

## TRIBUNALE DI VERBANIA

RG Fall n°1/2022

Liquidazione beni immobili di [REDACTED] ex art. 14 ter e ss. L.n°3/2012

Liquidatore: avv. Andrea Rovescalli

Giudice delegato: dott. Claudio Michelucci

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA IMMOBILIARE

#### Immobili in Masera (VB)

#### Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Davide Berrone, domiciliato in Omegna, Piazza Mameli 8, iscritto all'Albo presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia del VCO, al n°A102, iscritto all'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Verbania, su autorizzazione del Giudice in data 10/01/2023 è stato incaricato dal Liquidatore avv. Cristina Beatrice Madella successivamente sostituita dall'avv. Andrea Rovescalli, di eseguire una perizia inerente la stima e la consistenza degli immobili, di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]  
nell'ambito della procedura di liquidazione in epigrafe (allegato 1).

La presente perizia si riferisce ai lotti formati dai beni immobili fra quelli elencati nel decreto di nomina del liquidatore giudiziale del 15/06/2022, corretto con successivo decreto del Giudice in data 25/07/2022, per i quali si è ritenuto vi sia un profilo commerciabilità.

#### 1. Accesso agli immobili

I sopralluoghi presso gli immobili - durante i quali si sono svolte le operazioni peritali consistenti nella ispezione, misurazioni e riprese fotografiche - si sono svolti nelle seguenti date: 28 ottobre 2022, 26 gennaio 2023, 4 marzo 2023, 17 luglio 2023.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **4.11. LOTTO n°11**

**Immobili siti in MASERA:** terreni e appartamento in località Quartavolo.

**Identificazione catastale (v. allegato 2.11):**

##### **a) Catasto Terreni - quota di 1/2:**

**- foglio 31, particella 32**, prato, classe 3, mq 60, r.d. €0,11, r.a. €0,19.

Confini: particelle 31, 333, 33, 61.

**- foglio 31, particella 50**, seminativo, classe 2, mq 56, r.d. €0,14, r.a. €0,22.

Confini: particelle 52, 51, strada.

**- foglio 31, particella 65**, pascolo arb., classe 1, mq 33, r.d. €0,03, r.a. €0,01.

Confini: particelle 64, 67, 68, 90, 62.

**- foglio 31, particella 68**, seminativo, classe 2, mq 73, r.d. €0,19, r.a. €0,28.

Confini: particelle 67, 66, 91, 65.

**- foglio 31, particella 74**, seminativo, classe 1, mq 19, r.d. €0,07, r.a. €0,09.

Confini: particelle 374, strada, 75, 73.

##### **b) Catasto Fabbricati - quota di 1/1:**

**- foglio 31, particella 38 sub 8**, cat. A/3, classe 3, mq 98, vani 5,5, rendita €312,46 – frazione Quartavolo, piano S1-1;

Corrispondenza a Catasto Terreni: foglio 31, mappale 38.

Confini a Catasto Terreni: particelle 351, 361, 352, strada, 374, 69, 36, 35.

##### **4.11.1. Descrizione**

a) Terreni a prato e orto, in parte adiacenti al fabbricato residenziale del medesimo lotto.

b) Appartamento sito a primo piano con cantina a p. seminterrato di palazzina a tre piani f.t., con parti comuni costituite da cortile, vani seminterrati, ingresso, vano scala, piccolo prato, sita nel centro storico della località Quartavolo, frazione montana a circa 500 m slm, raggiungibile con strada veicolare distante circa 2 km dal centro cittadino.

Edificio con impianto iniziale risalente a epoca remota, realizzato in muratura portante di pietra e laterizio intonacato, ristrutturato e ampliato a più riprese partire dall'anno 1968 sino al 2017.

L'alloggio ha accesso da vano scala comune in corridoio di ingresso e distribuzione interna verso tre camere, bagno e ampio locale adibito a cucina e soggiorno, con tre balconi rispettivamente dalle camere e dal soggiorno. Le finiture interne sono di modesta fattura e risalenti prevalentemente all'epoca dei primi interventi di ampliamento nell'anno 1968: pavimenti in piastrelle ceramiche, pareti e soffitti a intonaco civile, vetusti infissi esterni in legno in parte a vetro semplice ed in parte a vetrocamera standard, impianto termico di tipo centralizzato con radiatori in alluminio e/ghisa, ora abbandonato a favore di unica stufa autonoma a pellet sita nel locale cucina-pranzo. L'immobile è dotato di allaccio alla rete

gas metano comunale, che alimenta la cucina e vetusto scaldabagno situato nel locale cantina.

Impianto elettrico vetusto e suscettibile di adeguamento obbligatorio normativa attuale, privo di dichiarazione di conformità.

La superficie interna lorda dell'appartamento è di mq 90,85, la cantina e pari a 18.80 mq, lordi i balconi complessivi mq 9,22.

L'altezza interna di tutti i locali è pari m 2,65-2,70.

Vi è corrispondenza fra planimetria catastale (redazione anno 1994) e la consistenza rilevata

Avvertenza: l'indicazione dell'orientamento cardinale nella planimetria catastale è errato.

#### **4.11.2. Accertamento regolarità edilizia e catastale – Destinazione urbanistica - Conformità impianti**

In esito all'accesso presso l'Ufficio Tecnico comunale è stata visionata la seguente documentazione edilizia afferente il fabbricato ove è situato l'appartamento oggetto di perizia, di cui si riportano estratti in allegato:

1) Licenza di Costruzione n°38 del 30/08/1968 per ampliamento e sopraelevazione dell'intero fabbricato di pertinenza esistente, rilasciata a [REDACTED] Lavori iniziati il 30/10 1968; certificato di agibilità assente.

2) Concessione Edilizia n°758 del 27/03/1984 per sopraelevazione muro di sostegno afferente il terreno di pertinenza dell'intero fabbricato rilasciata a [REDACTED].

3) Concessione Edilizia n°794 del 11/10/1984 per ampliamento p. terreno rilasciata a [REDACTED] Lavori iniziati il 02/02/1985 ed ultimati il 03/11/1986. Dichiarazione di abitabilità n°19/86 del 1/12/1986.

4) Concessione Edilizia n°914 del 14/03/1986: realizzazione di veranda al primo piano rilasciata a [REDACTED] inizio lavori in data 03/11/1986, assente la comunicazione di fine lavori e la dichiarazione di agibilità.

5) Permesso di Costruire n°2439 del 26/11/2017: ristrutturazione edilizia al superiore 2° piano e rifacimento copertura, rilasciata ai sigg. [REDACTED] Certificato di agibilità n°3/2011 del 21/06/2011.

Dall'esame delle suddette pratiche risultano difformità fra i progetti depositati e quanto rilevato all'atto del sopralluogo, che per quanto attiene l'appartamento oggetto di perizia consiste in una diversa consistenza del locale attualmente destinato a cucina-pranzo-soggiorno, ove la veranda realizzata nell'anno 1986 entro i limiti di ampliamento consentiti, e nuovamente rappresentata come tale nel PdC del 2017, risulta ad oggi chiusa con la creazione di un nuovo locale, che ha comportato anche la modifica dei prospetti



dell'edificio. L'immobile necessita pertanto di una pratica edilizia in sanatoria comprensiva di autorizzazione paesaggistica ex D.Lgs. 42/2004, con pagamento di sanzione amministrativa di €. 1.000,00 oltre al 100% del costo di costruzione delle varianti non autorizzate e spese tecniche annesse, per un costo complessivo stimato approssimativamente in €.10.000,00 lorde.

Destinazione urbanistica:

- F.31 m 38-50-74: Art. 3.2.1 ex PRG comunale: Aree a destinazione residenziale -nuclei antichi

- F.31 m 32-65-78: Art. 3.5 e ss. ex PRG comunale: Aree a destinazione agricola - sottoclassi varie;

(Vincoli urbanistici, indagine geologica, zonizzazione acustica e prescrizioni particolari: rif. CDU Allegato 5).

Per quanto attiene la regolarità degli impianti, non è stato possibile reperire le relative dichiarazioni di conformità.

#### **4.11.3. Stato di possesso - contesto condominiale**

Terreni in parte incolti ed in parte adibiti a orto.

Appartamento non abitato e non locato, dotato di parti comuni con altre unità del medesimo fabbricato, non formalmente costituite in condominio.

#### **4.11.4. Attestato di prestazione energetica**

Attestato relativo al fabbricato (allegato 4): APE n°2023 101646 0007 in Masera C.F. f. 31 particella 38 sub 8 - classe energetica "F".

#### **4.11.5. Titoli di provenienza (vedi note par. 5)**

Particella 32: note 2-3-5-16.

Particella 38: note 2-4-6-11-19.

Particella 50: note 1-2-4-6.

Particella 65: note 2-3-5-16.

Particella 68: note 2-3-5-16.

Particella 74: note 1-2-4-6..

#### **4.11.6. Accertamento ed identificazione di vincoli ed oneri giuridici – servitù attive e passive trascritte.**

Il complesso delle trascrizioni pregiudizievoli a carico dell'immobile è il seguente (ispezione ipotecaria uff. Verbania, agg. 25/05/2023 – allegato 4):

- Trascrizione contro del 15/09/2022 Reg. part. n°8959, Reg. gen. n°11067. Tribunale di V  
Verbania Rep. 1/2022 del 25/07/2022 - Decreto di apertura della procedura di liquidazione  
del patrimonio per immobili siti in Masera di cui alla presente perizia

#### 4.11.7. Stima LOTTO n°11

##### a) Terreni

|                                                                           |        |                    |
|---------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------|
| F.31 - particelle 32-65-68<br>superficie complessiva mq 166 a €/mq 5,00 = | €.     | 830,00             |
| F.31 - particelle 50-74<br>superficie complessiva mq 75 a €/mq 18,00 =    | €.     | 1.350,00           |
|                                                                           | totale | <b>€. 2.180,00</b> |

**Valore di stima: terreni in quota di proprietà 1/2 = €. 1.090,00**

##### b) Fabbricato

F. 31 particella 38 sub 8

##### Superficie commerciale lorda:

|                                                               |               |           |                    |
|---------------------------------------------------------------|---------------|-----------|--------------------|
| - sup. lorda abitabile interna =                              | mq            | 88,30     |                    |
| - sup. balconi = mq 9,20 x 0,25=                              | mq            | 2,30      |                    |
| - sup. cantina = mq 19,00x 0,50=                              | mq            | 9,50      |                    |
|                                                               |               | -----     |                    |
| Sommano                                                       | mq            | 100,10    | a €/mq 850,00 = €. |
|                                                               |               |           | 85.085,00          |
| - a dedurre:                                                  |               |           |                    |
| spese tecniche e sanzioni per sanatoria edilizia              |               |           | €.                 |
|                                                               |               |           | 10.000,00          |
|                                                               |               |           | -----              |
| <b>Valore di stima : fabbricato, quota di proprietà 1/1 =</b> | <b>totale</b> | <b>€.</b> | <b>75.085,00</b>   |

**Valore di stima complessiva lotto 11: €. 76.175,00**



#### 4.15. Riepilogo valori lotti e valore complessivo

| lotto         | valore              |
|---------------|---------------------|
| 1             | € 46.300,00         |
| 2             | € 73.320,00         |
| 3             | € 21.130,00         |
| 4             | € 1.140,00          |
| 5             | € 1.120,00          |
| 6             | € 5.260,00          |
| 7             | € 3.230,00          |
| 8             | € 9.958,00          |
| 9             | € 24.225,00         |
| 10            | € 15.810,00         |
| 11            | € 76.175,00         |
| 12            | € 2.728,00          |
| 13            | € 2.830,00          |
| 14            | € 2.723,00          |
| <b>totale</b> | <b>€ 285.949,00</b> |

#### 5. Titoli di provenienza (allegato 4)

1. Successione di [XXXXXXXXXXXX], nata a [REDACTED], denuncia n°20066 vol. n°9990 del 22/10/2013 presso Agenzia del Territorio di Verbania, trascritta alla Conservatoria Registri Immobiliari di Verbania il 27/03/2014 n°3407/2796.

2. Successione di [XXXXXXXXXXXX] nato a [REDACTED], denuncia n°10036 vol. n°661 del 13/06/2000 presso Agenzia del Territorio di Verbania, trascritta alla Conservatoria Registri Immobiliari di Verbania il 31/03/2016 n°2951/2351.

3. Successione di [XXXXXXX] nato a [REDACTED], denuncia n°7 vol. n°504 presso ufficio del registro di Domodossola, trascritta alla Conservatoria Registri Immobiliari di Verbania il 08/11/1975 n°6696/6266.

4. Successione di [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX], nato a [REDACTED], deceduto a [REDACTED] n°543 presso ufficio del registro di [REDACTED]

Domodossola, trascritta alla Conservatoria Registri Immobiliari di Verbania il 22/12/1981 n°9605/8250.

**5.** Divisione con atto a rogito Notaio Lincio Gabriele di Domodossola, autenticato nelle firme in data 15/09/1978, Rep. n°41075 ivi registrato il 03/10/1978 al n°1379 vol. 206 e trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Verbania il 11/10/1978 n°6644/5477.

**6.** Atto di acquisto a rogito Andrea Laurini di Villadossola in data 21/10/1969, Rep. n°26793, registrato a Domodossola il 10/11/1969 al n°1456 vol.195 mod. 1°, trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Domodossola il 20/11/1969 n°2336/2051.

**7.** Scrittura privata di compravendita, autenticata da notaio Troisi Enrico di Verbania in data 17/02/2000 rep. n°17198 e trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Verbania il 07/03/2000 n°2423/1668.

**8.** Scrittura privata di compravendita, autenticata da notaio Troisi Enrico di Verbania in data 17/02/2000 rep. n°17196 e trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Verbania il 07/03/2000 n°2421/1666.

**9.** Atto di compravendita con firme autenticate dal Notaio Andrea Laurini di Villadossola in data 11/09/1973 rep. n°31349 e in data 06/11/1973 rep. n°31479, registrato a Domodossola il 26/11/1973 al n°6000 Vol. 159 mod. II e trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Domodossola il 06/12/1973 n°3665/3530.

**10.** Atto di divisione con firme autenticate dal Notaio Enrico Troisi di Villadossola in data 22/12/1992 rep. n°2820, registrato a Domodossola il 30/12/1992 al n°1313 e trascritto alla Conservatoria Registri immobiliari di Verbania il 12/01/1993 n°231/173.

**11.** Atto di divisione con firme autenticate dal Notaio Francesco Vitale di Domodossola in data 16/04/1994 rep. n°162335, registrato a Domodossola il 18/04/1994 al n°340 serie II, e trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Verbania il 22/04/1994 n°3438/2664.

**12.** Successione di [XXXXXXXXXX], nata a [REDACTED] denuncia presso Ufficio del Registro di Domodossola n°58 vol.n°525, trascritta alla Conservatoria Registri Immobiliari di Verbania il 18/06/1979 n°3926/3415.

**13.** Atto di divisione in autentica, Notaio Gabriele Lincio di Domodossola in data 11/05/1982 rep. n°49894, ivi registrato il 28/05/1982 al n°1201 Vol. 215 e trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Verbania il 10/06/1982 n°4416/3731.

**14.** Successione di [XXXXXXXXXXXXXXXXXX], nata a [REDACTED] ed ivi deceduta il [REDACTED] denuncia presso Ufficio del Registro di Domodossola n°62 vol.n°481, trascritta alla Conservatoria Registri Immobiliari di Domodossola il 30/07/1970 n°1463/1260.

**15.** Provenienza di [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX] intestataria dall'impianto (ante 24/07/1957) della partita n°182 di Catasto Terreni di Masera.

**16.** Provenienza di [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX] intestataria dall'impianto (ante 24/07/1957) della partita n°223-224-225 di Catasto Terreni di Masera.

**17.** Provenienza di [XXXXXXXXXXXX] [REDACTED] intestataria dall'impianto (ante 24/07/1957) della partita n°371 di Catasto Terreni di Masera.

**18.** Riunione di usufrutto di [XXXXXXXXXXXX] deceduto in data [REDACTED]



19 Testamento in morte di XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX, e ivi deceduto il XXXXXX a rogito Notaio Laurini Alberto di Domodossola in data 18/05/2000 rep. n°26493 trascritto a Verbania il 05/06/2000 ai n.5935/4274 con quale veniva lasciato l'usufrutto ad XXXXXXXXXX relativamente all'immobile a C.F. f.31 mappale 38 sub 8. La nuda proprietà è stata devoluta ad XXXXXXXXXX

## 6. Accertamento divisibilità dei beni.

L'estensione, la tipologia e la disposizione planimetrica dei beni non suggeriscono allo stato attuale l'ipotesi di valorizzazione più vantaggiosa con ulteriore suddivisione dei lotti come sopra identificati.

In evasione al mandato ricevuto

Omegna, 27 luglio 2023

Il Consulente tecnico incaricato

dott. ing. Davide Berrone

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



*Allegati:*

- 1) *Incarico a perito estimatore*
- 2) *ALLEGATI (documenti catastali, documentazione fotografica, titoli edilizi)*
  - 2.1 Lotto 1
  - 2.2 Lotto 2
  - 2.3 Lotto 3
  - 2.4 Lotto 4
  - 2.5 Lotto 5
  - 2.6 Lotto 6
  - 2.7 Lotto 7
  - 2.8 Lotto 8
  - 2.9 Lotto 9
  - 2.10 Lotto 10
  - 2.11 Lotto 11
  - 2.12 Lotto 12
  - 2.13 Lotto 13
  - 2.14 Lotto 14
- 3) *Attestati di prestazione energetica (lotti 1-2-11)*
- 4) *Titoli di provenienza e ispezioni ipotecarie pregiudizievoli*
- 5) *Certificato di Destinazione Urbanistica*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it