TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Righetti Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

******* 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 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 9
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 13
Stima / Formazione lotti 13
Riserve e particolarità da segnalare 14
Riepilogo bando d'asta 15
Lotto Unico 15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2024 del R.G.E. 16
Lotto Unico 16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 17

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 10/10/2024, il sottoscritto Arch. Righetti Claudio, con studio in Corso Mameli, 11/A - 28921 - Verbania (VB), email info@righettiarchitettura.it, PEC claudio.righetti@archiworldpec.it, Tel. 0323 405013, Fax 0323 405013, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Arona (NO) - via Verbania 5

DESCRIZIONE

Villa con edificio accessorio in corpo staccato

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.

EDIFICIO PRINCIPALE (villa) da terra a tetto, così composto:
- a piano terra, con accesso pedonale e carraio dalla via Verbania al civico 5, ingresso con vano scala, soggiorno, centrale termica, disimpegno, bagno, cucina, portico ed area di pertinenza sui 4 lati;
- a piano primo, scala proveniente dal piano terra, soggiorno - pranzo, angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno, balcone su due lati.

EDIFICIO IN CORPO STACCATO (ricovero attrezzi):
- a piano terra, ricovero attrezzi con accesso pedonale e carraio dalla via Verbania al civico 5,

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Arona (NO) - via Verbania 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si allegano nota di trascrizione atto di provenienza ed altre note di trascrizione.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

Si allega:
- certificato di residenza e stato libero di **** Omissis ****;
- certificato di residenza e stato libero di **** Omissis ****;
- certificato di morte di **** Omissis ****, deceduto il 3/03/2018, in vita coniugato con **** Omissis ****

CONFINI

dell'intera proprietà, in un sol corpo, comprensivamente alle aree scoperte annesse, con riferimento alla mappa NCT Fg 6, a nord- est con i mappali 101 e 75 e, proseguendo in senso orario, con i mappali 23 -130 (via Verbania) e 25

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
EP cambio d'uso non autorizzato	63,38 mq	81,90 mq	0,80	65,52 mq	2,50 m	T
EP locali di servizio appartamento	25,29 mq	30,11 mq	0,60	18,07 mq	2,50 m	T
EP portico	8,10 mq	8,10 mq	0,50	4,05 mq	0,00 m	T
EP appartamento	94,08 mq	112,01 mq	1,00	112,01 mq	2,85 m	1
EP balcone	21,33 mq	21,33 mq	0,50	10,67 mq	0,00 m	1
EA ricovero attrezzi	27,05 mq	32,20 mq	0,60	19,32 mq	2,75 m	T
EA area scoperta di pertinenza	650,00 mq	650,00 mq	0,03	19,50 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**249,14 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**249,14 mq**		

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la porzione di appartamento a PT, per i locali soggiorno (ex autorimessa ed ex cantina), cucina (ex lavanderia - ripostiglio), è stato attribuito un coefficiente 0,80, per altezza ridotta (ml. 2,50 anzichè 2,70).
EP = edificio principale
EA = edificio accessorio in corpo staccato
Nel ricovero attrezzi a PT è stata calcolata l'altezza media

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/11/1988** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 152, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 495,80 Piano T - 1
Dal **28/11/1988** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 152, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 495,80 Piano T - 1
Dal **01/01/1992** al **01/10/1997**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 152, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 906,38 mq Piano T - 1
Dal **01/01/1992** al **01/10/1997**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 152, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 45 Rendita € 185,92 Piano T
Dal **01/10/1997** al **15/12/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 152, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 45 Rendita € 185,92 Piano T
Dal **01/10/1997** al **15/12/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 152, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 906,38 Piano T - 1
Dal **15/12/2000** al **29/09/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 152, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 906,38

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

		Piano T - 1
Dal **15/12/2000** al **29/09/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 98, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 45 Rendita € 185,92 Piano T
Dal **29/04/2004** al **21/01/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 98, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 147 mq Rendita € 906,38 Piano T - 1
Dal **29/04/2004** al **21/01/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 98, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 45 Superficie catastale 54 mq Rendita € 185,92 Piano T
Dal **18/10/2006** al **18/10/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 98, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3 Rendita € 51,03 Piano T
Dal **18/10/2007** al **21/01/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 98, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 30 Superficie catastale 30 mq Rendita € 51,03 Piano T
Dal **21/01/2025** al **21/01/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 98, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 10 Superficie catastale 240 mq Rendita € 1.626,34 Piano T/1

Il titolare catastale, in seguito al deposito della voltura , corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	98	5	1	A7	3	10	240 mq	1626,84 €	PT/P1	

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

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussistendo corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie esistenti, nonchè con quanto presente nell'attO di pignoramento (vedi allegato 7), il sottoscritto CTU ha depositato DV castale registrata all'Agenzia del Territorio al n°2424.1/2025 di protocollo, in data 23/01/2025.
L'originaria consistenza immobiliare variata con la DV catastale succitata è la seguente:
EDIFICIO PRINCIPALE
- NCEU Fg. 6, mapp. 98, sub 3, ZC 1, cat A/7, cl 2, consistenza vani 6,5, supeficie catastale totale mq. 147, RC E. 906,38, via Verbano 5, PT/1;
- NCEU Fg. 6, mapp. 98, sub 2, ZC 1, cat C/6, cl 3, consistenza mq 45, supeficie catastale totale mq. 54, RC E. 185,92, via Verbano 5, PT;
EDIFICIO ACCESSORIO IN CORPO STACCATO
- NCEU Fg. 6, mapp. 98, sub 4, ZC 1, cat C/2, cl 2, consistenza mq 26, supeficie catastale totale mq. 30, RC E. 51,03, via Verbano 5, PT;
CORRISPONDENZA NCT
Gli immobili succitati, corrispondono, unitamente alle aree scoperte annesse, al Fg. 6, mapp. 98, qualità Ente Urbano, superficie are 8,00, RD e RA = E. 0,00.
Si allega:
1) per la situazione ante DV catastale:
- visura storica NCEU Fg 6, mapp 98, sub 3;
- visura storica NCEU Fg 6, mapp 98, sub 2;
- visura storica NCEU Fg 6, mapp 98, sub 4;
- planimetria NCEU Fg 6, mapp 98, sub 3;
- planimetria NCEU Fg 6, mapp 98, sub 2;
- planimetria NCEU Fg 6, mapp 98, sub 4;
- visura storica NCT Fg 6, mapp 98;
- estratto mappa NCT Fg 6, mapp 98.
2) per la situazione post DV catastale:
- visura storica NCEU Fg 6, mapp 98, sub 5;
- DOCFA contenente la planimetria NCEU Fg 6, mapp 98, sub 5 con ricevuta di avvenuta Denuncia di Variazione del 23/01/2025;
- visura storica NCT Fg 6, mapp 98;
- estratto mappa NCT Fg 6, mapp 98.
Si segnala che con la DV succitata è stata variata l'erronea ubicazione, da via Verbano 5 a via Verbania 5.

STATO CONSERVATIVO

Buono per l'edificio principale.
Discreto per l'edificio accessorio in corpo staccato.

PARTI COMUNI

Per entrambi gli edifici non sono presenti 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

Si specifica l'insussistenza di usi civici come da Decreto Commissariale del 19/10/1934

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO PRINCIPALE, VILLA
Strutture verticali: murature perimetrali in laterizio e pilastri in c.a.;
Solai: in latero cemento
Copertura: con struttura in legno
Manto di copertura: in tegole marsigliesi in cemento, colore marrone
Pareti esterne: in muratura, intonacate
Pareti interne: in 6 fori, intonacate
Pavimentazione interna: in gres
pavimentazione balconi e portico: in gres
Pavimento scale: in granito sardo con struttura in c.a.
Rivestimento bagno: in ceramica
Infissi esterni: in PVC con triplo vetro con veneziana incorporata
Infissi interni: in legno
Impianto elettrico: sottotraccia;
Impianto di riscaldamento: alimentato da una caldaia a gas metano;
Impianto idrico sanitario: sottotraccia;
Terreno esclusivo: presente
Posto auto: su un terreno di proprietà
Soffitta presente, raggiungibile con botola

EDIFICIO ACCESSORIO IN CORPO STACCATO, RICOVERO ATTREZZI
Strutture verticali: in muratura;
Solai: non presenti
Copertura: con struttura in legno
Manto di copertura: in tegole marsigliesi di cemento, colore marrone
Pareti esterne: in muratura intonacate
Pareti interne: non presenti
Pavimentazione interna: in battuto di cemento
Impianto elettrico: fuori traccia;
Impianto di riscaldamento: non presente
Impianto idrico sanitario: non presente
Terreno esclusivo: presente
posto auto: su terreno di proprietà

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Con PEC in data 02/01/2025 registrata presso l'ADE in pari data, acquisita con prot. n°233, il sottoscritto CTU ha depositato istanza per sapere se fossero presenti contratti di locazione opponibili all'aggiudicatario.

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

Con PEC in data 17/01/2025, l'ADE ha confermato che in capo ai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, nonchè sulle loro proprietà, non risultano essere presenti contratti di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 01/10/1997 al 03/08/2018</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>notaio Errico Alfani</td><td>01/10/1997</td><td>67434</td><td>9363</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Verbania</td><td>06/10/1997</td><td>9235</td><td>7250</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>UR di Borgomanero</td><td>20/10/1997</td><td>1441</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 03/03/2018</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">riunione di usufrutto</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>03/03/2018</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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.

Da verifiche effettuate la proprietà non risultava correttamente intestata. Il signor **** Omissis ****, è deceduto in data 3/03/2018 e la quota di usufrutto lui spettante doveva consolidarsi alla nuda proprietà, tuttavia la voltura catastale per il ricongiungimento dell'usufrutto non era stata presentata. Pertanto il sottoscritto CTU con prot. 81416 del 10/01/2025 ha depositato istanza all'Agenzia del Territorio di Novara, che con prot. 2196

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

del 13/01/2025 ha introdotto la seguente nuova intestazione:
- **** Omissis ****, nuda proprietà per 500/1000;
- **** Omissis ****, proprietà per 500/1000;
- **** Omissis ****, usufrutto per 500/1000;
relativamente alla proprietà censita al NCEU del Comune di Arona come segue:
Fg. 6, mapp. 98, subb 2-3-4
Si allega: voltura per riunione di usufrutto alla nuda proprietà
Solo successivamente è stata depositata la DV catastale meglio descritta in precedenza nel capitolo DATI CATASTALI (corrispondenza catastale)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 29/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento**
  Trascritto a Verbania il 15/05/2024
  Reg. gen. 5332 - Reg. part. 4559
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione del pignoramento ammontano ad E. 294,00.
Il conteggio per la cancellazione delle ipoteche viene effettuato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari dopo il deposito della richiesta di cancellazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Visto lo strumento urbanistico vigente, costituito dalla Variante Generale PRGC 2009, approvato con D.G.R. n. 32-1481 in data 25.05.2015, pubblicato sul B.U.R. n. 22 del 04.06.2015, subordinatamente all'introduzione di modifiche "ex officio" delle quali il Consiglio Comunale in data 28.09.2015 con deliberazione n° 37 ha preso atto, adottando gli elaborati interessati dalle modifiche conseguentemente aggiornati e s.m.i.;
si specifica
che alla data del 18.10.2024 gli immobili descritti al catasto terreni del Comune di Arona al Foglio 6 Mappale 98 ricadono:
– in zona normativa: Bu: Ambiti del tessuto urbano esistente, tessuto a verde privato (Art. 16 N.T.A.)
– vincoli: idrogeologico R.D. 3267/23
– fasce di rispetto:
– idoneità geologica all'utilizzo del suolo ai sensi della Circ. Reg. 8.05.1996, n.7/LAP: Classe II: porzioni di

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

territorio dove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili nell'ambito del singolo lotto o dell'intorno significativo circostante.
– condizioni particolari:
Si specifica inoltre l'insussistenza di usi civici come da Decreto Commissariale del 19.10.1934.
Si allega CDU del 18/10/2024.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Quanto sopra con le eccezioni sottoriportate.
Presso il Comune di Arona è stata eseguita dal sottoscritto CTU una verifica sui provvedimenti autorizzativi depositati ed inerenti l'intero edificio principale e quello accessorio in corpo staccato.
L'accertamento ha dato il seguente esito:
PER L'EDIFICIO PRINCIPALE (villa)
si può affermare che la costruzione dell'edificio originario risale ai primi '60 del novecento;
Successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:
- concessione edilizia n°815/1999 del 02/04/1999;
- concessione eidlizia n°930 del 29/05/2000 (variante in corso d'opera alla concessione edilizia n°815/1999);
- Autorizzazione n°27 del 04/03/1999 (vincolo idrogeologico);
- inizio lavori 12/04/1999 (prot. 4198/A del 13/04/1999) e fine lavori 27/12/2000 (prot. 15974/A del 28/12/2000)
PER L'EDIFICIO ACCESSORIO IN CORPO STACCATO (ricovero attrezzi)
per la costruzione dell'edificio, su area scoperta di proprietà, è stata rilasciata dal Comune di Arona:
- Autorizzazione n°2506 del 22/11/2001 per la nuova costruzione di un ricovero attrezzi
- Autorizzazione n°57 del 20/11/2001 (vincolo idrogeologico);
- inizio lavori 30/08/2002 (prot. 30.912 del 29/08/2002), fine lavori 26/08/2005 (prot 29959 del 26/08/2005).
Dall'esame dello stato dei luoghi e di confronto con i provvedimenti autorizzativi succitati, sono state riscontrate le seguenti difformità:
PER L'EDIFICIO PRINCIPALE (villa):
- a piano terra, cambio di destinazione d'uso dei locali non abitativi ex cantina ed ex autorimessa, con altezza cm 250, in soggiorno abitabile ed altro locale di altezza cm 250, come ex lavanderia ed ex ripostiglio, in cucina abitabile.
Inoltre tra i locali ex cantina ed ex autorimessa, costituenti l'attuale soggiorno, è stata rimossa una parete divisoria.
PER L'EDIFICIO ACCESSORIO IN CORPO STACCATO (ricovero attrezzi):
- chiusura di una finestra
- formazione di una nicchia interna
PER L'AREA ESTERNA PERTINENZIALE:
- mancata realizzazione di una parte di pavimentazione in beole
A miglior chiarimento si allega elaborato grafico contenente le caratteristiche della sanatoria da richiedere, rappresentante:
- con colorazione gialla le demolizioni già realizzate (o le opere non eseguite);
- con colorazione rossa i nuovi interventi già eseguiti.
Qui di seguito si procede alla descrizione delle verifiche tecniche urbanistiche effettuate ed alla quantificazione della sanatoria, ove possibile.
Nell'elaborato grafico allegato denominato "progetto di sanatoria" sono evidenziate le opere già eseguite (demolizione e nuovi interventi).

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

L'area urbanistica in questione è classificata nel vigente PRG "Ambiti del tessuto urbano esistente", di cui all'art 16 delle NTA del del PRG, con la presenza di un vincolo idrogeologico di cui al RD 3267/1923.
1) Per la quantificazione dei costi necessari per procedere a quanto è possibile sanare, vale a dire la rimozione di una parete divisoria tra ex cantina e la ex autorimessa, al piano terra della villa, la mancata realizzazione della pavimentazione esterna in beole, sull'area esterna di pertinenza, la chiusura di una finestra e la formazione di nicchia nel locale accessorio in corpo staccato adibito a ricovero attrezzi, il tutto con esclusione del cambio di destinazione d'uso al piano terra per i locali ex cantina ed ex autorimessa, in soggiorno ed ex lavanderia-ripostiglio, in cucina come in seguito si dirà, dovrà essere presentata al Comune una SCIA in sanatoria ed in applicazione all'art. 36 bis del DPR 380/2001, si procede al seguente conteggio considerando che le opere abusive risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle stesse, sia alla data odierna:
- costi di costruzione da corrispondere al Comune (stima interventi E. 3.000) x 5%/3x2 = E. 100,00
sanzione minima E. 1.032,00
- oneri di urbanizzazione (non dovuti) E. 0,00
- per spese di progettazione per la pratica di sanatoria
(E. 1.000 + CAP 5% + IVA 22%) = E. 1.281,00
- perizia ADE per eventuale maggior valore su cui calcolare le sanzioni E. 800,00
e così per un totale di E. 3.113,00
2) per quanto concerne il cambio di destinazione d'uso al piano terra per i locali ex cantina ed ex autorimessa, in soggiorno ed ex lavanderia - ripostiglio, in cucina, tutti di altezza cm 250, ai sensi del Testo Unico Edilizia di cui al D.Lvo 06/06/2001, n°380, così come integrato dal DL 29/05/2024, n°69, convertito con modificazioni dalla Legge 24/07/2024, n°105 (c.d. DL Salva Casa) e dalle Linee Guida di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione dei provvedimenti legislativi succitati, recentemente emanate dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, si può quantificare il costo di mantenimento in essere delle attuali destinazioni d'uso come di seguito esposto, anche in virtù delle motivazioni che trovano riscontro nelle citate Linee Guida Ministeriali.
L'art. 24 del TUE è stato modificato dal DL Slava Casa al fine di prevedere, nelle more dell'adozione di un apposito decreto del Ministero della Salute, volto a definire i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici, in regime transitorio di deroga di alcuni dei requisiti minimi igienico -sanitari attualmente vigenti. La ratio perseguita dalla disposizione è quella di semplificare il recupero di spazi e locali, che possono essere riconvertiti ad uso abitativo.
Al punto D4.3.1 delle Linee Guida, viene precisato che rimarrà in vigore fino all'adozione del Decreto Ministeriale della Salute previsto dall'art. 20, comma 1 bis del TUE.
Il Decreto di cui all'art. 20, comma 1 bis del TUE, il quale risulta all'attualità in via di definizione presso gli uffici ministeriali competenti, recherà disposizioni in continuità con quanto previsto dal regime transitorio, le cui innovazioni, quindi, verranno ad essere stabilizzate. Ai sensi dell'art. 24, comma 1, lettera b-bis) del TUE, tra l'altro viene precisato che il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico - sanitarie nelle seguenti ipotesi: altezza interna fino a ml 2,40.
L'asseverazione può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, di cui al Decreto del Ministro dei LL.PP. 14/06/1989, n°236 e siano soddisfatte almeno una delle seguenti condizioni:
a) i locali siano situati in edifici sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie
b) omissis
conseguentemente il sottoscritto CTU può affermare che per i locali suddetti con cambio di destinazione d'uso in residenziale, con la condizione specifica di cui al succitato sub a), possa essere regolarizzato con il pagamento di seguito esposto.
Al punto D.2.1.4 le Linee Guida precisano che il mutamento di destinazione d'uso c.d. "verticale", come nel caso di specie, non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale, nè al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi, nè al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, fermo restando il pagamento di quelli di urbanizzazione secondaria, che per il Comune di Arona corrispondono ad E. 12,45/mc.
Calcolo sanatoria per cambio di destinazione d'uso al piano terra, da corrispondere al Comune:
- mq. 81,90 x h 2,80 = mc 229,32 x E. 12,45/mc = E. 2.855,03 x 2 = E. 5.710,07;

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

- costi di costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria = E. 0 (non dovuti)
- per spese di progettazione per la pratica di sanatoria E. 1.200,00 + CAP 5% + IVA 22% = E. 1.537,20
- non viene conteggiato il costo della perizia AdE per eventuale maggior valore su cui calcolare la sanzione, visto che la stessa viene determinata dalla volumetria per l'aliquota corrispondente agli oo.uu secondari e non al valore venale del bene;

e così per un totale di E. 7.247,27.
Riepilogando i costi per le sanatorie:
- quanto al punto 1: E. 3.113,00;
- quanto al punto 2: E. 7.247,27

e così per un totale di E. 10.360,27

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'edificio principale ad uso residenziale è dotato di Attestato di Prestazione Energetica del 27/01/2025 a firma p.i. Riccardo Bertolesi, iscritto all'Albo dei Periti Industriali del VCO al n°200, nel quale risulta in classe "E", EPgl,nren Kwh/mq. anno 192,95.
Si allega APE con scadenza 27/01/2035
L'edificio accessorio adibito a ricovero attrezzi, risulta esente dall'obbligo di dotazione di APE, in quanto privo di impianto ricadente nella tipologia di edifici che non rientra nell'ambito di applicazione del D.Lvo 192/2005

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Arona (NO) - via Verbania 5
  Villa con edificio accessorio in corpo staccato
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 98, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Nuda proprietà (1/2), Usufrutto (1/2)
  Valore di stima del bene: € 448.452,00
  Si segnala, solo ai fini fiscali, che il valore dell'unità immobiliare è determinato dal seguente conteggio, a seconda che il bene venga utilizzato con agevolazione c.d. "1° casa" o senza agevolazioni, applicando alla

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

rendita catastale, nel primo caso un coefficiente 115,50 e nella seconda ipotesi un coefficiente 126.
1° casa:
VILLA rendita catastale E. 1.626,84 x 115,50 = E. 187.900,02;
senza agevolazioni:
VILLA rendita catastale E. 1.626,84 x 126 = E. 204.981,84;
Per la stima che segue sono stati utilizzati i seguenti riferimenti di valutazione: consistenza della superficie espressa in mq; ubicazione; livello di piano; esposizione; vetustà; presenza di mezzi pubblici di trasporto nelle vicinanze; qualità del tessuto urbano circostante; peculiarità architettoniche; comparazione con immobili similari.
Alla luce di tutti i dati raccolti, il sottoscritto CTU non propone nessun coefficiente correttivo in aumento o diminuzione di valore con specifico riferimento agli elementi richiamati in perizia, in quanto il fabbricato di cui alla presente risulta conforme ad un valore medio di immobili similari aventi le peculiarità sopra elencate.
Si propone pertanto la seguente valutazione, precisando che nei valori sottoesposti sono compresi di enti condominiali:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Arona (NO) - via Verbania 5	249,14 mq	1.800,00 €/mq	€ 448.452,00	100,00%	€ 448.452,00
				Valore di stima:	€ 448.452,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che la valutazione esposta di E. 448.452,00 non comprende gli oneri relativi alla sanatoria per complessivi E. 10.360,27, pertanto la stima, già epurata di detti costi è di E. 438.091,73

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Verbania, li 24/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Righetti Claudio

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Arona (NO) - via Verbania 5
  Villa con edificio accessorio in corpo staccato
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 98, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Nuda proprietà (1/2), Usufrutto (1/2)
  Destinazione urbanistica: Visto lo strumento urbanistico vigente, costituito dalla Variante Generale PRGC 2009, approvato con D.G.R. n. 32-1481 in data 25.05.2015, pubblicato sul B.U.R. n. 22 del 04.06.2015, subordinatamente all'introduzione di modifiche "ex officio" delle quali il Consiglio Comunale in data 28.09.2015 con deliberazione n° 37 ha preso atto, adottando gli elaborati interessati dalle modifiche conseguentemente aggiornati e s.m.i.; si specifica che alla data del 18.10.2024 gli immobili descritti al catasto terreni del Comune di Arona al Foglio 6 Mappale 98 ricadono: – in zona normativa: Bu: Ambiti del tessuto urbano esistente, tessuto a verde privato (Art. 16 N.T.A.) – vincoli: idrogeologico R.D. 3267/23 – fasce di rispetto: – idoneità geologica all'utilizzo del suolo ai sensi della Circ. Reg. 8.05.1996, n.7/LAP: Classe II: porzioni di territorio dove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili nell'ambito del singolo lotto o dell'intorno significativo circostante. – condizioni particolari: Si specifica inoltre l'insussistenza di usi civici come da Decreto Commissariale del 19.10.1934. Si allega CDU del 18/10/2024.

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

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Arona (NO) - via Verbania 5		
Diritto reale:	Proprietà Nuda proprietà Usufrutto	**Quota**	1/2 1/2 1/2
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 98, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A7	**Superficie**	249,14 mq
Stato conservativo:	Buono per l'edificio principale. Discreto per l'edificio accessorio in corpo staccato.		
Descrizione:	Villa con edificio accessorio in corpo staccato		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

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

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **pignoramento**
  Trascritto a Verbania il 15/05/2024
  Reg. gen. 5332 - Reg. part. 4559
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** 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