TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giro Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 10/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 4

Premessa 4

Descrizione 4

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 4

Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 4

Lotto Unico 5

Completezza documentazione ex art. 567 5

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 5

Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 5

Titolarità 5

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 5

Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 6

Confini 6

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 6

Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 6

Consistenza 6

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 6

Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 6

Cronistoria Dati Catastali 7

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 7

Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 7

Dati Catastali 8

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 8

Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 8

Precisazioni 9

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 9

Patti 9

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 9

Stato conservativo 9

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 9
Parti Comuni 9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 9
Servitù, censo, livello, usi civici 10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 10
Caratteristiche costruttive prevalenti 10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 10
Stato di occupazione 10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 11
Provenienze Ventennali 11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 12
Formalità pregiudizievoli 12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 14
Normativa urbanistica 16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 16
Regolarità edilizia 16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 17
Vincoli od oneri condominiali 17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 18
Stima / Formazione lotti 18

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 05/01/2026, il sottoscritto Arch. Giro Maurizio, con studio in Corso Sempione, 16 - 28883 - Gravellona Toce (VB), email archmaurizio.giro@gmail.com, Telefono 3473239353, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 (Coord. Geografiche: 45.903958 N, 8.414637 E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20 (Coord. Geografiche: 45.903958 N, 8.414637 E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

L'immobile oggetto di perizia è costituito da una villetta posta su due piani, al piano terra troviamo la zona giorno composta da soggiorno, cucina, bagno e deposito attrezzi mentre al primo piano, zona notte, risultano collocate due camere da letto e bagno; a corredo dell'unità residenziale risultano presenti terrazzo, balconi, portici ed area pertinenziale esterna. A completamento della proprietà autorimessa doppia. Il bene risulta collocato a poche centinaia di metri dalla direttrice di collegamento tra Omegna e Gravellona Toce e conseguentemente a pochi chilometri dallo svincolo autostradale dell'autostrada dei laghi. Nell'ambito comunale si rileva la presenza di scuole, sedi direzionali d'Istituti Bancari, centri direzionali e commerciali. A livello di aree ad uso pubblico adibite a parcheggio è affermabile che nelle immediate vicinanze ve ne sia un elevata presenza. Il comune, posto ad una decina di chilometri dal capoluogo di provincia, è ben collegato a tutte le strutture di servizio tra cui strutture ricreative, turistico ricettive, centri commerciali, ospedali e centri sanitari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

L'immobile oggetto di perizia è costituito da una autorimessa doppia, posta al piano terra, pertinenziale all'immobile principale. Il bene risulta collocato a poche centinaia di metri dalla direttrice di collegamento tra Omegna e Gravellona Toce e conseguentemente a pochi chilometri dallo svincolo autostradale dell'autostrada

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dei laghi. Nell'ambito comunale si rileva la presenza di scuole, sedi direzionali d'Istituti Bancari, centri direzionali e commerciali. A livello di aree ad uso pubblico adibite a parcheggio è affermabile che nelle immediate vicinanze ve ne sia un elevata presenza. Il comune, posto ad una decina di chilometri dal capoluogo di provincia, è ben collegato a tutte le strutture di servizio tra cui strutture ricreative, turistico ricettive, centri commerciali, ospedali e centri sanitari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

L'immobile confina con: Via Nuova Sant'Anna, mappali 561 - 559 - 86 del foglio 16 (Catasto Terreni) del comune di Casale Corte Cerro.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

L'immobile confina con: Via Nuova Sant'Anna, mappali 561 - 559 - 86 del foglio 16 (Catasto Terreni) del comune di Casale Corte Cerro.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,70 m	Terra
Porticati	29,00 mq	29,00 mq	0,35	10,15 mq	0,00 m	Terra
Locale di deposito	12,00 mq	15,00 mq	0,35	5,25 mq	2,40 m	Terra
Abitazione	47,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	2,70 m	Primo
Terrazza	42,00 mq	42,00 mq	0,15	6,30 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	Primo
			Totale superficie convenzionale:	**142,20 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**142,20 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	21,00 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	2,40 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	24,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	24,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **18/02/2003** al **01/08/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 560, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,0 Rendita € 604,25
Dal **01/08/2003** al **09/11/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 560, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,0 Rendita € 604,25
Dal **09/11/2006** al **16/03/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 560, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6.5 Superficie catastale 138 mq Rendita € 654,61 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **18/02/2003** al **01/08/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 560, Sub. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 22 Superficie catastale 24 mq Rendita € 62,49 Piano T
Dal **01/08/2003** al **16/03/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 560, Sub. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 22 Superficie catastale 24 mq Rendita € 62,49 Piano T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	560	2		A2	2	6,5	138 mq	654,61 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza tra pratica edilizia e planimetria catastale, in fase di sopralluogo si è riscontrata la non corrispondenza allo stato dei luoghi per quanto riguarda l'antibagno al piano terreno. Non si è proceduto all'aggiornamento catastale poiché l'assenza dell'antibagno andrebbe ad inficiare l'abitabilità dell'immobile. Necessita il ripristino della parete realizzata in conformità alla pratica edilizia e alla planimetria catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	560	3		C6	4	22	24 mq	62,49 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

Nulla da segnalare.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

L'immobile nel suo complesso (sia internamente che esternamente) si presenta ben conservato, non si riscontra pertanto la necessità di effettuare interventi di manutenzione straordinaria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

L'immobile nel suo complesso (sia internamente che esternamente) si presenta ben conservato, non si riscontra pertanto la necessità di effettuare interventi di manutenzione straordinaria.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

Il bene non risulta collocato in ambito condominiale e risulta pertanto privo di parti comuni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

Il bene non risulta collocato in ambito condominiale e risulta pertanto privo di parti comuni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

Dalla documentazione reperita non si evince la presenza di servitù o altri diritti limitativi della piena proprietà del bene.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

Dalla documentazione reperita non si evince la presenza di servitù o altri diritti limitativi della piena proprietà del bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

Il bene è costituito da una villetta eretta su due piani con struttura portante in laterizio tipo Poroton (Spessore 30 cm), solai in latero-cemento e pareti divisorie in laterizio intonacato al civile e tinteggiato. Al piano terra, avente un'altezza interna pari a 2.70 mt risultano collocati il soggiorno con scala di collegamento al piano superiore, la cucina ed un bagno; a completamento del piano terra un locale uso ricovero attrezzi avente un'altezza interna pari a 2.40 mt, quattro portici ed una autorimessa doppia catastalmente identificata al subalterno 3. Al primo piano, avente tetto a vista, risultano presenti due camere da letto ed un bagno; esternamente un balcone e una terrazza. I serramenti esterni sono in legno naturale con vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con termosifoni in alluminio alimentati da caldaia a gas. L'impianto elettrico è sottotraccia con salvavita e differenziali, i punti luce e presa sono BTicino serie Living con placche in plastica di colore nero. I pavimenti risultano essere in gres porcellanato, i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica. A collegamento dei piani scala interna realizzata in calcestruzzo rivestita in pietra. A corredo della proprietà area esterna ad uso esclusivo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

Il bene è costituito da una autorimessa doppia pertinenziale all'abitazione principale, è realizzata con struttura portante in laterizio tipo Poroton (Spessore 30 cm), solai in latero-cemento con guaina bituminosa impermeabilizzante e copertura piana con pavimentazione galleggiante in piastrelle di graniglia (Terrazzo dell'abitazione). Sviluppa internamente un'altezza pari a 2,40 mt e risulta collegata all'abitazione mediante porta metallica con resistenza al fuoco. L'accessibilità carraia è garantita mediante portone sezionale in alluminio tinta legno con apertura automatizzata. Il bene risulta pavimentato con piastrelle in gres, è dotato d'impianto di riscaldamento con termosifone in alluminio collegato alla caldaia dell'abitazione, è munito d'impianto elettrico sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

l'immobile risulta occupato dall'esecutata signora **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

l'immobile risulta in uso all'esecutata signora **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **18/02/2003** al **01/08/2003**	**** Omissis ****	**Costruttore**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **01/08/2003** al **16/03/2026**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Stefania Scalabrini	01/08/2003	4546	2401
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	12/08/2003	9823	6779
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **18/02/2003** al **01/08/2003**	**** Omissis ****	**Costruttore**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **01/08/2003** al **16/03/2026**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Stefania Scalabrini	01/08/2003	4546	2401
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	12/08/2003	9823	6779
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 16/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
  Iscritto a Verbania il 12/08/2003
  Reg. gen. 9824 - Reg. part. 2076

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Importo: € 387.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 155.000,00
Rogante: Notaio Stefania Scalabrini
Data: 01/08/2003
N° repertorio: 4547
N° raccolta: 2402

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Titolo
  Iscritto a Verbania il 04/03/2009
  Reg. gen. 2550 - Reg. part. 278
  Importo: € 288.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 160.000,00
  Rogante: Notaio Stefania Scalabrini
  Data: 25/02/2009
  N° repertorio: 15002
  N° raccolta: 7259
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Verbania il 20/09/2016
  Reg. gen. 9210 - Reg. part. 1076
  Importo: € 20.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 16.791,25
  Rogante: Tribunale di treviso
  Data: 06/06/2016
  N° repertorio: 5101
- **Ipoteca Della Riscossione** derivante da Atto
  Iscritto a Verbania il 21/03/2017
  Reg. gen. 2877 - Reg. part. 363
  Importo: € 127.633,02
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 63.816,51
  Rogante: Equitalia Servizi di riscossione Spa di Roma
  Data: 20/03/2017
  N° repertorio: 271
  N° raccolta: 13817
- **Ipoteca Della Riscossione** derivante da Atto
  Iscritto a Verbania il 15/06/2017
  Reg. gen. 6534 - Reg. part. 788
  Importo: € 201.976,14
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Capitale: € 100.988,07
Rogante: Equitalia servizi di riscossione Spa di Roma
Data: 14/06/2017
N° repertorio: 336
N° raccolta: 13817

- **Ipoteca Della Riscossione** derivante da Atto
  Iscritto a Verbania il 29/11/2019
  Reg. gen. 12955 - Reg. part. 1468
  Importo: € 424.742,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 212.371,00
  Rogante: Agenzia delle Entrate
  Data: 28/11/2019
  N° repertorio: 557
  N° raccolta: 13819
- **Verbale di pignoramento** derivante da Atto
  Iscritto a Verbania il 21/02/2025
  Reg. gen. 1902 - Reg. part. 1564
  Importo: € 244.953,41
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Ufficio Giud. Tribunale di Verbania
  Data: 29/01/2025
  N° repertorio: 104

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 16/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
  Iscritto a Verbania il 12/08/2003
  Reg. gen. 9824 - Reg. part. 2076
  Importo: € 387.500,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 155.000,00
  Rogante: Notaio Stefania Scalabrini
  Data: 01/08/2003
  N° repertorio: 4547
  N° raccolta: 2402
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Titolo
  Iscritto a Verbania il 04/03/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Reg. gen. 2550 - Reg. part. 278
Importo: € 288.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Rogante: Notaio Stefania Scalabrini
Data: 25/02/2009
N° repertorio: 15002
N° raccolta: 7259

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Verbania il 20/09/2016
  Reg. gen. 9210 - Reg. part. 1076
  Importo: € 20.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 16.791,25
  Rogante: Tribunale di treviso
  Data: 06/06/2016
  N° repertorio: 5101
- **Ipoteca Della Riscossione** derivante da Atto
  Iscritto a Verbania il 21/03/2017
  Reg. gen. 2877 - Reg. part. 363
  Importo: € 127.633,02
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 63.816,51
  Rogante: Equitalia Servizi di riscossione Spa di Roma
  Data: 20/03/2017
  N° repertorio: 271
  N° raccolta: 13817
- **Ipoteca Della Riscossione** derivante da Atto
  Iscritto a Verbania il 15/06/2017
  Reg. gen. 6534 - Reg. part. 788
  Importo: € 201.976,14
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 100.988,07
  Rogante: Equitalia servizi di riscossione Spa di Roma
  Data: 14/06/2017
  N° repertorio: 336
  N° raccolta: 13817
- **Ipoteca Della Riscossione** derivante da Atto
  Iscritto a Verbania il 29/11/2019
  Reg. gen. 12955 - Reg. part. 1468
  Importo: € 424.742,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 212.371,00
Rogante: Agenzia delle Entrate
Data: 28/11/2019
N° repertorio: 557
N° raccolta: 13819

- **Verbale di pignoramento** derivante da Atto
  Iscritto a Verbania il 21/02/2025
  Reg. gen. 1902 - Reg. part. 1564
  Importo: € 244.953,41
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Ufficio Giud. Tribunale di Verbania
  Data: 29/01/2025
  N° repertorio: 104

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

Come previsto dall'art.30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 "Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica che in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati ne trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscono pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati" pertanto l'immobile oggetto di perizia non risulta assoggettato alla presentazione del certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

Come previsto dall'art.30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 "Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica che in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati ne trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscono pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati" pertanto l'immobile oggetto di perizia non risulta assoggettato alla presentazione del certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile è stato costruito a seguito di rilascio di Concessione edilizia N°3055 del 27.02.2002 e della successiva variante in corso d'opera N°3330 del 28.06.2003. Successivamente alla fase edificatoria sono state eseguite opere sul fabbricato in conformità ai seguenti titoli abilitativi: DIA N° 17543 del 01.12.2005, DIA in variante N° 17580 del 16.11.2006 e CILA N° 4364 del 28.08.2012

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Durante le fasi di sopralluogo si è riscontrato che al piano terreno non risulta realizzata o è stata rimossa la parete posta tra la cucina ed il soggiorno e che andava a creare l'antibagno al piano terreno. La parete risulta rappresentata sia sulla concessione edilizia che sulle planimetrie catastali. L'assenza di questa parete, di fatto, inficia l'agibilità dell'immobile per mancato rispetto delle norme igienico sanitarie poiché in questo modo il bagno risulta posto in affaccio diretto con la cucina ed il soggiorno.
Si quantifica in € 3.000,00 il costo per il ripristino in conformità alla pratica edilizia e alle schede catastali.
Tale importo verrà defalcato in fase di valutazione del valore di mercato dell'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è stato costruito a seguito di rilascio di Concessione edilizia N°3055 del 27.02.2002 e della successiva variante in corso d'opera N°3330 del 28.06.2003. Successivamente alla fase edificatoria sono state eseguite opere sul fabbricato in conformità ai seguenti titoli abilitativi: DIA N° 17543 del 01.12.2005, DIA in variante N° 17580 del 16.11.2006 e CILA N° 4364 del 28.08.2012

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASALE CORTE CERRO (VB) - VIA NUOVA SANT'ANNA N°20

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale pertanto non risulta gravato da oneri condominiali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale pertanto non risulta gravato da oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20
  L'immobile oggetto di perizia è costituito da una villetta posta su due piani, al piano terra troviamo la zona giorno composta da soggiorno, cucina, bagno e deposito attrezzi mentre al primo piano, zona notte, risultano collocate due camere da letto e bagno; a corredo dell'unità residenziale risultano presenti terrazzo, balconi, portici ed area pertinenziale esterna. A completamento della proprietà autorimessa doppia. Il bene risulta collocato a poche centinaia di metri dalla direttrice di collegamento tra Omegna e Gravellona Toce e conseguentemente a pochi chilometri dallo svincolo autostradale dell'autostrada dei laghi. Nell'ambito comunale si rileva la presenza di scuole, sedi direzionali d'Istituti Bancari, centri direzionali e commerciali. A livello di aree ad uso pubblico adibite a parcheggio è affermabile che nelle immediate vicinanze ve ne sia un elevata presenza. Il comune, posto ad una decina di chilometri dal capoluogo di provincia, è ben collegato a tutte le strutture di servizio tra cui strutture ricreative, turistico ricettive, centri commerciali, ospedali e centri sanitari.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 560, Sub. 2, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 241.740,00
  Il valore commerciale del bene pignorato 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 ad 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. Dal punto di vista urbanistico l'immobile non necessita di regolarizzazione mediante permessi in sanatoria, si rendono necessarie opere di ripristino della parete che va a costituire l'antibagno al piano terreno il cui costo è quantificato in € 3.000,00 e che dovrà essere detratto dal valore stimato. La vendita non è soggetta ad IVA.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20
  L'immobile oggetto di perizia è costituito da una autorimessa doppia, posta al piano terra, pertinenziale all'immobile principale. Il bene risulta collocato a poche centinaia di metri dalla direttrice di collegamento tra Omegna e Gravellona Toce e conseguentemente a pochi chilometri dallo svincolo autostradale dell'autostrada dei laghi. Nell'ambito comunale si rileva la presenza di scuole, sedi direzionali d'Istituti Bancari, centri direzionali e commerciali. A livello di aree ad uso pubblico adibite a parcheggio è affermabile che nelle immediate vicinanze ve ne sia un elevata presenza. Il comune, posto ad una decina di chilometri dal capoluogo di provincia, è ben collegato a tutte le strutture di servizio tra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cui strutture ricreative, turistico ricettive, centri commerciali, ospedali e centri sanitari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 560, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 19.200,00
Il valore commerciale del bene pignorato 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 ad 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. La vendita non è soggetta ad IVA.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20	142,20 mq	1.700,00 €/mq	€ 241.740,00	100,00%	€ 241.740,00
Bene N° 2 - Garage Casale Corte Cerro (VB) - Via Nuova Sant'Anna N°20	24,00 mq	800,00 €/mq	€ 19.200,00	100,00%	€ 19.200,00
				Valore di stima:	€ 260.940,00

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.

Gravellona Toce, li 17/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giro Maurizio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009