dpf = secondo D.M. 2/4/68 n° 1444 Dc = a norma di Codice Civile Ds = secondo quanto previsto al successivo articolo "strade e infrastrutture per la circolazione.

Dall'analisi dell'elaborato cartografico denominato PR2 - Carte dei Vincoli F2 (scala 1/2.000) emerge come l'edificio ricada in quegli ambiti del territorio comunale inclusi nel vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 di tutela paesistico-ambientale con procedura in subdelega ai sensi della L.R. 32/2008 (articolo 2 comma 3 e articolo 142 Vincolo paesaggistico posto per legge).

Tavole di analisi dei Vincoli Geologici. Per quanto attiene alla classificazione della pericolosità geomorfologica del territorio su cui insiste l'immobile pignorato, l'edificio ricade in una classe di rischio denominata I - classe I di cui all'art. 45 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06, secondo la Tavola sinottica dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica PG2, ovvero quelle porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente, in quanto la valutazione attuale del rischio idrogeologico in atto correlata alla presenza di edificazioni risulta esserci (presenza del torrente San Giovanni nelle vicinanze).

(cfr. allegato n. 3).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA VIGNE BASSE N. 3

Dall'analisi dell'elaborato cartografico denominato PR3 - Carta degli Usi del Suolo F2 (scala 1/2.000) emerge come l'edificio ricada in quegli ambiti del territorio comunale denominati aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) di cui all'Art. 18 delle

relative Norme tecniche di attuazione (N.T.A.), come di seguito meglio precisato: 1. Il P.R.G. classifica quali AER le aree caratterizzate dalla presenza di costruzioni destinate completamente, o prevalentemente, ad uso di residenza permanente e temporanea, esistenti o incluse nelle previsioni di strumenti urbanistici esecutivi in corso di attuazione, o oggetto di concessioni edilizie rilasciate. 2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili: - quelle di cui al punto b) del precedente articolo "destinazioni d'uso del suolo" o ad esse assimilabili. 3. Destinazioni d'uso non ammesse: - industrie - laboratori artigianali di produzione (ad eccezione di attività esistenti alla data di adozione del P.R.G. e considerate compatibili dai competenti uffici pubblici); - centri commerciali e/o direzionali - costruzioni per allevamenti zootecnici. 4. Tipi di intervento ammessi: MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, REC, A, S, NC, D, RU. 5. Parametri: Rc = 40% o pari a maggiore preesistente H = 12,00 ml. o pari a maggiore preesistente Sul = pari all'esistente, all'interno del lotto di intervento, determinata ai sensi dell'art.2 delle norme e dell'art.18 del regolamento edilizio con un incremento massimo per edifici residenziali esistenti, con destinazioni proprie di cui all'art.15 delle presenti norme, pari a: - + 30% per edifici residenziali la cui Sul complessiva sia inferiore a 200 mq. - + 20% per edifici residenziali la cui Sul complessiva sia superiore a 200 mq. e fino a 400 mq. - + 10% per edifici residenziali la cui Sul complessiva sia superiore a 400 mq. (in tutti i casi il valore massimo assoluto di aumento della Sul esistente è stabilito in 50 mq. per ogni unità immobiliare) + 5% per edifici residenziali plurifamiliari oltre tre piani fuori terra (limitatamente a funzioni tecnologiche).

In alternativa all'applicazione degli incrementi percentuali della Sul sopra elencati, è ammesso l'ampliamento "una tantum" fino a 25 mq. per ciascun edificio residenziale esistente. Tale ampliamento "una tantum" è assoggettato al contributo relativo ad oneri di urbanizzazione e costo di costruzione. Per gli immobili non residenziali esistenti, che possiedono i requisiti di agibilità (superficie utile netta uguale o maggiore a 28 mq. altezza interna netta maggiore o uguale a 2,70 mt., coperti e chiusi almeno su tre lati è possibile il loro recupero e/o la loro trasformazione a fini residenziali, secondo le categorie di intervento edilizio e l'applicazione dei parametri, di cui ai commi 4. e 5. del presente articolo. Gli immobili non residenziali di superficie utile netta inferiore a 28 mq. e/o altezza interna netta inferiore a 2,70 mt. e comunque con altezza interna netta entro i 2,40 mt. possono essere recuperati a fini residenziali (mediante interventi di demolizione e ricostruzione) senza alcun incremento di superficie, se accorpatis/integrati all'immobile principale. Quanto sopra non si applica alle autorimesse ed ai fabbricati/locali accessori già assentiti in vigenza del presente Piano Regolatore Generale o nel corso della vigenza del precedente Piano Regolatore Generale Intercomunale. Gli interventi di cui sopra sono assoggettati al contributo di costruzione. D = a norma di Codice Civile e 5,00 ml. per interventi di Nuova Costruzione.

Dpf = secondo D.M. 2/4/68 n° 1444 Dc = a norma di Codice Civile Ds = secondo quanto previsto al successivo articolo "strade e infrastrutture per la circolazione.

Dall'analisi dell'elaborato cartografico denominato PR2 - Carte dei Vincoli F2 (scala 1/2.000) emerge come l'edificio ricada in quegli ambiti del territorio comunale inclusi nel vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 di tutela paesistico-ambientale con procedura in subdelega ai sensi della L.R. 32/2008 (articolo 2 comma 3 e articolo 142 Vincolo paesaggistico posto per legge).

Tavole di analisi dei Vincoli Geologici. Per quanto attiene alla classificazione della pericolosità geomorfologica del territorio su cui insiste l'immobile pignorato, l'edificio ricade in una classe di rischio denominata I - classe I di cui all'art. 45 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06, secondo la Tavola sinottica dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica PG2, ovvero quelle porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente, in quanto la valutazione attuale del rischio idrogeologico in atto correlata alla presenza di edificazioni risulta esserci presenza del torrente San Giovanni nelle vicinanze).

(cfr. allegato n. 3).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA VIGNE BASSE N. 3

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche e a dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Verbania risulta che nell'archivio si trovino solo copie di atti edilizi depositati dal 1961 in avanti. Con i dati forniti dallo scrivente, il Responsabile del Procedimento ha rilasciato i seguenti atti:

- richiesta di Nulla osta per esecuzione di lavori edili, rilasciata in data 13 luglio 1970 al **** Omissis **** per l'esecuzione di lavori di nuova recinzione del mappale interessato, lungo il lato dell'allora ex via Alla Ferrovia;
- concessione edilizia in sanatoria Prot. n. 107/92 del 22 dicembre 1992, di cui alla L. 47/85 per formazione appartamenti al piano terra e primo, a nome dell'allora proprietario **** Omissis **** e a firma del progettista **** Omissis **** di Verbania, per sanare precedenti opere abusive realizzate in assenza di licenza edilizia o concessione ma conformi alle norme urbanistiche (trasformazione di vecchio fabbricato in n. 2 alloggi, di cui in particolare quello al primo piano oggetto di pignoramento composto da ingresso, 2 camere, soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e ripostiglio. Nulla infine è stato menzionato in merito alla pratica di agibilità come da richiesta.

(cfr. allegato 3 e allegato 5)

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.

Sebbene esista la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata, non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi riscontrato durante i sopralluoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (Sanatoria di cui al Prot. n. 107/92 del 22 dicembre 1992).

Le difformità riscontrate riguardano alcune opere interne, relative ad una diversa distribuzione delle partizioni divisorie (riduzione del corridoio centrale a favore della cucina e di una camera, inclusione del ripostiglio e di parte del pianerottolo d'ingresso nella zona giorno), nonché la modifica di una apertura perimetrale (finestra dell'ex corridoio) con formazione di nicchia per l'alloggiamento della caldaia e della relativa esalazione dei fumi a tetto (caldaia rimossa e non presente durante i sopralluoghi).

Per quanto attiene alla certificazione energetica dell'immobile, avvalendomi della cooperazione e collaborazione di un tecnico ausiliario come da apposita istanza al Giudice dell'Esecuzione, è stato redatto l'Attestato di prestazione energetica (APE) n. 2023 205307 0081 valido a tutto il 26/10/2033: l'immobile ricade in classe energetica G.

Per la parte impiantistica non sono state riscontrate le certificazioni e le dichiarazioni di conformità previste per il rilascio della pratica di agibilità: per l'adeguamento normativo, si indica un costo presunto in euro/mq di superficie, ovvero 9.000 euro, già considerato nel valore di stima (comprensivo di sanzioni amministrative, presentazione nuova pratica edilizia asseverata, redazione certificazioni impiantistiche).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3
Alloggio sito nel comune di Verbania (VB), in località Intra, ubicato al piano primo di un edificio residenziale bifamiliare. L'intero fabbricato è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia (2001), che ha riguardato la distribuzione interna, le tinteggiature sia interne sia esterne, la sostituzione dei serramenti, le pavimentazioni e i rivestimenti, oltre gli impianti e i sanitari. Dopo aver attraversato il giardino al piano terra, si accede all'immobile tramite corpo scala esterno, secondo uno schema classico di distribuzione, privo tuttavia di impianto di sollevamento ascensore. L'alloggio è dotato di un affaccio principale verso mezzogiorno: si compone di una zona giorno dotata di piccolo ingresso dal quale si accede agli ambienti soggiorno-pranzo e alla cucina abitabile, mentre la zona notte è formata da due camere e bagno disimpegnate da un breve corridoio. Completano la proprietà un piccolo giardino e le rispettive quote proporzionali sui restanti spazi comuni e pertinenziali. Ubicata a margine del tessuto urbano del capoluogo Verbania, l'impianto insediativo e le specificità ambientali hanno influito sulle caratteristiche urbanistiche e infrastrutturali dell'area immediatamente circostante; risultano sufficienti le dotazioni di servizi quali posti auto e parcheggi privati nelle vicinanze, mentre l'intorno offre una discreta presenza di attività diverse (scuole primarie, esercizi commerciali, ecc.), nonché di importanti infrastrutture viabilistiche (ferrovia, autostrada). Appaiono più che buone le possibilità di collegamento con i comuni limitrofi, Domodossola, Omegna e i piccoli centri abitati lacustri ovvero quelli maggiori quali Novara, Torino e Milano, facilmente raggiungibili grazie alla presenza della vicina Strada Statale n. 33 e al recente raccordo con il tratto autostradale A26 e la vicina Svizzera. (cfr. allegato n. 1).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 112, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 257.400,00

Stante la sanabilità delle opere realizzate in difformità che verrà ricomprese nella detrazione del valore finale di stima, si rende edotto il possibile acquirente del fatto che l'immobile necessita l'ottenimento della regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio, la cui determinazione talvolta non appare di semplice identificazione, quali l'onere di una nuova pratica edilizia in sanatoria, da redigere a firma di un professionista abilitato.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3
Terreno sito nel comune di Verbania (VB), in località Intra, destinato a giardino pertinenziale di alloggio situato in edificio residenziale bifamiliare. (cfr. allegato n. 1).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 451, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 451, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 61.920,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3	99,00 mq	2.600,00 €/mq	€ 257.400,00	100,00%	€ 257.400,00
Bene N° 2 - Terreno Verbania (VB) - Via Vigne Basse n. 3	38,70 mq	1.600,00 €/mq	€ 61.920,00	100,00%	€ 61.920,00
Valore di stima:					€ 319.320,00

Valore di stima: € 319.320,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9000,00	€

Valore finale di stima: € 310.000,00

Assumendo quale riferimento il più probabile valore di mercato ottenuto mediante analisi comparativa dei prezzi medi praticati nella zona di riferimento e le quotazioni proposte dall'Osservatorio del Mercato Italiano (OMI) presso l'Agenzia del Territorio, stante la discreta appetibilità di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il perdurare della situazione economica di incertezza che ancora interessa il comparto immobiliare nazionale e locale nonostante segnali di ripresa ma che risente di una contrazione dei volumi e valori reali di vendita, pur sottolineando il potenziale intrinseco dei beni oggetto di indagine, per le argomentazioni evidenziate

nel presente elaborato si indica in via prudenziale un congruo deprezzamento volto a favorire l'orientamento da parte del Giudice dell'Esecuzione sulla valutazione di merito conclusiva.

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 20/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Denis Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 1-file zip da denominarsi "foto"
- ✓ Altri allegati - Allegato 2-file zip da denominarsi "documenti catastali"
- ✓ Altri allegati - Allegato 3-file zip da denominarsi "documenti urbanistici"
- ✓ Altri allegati - Allegato 4 file zip da denominarsi "titoli"
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 file zip da denominarsi "ACE e CDU"
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 file zip da denominarsi "esecutato"
- ✓ Altri allegati - Allegato 8-file pdf da denominarsi "perizia epurata"
- ✓ Altri allegati - Allegato 9-file pdf da denominarsi "bando di vendita"
- ✓ Altri allegati - Allegato 10-file pdf da denominarsi "pubblicità commerciale"

