

---

# TRIBUNALE DI VERBANIA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tonietti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 6.....	6
<b>Bene N° 4</b> - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 4.....	6
Lotto 1 .....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9.....	7
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9.....	7
Confini .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9.....	7
Consistenza .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9.....	9
Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9.....	11
Stato conservativo.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9.....	11

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9.....	12
Stato di occupazione.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9.....	12
Provenienze Ventennali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9.....	15
Normativa urbanistica.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9.....	16
Regolarità edilizia.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9.....	17
Lotto 2.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 6.....	17
<b>Bene N° 4</b> - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 4.....	17
Titolarità.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 6.....	17
<b>Bene N° 4</b> - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 4.....	18
Confini.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 6.....	18
<b>Bene N° 4</b> - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 4.....	18
Consistenza.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 6.....	18
<b>Bene N° 4</b> - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 4.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 6.....	19

<b>Bene N° 4</b> - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 4.....	20
Dati Catastali.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 6.....	21
<b>Bene N° 4</b> - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 4.....	21
Stato conservativo.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 6.....	22
<b>Bene N° 4</b> - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 4.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 6.....	22
<b>Bene N° 4</b> - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 4.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 6.....	23
<b>Bene N° 4</b> - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 4.....	23
Stato di occupazione.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 6.....	23
<b>Bene N° 4</b> - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 4.....	23
Provenienze Ventennali.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 6.....	24
<b>Bene N° 4</b> - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 4.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 6.....	25
<b>Bene N° 4</b> - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 4.....	25
Normativa urbanistica.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 6.....	26
<b>Bene N° 4</b> - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 4.....	26
Regolarità edilizia.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 6.....	26
<b>Bene N° 4</b> - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 4.....	27
Stima / Formazione lotti.....	28
<b>Lotto 1</b> .....	28
<b>Lotto 2</b> .....	29

All'udienza del 09/09/2024, il sottoscritto Geom. Tonietti Marco, con studio in Piazza XXIV Maggio, 8 - 28877 - Ornavasso (VB), email toniettimarco@tiscali.it, PEC marco.tonietti@geopec.it, Tel. 0323 837228, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9
- **Bene N° 2** - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 6
- **Bene N° 4** - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 4

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 9**

Trattasi della quota di piena proprietà di una villa disposta su tre piani fuori terra (terra, primo e secondo), oltre al sottotetto, con circostante area di pertinenza, situata nel Comune di Oggebbio, nella frazione Cadessino in Via Palermo n. 9, zona centrale prevalentemente residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

L'accesso all'immobile e all'area esterna di pertinenza avviene direttamente dalla prospiciente strada pubblica (Via Palermo).

L'unità immobiliare in questione è composta: al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina e due ripostigli; al piano primo da disimpegno, due camere e tre balconi; al piano secondo da due disimpegni, due camere, tre bagni e quattro balconi; al piano terzo (sottotetto) da soffitta. Completa la proprietà corte esclusiva.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 31/01/2025.

Custode delle chiavi: Aste Giudiziarie Inlinea Spa

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 - RUDERE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 9**

Trattasi della quota di piena proprietà di un antico fabbricato rurale ora diruto, con circostante area di pertinenza, situato nel Comune di Oggebbio, nella frazione Cadessino in Via Palermo n. 9, zona centrale prevalentemente residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione e ai servizi di pubblica utilità.

L'accesso all'immobile e all'area esterna di pertinenza avviene dalla prospiciente strada pubblica (Via Palermo) attraverso un successivo passaggio sull'area esterna pertinenziale di cui al Bene N° 1 (Lotto 1).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 31/01/2025.

Custode delle chiavi: Aste Giudiziarie Inlinea Spa

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° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 6**

Trattasi della quota di piena proprietà di un fabbricato di civile abitazione disposta su due piani fuori terra (terra e primo) e uno entro terra (seminterrato), con circostante area di pertinenza, situato nel Comune di Oggebbio, nella frazione Cadessino in Via Palermo n. 6, zona centrale prevalentemente residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

L'accesso all'immobile e all'area esterna di pertinenza avviene direttamente dalla prospiciente strada pubblica (Via Palermo).

L'unità immobiliare residenziale in questione (sub. 1) è composta: al piano terra da soggiorno, cucina e corte esclusiva; al piano primo da disimpegno, due camere, bagno e balcone; al piano seminterrato da cantina.

Completa la proprietà: al piano seminterrato una cantina (sub. 2) con accesso indipendente attraverso passaggio sull'area esterna pertinenziale di cui al Bene N° 4 (Lotto 2).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 31/01/2025.

Custode delle chiavi: Aste Giudiziarie Inlinea Spa

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° 4 - RUDERE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 4**

Trattasi della quota di piena proprietà di un antico fabbricato rurale ora collabente, con circostante area di pertinenza, situato nel Comune di Oggebbio, nella frazione Cadessino in Via Palermo n. 4, zona centrale prevalentemente residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione e ai servizi di pubblica utilità.

L'accesso all'immobile e all'area esterna di pertinenza avviene direttamente dalla prospiciente strada pubblica (Via Palermo).

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9
- **Bene N° 2** - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9

---

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - VILLA UBCATA A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 9**

---

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

---

#### **BENE N° 2 - RUDERE UBCATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 9**

---

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

---

#### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - VILLA UBCATA A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 9**

---

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)

---

#### **BENE N° 2 - RUDERE UBCATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 9**

---

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)

---

#### CONFINI

---

#### **BENE N° 1 - VILLA UBCATA A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 9**

---

Confini dell'intera particella 91, presi in un sol corpo a Catasto Terreni, partendo da nord in senso orario: via per Cadessino, via Palermo, particella 92, via Palermo, particelle 90, 88, 79, 198, 199 e 197.

---

#### **BENE N° 2 - RUDERE UBCATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 9**

---

Confini dell'intera particella 92, presi in un sol corpo a Catasto Terreni, partendo da nord in senso orario: particella 91, via Palermo e ancora particella 91.

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 9**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	146,00 mq	230,00 mq	1	230,00 mq	3,15 m	T-1-2
Soffitta	66,00 mq	40,00 mq	0,2	8,00 mq	1,30 m	3
Ripostiglio esterno	3,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	2,20 m	T
Balconi	7,00 mq	7,00 mq	0,3	2,10 mq	0,00 m	1-2
Corte esclusiva	1213,00 mq	1213,00 mq	0,02	24,26 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>265,36 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>265,36 mq</b>		

Superfici ricavate dalle schede catastali e arrotondate al 1/2 mq.

Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti e del vano scala.

**BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 9**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato diruto e area esterna	190,00 mq	190,00 mq	1	190,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>190,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>190,00 mq</b>		

Superficie desunta da visura storica aggiornata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 9**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>19/12/1972</b> al <b>05/12/2018</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 91 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 210 mq Rendita € 379,60 Piano T-1-2
Dal <b>06/12/2018</b> al <b>27/03/2025</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 91 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani

		Superficie catastale 210 mq Rendita € 379,60 Piano T-1-2
Dal 28/03/2025 al 04/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 91, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 10 vani Superficie catastale 245 mq Rendita € 903,80 Piano T-1-2-3
Dal 19/12/1972 al 05/12/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 91 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00.01.90
Dal 06/12/2018 al 26/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 91 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00.01.90
Dal 27/03/2025 al 04/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 91 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00.13.20

Dal 19/12/1972 al 05/12/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 80 Qualità Prato arbor Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.11.30 Reddito dominicale € 2,92 Reddito agrario € 3,21
Dal 06/12/2018 al 26/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 80 Qualità Prato arbor Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.11.30 Reddito dominicale € 2,92 Reddito agrario € 3,21
Dal 27/03/2025 al 04/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 91 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00.13.20

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### **BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 9**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/1972 al 05/12/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 92 Qualità Fabb rurale Superficie (ha are ca) 00.01.90
Dal 06/12/2018 al 09/08/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 92 Qualità Fabb rurale Superficie (ha are ca) 00.01.90

Dal 10/08/2020 al 04/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 92 Qualità Fabb diruto Superficie (ha are ca) 00.01.90
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 9**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	91	1		A7	1	10 vani	245 mq	903,8 €	T-1-2-3		

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	
14	91				Ente urbano		00.13.20 mq				

### Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania era depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare pignorata, presentata in data 29/12/1939, che non rappresentava lo stato dei luoghi a causa di ampliamento, assenza di rappresentazione grafica del piano terzo (sottotetto) e assenza di rappresentazione grafica dei balconi. Pertanto, si è resa necessaria denuncia di variazione catastale presentata dal sottoscritto Geom. Marco Toniatti all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania in data 27/03/2025, protocollo n. VB0015540 (agli atti dal 28/03/2025).

L'area su cui insiste il fabbricato e la relativa area esterna, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, corrisponde al Catasto Terreni al foglio 14, particella 91, Ente Urbano di are 13.20 (comprende la ex particella 80 del foglio 14, accorpata con tipo mappale presentato dal sottoscritto Geom. Marco Toniatti all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania in data 27/03/2025, protocollo n. VB0015224, agli atti dal 27/03/2025).

A seguito delle operazioni catastali eseguite, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della legge 30 luglio 2010 n. 122, si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria depositata".

## BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 9

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
14	92				Fabb diruto		00.01.90 mq			

### Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra la qualità indicata e quella esistente.

Trattasi di area non censita al Catasto Fabbricati.

La mappa catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

### STATO CONSERVATIVO

## BENE N° 1 - VILLA UBICATA A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 9

La villa in oggetto, di antica costruzione, si presenta in stato di abbandono e in scarse condizioni di manutenzione. Inoltre, si evidenzia che, allo stato attuale, l'unità immobiliare necessita di un elevato fabbisogno di energia termica, essendo stata classificata in classe energetica G (EPgl,nren (kWh/m<sup>2</sup>anno): 440,20).

## BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 9

Il rudere in oggetto si presenta in totale stato di abbandono e in pessime condizioni di manutenzione.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

## BENE N° 1 - VILLA UBICATA A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 9

Il terreno su cui insiste la villa e la relativa area esterna pertinenziale non risulta assoggettato a vincolo d'uso civico; il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 10/02/2025 a firma del Responsabile del Servizio Dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Oggebbio.

## BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 9

Il terreno su cui insiste il fabbricato diruto e la relativa area esterna pertinenziale non risulta assoggettato a vincolo d'uso civico; il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 10/02/2025 a firma del Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Oggebbio.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

## BENE N° 1 - VILLA UBICATA A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 9

Contesto: area residenziale.

Accesso: da strada pubblica (Via Palermo).

Altezza interna utile dei locali principali: da un minimo di 3,10 m a un massimo di 3,25 m.

Strutture verticali: muratura portante di pietra e calce, ad eccezione dell'ampliamento al piano secondo (area servizi igienici) che risulta con struttura in cemento armato e tamponature in laterizio.

Divisori interni: murature in mattoni di laterizio.

Solai: legno.

Copertura: a falde con struttura in legno, ad eccezione dell'ampliamento al piano secondo (area servizi igienici) che risulta con struttura in laterocemento.

Manto di copertura: lastre di pietra (piode), ad eccezione dell'ampliamento al piano secondo (area servizi igienici) che risulta in tegole di cemento.

Lattoneria: lamiera preverniciata.

Finiture pareti esterne: intonacate e tinteggiate.

Finiture pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate.

Pavimenti: parte in lastre di pietra, parte in piastrelle di cotto, parte in lastre di marmo e parte in parquet.

Rivestimenti cucina e servizi igienici: parte in piastrelle di ceramica e parte in lastre di marmo.

Scala interna di collegamento tra i piani: struttura in muratura con pedate rivestite in lastre di pietra.

Serramenti esterni: legno con vetri semplici e scuri in legno.

Porte interne: parte in legno e parte in legno tamburato.

Impianto elettrico: sottotraccia.

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia a metano posta nel ripostiglio (sottoscala) al piano terra; corpi scaldanti in radiatori.

Servizi igienici: dotati di doccia e/o vasca, vaso igienico, bidet e lavabo; l'areazione avviene in modo naturale essendo dotati di finestre apribili.

Non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti tecnologici presenti; pertanto, sarà compito del futuro avente titolo accertare tale conformità con l'ausilio di tecnici abilitati.

## **BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 9**

---

Contesto: area residenziale.

Accesso: da strada pubblica (Via Palermo).

Trattasi di antico fabbricato rurale ora parzialmente crollato.

In allegato alla perizia, certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 10/02/2025 a firma del Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Oggebbio.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 9**

---

L'immobile risulta libero

Si segnala la presenza di mobili, arredi e suppellettili.

### **BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 9**

---

L'immobile risulta libero

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1972 al 05/12/2018	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaele Lanteri	19/12/1972	79241	12781
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	08/01/1973	166	153
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Verbania	28/12/1972	1995	148		
Dal 06/12/2018	**** Omissis ****	<b>Verbale di deposito atti esteri</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Fabio Pala	06/12/2018	60074	12953
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	11/12/2018	13324	10708
		<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.

Si precisa, come anche indicato nella relazione notarile, che alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Verbania non risulta trascritta la dichiarazione di successione della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 9**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1972 al 05/12/2018	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaele Lanteri	19/12/1972	79241	12781
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	08/01/1973	166	153
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Verbania	28/12/1972	1995	148		
Dal 06/12/2018	**** Omissis ****	<b>Verbale di deposito atti esteri</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Fabio Pala	06/12/2018	60074	12953
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	11/12/2018	13324	10708
		<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.

Si precisa, come anche indicato nella relazione notarile, che alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Verbania non risulta trascritta la dichiarazione di successione della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI****BENE N° 1 - VILLA UBICATA A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 9**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 01/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Decreto di sequestro conservativo**

Trascritto a Verbania il 16/02/2010

Reg. gen. 1655 - Reg. part. 1181

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Verbania il 04/01/2023

Reg. gen. 122 - Reg. part. 98

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Il tutto come risulta dalla relazione notarile preliminare ventennale redatta dal Notaio Matteo Contento di Montebelluna in data 21/02/2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 01/04/2025, allegate alla presente.

**BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 9**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 01/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Verbania il 04/01/2023

Reg. gen. 122 - Reg. part. 98

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Il tutto come risulta dalla relazione notarile preliminare ventennale redatta dalla Notaio Matteo Contento di Montebelluna in data 21/02/2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 01/04/2025 allegate alla presente.

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 9**

La villa e la corte pertinenziale insistono su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica in parte come "Aree degli insediamenti a carattere ambientale e documentario Art. 24 comma primo, punti 1), 2), 3) L.R. 56/77", regolata dall'articolo 4.2.1 delle Norme Tecniche di Attuazione, in parte come "Aree residenziali esistenti - interventi ammassi Art. 13 secondo comma, punti a), b), c), d), f) L.R. 56/77", regolata dall'articolo 4.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione, e in parte come "Viabilità in progetto", regolata dall'articolo 4.1.4 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Geologicamente classificata in Classe II.

L'area risulta inoltre assoggettata a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. e ricade in parte in area di interesse archeologico regolata dall'art. 5.2.4 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In riferimento a quanto sopra riportato, si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data

10/02/2025 a firma del Responsabile del Servizio Dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Oggebbio.

## **BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 9**

Il fabbricato diruto e la corte pertinenziale insistono su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "Aree degli insediamenti a carattere ambientale e documentario Art. 24 comma primo, punti 1), 2), 3) L.R. 56/77", regolata dall'articolo 4.2.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Geologicamente classificata in Classe II.

L'area risulta inoltre assoggettata a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. e ricade in area di interesse archeologico regolata dall'art. 5.2.4 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In riferimento a quanto sopra riportato, si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 10/02/2025 a firma del Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Oggebbio.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 9**

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.

Dalle ricerche effettuate nell'archivio del Comune di Oggebbio (VB), ai sensi dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successivamente alla data del 01/09/1967, risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Nulla osta esecuzione opere edili rilasciato in data 17/08/1973 - pratica n. 13/1973, relativo alla costruzione dei servizi igienici;
- Nulla osta rilasciato in data 28/01/1974 - pratica n. 38/1974, relativo all'attacco alla fognatura comunale;
- Autorizzazione rilasciata in data 28/11/1994 - pratica n. 1953, relativa alla sistemazione recinzione.

Alla data del sopralluogo non esisteva l'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i progetti allegati alle pratiche edilizie di cui sopra. A seguito delle verifiche condotte durante le operazioni di rito e come si evince dalle fotografie allegate alla presente perizia, si evidenziano le principali difformità:

- modifiche alla distribuzione interna dei locali;
- modifiche al posizionamento e dimensionamento di alcune aperture esterne;
- ampliamento mediante la realizzazione di ripostiglio al piano terra;
- modifiche dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta della porzione ampliata (zona servizi igienici) non rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34-bis "tolleranze costruttive".

Sebbene a tutt'oggi non risultino attivati procedimenti sanzionatori, trattandosi di immobile posto in area soggetta a vincolo paesaggistico, per una completa e coerente valutazione del procedimento da intraprendere per ricomporre le difformità evidenziate, occorrerà sviluppare e approfondire le problematiche mediante la presentazione di una pratica mirata che esula dal mandato professionale del sottoscritto e solo la cui istruttoria potrà esplicitare esaustivamente tutti i risvolti conseguenti. L'aggiudicatario, al fine di regolarizzare le suddette difformità urbanistiche (qualora sanabili), dovrà predisporre apposito progetto di sanatoria oltre all'esecuzione di eventuali opere edilizie di ripristino/adeguamento; si stima un costo (a titolo puramente indicativo in quanto il tipo di soluzione sarà a discrezione dell'acquirente), comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, presumibilmente di € 15.000,00 (somma questa che è stata considerata in riduzione nella stima).

Inoltre, si evidenzia che non è stato rinvenuto certificato di agibilità e/o richiesta di agibilità relativamente all'unità immobiliare in oggetto; pertanto, il futuro acquirente dovrà provvedere a proprie cure e spese, con tecnico abilitato, alla richiesta della stessa; si stima un costo, comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni,

presumibilmente di € 1.000,00 (somma questa che è stata considerata in riduzione nella stima).

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistico rilasciato dal Comune di Oggebbio in data 10/02/2025, che si allega alla presente.

#### **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.

#### **BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 9**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche effettuate nell'archivio del Comune di Oggebbio (VB), ai sensi dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successivamente alla data del 01/09/1967, non risultano rilasciati provvedimenti edilizi; pertanto, considerate le caratteristiche costruttive e la remota epoca di costruzione, lo stesso è da ritenersi urbanisticamente conforme.

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistico rilasciato dal Comune di Oggebbio in data 10/02/2025, che si allega alla presente.

### LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 6
- **Bene N° 4** - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 4

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

#### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 6**

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

#### **BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 4**

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

#### **TITOLARITÀ**

#### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 6**

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)

**BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 4**

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)

**CONFINI**

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 6**

Confini dell'intera particella 693, presi in un sol corpo a Catasto Terreni, partendo da nord in senso orario: particelle 352, 357, 358, 637 e via Palermo.

**BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 4**

Confini dell'intera particella 637, presi in un sol corpo a Catasto Terreni, partendo da nord in senso orario: particelle 693, 358, 628 e via Palermo.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 6**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (sub. 1)	60,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	2,35 m	T-1
Cantina (sub. 1)	0,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	2,25 m	S1
Balconi (sub. 1)	4,00 mq	4,00 mq	0,30	1,20 mq	0,00 m	1
Corte esclusiva (sub. 1)	38,00 mq	38,00 mq	0,1	3,80 mq	0,00 m	T
Cantina (sub. 2)	14,00 mq	21,00 mq	0,25	5,25 mq	2,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>111,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>111,50 mq</b>		

Superfici ricavate dalle schede catastali e arrotondate al 1/2 mq.

Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti e del vano scala.

**BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 4**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato collabente e area esterna	57,00 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>57,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>57,00 mq</b>		

Superficie desunta da visura storica del Catasto Terreni aggiornata.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 6**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/1985 al 17/12/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 61 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 91 mq Rendita € 150,81 Piano S1-T-1
Dal 18/12/1989 al 25/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 61 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 91 mq Rendita € 150,81 Piano S1-T-1
Dal 26/03/2025 al 04/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 693, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 106 mq Rendita € 255,65 Piano S1-T-1
Dal 26/03/2025 al 04/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 693, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 14 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 25,31 Piano S1
Dal 18/12/1989 al 17/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 353 Qualità Fr div sub Superficie (ha are ca) 00.00.80
Dal 18/03/2025 al 04/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 693 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00.00.80

Dal <b>16/12/1985</b> al <b>17/12/1989</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 13, Part. 353, Sub. 1 Qualità Porz acc fr Superficie (ha are ca) 00.00.00
Dal <b>18/12/1989</b> al <b>17/03/2025</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 15, Part. 353, Sub. 1 Qualità Porz acc fr Superficie (ha are ca) 00.00.00
Dal <b>18/03/2025</b> al <b>04/04/2025</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 15, Part. 693 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00.00.80

Dal <b>06/06/1989</b> al <b>17/12/1989</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 15, Part. 353, Sub. 2 Qualità Porz di fr Superficie (ha are ca) 00.00.00
Dal <b>18/12/1989</b> al <b>17/03/2025</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 15, Part. 353, Sub. 2 Qualità Porz di fr Superficie (ha are ca) 00.00.00
Dal <b>18/03/2025</b> al <b>04/04/2025</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 15, Part. 693 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00.00.80

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### **BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 4**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>06/06/1989</b> al <b>17/12/1989</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 15, Part. 354 Qualità Fabb rurale Superficie (ha are ca) 00.00.57
Dal <b>18/12/1989</b> al <b>14/12/2010</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 15, Part. 354 Qualità Fabb rurale Superficie (ha are ca) 00.00.57
Dal <b>15/12/2010</b> al <b>04/04/2025</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 15, Part. 637 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00.00.57

Dal <b>17/12/2010</b> al <b>04/04/2025</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 15, Part. 637 Categoria F2 Piano T
--	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 6**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	693	1		A3	1	5,5 vani	106 mq	255,65 €	S1-T-1	
	15	693	2		C2	1	14 mq	21 mq	25,31 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
15	693				Ente urbano		00.00.80 mq				

**Corrispondenza catastale**

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania era depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare pignorata, presentata in data 15/04/1982 dalla Geom. Carmen Balletto, che non rappresentava lo stato dei luoghi a causa di ampliamento (accorpamento con porzioni di fabbricato rurale diviso in subalterni), modifiche alla distribuzione interna e divisione (scorporo cantina sub. 2), resosi necessario in quanto previsto dalla circolare n. 2/E del 01/02/2016 (punto 3.3.2 della circolare); pertanto, è stata necessaria denuncia di variazione catastale presentata dal sottoscritto Geom. Marco Tonietti all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania in data 25/03/2025, protocollo n. VB0014735 (agli atti dal 26/03/2025).

L'area su cui insiste il fabbricato e la relativa area esterna, di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte, corrisponde al Catasto Terreni al foglio 15, particella 693, Ente Urbano di are 0.80 (tipo mappale presentato dal sottoscritto Geom. Marco Tonietti all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania in data 18/03/2025, protocollo n. VB0012848, agli atti dal 18/03/2025).

A seguito delle operazioni catastali eseguite, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della legge 30 luglio 2010 n. 122, si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie depositate".

**BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 4**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	637			F2					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
15	637				Ente urbano		00.00.57 mq			

#### **Corrispondenza catastale**

L'area su cui insiste il fabbricato collabente e la relativa area esterna, corrisponde a Catasto Terreni al foglio 15 particella 637, Ente Urbano di are 0,57.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della legge 30 luglio 2010 n. 122, si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e dell'elaborato planimetrico depositato".

#### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 6**

Il fabbricato di civile abitazione in oggetto, di antica costruzione, si presenta in stato di abbandono e in scarse condizioni di manutenzione.

Inoltre, si evidenzia che, allo stato attuale, l'unità immobiliare necessita di un elevato fabbisogno di energia termica, essendo stata classificata in classe energetica G (EPgl,nren (kWh/m<sup>2</sup>anno): 451,97).

#### **BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 4**

Il fabbricato collabente in oggetto si presenta in totale stato di abbandono e in pessime condizioni di manutenzione.

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

#### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 6**

Il terreno su cui insiste il fabbricato e la relativa area esterna pertinenziale non risulta assoggettato a vincolo d'uso civico; il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 10/02/2025 a firma del Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Oggebbio.

#### **BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 4**

Il terreno su cui insiste il fabbricato collabente e la relativa area esterna pertinenziale non risulta assoggettato a vincolo d'uso civico; il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 10/02/2025 a firma del Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Oggebbio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 6**

Contesto: area residenziale.

Accesso: da strada pubblica (Via Palermo).

Altezza interna utile dei locali principali: da un minimo di 2,30 m a un massimo di 2,50 m.

Strutture verticali: muratura portante di pietra e calce.

Divisori interni: murature in mattoni di laterizio.

Solai: legno.

Copertura: a falde con struttura in legno.

Manto di copertura: tegole marsigliesi.

Lattoneria: lamiera preverniciata.

Finiture pareti esterne: intonacate e tinteggiate.

Finiture pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate.

Pavimenti: parte in piastrelle di ceramica e parte in parquet.

Scala interna di collegamento tra i piani: struttura in legno con pedate rivestite in moquette.

Serramenti esterni: legno con vetri semplici e scuri in legno.

Porte interne: legno tamburato.

Impianto elettrico: sottotraccia.

Impianto di riscaldamento: presenza di termoconvettori a gas metano.

Produzione acqua calda sanitaria: non presente.

Servizio igienico: dotato di vaso igienico e lavabo; l'areazione avviene in modo naturale essendo dotato di finestra apribile.

Non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti tecnologici presenti; pertanto, sarà compito del futuro avente titolo accertare tale conformità con l'ausilio di tecnici abilitati.

### **BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 4**

Contesto: area residenziale.

Accesso: da strada pubblica (Via Palermo).

Trattasi di antico fabbricato rurale ora parzialmente crollato.

In allegato alla perizia, certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 10/02/2025 a firma del Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Oggebbio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 6**

L'immobile risulta libero

Si segnala la presenza di mobili, arredi e suppellettili.

### **BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 4**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 6**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1989	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maurizio Terragni	18/12/1989	2277	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	09/01/1990	285	205
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Verbania	27/12/1989	453	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 4**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1989	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maurizio Terragni	18/12/1989	2277	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	09/01/1990	285	205
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Verbania	27/12/1989	453	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

#### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 6**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 01/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Decreto di sequestro conservativo**  
Trascritto a Verbania il 16/02/2010  
Reg. gen. 1655 - Reg. part. 1181  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Verbania il 04/01/2023  
Reg. gen. 122 - Reg. part. 98  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Il tutto come risulta dalla relazione notarile preliminare ventennale redatta dalla Notaio Matteo Contento di Montebelluna in data 21/02/2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 01/04/2025 allegate alla presente.

#### **BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 4**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 01/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Verbania il 04/01/2023  
Reg. gen. 122 - Reg. part. 98  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Il tutto come risulta dalla relazione notarile preliminare ventennale redatta dalla Notaio Matteo Contento di Montebelluna in data 21/02/2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 01/04/2025 allegate alla presente.

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 6**

Il fabbricato di civile abitazione e la corte pertinenziale insistono su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "Aree degli insediamenti a carattere ambientale e documentario Art. 24 comma primo, punti 1), 2), 3) L.R. 56/77", regolata dall'articolo 4.2.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Geologicamente classificata in Classe II.

L'area risulta inoltre assoggettata a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. e ricade in area di interesse archeologico regolata dall'art. 5.2.4 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In riferimento a quanto sopra riportato, si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 10/02/2025 a firma del Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Oggebbio.

**BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 4**

Il fabbricato collabente e la corte pertinenziale insistono su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "Aree degli insediamenti a carattere ambientale e documentario Art. 24 comma primo, punti 1), 2), 3) L.R. 56/77", regolata dall'articolo 4.2.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Geologicamente classificata in Classe II.

L'area risulta inoltre assoggettata a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. e ricade in area di interesse archeologico regolata dall'art. 5.2.4 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In riferimento a quanto sopra riportato, si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 10/02/2025 a firma del Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Oggebbio.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 6**

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.

Dalle ricerche effettuate nell'archivio del Comune di Oggebbio (VB), ai sensi dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successivamente alla data del 01/09/1967, non risultano rilasciati provvedimenti edilizi.

Alla data del sopralluogo, non esisteva l'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale agli atti. A seguito delle verifiche condotte durante le operazioni di rito e come si evince dalle fotografie allegate alla presente perizia, si evidenziano le principali difformità:

- modifiche alla distribuzione interna dei locali con accorpamento mediante realizzazione di apertura interna a collegamento della cucina con il soggiorno.

- modifiche dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta, rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34-bis "tolleranze costruttive".

Sebbene a tutt'oggi non risultino attivati procedimenti sanzionatori, per una completa e coerente valutazione del procedimento da intraprendere per ricomporre le difformità evidenziate, occorrerà sviluppare e approfondire le problematiche mediante la presentazione di una pratica mirata che esula dal mandato professionale del sottoscritto e solo la cui istruttoria potrà esplicitare esaurientemente tutti i risvolti conseguenti. L'aggiudicatario, al fine di regolarizzare le suddette difformità (qualora sanabili), dovrà predisporre apposito progetto di sanatoria oltre all'esecuzione di eventuali opere edilizie di ripristino/adeguamento; si stima un costo (a titolo puramente indicativo in quanto il tipo di soluzione sarà a discrezione dell'acquirente), comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, presumibilmente di € 5.000,00

(somma questa che è stata considerata in riduzione nella stima).

Inoltre, si evidenzia che non è stato rinvenuto certificato di agibilità e/o richiesta di agibilità relativamente all'unità immobiliare in oggetto; pertanto, il futuro acquirente dovrà provvedere a proprie cure e spese, con tecnico abilitato, alla richiesta della stessa; si stima un costo, comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, presumibilmente di € 1.000,00 (somma questa che è stata considerata in riduzione nella stima).

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistico rilasciato dal Comune di Oggebbio in data 10/02/2025, che si allega alla presente.

#### ***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.

#### **BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A OGGEBBIO (VB) - VIA PALERMO N. 4**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche effettuate nell'archivio del Comune di Oggebbio (VB), ai sensi dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successivamente alla data del 01/09/1967, risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Autorizzazione rilasciata in data 08/08/1989 - pratica n. 1341, relativa alla sostituzione tetto; opera non realizzata.

Considerate le caratteristiche costruttive e la remota epoca di costruzione, lo stesso è da ritenersi urbanisticamente conforme.

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistico rilasciato dal Comune di Oggebbio in data 10/02/2025, che si allega alla presente.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'unità immobiliare oggetto della presente è esonerata dagli obblighi inerenti all'attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi delle disposizioni attuative della Legge Regionale 13/2007 e s.m.i. (D.G.R. n. 43-11965) in quanto trattasi di fabbricato collabente (inagibile).

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 dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9

Trattasi della quota di piena proprietà di una villa disposta su tre piani fuori terra (terra, primo e secondo), oltre al sottotetto, con circostante area di pertinenza, situata nel Comune di Oggebbio, nella frazione Cadessino in Via Palermo n. 9, zona centrale prevalentemente residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso all'immobile e all'area esterna di pertinenza avviene direttamente dalla prospiciente strada pubblica (Via Palermo). L'unità immobiliare in questione è composta: al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina e due ripostigli; al piano primo da disimpegno, due camere e tre balconi; al piano secondo da due disimpegni, due camere, tre bagni e quattro balconi; al piano terzo (sottotetto) da soffitta. Completa la proprietà corte esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 91, Sub. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 91, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 398.040,00

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate (pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente.

Nella determinazione del valore finale del bene si è tenuto inoltre conto dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica.

Calcolo del mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale:

- prima casa € 903,80 x 115,50 = € 104.388,90;
- seconda casa € 903,80 x 126,00 = € 113.878,80.

- **Bene N° 2** - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9

Trattasi della quota di piena proprietà di un antico fabbricato rurale ora diruto, con circostante area di pertinenza, situato nel Comune di Oggebbio, nella frazione Cadessino in Via Palermo n. 9, zona centrale prevalentemente residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione e ai servizi di pubblica utilità. L'accesso all'immobile e all'area esterna di pertinenza avviene dalla prospiciente strada pubblica (Via Palermo) attraverso un successivo passaggio sull'area esterna pertinenziale di cui al Bene N° 1 (Lotto 1).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 92, Qualità Fabb diruto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 19.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9	265,36 mq	1.500,00 €/mq	€ 398.040,00	100,00%	€ 398.040,00
Bene N° 2 - Rudere Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 9	190,00 mq	100,00 €/mq	€ 19.000,00	100,00%	€ 19.000,00
Valore di stima:					€ 417.040,00

Valore di stima: € 417.040,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento per difetto	2040,00	€

**Valore finale di stima: € 415.000,00**

## LOTTO 2

- Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 6

Trattasi della quota di piena proprietà di un fabbricato di civile abitazione disposta su due piani fuori terra (terra e primo) e uno entro terra (seminterrato), con circostante area di pertinenza, situato nel Comune di Oggebbio, nella frazione Cadessino in Via Palermo n. 6, zona centrale prevalentemente residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso all'immobile e all'area esterna di pertinenza avviene direttamente dalla prospiciente strada pubblica (Via Palermo). L'unità immobiliare residenziale in questione (sub. 1) è composta: al piano terra da soggiorno, cucina e corte esclusiva; al piano primo da disimpegno, due camere, bagno e balcone; al piano seminterrato da cantina. Completa la proprietà: al piano seminterrato una cantina (sub. 2) con accesso indipendente attraverso passaggio sull'area esterna pertinenziale di cui al Bene N° 4 (Lotto 2). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 693, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 15, Part. 693, Sub. 2, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 693, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 78.050,00

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate (pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente.

Nella determinazione del valore finale del bene si è tenuto inoltre conto dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica.

Calcolo del mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale:

- abitazione (sub. 1) prima casa € 255,65 x 115,50 = € 29.527,58.
- abitazione (sub. 1) seconda casa € 255,65 x 126,00 = € 32.211,90.
- cantina (sub. 2) pertinenziale prima casa € 25,31 x 115,50 = € 2.923,31.
- cantina (sub. 2) non pertinenziale € 25,31 x 126,00 = € 3.189,06.

- **Bene N° 4** - Rudere ubicato a Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 4

Trattasi della quota di piena proprietà di un antico fabbricato rurale ora collabente, con circostante area di pertinenza, situato nel Comune di Oggebbio, nella frazione Cadessino in Via Palermo n. 4, zona centrale prevalentemente residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione e ai servizi di pubblica utilità. L'accesso all'immobile e all'area esterna di pertinenza avviene direttamente dalla prospiciente strada pubblica (Via Palermo).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 637, Categoria F2 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 637, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 8.550,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato civile Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 6	111,50 mq	700,00 €/mq	€ 78.050,00	100,00%	€ 78.050,00
Bene N° 4 - Rudere Oggebbio (VB) - Via Palermo n. 4	57,00 mq	150,00 €/mq	€ 8.550,00	100,00%	€ 8.550,00
				Valore di stima:	€ 86.600,00

Valore di stima: € 86.600,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento per difetto	1600,00	€

**Valore finale di stima: € 85.000,00**

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.

Ornavasso, li 04/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Tonietti Marco