TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Chiappini Bernardo, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2025 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

Firmato Da: CHIAPPINI BERNARDO ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39535e

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 7
Stato conservativo 8
Parti Comuni 8
Servitù, censo, livello, usi civici 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 11
Provenienze Ventennali 11
Formalità pregiudizievoli 13
Normativa urbanistica 14
Regolarità edilizia 16
Vincoli od oneri condominiali 17
Stima 18

Firmato Da: CHIAPPINI BERNARDO ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39535e

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

INCARICO

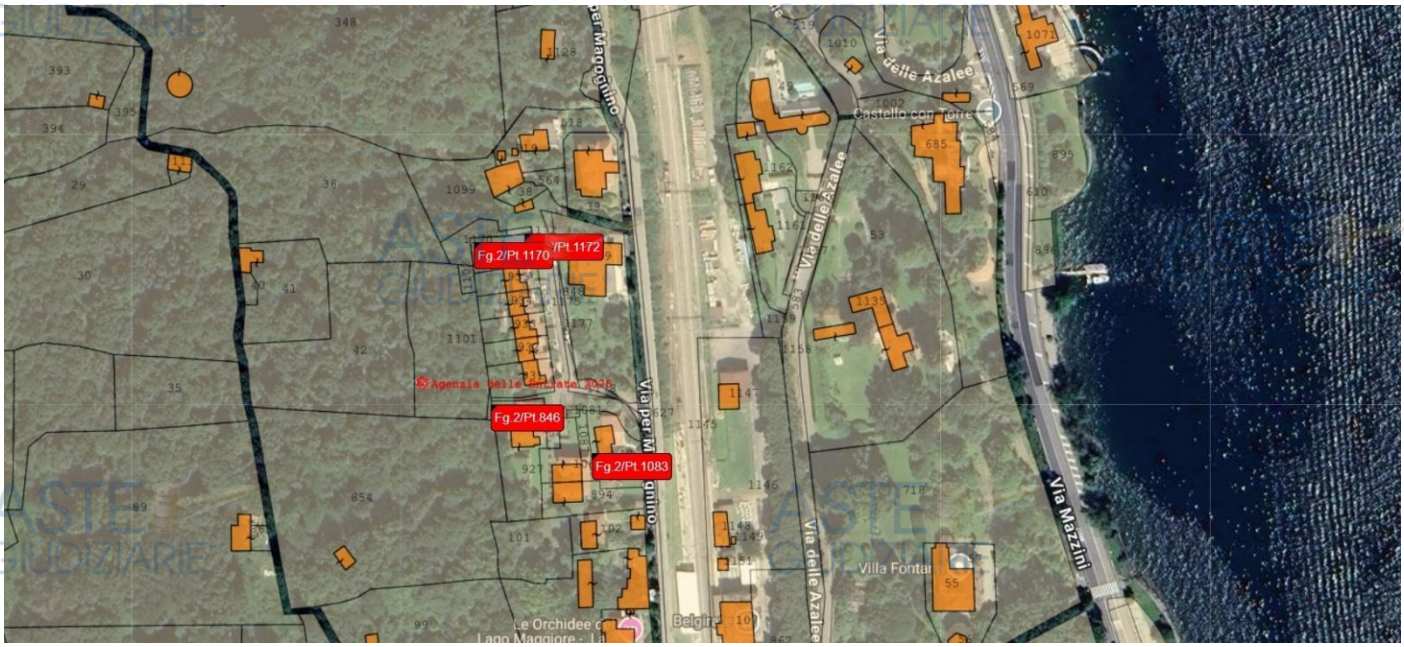
All'udienza del 02/11/2025, il sottoscritto Arch. Chiappini Bernardo, con studio in Via Novara, 17 - 28041 - Arona (NO), email arch.chiappini@gmail.com, PEC BERNARDO.CHIAPPINI@ARCHINWORLDPEC.IT, Tel. 0322 45 015, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Belgirate (VB) - Via per Magognino n.31/B, piano S1-T-1.

  (Coord. Geografiche: 45.8439367213773, 8.570176447243512).



Fonte: forMAPS – STIMATRIX – Localizzazione immobile.

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare oggetto di procedura è ubicato nel Comune di Belgirate (VB), in Via per Magognino n. 31/B, in posizione collinare dominante il Lago Maggiore, a breve distanza dal centro abitato e in prossimità di Stresa.
Il contesto è a prevalente destinazione residenziale, ben collegato alla viabilità principale e ai servizi essenziali.

Il bene è costituito da porzione di fabbricato bifamiliare inserita nel complesso residenziale denominato "Condominio le Camelie", sviluppata su più livelli e collocata sul pendio a monte della pubblica via, con affaccio verso il lago.
L'unità abitativa si articola come segue:

- piano terra: cucina, soggiorno, wc, portico e giardino esclusivo;
- piano seminterrato: cantina con wc e lavanderia;
- piano primo: tre camere (di cui una con balcone) e wc.

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

Firmato Da: CHIAPPINI BERNARDO ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39535e

A quota strada è presente una autorimessa pertinenziale indipendente, con accesso diretto dalla pubblica via e collegata all'abitazione tramite scale riservate, in parte esterne.

Fanno inoltre parte del compendio tre frammenti di terreno, identificati ai mappali 846, 1170 e 1172, non edificabili e non adiacenti tra loro, ricompresi nell'ambito del complesso condominiale e considerati unitariamente al bene principale.

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.

Completezza documentazione ex art. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

I confini del mapp.1083, Sub.1-2 sono, in senso orario:
- mapp.1087;
- mapp.48;
- via per Magognino;
- mapp.894;
- mapp.927.

I confini del mapp.846 sono, in senso orario:
- mapp.928;
- mapp.854;
- mapp.1101;
- mapp.931;
- mapp.1175.

I confini del mapp.1170 sono, in senso orario:
- mapp.1102;
- mapp.1101;
- mapp.36;
- mapp.1099;
- mapp.1071;

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

Firmato Da: CHIAPPINI BERNARDO ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39535e

- mapp.1075.

I confini del mapp.1172 sono, in senso orario:
- mapp.1099;
- mapp.1171;
- mapp.1101;
- mapp.1175.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	132,80 mq	167,56 mq	1	167,56 mq	2,80 m	S1-T-1
Cantina	15,22 mq	18,40 mq	0,20	3,68 mq	2,80 m	S1
Balcone scoperto	4,16 mq	4,16 mq	0,25	1,04 mq	0,00 m	1
Autorimessa	52,67 mq	64,60 mq	0,5	32,30 mq	2,50 m	S
Portico	31,78 mq	31,78 mq	0,35	11,12 mq	2,80 m	T
Intercapedine	9,36 mq	9,36 mq	0,1	0,94 mq	2,80 m	S1
Giardino	235,00 mq	235,00 mq	0,02	4,70 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**221,34 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**221,34 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/10/1975** al **26/10/1998**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 2, Part. 37 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 37 60
Dal **08/05/1987** al **26/10/1998**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 2, Part. 37 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 38 90
Dal **05/07/1992** al **26/10/1998**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 2, Part. 37 Qualità Frutteto Superficie (ha are ca) 00 37 60
Dal **05/07/1992** al **28/02/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 2, Part. 847 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 13 78

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

Firmato Da: CHIAPPINI BERNARDO ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39535e

Dal **26/10/1998** al **29/07/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 2, Part. 847 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 13 78
Dal **28/02/2005** al **29/07/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 2, Part. 1100 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 02 39
Dal **29/07/2008** al **08/01/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 2, Part. 1170 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 02 14
Dal **08/01/2014** al **11/02/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 2, Part. 1172 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 00 03
Dal **08/01/2014** al **12/12/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 2, Part. 1170 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 02 14
Dal **11/02/2016** al **12/12/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 2, Part. 1172 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 00 03
Dal **11/12/2019** al **30/07/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 2, Part. 1172 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 00 03
Dal **12/12/2019** al **30/07/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 2, Part. 1170 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 02 14
Dal **30/07/2020** al **13/11/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 2, Part. 1170 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 02 14
Dal **30/07/2020** al **13/11/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 2, Part. 1172 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 00 03

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali. Si precisa che per i terreni la società esecutata risulti proprietaria della quota di 1/9.

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

Firmato Da: CHIAPPINI BERNARDO ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39535e

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	1083	1		A7	1	6	161 mq	495,8 €	S.1-T-1	NCT F.2, MAPP.1083
	2	1083	2		C6	1	51	60 mq	202,81 €	S.1	NCT F.2 MAPP:1083
	2	1083			EU			00 04 95 mq			

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
2	846				Frutteto	1	00 00 22	0,19 €	0,16 €	
2	1170				Frutteto	1	00 02 14	1,82 €	1,6 €	
2	1172				Frutteto	1	00 00 03	0,03 €	0,02 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Relativamente alle particelle NCEU, F.2, Mapp.1083, Sub.1-2, rispettivamente Abitazione in villini e Autorimessa, l'E.S. attesta la conformità della scheda catastale rispetto allo stato di fatto dell'immobile.

Relativamente ai fondi censiti al N.C.T. – foglio 2, mappali 846, 1170 e 1172 – si rileva che, trattandosi di porzioni residuali di esigua superficie, morfologicamente acclivi e derivanti dalle opere di sistemazione connesse alla realizzazione dell'insediamento edilizio di cui il compendio oggetto di procedura fa parte, lo stato di fatto accertato in sede di sopralluogo non risulta coerente con la qualità colturale catastale di "frutteto".

In concreto, le superfici si presentano prive di effettiva attitudine agronomica e più propriamente riconducibili a terreni incolti.

In ragione della limitata consistenza, della conformazione orografica e dell'assenza di concreta funzionalità agricola, l'E.S. ritiene non necessario procedere ad aggiornamento catastale; ai fini estimativi, le medesime superfici sono pertanto considerate quali terreni incolti nel prosieguo della stima.

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

Firmato Da: CHIAPPINI BERNARDO ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39535e

STATO CONSERVATIVO

L'E.S., a seguito del sopralluogo esperito e delle valutazioni condotte in sito, definisce "normale" (rif. Art.21, L.392-1978) il generale stato conservativo del bene pignorato.

PARTI COMUNI

Le parti comuni risultano costituite, come da regolamento del Condominio “Le Camelie”, dalla viabilità interna di accesso, dagli spazi di parcheggio, dalle aree a verde, dagli impianti di illuminazione, dalla rete fognaria limitatamente alle dorsali comuni, nonché dalle tubazioni di adduzione idrica fino ai contatori delle singole unità, oltre a ogni altra opera e manufatto destinati all’uso e al godimento collettivo.

Per la disciplina integrale si rinvia al regolamento condominiale allegato agli atti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 20.01.2026 risulta che i mappali Fg. 2 nn. 846, 1170, 1172 e 1083 siano assoggettati a vincolo idrogeologico e a vincolo paesaggistico ex art. 142 D.Lgs. 42/2004.

L’immobile censito al Fg. 2 mapp. 1083 ricade in area di nuova edificazione residenziale sottoposta a P.E.E.P.

Il CDU attesta che l’immobile non sia gravato da usi civici.

Non emergono indicazioni circa censi o livelli.

Quanto alle servitù, si rinvia a quanto già indicato in ambito condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'E.E., sulla base della documentazione tecnica reperita presso i pubblici uffici ed a fronte dei sopralluoghi peritali esperiti, descrive a seguire i principali caratteri costruttivi dell'immobile:

Fondazioni
Il fabbricato dispone di struttura di fondazione continua in calcestruzzo armato.
Stato di conservazione: Assenza di fenomeni e/o principi fessurativi o di instabilità visivamente riscontrabili.

Esposizione
L'immobile orienta i propri fronti principali entro il diagramma solare compreso tra nord-est, sud e nord-ovest.

Altezza interna utile
L'altezza utile interna del piano terreno e del piano primo è pari a m 2,70.
Quella del piano interrato è pari a m 2,80.
L'altezza netta dell'autorimessa è di m 2,40.

Strutture verticali
Sono costituite da blocchi termoisolanti portanti tipo Poroton da 30 cm di spessore.
Stato di conservazione: Buono.

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

Firmato Da: CHIAPPINI BERNARDO ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39535e

Solai interpiano
I solai sono realizzati in elementi prefabbricati in latero-cemento, intonacati al civile e tinteggiati.
Stato di conservazione: Buono.

Strutture di tamponamento
Vedasi la voce Strutture verticali con finitura in intonaco al civile.
Stato di conservazione: Buono per integrità strutturale. Discreto per la presenza di limitati fenomeni di umidità da risalita capillare riscontrati in alcune porzioni murarie del piano cantinato e del piano primo.

Copertura
È a falde in latero-cemento tinteggiato. Risulta ribassata con controsoffitto in cartongesso nella camera illuminata da velux e nel locale wc al piano primo. Il manto di copertura è in tegole di laterizio tipo portoghese, con lattonerie di finitura in lamiera di rame.
Stato di conservazione: Discreto.

Pareti interne
Le tramezzature sono realizzate in laterizio forato, intonacato e tinteggiato.
Stato di conservazione: Buono.

Pavimentazione interna
La pavimentazione e gli zoccolini sono in piastrelle di gres porcellanato di vario formato posate a 45 gradi negli spazi a giorno e di servizio dei piani terra e interrato.
Nella zona notte situata al piano primo i pavimenti sono in parquet con zoccolino coordinato.
Stato di conservazione: Buono.

Balcone
Presenta struttura in calcestruzzo armato, con finitura in piastrelle di gres posate in linea e zoccolino coordinato. La bordatura terminale è in elementi di Serizzo levigato. I parapetti sono in ferro tinteggiato con disegno lineare.

Soglie e davanzali
Le soglie e i davanzali sono in Serizzo levigato.
Stato di conservazione: Buono.

Serramenti
I serramenti presentano telaio in legno impregnato di spessore pari a mm 75. Sono muniti di doppia guarnizione, vetrocamera e ferramenta con finitura ottone. Le persiane sono in legno tinteggiato con cardini a muro.

Porte
Le porte interne sono in legno tamburato impiallacciato e pantografato con ferramenta effetto ottone. La porta di accesso all'unità è in legno.
Stato di conservazione: Discreto.

Scala interna
La scala di collegamento fra i piani presenta andamento circolare ed è realizzata con struttura in calcestruzzo rivestita con pezzi speciali in gres.
Stato di conservazione: Buono.

Portico
L'ampio portico che funge da collegamento tra il soggiorno/cucina e il giardino esclusivo prospettante il paesaggio lacustre presenta struttura di sostegno in pilastri in calcestruzzo rivestiti in lapideo, copertura in

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

Firmato Da: CHIAPPINI BERNARDO ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39535e

travetti lignei impregnati e finiture corrispondenti a quelle del volume abitativo principale.
La pavimentazione in autobloccanti risulta incompleta lungo la linea di attacco a terra del fabbricato.

Impianto elettrico
L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con frutti e placche serie tipo BTicino Living di colore nero. È presente quadro elettrico con interruttori differenziali e sezionatori delle utenze.
Stato di conservazione: Buono.

Impianto idro-termo-sanitario
L'impianto di riscaldamento autonomo è alimentato da caldaia a gas stagna collocata in apposita nicchia esterna al fabbricato. La diffusione del calore nell'unità avviene tramite termosifoni in acciaio tinteggiato posizionati in prevalenza nei vani sotto finestra ed è gestita da termostati ambiente ai piani.
L'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria avviene tramite il medesimo impianto di generazione, apparentemente integrato da camino Palazzetti.
È presente presa di esalazione fumi-cottura prevista dalla normativa per l'ambiente cucina in caso di utilizzo di fiamma libera.
Stato di conservazione: Sufficiente. Non è stato reperito il libretto di impianto relativo alla manutenzione del generatore.

Impianto citofonico, TV, utenze
L'immobile dispone di impianto citofonico e interfono ai piani, di impianto TV e di allaccio alla rete pubblica di luce e fognatura.
L'alimentazione dell'impianto di riscaldamento avviene tramite serbatoio GPL posizionato in prossimità dell'accesso pedonale al giardino dalla via di lottizzazione del complesso Condominio Le Camelie.

Autorimessa
Il box pertinenziale di cui al sub. 2 è accessibile carrabilmente da Via per Magognino e, pedonalmente, dal portico dell'abitazione collocata in quota, tramite un sistema di scale in calcestruzzo parzialmente coperte che seguono l'andamento marcatamente acclive del pendio lungo il quale si sviluppa il complesso edificato.
Stato di conservazione: Discreto.

Intercapedine
Il piano interrato del fabbricato presenta ampia intercapedine ventilata in calcestruzzo armato lungo l'intero sviluppo del lato ovest contro monte, a miglior tutela della salubrità delle strutture murarie del piano stesso.
Superiormente la struttura di detta intercapedine risulta finita con pavimentazione lapidea a contorno delle griglie di ventilazione pedonabili in ferro verniciato.

Giardino pertinenziale
Il giardino cinge i lati est e nord-ovest del fabbricato abitativo e dispone di vista paesaggistica di ampio respiro sui medesimi lati.
Stato di conservazione: Discreto.

Accessi al fondo di proprietà
La ripida strada di lottizzazione che si diparte da Via per Magognino e serve il complesso costruito del Condominio Camelie, di cui gli immobili oggetto di procedura sono parte, conduce al posto auto esterno al giardino esclusivo.

Al giardino di proprietà si accede tramite cancello pedonale composto da strutture e scala in calcestruzzo rustico.

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

Firmato Da: CHIAPPINI BERNARDO ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39535e

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero da persone e cose.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **13/07/2000** al **24/02/2026**	**** Omissis ****	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO FABRIZIA SATTA FLORES	13/07/2000	38294	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Verbania	18/07/2000	8128	5751
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **13/07/2000** al **26/02/2026**	**** Omissis ****	**CONVENZIONE EDILIZIA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO SATTA FLORES FABRIZIA	13/07/2000	38294	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA DI VERBANIA	18/07/2000	8129	5752
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/02/2005** al **11/02/2016**	**** Omissis ****	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO ZANARDI STEFANO	28/02/2005	51372	4909
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA DI VERBANIA	10/03/2005	3897	2232
		Registrazione			

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

Firmato Da: CHIAPPINI BERNARDO ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39535e

		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/02/2016** al **24/02/2026**	**** Omissis ****	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO CERVIA MARIA	11/02/2016	22080	5965
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA DI VERBANIA	12/02/2016	1236	977
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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.

Nota esplicativa – origine della quota di 1/9 - (NCT Fg. 2 mapp. 846, 1170, 1172)

Le presenti informazioni derivano dal confronto con la certificazione notarile in atti e con le risultanze delle indagini ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania, integrate dalle successive ispezioni ipotecarie per immobile.

La titolarità originaria dei mappali Fg. 2 nn. 846, 1170 e 1172 in capo alla società **** Omissis **** risulta:

- dall'atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** del 13.07.2000, rep. 38294, trascritto ai nn. R.P. 5751/2000;
- nonché dal successivo atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** dell'11.02.2016, rep. 22080/5965, trascritto ai nn. R.P. 977/2016.

La quota attuale di 1/9 sui mappali 846, 1170 e 1172 non discende da una mera risultanza catastale, ma trova origine nei successivi atti di assegnazione a socio di cooperativa edilizia rogati dal Notaio **** Omissis **** (rep. 23217 del 12.12.2019; rep. 23234 del 24.12.2019; rep. 23239 del 14.01.2020; rep. 23381 del 30.07.2020), trascritti ai nn. R.P. 11178, 11179, 11180, 11352 del 2019 e R.P. 356, 357, 358 e 5366 del 2020, nei quali il trasferimento delle unità immobiliari ai soci è avvenuto con contestuale trasferimento della correlata quota di comproprietà sui terreni comuni del complesso.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite sui singoli mappali risulta che tali formalità sono state regolarmente

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

Firmato Da: CHIAPPINI BERNARDO ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39535e

trascritte sui terreni in oggetto, determinando la progressiva riduzione della titolarità originaria della cooperativa fino all'attuale quota residua di 1/9, successivamente allineata in catasto mediante:

"Voltura d'ufficio del 30/07/2020 – NOT. **** Omissis **** – IST.VB15667/21 – AGG.TO QUOTE".

Non risultano formalità successive idonee a modificare tale assetto.

Nota integrativa – piena proprietà fabbricato

I beni censiti al Fg. 2 mapp. 1083 sub. 1 e sub. 2 risultano di piena proprietà della società **** Omissis **** in forza dell'atto di compravendita del 13.07.2000, con successiva costituzione catastale del fabbricato in data 20.03.2014, senza variazioni della titolarità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 10/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessio a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Verbania il 19/12/2014
  Reg. gen. 12472 - Reg. part. 1205
  Importo: € 320.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 160.000,00
  Note: Per estratto dalla Certificazione notarile in atti: "(..) Gravante su BELGIRATE (VB), Foglio 2 Particella 846; BELGIRATE (VB) Foglio 2 Particella 1083 Subalterno 1; BELGIRATE (VB) Foglio 2 Particella 1083 Subalterno 2.(..)".

- **Ipoteca di rinnovazione** derivante da Comcessione mutuo
  Iscritto a Verbania il 04/02/2021
  Reg. gen. 1269 - Reg. part. 125
  Importo: € 1.070.376,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 535.188,00
  Note: Per estratto dalla Certificazione notarile in atti: "(..) Gravante su: BELGIRATE (VB), Foglio 2 Particella 1083 SUbalterno 1, BELGIRATE (VB), Foglio 2 Particella 1083 Subalterno 2. Grava altresì su beni di terzi. Rinnova l'iscrizione NN 1456/175 del 12/02/2001.(..)".

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
  Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 10/07/2025
  Reg. gen. 8041 - Reg. part. 6658
  A favore di **** Omissis ****

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

Firmato Da: CHIAPPINI BERNARDO ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39535e

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

L'E.S. ha rilevato le informazioni di cui sopra dal confronto istituito tra i dati estrapolati dalla Certificazione notarile posta in atti alla procedura e le risultanze dell'Ispezione ipotecaria condotta a carico dell'esecutato.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) è allegato.

Da esso si desume che la tipologia degli interventi ammessi, con riferimento alle "Aree di nuova edificazione ad uso prevalentemente residenziale", di cui sono parte i beni immobili censiti al N.C.E.U. – Fg. 2 mapp. 1083 sub. 1-2, sia disciplinata dall'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione, che si riporta per esteso:

- *"(..) Art. 20 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.N.R.)*
  Il P.R.G. classifica quali ANR le aree non edificate costituenti ampliamento del tessuto urbano, la cui edificabilità è sottoposta alla preventiva approvazione di S.U.E. ai fini del coordinamento degli interventi edilizi ed infrastrutturali.
  destinazioni d'uso proprie e compatibili:
  - quelle di cui al punto b) del precedente articolo "destinazioni d'uso del suolo" o ad esse assimilabili.
  Destinazioni d'uso non ammesse:
  - industrie
  - laboratori artigianali di produzione
  - centri di vendita, immagazzinaggio e distribuzione di prodotti all'ingrosso
  - centri commerciali e/o direzionali
  - costruzioni per allevamenti zootecnici.
  Tipi di intervento ammessi:
  MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, A, S, NC, D.
  Parametri:
  • IT = 0,40 m^3/m^2
  • IF = 0,50 m^3/m^2
  • Rc = 30%
  • H = 10,50 m. salvo diverse specifiche indicazioni riportate sulle schede di indirizzo attuativo
  • Df = 10,00 m. o pari all'altezza maggiore nel caso di edifici di altezza superiore a 10,00 ml.
  • Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444
  • Dc = 5,00 m.
  • Ds = secondo quanto previsto al successivo articolo "strade e infrastrutture per la circolazione"
  Disposizioni particolari:
  Nel caso di aree per le quali le presenti norme riportino apposite schede di indirizzo attuativo, i valori e le prescrizioni ivi indicate prevalgono su quanto generalmente previsto dal presente articolo.
  Le destinazioni d'uso classificate come compatibili o accessorie alla residenza potranno essere previste in misura non superiore al 25% del volume edificabile previsto per l'intera area.
  In caso di destinazione d'uso di carattere direzionale e commerciale dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 punto 3) secondo quanto disposto al penultimo comma del precedente art. 16
  L'edificazione è condizionata alla preventiva approvazione di S.U.E.;
  ove specificato tale S.U.E. è costituito dal Piano di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) ai sensi della legge 167/1962.
  Potrà essere prevista l'attuazione per parti mediante l'approvazione di più SUE, purché dotate di

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

Firmato Da: CHIAPPINI BERNARDO ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39535e

continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area nel suo complesso.(..)".

Per quanto concerne i beni immobili NCT F.2 MAPP.846-1170-1172, le NTA prescrivono quanto di seguito riportato:

NCT - F.2 MAPP.846,1170, 1172:
"(..) Art. 18 - AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.)
Il P.R.G. classifica quali AER le aree caratterizzate dalla presenza di costruzioni destinate completamente, o prevalentemente, ad uso di residenza permanente e temporanea, esistenti o in corso di realizzazione a seguito di inclusione negli strumenti urbanistici vigenti.
destinazioni d'uso proprie e compatibili:
- quelle di cui al punto b) del precedente articolo "destinazioni d'uso del suolo" o ad esse assimilabili.
Destinazioni d'uso non ammesse:
- industrie
- laboratori artigianali di produzione (ad eccezione di attività esistenti alla data di adozione del P.R.G. e considerate compatibili dai competenti uffici pubblici);
- centri commerciali e/o direzionali
- costruzioni per allevamenti zootecnici.
Tipi di intervento ammessi:
MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, A, S, NC, D, RU
Parametri:
• Rc = 40% o pari a maggiore preesistente
• H = 9,00 m. o pari a maggiore preesistente
• Sul = pari all'esistente con un incremento massimo di:
- + 30% per edifici inferiori a 200 m^2 di Sul
- + 20% per edifici superiori a 200 m^2 e fino a 400 m^2 di Sul
- + 10% per edifici superiori a 400 m^2 di Sul (in tutti i casi il valore massimo assoluto di aumento della Sul esistente è stabilito in 50 m^2 per ogni unità immobiliare)
- + 5% per edifici plurifamiliari oltre tre piani fuori terra (limitatamente a funzioni tecnologiche ed accessorie alla residenza)
- è ammesso in ogni caso (anche in deroga a quanto sopra) un incremento di Sul fino a 25 m^2 per edificio
• Df = a norma di Codice Civile e 5,00 m. per interventi di NC
• Dpf = secondo D.M. 2/4/68 n° 1444
• Dc = a norma di Codice Civile
• Ds = secondo quanto previsto al successivo articolo "strade e infrastrutture per la circolazione".
disposizioni particolari:
Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi di tipo RE, A e S dovranno essere orientati all'eliminazione di parti ed elementi impropri ed alla configurazione di un edificio avente caratteri architettonici e compositivi coerenti ed omogenei.
Le aree libere inedificate all'interno del lotto debbono essere utilizzate per la formazione di superfici pavimentate di aree sistemate a verde e di attrezzature integrative della funzione residenziale. Nel caso di completo rifacimento della sistemazione delle aree libere è richiesta la permeabilità di almeno il 50% della superficie di intervento.
ed edifici accessori, nei limiti previsti dalle presenti norme.
Le parti di edifici preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G., configurate nei loro contorni e nei loro limiti geometrici tridimensionali, anche se parzialmente o totalmente prive di tamponamenti (androni, porticati, piani terreni aperti, ecc.), potranno essere completamente utilizzate a fini di residenza o accessori della residenza per il migliore e completo utilizzo dell'esistente, anche in deroga ai limiti stabiliti dal presente articolo per il parametro Sul, a condizione di risultare coerenti e adeguati all'aspetto architettonico e compositivo dell'intero edificio.
dovranno essere assoggettati al parere vincolante delle commissioni istituite per la tutela e la valorizzazione dei

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

Firmato Da: CHIAPPINI BERNARDO ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39535e

beni
culturali e ambientali.
Nel caso di interventi su edifici aventi altezze preesistenti superiori a 9,00 m., l'applicazione dell'incremento percentuale di Sul non può comportare l'innalzamento della quota di colmo della copertura; su parere favorevole della C.E. potrà essere autorizzato l'innalzamento della quota di gronda; in proposito si precisa che è sempre ammessa l'applicazione dell'ultimo comma del precedente articolo "ristrutturazione edilizia". (..)".

"(..) Art. 23 - AREE AGRICOLE (A.A.)
Il P.R.G. considera come aree destinate ad attività agricole (A.A.), quelle parti del territorio comunale interessate da un uso agricolo-zootecnico e forestale, con finalità produttive e/o di conservazione dell'ambiente e del paesaggio.
g) aree boscate ex art. 30 della L.R. 56/1977 inedificabili. (..)".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dall'esame della documentazione acquisita presso gli uffici comunali, integrata dalla cronistoria delle pratiche edilizie relative all'intervento realizzato nell'area PEEP, emerge che il compendio immobiliare oggetto di procedura è stato interessato nel tempo da una pluralità di titoli edilizi e procedimenti amministrativi, a partire dalla richiesta di concessione edilizia presentata nel 1999, cui hanno fatto seguito, tra l'altro:

- Concessione edilizia n. 9/2000;
- Permesso di Costruire n. 8/CE/2004;
- Procedimenti di accertamento di difformità edilizie e successive pratiche di regolarizzazione;
- Interventi assentiti con Permesso di Costruire n. 1/2012;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata nel 2014;
- Comunicazione di fine lavori in data 14.06.2016.

Risultano altresì presenti agli atti:

- Pratiche strutturali con relativi collaudi statici;
- Specifica pratica autorizzativa relativa all'installazione del serbatoio GPL per l'impianto di riscaldamento, corredata da parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- Relazione tecnica ex art. 28 L. 10/1991 in materia di impianti termici.

Tra i procedimenti di regolarizzazione si segnala l'istanza di sanatoria prot. n. 806 del 14.02.2009, richiamata nelle tavole progettuali agli atti, cui ha fatto seguito Permesso di Costruire rilasciato in data 18.11.2009 per la rimessa in pristino e la regolarizzazione di opere difformi.

Le tavole grafiche riferite a tale pratica costituiscono l'ultimo riferimento progettuale utile alla definizione dell'assetto tipologico, distributivo e volumetrico dell'immobile.

Lo stato di fatto rilevato nel corso delle operazioni peritali risulta conforme a tale ultimo assetto progettuale e trova corrispondenza nelle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio.

Sulla base delle pratiche reperite e unite agli atti, la conformità urbanistica e catastale dell'immobile risulta pertanto accertata.

Per completezza si rileva che, a seguito della comunicazione di fine lavori del 14.06.2016, risulti dichiarato

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

Firmato Da: CHIAPPINI BERNARDO ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39535e

l'impegno alla presentazione della domanda di agibilità; tuttavia, nel fascicolo comunale esaminato non sono stati rinvenuti né la domanda, né il relativo certificato.

Analogamente, non risultano agli atti certificazioni di conformità o collaudi degli impianti tecnologici.

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.

Dall'esame della documentazione edilizia agli atti e dal confronto con lo stato dei luoghi rilevato nel corso delle operazioni peritali, si riscontra corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e l'assetto tipologico, distributivo e volumetrico risultante dalle tavole progettuali allegate all'ultima pratica edilizia di riferimento (istanza di sanatoria prot. n. 806 del 14.02.2009 e successivo Permesso di Costruire rilasciato in data 18.11.2009).
Lo stato dei luoghi risulta inoltre coerente con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

L'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) è stato redatto dal Termotecnico **** Omissis **** ed è allegato al presente Rapporto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalla documentazione trasmessa dall'Amministratore del Condominio "Le Camelie" sito in Belgirate, Via Magognino n. 31, risulta che l'unità immobiliare oggetto di procedura presenti, alla data del 31.12.2024, una posizione debitoria per oneri condominiali pari ad € 1.547,72, qualificata come credito certo, liquido ed esigibile nei confronti della proprietà.

Per l'esercizio 2025 risultano inoltre preventivate spese condominiali ordinarie a carico dell'unità per complessivi € 792,84 annui.

L'immobile è soggetto al Regolamento del Condominio "Le Camelie", approvato dall'assemblea dei proprietari, che prevede:

- destinazione delle unità immobiliari esclusivamente ad uso di civile abitazione, salvo diversa autorizzazione assembleare;
- divieto di svolgimento di attività incompatibili con la tranquillità, l'igiene e il decoro del complesso;
- divieto di modifiche alle parti comuni senza preventiva autorizzazione;
- obbligo di osservanza del regolamento da parte degli aventi causa;
- divieto di subaffitto totale o parziale.

Gravano altresì obblighi derivanti da convenzione urbanistica del 18.12.2018, recepita nel regolamento condominiale, tra cui:

- servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio sulla viabilità comune a favore dei mappali Fg. 2 nn. 36, 38, 1099, 1171 e 1173;
- obblighi manutentivi relativi ad opere di sostegno e al canale di gronda a monte del complesso.

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

Firmato Da: CHIAPPINI BERNARDO ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39535e

Non risultano invece menzionati nel regolamento condominiale vincoli o servitù a favore dei mappali Fg. 2 nn. 846, 1170 e 1172.
Le spese comuni risultano ripartite secondo le quote millesimali di proprietà; l'unità identificata al Fg. 2 mapp. 1083 sub. 1-2 partecipa per **132,14 millesimi.**

STIMA

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

- **Bene** - Villa ubicata a Belgirate (VB) - Via per Magognino n.31/B, piano S1-T-1.
  Il compendio immobiliare oggetto di procedura è ubicato nel Comune di Belgirate (VB), in Via per Magognino n. 31/B, in posizione collinare dominante il Lago Maggiore, a breve distanza dal centro abitato e in prossimità di Stresa. Il contesto è a prevalente destinazione residenziale, ben collegato alla viabilità principale e ai servizi essenziali. Il bene è costituito da porzione di fabbricato bifamiliare inserita nel complesso residenziale denominato "Le Camelie", sviluppata su più livelli e collocata sul pendio a monte della pubblica via, con affaccio verso il lago. L'unità abitativa si articola come segue: piano terra: cucina, soggiorno, wc, portico e giardino esclusivo; piano seminterrato: cantina con wc e lavanderia; piano primo: tre camere (di cui una con balcone) e wc. A quota strada è presente una autorimessa pertinenziale indipendente, con accesso diretto dalla pubblica via e collegata all'abitazione tramite scale riservate, in parte esterne. Fanno inoltre parte del compendio tre frammenti di terreno, identificati ai mappali 846, 1170 e 1172, non edificabili e non adiacenti tra loro, ricompresi nell'ambito del complesso condominiale e considerati unitariamente al bene principale.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1083, Sub. 1, Categoria A7, Graffato NCT F.2, MAPP.1083 - Fg. 2, Part. 1083, Sub. 2, Categoria C6, Graffato NCT F.2 MAPP:1083 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 846, Qualità Frutteto - Fg. 2, Part. 1170, Qualità Frutteto - Fg. 2, Part. 1172, Qualità Frutteto al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1083, Categoria EU.

  L'immobile del NCEU, F.2, Part.1083, Sub.1-2 viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

  Gli immobili del NCT, F.2, Part.846, 1170, 1172 viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/9).

  Valore di stima del bene: € 445.000,00.

Inquadramento metodologico

La presente valutazione è redatta assumendo quale base il Valore di Mercato, inteso quale importo stimato al quale l'immobile potrebbe essere trasferito alla data della valutazione tra parti consapevoli e disponibili, in condizioni di libera contrattazione.

La stima ha ad oggetto la piena proprietà dell'unità immobiliare descritta.

È stata effettuata la verifica del Highest and Best Use: l'attuale destinazione residenziale risulta urbanisticamente consentita, fisicamente possibile ed economicamente coerente con la domanda locale; non emergono alternative in grado di generare maggiore valore. L'uso attuale coincide pertanto con il massimo e migliore utilizzo.
L'immobile è oggetto di procedura esecutiva; tale circostanza non configura monopolio economico, poiché il bene compete con altre unità similari presenti nel mercato locale. La base di valore rimane il Valore di Mercato e non il valore di vendita forzata.

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

Firmato Da: CHIAPPINI BERNARDO ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39535e

Metodo di valutazione

Il valore è stato determinato mediante applicazione del Market Approach (metodo del confronto di mercato), attraverso l'analisi di compravendite recenti di immobili comparabili ubicati nel medesimo segmento territoriale.
I dati utilizzati derivano da atti pubblici di compravendita; le transazioni risultano temporalmente prossime alla data di stima e non si sono rese necessarie rettifiche temporali.

Gli aggiustamenti applicati tengono conto delle differenze superficiarie e tipologiche tra l'immobile oggetto di valutazione e i comparabili. I coefficienti mercantili adottati derivano dall'analisi del mercato immobiliare locale e risultano coerenti con i rapporti osservabili nei beni di confronto.

La divergenza tra i prezzi corretti risulta contenuta (5,67%), confermando la coerenza del campione e l'attendibilità del procedimento applicato.

A titolo meramente ricognitivo, il valore unitario risultante è stato confrontato con i range OMI riferiti alla medesima tipologia e zona territoriale, riscontrando sostanziale coerenza; tali valori non sono stati utilizzati quale base del calcolo, fondato esclusivamente su atti di compravendita verificabili.

Il valore unitario risultante (circa € 2.010/m^2 commerciale) deriva esclusivamente dall'applicazione sistematica del metodo comparativo; non sono stati applicati abbattimenti discrezionali ulteriori, non emergendo elementi oggettivi tali da giustificare rettifiche prudenziali.

Determinazione conclusiva del valore

L'applicazione del procedimento analitico, riportato integralmente nell'Allegato 6 – Elaborazione Market Comparison Approach (software: StimatriX), ha condotto alla seguente determinazione:

Valore unitario: € 2.010,00/m^2.
Valore di mercato complessivo: € 445.000,00.

Il valore sopra indicato rappresenta, alla data del 20/02/2026, il più probabile prezzo di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie di scambio, determinato secondo metodologia comparativa, sulla base di dati oggettivi e verificabili.

Stima dei terreni marginali

Il compendio oggetto di esecuzione comprende altresì i seguenti terreni:

Foglio 2, mappale 1170 – m^2 214,00;

Foglio 2, mappale 1172 – m^2 3,00;

Foglio 2, mappale 846 – m^2 22,00.

Sebbene catastalmente censiti come "frutteto cl. 1", dalla verifica effettuata in sito non è stata riscontrata alcuna coltura specializzata; i terreni si presentano quali porzioni residuali, morfologicamente acclivi, in parte disposte su scarpata, prive di autonoma funzionalità agricola e non suscettibili di sfruttamento economico ordinario.

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

Firmato Da: CHIAPPINI BERNARDO ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39535e

Come già precisato nel paragrafo relativo ai dati catastali, lo stato di fatto accertato non risulta coerente con la qualità colturale catastale; ai fini estimativi, la valutazione viene pertanto riferita alla reale condizione dei luoghi e non alla mera classificazione formale.

Dalla documentazione urbanistica allegata risulta inoltre che le aree siano prive di capacità edificatoria e soggette a vincoli idrogeologici e paesaggistici.

Non essendo disponibili compravendite comparabili recenti di terreni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e morfologiche, non risulta applicabile il Market Approach.

La determinazione del valore viene pertanto effettuata mediante criterio sintetico-parametrico, assumendo quale riferimento i Valori Agricoli Medi della Provincia del Verbano-Cusio-Ossola – Annualità 2024 – Regione Agraria n. 7, categoria "Incolto sterile", ritenuta coerente con la reale natura dei fondi.

Il valore agricolo medio pari a € 1.584,00/ha corrisponde a € 0,1584/m².

Applicando tale parametro:

- mappale 1170: 214 m² × 0,1584 €/m² = € 33,90;
- mappale 1172: 3 m² × 0,1584 €/m² = € 0,48;
- mappale 846: 22 m² × 0,1584 €/m² = € 3,48.

Valore complessivo terreni: € 37,86, arrotondato prudenzialmente a € 40,00 (per la quota 1/1).

Integrazione al valore complessivo del compendio

Alla luce di quanto sopra:

Valore fabbricato: € 445.000,00
Valore terreni: € 40,00 / 9 (quota parte in capo all'esecutato) = 4,44€

Il valore complessivo aritmetico del compendio risulterebbe pari a € 445.004,44.

Tuttavia, considerata la marginalità economica dei terreni rispetto al bene principale e la loro natura residuale, priva di autonoma rilevanza funzionale o commerciale, l'importo di € 4,44 può ritenersi assorbito nell'arrotondamento del valore già determinato per il fabbricato.

Si precisa inoltre che, mentre la società esecutata AMADEUS – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata risulta proprietaria per l'intero (1000/1000) dei beni censiti al F. 2 mapp. 1083 sub. 1 e 2, la medesima risulti comproprietaria per la quota di 1/9 dei terreni censiti al F. 2 mappali 846, 1170 e 1172. Tale limitata quota di titolarità, unitamente all'esigua consistenza dei fondi, conferma la loro incidenza meramente accessoria rispetto al valore del bene principale.

Il valore di mercato del compendio viene pertanto confermato in € 445.000,00.

Note:

In relazione agli ulteriori quesiti richiesti dall'ill.mo G.E., Dott.ssa **** Omissis ****, l'E.S. specifica ed integra quanto segue:
- *"(..) il Perito indicherà, per ciascuno dei Lotti proposti:*
1) Il mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale (..)":

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

Firmato Da: CHIAPPINI BERNARDO ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39535e

Calcolo del Valore catastale dell'immobile
Categoria catastale A/7 - Abitazioni in villini;
Data di riferimento: 26/02/2026;
Rendita catastale: 495,80€;
Rendita catastale rivalutata del 5%: 520,59€
Moltiplicatore catastale: 110;
Valore catastale: 57.264,90€ per Abitazione principale.
Moltiplicatore catastale: 120;
Valore catastale: 62.470,80€ per Abitazione non principale.

Calcolo del Valore catastale dell'immobile
Categoria catastale C/6 - Autorimesse;
Data di riferimento: 26/02/2026;
Rendita catastale: 202,81€;
Rendita catastale rivalutata del 5%: 212,95€
Moltiplicatore catastale: 110;
Valore catastale: 23.424,56€ per Abitazione principale.
Moltiplicatore catastale: 120;
Valore catastale: 25.554,06€ per Abitazione non principale.

2) "(..) Proporrà un mero coefficiente di aumento o diminuzione di valore con specifico riferimento ad elementi richiamati in perizia che rendano l'immobile non conforme ad un valore medio di immobili similari per consistenza, ubicazione e caratteristiche (..)".

Il valore è stato determinato mediante analisi comparativa fondata su dati di mercato e con aggiustamenti puntualmente motivati. Gli eventuali scostamenti rispetto a un immobile medio risultano già espressi in tali aggiustamenti e non sono tecnicamente traducibili in un ulteriore coefficiente sintetico privo di autonoma base estimativa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene - Villa Belgirate (VB) - Via per Magognino n.31/B, piano S1-T-1	221,34 m²	2.010,00 €/m²	€ 445.000,00	100,00%	€ 445.000,00
				Valore di stima:	**€ 445.000,00**

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

Arona, li 01/03/2026

L'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.
Arch. Chiappini Bernardo Angelo

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sezione A/a
Chiappini Bernardo
n° 1102

Via Novara n.17 28041 Arona (NO) Cell.: 328 7415788 Tel.: 0322 45015 e-mail: chiappini@formaespazio.it
Cod.Fisc.: CHPBNR68P20A429K Partita IVA: 01849480031 P.E.C.: bernardo.chiappini@archiworldpec.it

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

Firmato Da: CHIAPPINI BERNARDO ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39535e