

---

# TRIBUNALE DI VERBANIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Deriu Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 111/2017 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T-1-2 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T .....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T-1-2.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T .....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T-1-2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T .....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T-1-2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T .....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T-1-2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T-1-2.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T .....	7
Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T-1-2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T .....	8
Precisazioni.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T-1-2.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T .....	9
Patti.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T-1-2.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T .....	9
Stato conservativo.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T-1-2.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T .....	9
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T-1-2....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T .....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T-1-2....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T-1-2....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T .....	11
Stato di occupazione .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T-1-2....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T .....	11
Provenienze Ventennali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T-1-2....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T .....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T-1-2....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T .....	14
Normativa urbanistica.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T-1-2....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T .....	15
Regolarità edilizia.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T-1-2....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T .....	16
Vincoli od oneri condominiali .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T-1-2....	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T .....	17
Stima / Formazione lotti .....	18

## INCARICO

---

All'udienza del 19/10/2017, il sottoscritto Geom. Deriu Massimo, con studio in Via San Fermo 40 - 28887 - Omegna (VB), email massimo.deriu@live.it, PEC massimo.deriu@geopec.it, Tel. 0323 642 566, Fax 0323 642 566, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T

## DESCRIZIONE

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T-1-2**

---

APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE SU DUE PIANI (PRIMO E SECONDO) CON ANNESSA PERTINENZIALE PORZIONE DI TERRENO

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T**

---

POSTO AUTO SCOPERTO

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T-1-2**

---

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

E' doveroso precisare che col pignoramento viene pignorato "l'immobile di proprietà con le pertinenze ed i frutti relativi". Nell'atto viene però indicato solamente l'immobile di abitazione identificato con il foglio 57 mapp. 190 sub.3. Come pertinenza è presente un posto auto scoperto identificato con il foglio

57 mapp. 200 i cui dati non vengono citati nel pignoramento e nella nota di trascrizione. Il creditore procedente ha espresso tramite il proprio avvocato la volontà di procedere anche sul mappale 200 (pertinenza).

---

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T**

---

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

E' doveroso precisare che col pignoramento viene pignorato "l'immobile di proprietà con le pertinenze ed i frutti relativi". Nell'atto viene però indicato solamente l'immobile di abitazione identificato con il foglio 57 mapp. 190 sub.3. Come pertinenza è presente questo posto auto scoperto identificato con il foglio 57 mapp. 200 i cui dati non vengono citati nel pignoramento e nella nota di trascrizione. Il creditore procedente ha espresso tramite il proprio avvocato la volontà di procedere anche sul mappale 200 (pertinenza).

---

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T-1-2**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

dal certificato anagrafico l'esecutata risulta coniugata in regime di separazione dei beni

---

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

dal certificato anagrafico l'esecutata risulta coniugata in regime di separazione dei beni

## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T-1-2

-coerenze all'appartamento: prospetto su terreno mapp.195 (pertinenziale all'appartamento sub.2), prospetto su terreno mapp.206 (pertinenziale all'appartamento sub.1), prospetto su area comune, vanoscala comune;

-coerenze alla pertinenziale porzione di terreno mappale 208: mappale 209 su due lati, area comune agli altri due lati.

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T

-coerenze al posto auto scoperto: posto auto scoperto mapp. 205/2, area comune a tutti gli altri lati.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	111,00 mq	136,00 mq	1,00	136,00 mq	2,70 m	1
Terrazza	53,00 mq	53,00 mq	0,30	15,90 mq	0,00 m	1
Cortile	120,00 mq	120,00 mq	0,18	21,60 mq	0,00 m	T
Abitazione	92,00 mq	136,00 mq	0,65	88,40 mq	2,08 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>261,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>261,90 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'UNITà IMMOBILIARE è COMODAMENTE DIVISIBILE IN DUE UNITA'. SONO PRESENTI 2 IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E DUE IMPIANTI ELETTRICI. l'immobile è posto in posizione semicentrale rispetto al centro sociale, commerciale e burocratico di verbania.

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	33,00 mq	33,00 mq	1,00	33,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>33,00 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>33,00 mq</b>	



I beni sono comodamente divisibili in natura.

l'immobile è posto in posizione semicentrale rispetto al centro sociale, commerciale e burocratico di verbania.



### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T-1-2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/02/2005 al 14/06/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 190, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 12,5 Rendita € 1.387,98 Piano T-1-2 Graffato 208
Dal 14/06/2005 al 12/02/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 190, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 12,5 VANI Rendita € 1.387,98 Piano T-1-2 Graffato 208

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/02/2005 al 14/06/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 200 Categoria C6 Cl.1, Cons. 33 mq Superficie catastale 33 mq Rendita € 71,58 Piano T
Dal 14/06/2005 al 12/02/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 200 Categoria C6 Cl.1, Cons. 33 mq Superficie catastale 33 mq Rendita € 71,58 Piano T



i titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T-1-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	190	3		A2	2	12,5	262	1387,98	T-1-2	208

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	
57	190				ente urbano		00.01.90				
57	208				ente urbano		00.01.20				

### Corrispondenza catastale

al piano secondo sulla concessione edilizia in sanatoria e sull'accatastamento sono previsti 4 ripostigli. In realtà i ripostigli non sono presenti. per essere a norma l'appartamento dovrà prevedere i ripostigli come da sanatoria. la messa a norma della difformità prevede un costo di euro 10.000. il sottoscritto non provvede a riaccatastare l'unità immobiliare in quanto la rendita catastale eliminando i ripostigli sarebbe inferiore dell'attuale.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	200			C6	1	33 mq	33 mq	71,58	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
57	200				ente urbano		00.00.33			

## PRECISAZIONI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T-1-2**

sono stati richiesti presso il comune di verbania lo stato di famiglia ed il certificato di residenza dell'esecutato. Al comune di Oggebbio è stato richiesto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T**

sono stati richiesti presso il comune di verbania lo stato di famiglia ed il certificato di residenza dell'esecutato. Al comune di Oggebbio è stato richiesto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

## PATTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T-1-2**

l'immobile risulta occupato dall'esecutata.  
la volumetria accessoria del fabbricato (mapp. 190), può essere utilizzata esclusivamente al fine della chiusura del portico facente parte dell'appartamento mappale n. 190/1-206, previo ottenimento da parte del proprietario della medesima unità immobiliare dei prescritti provvedimenti urbanistici ed edilizi. rimane a vantaggio esclusivo dell'unità immobiliare mappale 190/2-195-207 la possibilità di utilizzare la piccola superficie sovrastante la stazione di pompaggio delle acque nere che si trova in area comune.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T**

l'immobile risulta occupato dall'esecutata.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T-1-2**

il bene si presenta in buono stato conservativo

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T**

il bene si presenta in buono stato conservativo

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T-1-2**

---

l'unità immobiliare è parte del complesso residenziale denominato "residenza la torre". il mapp.205/1 del foglio 57 del catasto fabbricati è comune a tutte le unità immobiliari mappali n. 190/1-206, 190/2-195-207, 190/3-208, 196, 200, 205/2, 209 e 204. nelle parti comuni è compresa l'area su cui insiste il fabbricato (mapp. 190), il tetto, la scala esterna di accesso pedonale dalla via xx settembre, il portico distinto in catasto fabbricati con il mapp. 190/4 e quant'altro da ritenersi comune per legge. I millesimi di proprietà sono 373,17.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T**

---

l'unità immobiliare è parte del complesso residenziale denominato "residenza la torre". il mapp.205/1 del foglio 57 del catasto fabbricati è comune a tutte le unità immobiliari mappali n. 190/1-206, 190/2-195-207, 190/3-208, 196, 200, 205/2, 209 e 204. nelle parti comuni è compresa l'area su cui insiste il fabbricato (mapp. 190), il tetto, la scala esterna di accesso pedonale dalla via xx settembre, il portico distinto in catasto fabbricati con il mapp. 190/4 e quant'altro da ritenersi comune per legge. I millesimi di proprietà sono 373,17.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T-1-2**

---

nulla da evidenziare

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T**

---

nulla da evidenziare

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T-1-2**

---

L'edificio possiede fondazioni e pilastratura in cemento armato con tamponature in laterocemento. Le pareti esterne sono in doppia muratura con interposto isolamento. Internamente ed esternamente le pareti sono intonacate al civile con idropittura. I pavimenti sono in parte in legno ed in parte piastrellati. I serramenti sono in legno con doppi vetri. La lattoneria è in rame ed il tetto è in legno con tegole portoghesi. L'edificio è collegato alla fognatura comunale ed è provvisto di acqua, luce, gas, impianto videocitofonico, antenna TV e parabola satellitare.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T**

pavimentazione stradale in bitume



**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T-1-2**

l'immobile risulta occupato dal debitore con coniuge e figli



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T**

l'immobile risulta occupato dall'esecutata

**PROVENIENZE VENTENNALI**



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T-1-2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/1994 al 25/07/2002	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lanteri	17/09/1994	251727	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/07/2002 al 14/06/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Poggia Valeria di Verbania	25/07/2002	66347	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Poggia Valeria	14/06/2005	78068	10707
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Verbania	15/06/2005	1928	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

l'atto di provenienza è stato inserito come allegato

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/1994 al 25/07/2002	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lanteri	17/09/1994	251727	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 25/07/2002 al 14/06/2005	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Poggia Valeria di Verbania	25/07/2002	66347	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 14/06/2005	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
notaio Poggia Valeria	14/06/2005			78068	10707
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Verbania	15/06/2005			1928	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

l'atto di provenienza è stato inserito come allegato

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T-1-2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di verbania aggiornate al 12/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da titolo di acquisto  
Iscritto a verbania il 06/05/2010  
Reg. gen. 4759 - Reg. part. 923  
Importo: € 540.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca giudiziale** derivante da pignoramento  
Iscritto a verbania il 05/05/2017  
Reg. gen. 4739 - Reg. part. 558  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### **Trascrizioni**

- **pignoramento**  
Trascritto a verbania il 31/07/2017  
Reg. gen. 8428 - Reg. part. 6452  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

verrà calcolato dall'agenzia delle entrate al momento della cancellazione



### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di verbania aggiornate al 12/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da titolo di acquisto  
Iscritto a verbania il 06/05/2010  
Reg. gen. 4759 - Reg. part. 923  
Importo: € 540.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca giudiziale** derivante da pignoramento  
Iscritto a verbania il 05/05/2017  
Reg. gen. 4739 - Reg. part. 558  
Importo: € 75.000,00



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

### Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a verbania il 31/07/2017

Reg. gen. 8428 - Reg. part. 6452

Quota: 1/1

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

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

Note: il pignoramento include anche le pertinenze ma sull'atto non sono stati indicati i dati catastali del posto auto scoperto e così pure nella nota di trascrizione



### Oneri di cancellazione

verrà calcolato dall'agenzia delle entrate al momento della cancellazione

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T-1-2**

---

l'immobile nel PRG è inserito in "AREE EDIFICATE E/O DI PERTINENZA DI EDIFICI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI O DOTATI DI CONCESSIONE O SOGGETTE A STRUMENTI URBANISTICO ESECUTIVO VIGENTE OD IN ITINERE"

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T**

---

l'immobile nel PRG è inserito in "AREE EDIFICATE E/O DI PERTINENZA DI EDIFICI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI O DOTATI DI CONCESSIONE O SOGGETTE A STRUMENTI URBANISTICO ESECUTIVO VIGENTE OD IN ITINERE"

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T-1-2**

---

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

-concessione edilizia n. 394/95 del 6-10-95 (ristrutturaz. di fabbricato rurale);

-autorizzazione in data 18-12-2000 n.21/00 e successive varianti del 10-10-2001 e del 1-4-2004 (per interventi di trasformazione e trasformazione del suolo);



- concessione edilizia n. 411/00 del 21-12-2000;
- in data 15-10-01 prima variante alla concessione edilizia 411/00;
- in data 20-06-2003 seconda variante alla concessione edilizia 411/00;
- in data 28-04-2004 terza variante alla concessione edilizia 411/00;
- in data 29-05-2004 quarta variante alla concessione edilizia 411/00;
- in data 28-10-2004 quinta variante alla concessione edilizia 411/00;
- DIA prot. 18368 del 26-5-2005 (copertura posti auto);
- variante in corso d'opera prot.4322 del 01-02-2006.



#### ***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 termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

nel piano secondo sono previsti come da sanatoria 4 piccoli ripostigli che alla data del sopralluogo non sono presenti. Il sottoscritto ritiene che per sanare tale difformità compreso di tutto (riportare la rituazione in loco in linea con la situazione condonata, ricostruire i ripostigli) occorrono circa euro 10.000.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T**

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

- concessione edilizia n. 394/95 del 6-10-95 (ristrutturaz. di fabbricato rurale);
- autorizzazione in data 18-12-2000 n.21/00 e successive varianti del 10-10-2001 e del 1-4-2004 (per interventi di trasformazione e trasformazione del suolo);
- concessione edilizia n. 411/00 del 21-12-2000;
- in data 15-10-01 prima variante alla concessione edilizia 411/00;
- in data 20-06-2003 seconda variante alla concessione edilizia 411/00;
- in data 28-04-2004 terza variante alla concessione edilizia 411/00;
- in data 29-05-2004 quarta variante alla concessione edilizia 411/00;
- in data 28-10-2004 quinta variante alla concessione edilizia 411/00;
- DIA prot. 18368 del 26-5-2005 (copertura posti auto);
- variante in corso d'opera prot.4322 del 01-02-2006.



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

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



per un'agevole parcheggio occorre demolire parte della roccia laterale alla strada con un costo di circa 5000

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T-1-2**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.685,58

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.162,00

i millesimi di proprietà per l'appartamento (mapp.190 sub.3 graffato al 208) e per il posto auto scoperto (mapp.200) sono 373,17. Non vi sono in previsione spese straordinarie. le spese condominiali sono conteggiate per l'appartamento e per il posto auto

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE N.71, PIANO T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.685,58

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.162,00

i millesimi di proprietà per l'appartamento (mapp.190 sub.3 graffato al 208) e per il posto auto scoperto (mapp.200) sono 373,17. Non vi sono in previsione spese straordinarie.

le spese condominiali sono conteggiate per l'appartamento e per il posto auto

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T-1-2  
APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE SU DUE PIANI (PRIMO E SECONDO) CON  
ANNESSA PERTINENZIALE PORZIONE DI TERRENO  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 190, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 208 al catasto  
Terreni - Fg. 57, Part. 190, Qualità ente urbano - Fg. 57, Part. 208, Qualità ente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 392.850,00
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T  
POSTO AUTO SCOPERTO  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 200, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 57,  
Part. 200, Qualità ente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 9.900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T-1-2	261,90 mq	1.500,00 €/mq	€ 392.850,00	100,00	€ 392.850,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Verbania (VB) - VIA XX SETTEMBRE n.71, piano T	33,00 mq	300,00 €/mq	€ 9.900,00	100,00	€ 9.900,00
Valore di stima:					€ 402.750,00

Valore di stima: € 402.750,00

Deprezzamento del 5,00 %

**Valore finale di stima: € 382.612,50**



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.

Omegna, li 12/02/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Deriu Massimo

