



# TRIBUNALE DI VERBANIA

## SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tacchini Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Lotto 1 .....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini .....	7
Consistenza .....	8
Cronistoria dati catastali .....	9
Dati catastali .....	11
Precisazioni .....	11
Patti .....	12
Stato conservativo .....	12
Parti comuni .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	13
Stato di occupazione .....	14
Provenienze ventennali .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	17
Normativa urbanistica .....	18
Regolarità edilizia .....	18
Vincoli ed oneri condominiali .....	20
Lotto 2 .....	21
Descrizione .....	22
Completezza documentazione ex art. 567 .....	23
Titolarità .....	23
Confini .....	23
Consistenza .....	25
Cronistoria dati catastali .....	26
Dati catastali .....	30
Precisazioni .....	31
Patti .....	31
Stato conservativo .....	31
Parti comuni .....	32
Servitù, censo, livello, usi civici .....	32

*pag. 2*

TACCHINI S.r.l. – Servizi di ingegneria civile

PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461

pec: [andrea.tacchini@tacchiniyb.it](mailto:andrea.tacchini@tacchiniyb.it) – pec: [andrea.tacchini2@ingpec.eu](mailto:andrea.tacchini2@ingpec.eu)

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

Caratteristiche costruttive prevalenti .....	33
Stato di occupazione .....	34
Provenienze ventennali .....	34
Formalità pregiudizievoli .....	37
Normativa urbanistica .....	38
Regolarità edilizia .....	39
Vincoli ed oneri condominiali .....	40
Lotto 3 .....	41
Descrizione .....	42
Completezza documentazione ex art. 567 .....	43
Titolarità .....	43
Confini .....	43
Consistenza .....	44
Cronistoria dati catastali .....	44
Dati catastali .....	48
Precisazioni .....	48
Patti .....	49
Stato conservativo .....	49
Parti comuni .....	49
Servitù, censo, livello, usi civici .....	49
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	50
Stato di occupazione .....	51
Provenienze ventennali .....	51
Formalità pregiudizievoli .....	54
Normativa urbanistica .....	54
Regolarità edilizia .....	55
Vincoli ed oneri condominiali .....	56
Stima / Formazione lotti .....	57
Lotto 1 .....	58
Lotto 2 .....	60
Lotto 3 .....	62
Riserve e particolarità da segnalare .....	63



## INCARICO

Con decreto di nomina notificato il 17/03/2025, il sottoscritto Ing. Tacchini Andrea, con studio in Piazza Aldo Moro 5, 28921 Verbania-Intra (VB), peo: andrea.tacchini@tacchinivb.it, pec: andrea.tacchini2@ingpec.eu, tel. 0323.407461, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Proprietà immobiliare definita da appartamento sito al piano quinto/sottotetto, con cantina, autorimessa e posto auto scoperto, inseriti in complesso condominiale, ubicato in Verbania (VB), Via Quarto, n. 10/h.
- **Bene N° 2** – Proprietà immobiliare definita da abitazione con piscina inserita in villa unifamigliare, ubicata in Arizzano (VB), Via Ripamonti, n. 11. Rientrano nel bene anche n. 3 terreni.
- **Bene N° 3** – Proprietà immobiliare definita da terreni edificabili, ubicati in Arizzano (VB), Via Ripamonti.



**LOTTO 1**



Il lotto 1 è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – Proprietà immobiliare definita da appartamento sito al piano quinto/sottotetto, con cantina, autorimessa e posto auto scoperto, inseriti in complesso condominiale, ubicato in Verbania (VB), Via Quarto, n. 10/h.

## DESCRIZIONE

La proprietà immobiliare oggetto di perizia è definita da un appartamento sito al piano quinto/sottotetto, con cantina, autorimessa e posto auto scoperto, inseriti in complesso condominiale denominato “La Meridiana”, ubicato in Verbania (VB), Via Quarto, n. 10/h, e precisamente:

- appartamento, sviluppato al piano quinto/sottotetto, definito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere, bagno e n. 2 terrazzi; è inoltre presente una cantina ubicata al piano terra; il tutto è catastalmente identificato a parte del Catasto Fabbricati, Foglio 70, Particella 270, Subalterno 50; l'appartamento gode di vista lago;
- autorimessa sita al piano interrato, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati, Foglio 70, Particella 270, Subalterno 23;
- posto auto scoperto sito al piano terra, distinto con il numero 3, catastalmente identificato al Catasto Fabbricati, Foglio 70, Particella 270, Subalterno 38.

Le unità immobiliari si presentano in discreto stato di conservazione, sono agibili e l'appartamento è termoautonomo.

Completa la proprietà la quota di enti e spazi comuni condominiali.

Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di perizia è stato realizzato nel 2000, con demolizione del fabbricato originario del 1967; le opere interne per la realizzazione dell'appartamento al piano quinto/sottotetto sono state realizzate nel 2003.

Gli accessi alla proprietà oggetto di perizia avvengono da spazi condominiali e precisamente: per l'appartamento tramite il vano scala ed ascensore comune, per l'autorimessa e per il posto auto scoperto attraverso rampe carraie ed aree di manovra comuni.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – Proprietà immobiliare definita da appartamento sito al piano quinto/sottotetto, con cantina, autorimessa e posto auto scoperto, inseriti in complesso condominiale, ubicato in Verbania (VB), Via Quarto, n. 10/h.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Esaminati gli atti del procedimento, al momento del pignoramento, si relaziona quanto segue.

- Documenti catastali: non presenti;
- Titoli: non presenti;
- Documenti urbanistici e CDU: non presenti;
- APE: non presente;
- Esecutato: non presente.

### TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto di esecuzione, appartengono al seguente soggetto:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### CONFINI

L'appartamento di cui alla Particella 270, Sub. 50 confina (in contorno, partendo da nord in senso orario):

- a nord prospetto su corte comune;
- a est altra proprietà di cui Particella 278;
- a sud prospetto su Via Quarto;
- ad ovest appartamento di altra proprietà di cui alla Particella 270, Sub. 49 e vano scala comune.

La cantina di cui alla Particella 270, Sub. 50 confina (in contorno, partendo da nord in senso orario):

- a nord area di manovra comune, posto auto scoperto di altra proprietà di cui alla Particella 270, Sub. 51;
- a est cantina di altra proprietà di cui alla Particella 270, Sub. 15;
- a sud corridoio comune;
- ad ovest cantina di altra proprietà di cui alla Particella 270, Sub. 49.

L'autorimessa di cui alla Particella 270, Sub. 23 confina (in contorno, partendo da nord in senso orario):

pag. 7

TACCHINI S.r.l. – Servizi di ingegneria civile

PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461

pec: [andrea.tacchini@tacchiniyb.it](mailto:andrea.tacchini@tacchiniyb.it) – pec: [andrea.tacchini2@ingpec.eu](mailto:andrea.tacchini2@ingpec.eu)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni  
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- a nord autorimessa di altra proprietà di cui alla Particella 270, Sub. 24;

- a est altra proprietà di cui Particella 278;

- a sud autorimessa di altra proprietà di cui alla Particella 270, Sub. 22;

- ad ovest area di manovra comune.

Il posto auto scoperto di cui alla Particella 270, Sub. 38 confina (in contorno, partendo da nord in senso orario):

- a nord altra proprietà di cui Particella 279;

- ad est con posto auto scoperto di altra proprietà di cui alla Particella 270, Sub. 39;

- a sud con area di manovra comune;

- ad ovest con posto auto scoperto di altra proprietà di cui alla Particella 270, Sub. 37.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione, part. 270/50	89,94 m <sup>2</sup>	97,58 m <sup>2</sup>	1,00	97,58 m <sup>2</sup>	3,74 m (Max) 2,02 m (Min) H <sub>MEDIA</sub> = 2,88 m	P5/Sot.
Parte "bassa" camera, part. 270/50	11,34 m <sup>2</sup>	13,05 m <sup>2</sup>	0,20	2,61 m <sup>2</sup>	2,02 m (Max) 0,77 m (Min) H <sub>MEDIA</sub> = 1,40 m	P5/Sot.
Terrazzo, part. 270/50	23,24 m <sup>2</sup>	23,24 m <sup>2</sup>	0,40	9,30 m <sup>2</sup>	-	P5/Sot.
Cantina, part. 270/50	5,56 m <sup>2</sup>	6,66 m <sup>2</sup>	0,20	1,33 m <sup>2</sup>	2,82 m	T
Autorimessa, part. 270/23	15,19 m <sup>2</sup>	16,96 m <sup>2</sup>	0,45	7,63 m <sup>2</sup>	2,40 m	S1
Posto auto scoperto, part. 270/38	11,52 m <sup>2</sup>	11,52 m <sup>2</sup>	0,20	2,30 m <sup>2</sup>	-	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>120,75 m<sup>2</sup></b>		
<b>Incidenze condominiali:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>120,75 m<sup>2</sup></b>		

Il bene non si giudica comodamente e convenientemente divisibile in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/2003 al 16/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 70, Part. 270, Sub. 50
Dal 16/10/2003 al 20/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 70, Part. 270, Sub. 50
Dal 20/05/2005 al 05/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 70, Part. 270, Sub. 50
Dal 05/06/2009 al 20/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 70, Part. 270, Sub. 50
Dal 20/12/2011 al 12/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 70, Part. 270, Sub. 50
Dal 12/04/2014 al 05/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 70, Part. 270, Sub. 50
Dal 05/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 70, Part. 270, Sub. 50

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/2003 al 16/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 70, Part. 270, Sub. 23 e 38
Dal 16/10/2003 al 20/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 70, Part. 270, Sub. 23 e 38
Dal 20/05/2005 al 05/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 70, Part. 270, Sub. 23 e 38
Dal 05/06/2009 al 20/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 70, Part. 270, Sub. 23 e 38
Dal 20/12/2011 al 12/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 70, Part. 270, Sub. 23 e 38
Dal 12/04/2014 al 05/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 70, Part. 270, Sub. 23 e 38
Dal 05/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 70, Part. 270, Sub. 23 e 38

Gli attuali titolari catastali al C.F. corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	70	270	50		A/2	3	5 vani	Totale: 115 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 107 m <sup>2</sup>	€ 658,48	T-5	
	70	270	23		C/6	6	16 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	€ 75,20	S1	
	70	270	38		C/6	1	11 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>	€ 23,86	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
70	270				Ente Urbano		00 07 81			

I dati al Catasto Terreni (CT), si riferiscono all'intero complesso condominiale.

**Corrispondenza catastale**

A seguito degli accertamenti effettuati nell'ambito dell'incarico assegnato, verificato lo stato e le condizioni dei luoghi, come nel loro stato di fatto al 17/04/2025, si è riscontrata la sostanziale corrispondenza con le planimetrie catastali (Terreni e Fabbricati), fatta eccezione per l'altezza interna di alcuni locali e per la posizione dei lucernari in una delle due camere.

La difformità catastale in merito alle altezze interne ed alla posizione dei lucernari, viene giudicata "non rilevante" in quanto non è tale da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali.

**PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento, e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Al momento del pignoramento la documentazione è risultata incompleta.

Si rendono le seguenti precisazioni.

pag. 11

TACCHINI S.r.l. – Servizi di ingegneria civile

PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461

pec: [andrea.tacchini@tacchiniyb.it](mailto:andrea.tacchini@tacchiniyb.it) – pec: [andrea.tacchini2@ingpec.eu](mailto:andrea.tacchini2@ingpec.eu)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Documenti catastali: non presenti al momento del pignoramento, sono stati recuperati presso l'Agenzia Delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali (cfr. All. 2, estratto mappa, tipi planimetrici e visure).
- Titoli: non presenti al momento del pignoramento, sono stati recuperati nell'ambito dell'incarico assegnato presso l'Agenzia Delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, presso l'Archivio Notarile di Milano, e da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (cfr. All. 4).
- Documenti urbanistici e CDU: non presenti al momento del pignoramento, sono stati recuperati nell'ambito dell'incarico assegnato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia della Città di Verbania (cfr. All. 3 e 5).
- APE: non presente al momento del pignoramento, è stato reso nell'ambito dell'incarico assegnato (cfr. All. 5).
- Esecutato: non presente al momento del pignoramento, il certificato di attribuzione del codice fiscale è stato recuperato nell'ambito dell'incarico assegnato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (cfr. All. 6).

## PATTI

L'immobile di cui al Bene N° 1, risulta alla data del 17/04/2025 libero.

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

In merito allo stato conservativo della proprietà immobiliare, si relazione quanto segue:

- l'appartamento, di cui alla Particella 270, Subalterno 50, si presenta in discreto stato di conservazione: sono presenti alcune tracce di infiltrazione di umidità. In sede di sopralluogo del 17/04/2025, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha riferito che dal terrazzo delle camere risultano esserci infiltrazioni di umidità verso l'appartamento sottostante, di altra proprietà. La cantina si presenta in buono stato di conservazione;
- l'autorimessa di cui alla Particella 270, Subalterno 23, si presenta in discreto stato di conservazione;
- il posto auto scoperto di cui alla Particella 270, Subalterno 38 si presenta in buono stato di conservazione.

Non risultano altre condizioni che già non siano state rese nei patti, che possano evidenziare questioni rilevanti ai fini di un trasferimento.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in edificio condominiale denominato "La Meridiana".

I millesimi di proprietà sono 65,997 (65,997/1000).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti effettuati non è possibile dichiarare se le unità immobiliari siano gravate da "usi civici" in quanto presso il Comune di Verbania, non è attualmente disponibile la cartografia che individua le aree gravate da "usi civici"; né risultano altresì atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

pag. 12

TACCHINI S.r.l. – Servizi di ingegneria civile

PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461

pec: [andrea.tacchini@tacchiniyb.it](mailto:andrea.tacchini@tacchiniyb.it) – pec: [andrea.tacchini2@ingpec.eu](mailto:andrea.tacchini2@ingpec.eu)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU, cfr. All. 5) rilasciato dal Comune di Verbania in data 07/04/2025, risulta che il terreno di cui al Fg. 70, Mappale 270 (C.T.) ricada:

- in Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) – art. 18 delle N.T.A.;
- parte in classe IIIb6 di cui all'art. 49 punto 6 N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06;
- parte in classe IIIb7 di cui all'art. 49 punto 7 N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06.

Non esistono diritti di usufrutto, anche parziali.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Particella 270, Subalterno 50 (unità immobiliare ad uso abitazione con cantina)

E' caratterizzata da un appartamento disposto al piano quinto/sottotetto di complesso condominiale, oltre a cantina ubicata al piano terra, finito ed agibile, che viene giudicato in buone condizioni statiche ed in discrete condizioni di manutenzione.

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono le seguenti:

- struttura caratterizzata da un telaio in c.a.;
- solai con struttura in latero-cemento;
- chiusure perimetrali intonacate e tinteggiate;
- copertura con struttura in latero-cemento termoisolata e finitura in tegole di laterizio, lattoneria in rame;
- terrazzi con pavimento galleggiante in piastrelle di graniglia, protetti da parapetti in muratura;
- divisori interni in laterizio, intonacati e tinteggiati;
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- serramenti in alluminio con doppio vetro;
- portoncino d'ingresso blindato;
- porte interne in legno tamburato;
- pavimenti in legno; bagno con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica;
- bagno completo di accessori (lavabo, wc, bidet e doccia);
- impianto elettrico autonomo di tipo civile;
- impianto di riscaldamento autonomo, con radiatori in alluminio, alimentato da caldaia murale funzionante a gas metano;
- impianto idrico autonomo;

pag. 13

TACCHINI S.r.l. – Servizi di ingegneria civile

PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461

pec: [andrea.tacchini@tacchiniyb.it](mailto:andrea.tacchini@tacchiniyb.it) – pec: [andrea.tacchini2@ingpec.eu](mailto:andrea.tacchini2@ingpec.eu)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni  
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- cantina con solaio in lastre tipo predalles, divisori interni in blocchetti di cls tinteggiati, porta in alluminio, pavimento in piastrelle di ceramica, presenza di minimale impianto elettrico.

Particella 270, Subalterno 23 (unità immobiliare ad uso autorimessa)

E' caratterizzata da un'autorimessa, disposta al piano interrato di complesso condominiale, finita ed agibile, giudicata in buone condizioni statiche ed in discrete condizioni di manutenzione.

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono le seguenti:

- struttura caratterizzata da murature in c.a.;
- solaio con struttura in lastre tipo predalles;
- divisori interni in blocchetti di cls a vista;
- basculante in lamiera con comando di apertura motorizzata;
- pavimenti in battuto di cls;
- impianto elettrico autonomo di tipo civile.

Particella 270, Subalterno 38 (unità immobiliare ad uso posto auto scoperto)

E' caratterizzato da un posto auto scoperto, sito al piano terra di complesso condominiale, finito ed agibile, che viene giudicato in buone condizioni di manutenzione.

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono le seguenti:

- pavimento in massello autobloccante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 17/04/2025 al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

In riferimento alla storia del dominio ventennale, sulla base di quanto emerso ed analizzato, si possono attestare le seguenti provenienze (cfr. All. 4).

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/2003	**** Omissis ****	Nota di trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Lanteri Luigi	16/10/2003	15612	4668
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	31/10/2003	13156	9162

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/2005	**** Omissis ****	Nota di trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Maurizio Terragni	20/05/2005	19691	8261
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	26/05/2005	8425	4803

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/2009	**** Omissis ****	Nota di trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Cafagno Gian Vittorio	05/06/2009	50324	15086
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Verbania	24/06/2009	7447	5382	

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/2011	**** Omissis ****	Nota di trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Cafagno Gian Vittorio	20/12/2011	52845	16515
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Verbania	30/12/2011	14720	10853	

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/04/2014	**** Omissis ****	Nota di trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Bertoncelli Cristina	12/04/2014	15936	7264
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Verbania	09/05/2014	4774	3950	

pag. 16

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di retrocessione</b>			
		<b>Sentenza</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	
		Tribunale di Milano	05/02/2024	24422	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	26/09/2024	10506	8709

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In riferimento alla storia del dominio ventennale relativa alle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sull'immobile, sulla base di quanto emerso ed analizzato, si può attestare che, a carico della proprietà in oggetto, risultano le seguenti formalità (l'ispezione ha riguardato tutte le formalità a carico sia degli Intestati che dei più antichi danti causa – vedi All. 4).

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di VERBANIA – Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/09/2013 ai nn. 900/9105, atto giudiziario repertorio 22822 del 08/08/2013 – Pubblico Ufficiale – Tribunale di Milano, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, grava per la quota di 1/1.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di VERBANIA – Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/02/2018 ai nn. 125/1489, atto giudiziario repertorio 745/2017 del 30/11/2017 – Pubblico Ufficiale – Tribunale di Verbania, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, grava per la quota di 1/1.

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di VERBANIA – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/02/2025 ai nn. 1778/1460, atto giudiziario UNEP Tribunale di Verbania n. di repertorio 124 del 24/01/2025, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, grava per la quota di 1/1.

pag. 17

TACCHINI S.r.l. – Servizi di ingegneria civile

PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461

pec: [andrea.tacchini@tacchinivb.it](mailto:andrea.tacchini@tacchinivb.it) – pec: [andrea.tacchini2@ingpec.eu](mailto:andrea.tacchini2@ingpec.eu)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## NORMATIVA URBANISTICA

È stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) al Comune di Verbania, Ufficio Urbanistica, e rilasciato in data 07/04/2025 – cfr. All. 5.

Dallo stesso si evince che l'immobile è sottoposto alle seguenti disposizioni generali:

- Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) – art .18 delle N.T.A.;
- parte in classe IIIb6 di cui all'art. 49 punto 6 N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06;
- parte in classe IIIb7 di cui all'art. 49 punto 7 N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06.

Dagli accertamenti condotti non risulta che gli strumenti urbanistici vigenti abbiano subito modifiche incidenti sulla destinazione e capacità edificatoria dell'immobile, né che siano in essere adozioni preliminari di piani regolatori non ancora approvati e/o comunque l'inizio di procedure amministrative di modifica degli strumenti urbanistici che interessino le caratteristiche su menzionate

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### Epoca di realizzazione dell'immobile

Dagli accertamenti effettuati si evince che l'edificio originario ad uso deposito risulti essere stato realizzato nel 1967, e che sia stato successivamente demolito con nuova costruzione di edificio residenziale, commerciale e direzionale nel 2000; le opere interne per la realizzazione dell'appartamento al piano quinto/sottotetto sono state realizzate nel 2003.

### Estremi di licenze o concessioni edilizie (cfr. All. 3)

Il fabbricato è legittimato dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili Pratica n. 237 del 03/01/1967 per costruzione capannone per deposito generi ortofrutticoli in ampliamento all'esistente, rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Concessione Edilizia n. 184/00 del 22/06/2000, per intervento di demolizione e nuova costruzione di edificio residenziale, commerciale e direzionale rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, successivamente volturata in data 23/11/2000 a a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Concessione Edilizia n. 184/00 in variante del 18/01/2002, rilasciata a a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Concessione in sanatoria n. 226 del 24/06/2003 per esecuzione di modifiche interne, ampliamento volumetrico piano sottotetto e innalzamento quota del cortile, rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 37379 del 07/10/2003, per posa di n. 4 serramenti a tetto in falda tipo "velux", depositata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Confrontato lo stato dei luoghi accertato al 17/04/2025 con i titoli abilitativi di cui sopra, si dichiara la non regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, per i seguenti motivi:

1. cantina con altezza interna accertata in 2,82 m (nella Concessione in sanatoria n. 226 del 24/06/2003 era dichiarata 2,35 m);
2. appartamento con altezza interna difforme; parte piana rilevata in 3,74 m (nella DIA prot. n. 37379 del 07/10/2003 era dichiarata 4,90 sotto trave di colmo);

pag. 18

TACCHINI S.r.l. – Servizi di ingegneria civile

PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461

pec: [andrea.tacchini@tacchiniyb.it](mailto:andrea.tacchini@tacchiniyb.it) – pec: [andrea.tacchini2@ingpec.eu](mailto:andrea.tacchini2@ingpec.eu)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. nell'appartamento i due lucernari tipo "velux" della camera sono stati realizzati in una posizione più bassa sulla falda della copertura e mancano gli arredi fissi a definire uno spazio abitabile di 16,80 mq circa.

Le difformità accertate sono comunque sanabili attraverso la presentazione di apposita istanza edilizia, nonché, per quanto riguarda il piano quinto/sottotetto, si dovranno ripristinare/realizzare gli arredi fissi in una delle due camere, e per la cantina si dovrà realizzare una controsoffittatura a limitare un'altezza netta interna di 2,35 m.

Si stimano costi pari a € 4.000,00 oltre accessori per regolarizzare le difformità riscontrate (da intendersi omnicomprensivi di spese tecniche, sanzioni ed opere anche per la realizzazione di un controsoffitto nella cantina per portare l'altezza a 2,35 m).

#### Conformità degli impianti

Agli atti dell'Amministrazione Comunale sono state rinvenute le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti allegata alla "Richiesta di agibilità parziale relativamente al fabbricato ad uso residenziale e terziario, con esclusione del piano sottotetto" presentata da Cannata S.n.c. di Cannata Giovanni & C., in data 25/07/2003 prot. n. 28417 (cfr. All. 3):

- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte ai sensi dell'ex L. 46/90, rilasciata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 31/01/2003 ed inerente all'impianto elettrico per palazzina composta da n. 16 appartamenti, n. 1 negozio, n. 17 garage e n. 13 cantine;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte ai sensi dell'ex L. 46/90, rilasciata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18/07/2003 ed inerente a tubazioni gas, impianti idrico sanitari, impianti di riscaldamento, canne fumarie, fori di ventilazione locali, per tutti gli appartamenti.

Agli atti dell'Amministrazione Comunale sono state rinvenute anche le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti allegata alla "Richiesta di agibilità/parziale relativamente all'appartamento piano sottotetto identificato catastalmente al sub. 50" presentata in data 16/10/2003 prot. n. 38634 (cfr. All. 3):

- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte ai sensi dell'ex L. 46/90, rilasciata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21/07/2003 ed inerente all'impianto elettrico di n. 2 mansarde;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte ai sensi dell'ex L. 46/90, rilasciata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 15/10/2003 ed inerente all'impianto idrico sanitario, riscaldamento e gas al piano mansarda.

L'impiantistica presente delle unità immobiliari viene giudicata in buono stato di manutenzione.

#### Agibilità dell'immobile

Agli atti dell'Amministrazione Comunale è stato rinvenuto quanto segue:

- "Richiesta di agibilità parziale relativamente al fabbricato ad uso residenziale e terziario, con esclusione del piano sottotetto" presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data 25/07/2003 prot. n. 28417 (cfr. All. 3);
- "Richiesta di agibilità parziale relativamente all'appartamento piano sottotetto identificato catastalmente al sub. 50" presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data 16/10/2003 prot. n. 38634 (cfr. All. 3);
- "Richiesta di agibilità relativamente al fabbricato ad uso residenziale e terziario" presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data 27/11/2003 prot. n. 44338 (cfr. All. 3).

pag. 19

TACCHINI S.r.l. – Servizi di ingegneria civile

PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461

pec: [andrea.tacchini@tacchiniyb.it](mailto:andrea.tacchini@tacchiniyb.it) – pec: [andrea.tacchini2@ingpec.eu](mailto:andrea.tacchini2@ingpec.eu)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Certificazione energetica

Nell'ambito dell'incarico assegnato è stato prodotto l'Attesto di Prestazione Energetica (APE).

Si richiama l'APE con codice identificativo 2025 307086 0470 del 16/07/2025, valido fino al 31/12/2026, e riferito alla Particella 270, Sub. 50, che classifica l'abitazione in Classe Energetica E (E<sub>pgl,nren</sub> = 87,97 kWh/m<sup>2</sup>anno) – cfr. All. 5.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In merito all'autorimessa di cui alla Part. 270, Sub. 23, si segnala al suo interno la presenza a soffitto di una tubazione di scarico condominiale.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali è pari a € 1.200,00; l'Amministratore condominiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sua mail del 01/04/2025 ha specificato che nell'importo non sono conteggiati i consumi dell'acqua fredda sanitaria, in quanto l'unità immobiliare non risulta abitata.

Totale spese per l'anno 2024 sono state € 20.971,18 (intero condominio).

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00.

In seguito a mia richiesta, l'Amministratore condominiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sua mail del 01/04/2025, in merito agli immobili oggetto di pignoramento ha comunicato quanto segue:

- nel rendiconto approvato al 31/12/2025, risulta un debito di € 875,50;
- attualmente non sono previste spese straordinarie sull'immobile;
- il Condominio non ha cause in corso;
- non esistono vincoli (di uso, ecc.) di natura condominiale.



**LOTTO 2**



Il lotto 2 è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** – Proprietà immobiliare definita da abitazione con piscina inserita in villa unifamigliare, ubicata in Arizzano (VB), Via Ripamonti, n. 11. Rientrano nel bene anche n. 3 terreni.

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia è definito da un'abitazione con piscina inserita in villa unifamigliare, ubicata in Arizzano (VB), Via Ripamonti, n. 11, e precisamente:

- piano seminterrato caratterizzato da cantina, lavanderia, wc, sauna, n. 3 disimpegni, locale caldaia e vano scala, oltre ad un'altra cantina accessibile da autorimessa di altra proprietà (Particella 404, Subalterno 2);
- piano terra definito da ingresso, bagno, studio, soggiorno/pranzo, cucina, vano scala e portico;
- piano primo costituito da n. 2 camere, n. 2 bagni, disimpegno, vano scala e terrazzo.

Il tutto catastalmente identificato a parte del Catasto Fabbricati, Foglio 9, Particella 404, Subalterno 3.

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di conservazione, è agibile ed è termoautonoma.

La proprietà immobiliare è completata da una piscina scoperta ubicata nell'area esterna comune con la Particella 404, Subalterno 2 (autorimessa di altra proprietà), e da n. 3 terreni identificati a parte del Catasto Terreni, Foglio 9, Particelle n. 65, 69 e 370.

Completa la proprietà la quota di enti e spazi comuni.

Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di perizia è stato realizzato con inizio lavori in data 25/07/1977, ed è stato oggetto di modifiche ed ampliamento negli anni 1989, 1991 e 2002.

L'accesso alle unità immobiliari avviene da ingresso pedonale e carraio da Via Ripamonti, previo passaggio su corte comune (Particella 404, Subalterno 1).

## LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** – Proprietà immobiliare definita da abitazione con piscina inserita in villa unifamigliare, ubicata in Arizzano (VB), Via Ripamonti, n. 11. Rientrano nel bene anche n. 3 terreni.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Esaminati gli atti del procedimento, al momento del pignoramento, si relaziona quanto segue.

- Documenti catastali: non presenti;
- Titoli: non presenti;
- Documenti urbanistici e CDU: non presenti;
- APE: non presente;
- Esecutato: non presente.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di esecuzione, appartiene al seguente soggetto:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### CONFINI

L'abitazione con piscina di cui alla Particella 404, Sub. 3 confina (in contorno, partendo da nord in senso orario, Catasto Fabbricati):

- a nord area esterna comune di cui Particella 404, Sub. 1;
- ad est area esterna comune di cui Particella 404, Sub. 1;
- a sud area esterna comune di cui Particella 404, Sub. 1;
- ad ovest area esterna comune di cui Particella 404, Sub. 1.

Il terreno di cui alla Particella 65, confina (in contorno, partendo da nord in senso orario, Catasto Terreni):

- a nord Particella 404;
- ad est Particella 66;
- a sud Particella 63;
- ad ovest Particella 62.

Il terreno di cui alla Particella 69, confina (in contorno, partendo da nord in senso orario, Catasto Terreni):

pag. 23

TACCHINI S.r.l. – Servizi di ingegneria civile

PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461

pec: [andrea.tacchini@tacchiniyb.it](mailto:andrea.tacchini@tacchiniyb.it) – pec: [andrea.tacchini2@ingpec.eu](mailto:andrea.tacchini2@ingpec.eu)

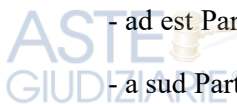
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni  
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- a nord Particella 404;

- ad est Particella 426;

- a sud Particella 426;

- ad ovest Particella 404.



Il terreno di cui alla Particella 370, confina (in contorno, partendo da nord in senso orario, Catasto Terreni):

- a nord Particella 55;

- ad est Particella 55;

- a sud Particella 426;

- ad ovest Particella 404.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (locali accessori quali bagno, sauna, lavanderia, disimpegno, vano scala), Part. 404/3	47,83 m <sup>2</sup>	65,56 m <sup>2</sup>	0,60	39,34 m <sup>2</sup>	2,38-2,55 m	S1
Cantina e locale caldaia (locali accessori collegati ai vani principali), Part. 404/3	28,97 m <sup>2</sup>	34,68 m <sup>2</sup>	0,35	12,14 m <sup>2</sup>	2,38-2,51 m	S1
Cantina non collegata ai vani principali (accessibile da autorimessa di altra proprietà), Part. 404/3	8,42 m <sup>2</sup>	11,41 m <sup>2</sup>	0,20	2,28 m <sup>2</sup>	2,38 m	S1
Abitazione, part. 404/3	152,39 m <sup>2</sup>	196,78 m <sup>2</sup>	1,00	196,78 m <sup>2</sup>	2,46-2,70 m	T
Portico, Part. 404/3	62,75 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	0,35	8,75 m <sup>2</sup>	-	T
		38,62 m <sup>2</sup>	0,10	3,86 m <sup>2</sup>		
Abitazione, Part. 404/3	50,83 m <sup>2</sup>	72,38 m <sup>2</sup>	1,00	72,38 m <sup>2</sup>	2,70-4,12 m	I
Terrazzo, Part. 404/3	9,98 m <sup>2</sup>	11,88 m <sup>2</sup>	0,35	4,16 m <sup>2</sup>	-	I
Piscina, Part. 404/3	24,79 m <sup>2</sup>	28,00 m <sup>2</sup>	0,50	14,00 m <sup>2</sup>	1,25 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>353,69 m<sup>2</sup></b>		
<b>Incidenze condominiali:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>353,69 m<sup>2</sup></b>		

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno, part. 65	150,00 m <sup>2</sup>	150,00 m <sup>2</sup>	1,00	150,00 m <sup>2</sup>	-	T
Terreno, part. 69	45,00 m <sup>2</sup>	45,00 m <sup>2</sup>	1,00	45,00 m <sup>2</sup>	-	T
Terreno, part. 370	11,00 m <sup>2</sup>	11,00 m <sup>2</sup>	1,00	11,00 m <sup>2</sup>	-	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>206,00 m<sup>2</sup></b>		
<b>Incidenze condominiali:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>206,00 m<sup>2</sup></b>		

Il bene non si giudica comodamente e convenientemente divisibile in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/2004 al 24/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 9, Part. 404, Sub. 3
Dal 24/06/2009 al 03/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 9, Part. 404, Sub. 3
Dal 03/11/2009 al 20/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 9, Part. 404, Sub. 3
Dal 20/12/2011 al 12/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 9, Part. 404, Sub. 3
Dal 12/04/2014 al 05/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 9, Part. 404, Sub. 3
Dal 05/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 9, Part. 404, Sub. 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 12/01/1974	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 65
Dal 12/01/1974 al 05/05/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 65
Dal 05/05/1995 al 24/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 65
Dal 24/06/2009 al 03/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 65
Dal 03/11/2009 al 20/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 65
Dal 20/12/2011 al 12/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 65
Dal 12/04/2014 al 05/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 65
Dal 05/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 65

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 06/06/1978	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 69
Dal 06/06/1978 al 07/11/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 69
Dal 07/11/1980 al 13/11/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 69
Dal 13/11/1993 al 24/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 69
Dal 24/06/2009 al 03/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 69
Dal 03/11/2009 al 20/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 69
Dal 20/12/2011 al 12/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 69
Dal 12/04/2014 al 05/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 69
Dal 05/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 69

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/08/1997 al 15/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 370
Dal 15/10/1997 al 24/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 370
Dal 24/06/2009 al 03/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 370
Dal 03/11/2009 al 20/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 370
Dal 20/12/2011 al 12/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 370
Dal 12/04/2014 al 05/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 370
Dal 05/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 370

Gli attuali titolari catastali al C.F e al C.T. corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	404	3		A/7	3	13,5 vani	Totale: 337 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 324 m <sup>2</sup>	€ 1.603,60	S1-T- 1	

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
9	65				Prato arbor	2	00 01 50	€ 0,39	€ 0,31	
9	69				Prato	2	00 00 45	€ 0,12	€ 0,09	
9	370				Fu d accert		00 00 11	-	-	

**Corrispondenza catastale**

A seguito degli accertamenti effettuati nell'ambito dell'incarico assegnato, non si è riscontrata corrispondenza tra le planimetrie catastali originarie (Fabbricati), e lo stato e le condizioni dei luoghi, come nel loro stato di fatto al 16/05/2025.

La planimetria catastale originaria riportava infatti difformità nella distribuzione e nella destinazione d'uso degli spazi interni, differente da quanto rilevato in loco, e tali da incidere su numero di vani e rendita.

Si è reso quindi necessario un aggiornamento catastale, ai Fabbricati, per regolarizzare le difformità riscontrate.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento, e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Al momento del pignoramento la documentazione è risultata incompleta ed in parte irregolare.

Si rendono le seguenti precisazioni.

- Documenti catastali: non presenti al momento del pignoramento, sono stati recuperati presso l'Agenzia Delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, ed aggiornati nelle reali consistenze dell'immobile (cfr. All. 2, nuovo mod. D1, estratto mappa, tipi planimetrici e visure).
- Titoli: non presenti al momento del pignoramento, sono stati recuperati nell'ambito dell'incarico assegnato presso l'Agenzia Delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, presso l'Archivio Notarile di Milano, e da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (cfr. All. 4).
- Documenti urbanistici e CDU: non presenti al momento del pignoramento, sono stati recuperati nell'ambito dell'incarico assegnato presso il Comune di Arizzano (cfr. All. 3 e 5).
- APE: non presente al momento del pignoramento, e reso nell'ambito dell'incarico assegnato (cfr. All. 5).
- Esecutato: non presente al momento del pignoramento, il certificato di attribuzione del codice fiscale è stato recuperato nell'ambito dell'incarico assegnato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (cfr. All. 6).

## PATTI

L'immobile di cui al Bene N° 2, risulta alla data del 16/05/2025 libero.

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

In merito allo stato conservativo della proprietà immobiliare, si relazione quanto segue:

- l'abitazione, di cui alla Particella 404, Subalterno 3, si presenta in discreto stato di conservazione: sono presenti alcuni segni di umidità di risalita su alcune pareti al piano interrato;
- nell'area esterna sono presenti varie essenze arboree che necessitano di taglio e potatura; tra queste si segnala la presenza di un glicine che si è sviluppato attorno al portico, salendo fino alla copertura del piano primo;
- la piscina necessita di pulizia ed attività manutentiva.

Si segnala che nell'autorimessa di altra proprietà, di cui al Subalterno 2, sono presenti alcune componenti impiantistiche a servizio dell'abitazione oggetto di perizia.

Non risultano altre condizioni che già non siano state rese nei patti, che possano evidenziare questioni rilevanti ai fini di un trasferimento.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale.

La corte esterna distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 9, Particella 404, Sub. 1, è un bene comune non censibile alla Particella 404, Sub. 3, abitazione con piscina oggetto di perizia, ed alla Particella 404, Sub. 2, autorimessa di altra proprietà.

L'impianto elettrico risulta in comune tra l'abitazione e l'autorimessa.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti effettuati non risulta che l'immobile sia gravato da "usi civici"; né risultano altresì atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU, cfr. All. 5) rilasciato dal Comune di Arizzano in data 11/04/2025, risulta quanto segue:

- il terreno di cui al Fg. 9, Mappale 370 (C.T.) ricade:
  - in Aree residenziali a saturazione dell'indice di edificabilità ARS.6. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 17 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.;
  - Vincoli: art. 142 comma 1 lettera c) del D. Lgs. 42/2004 (Rio Ballona);
  - classe II di cui all'art. 29 N.T.A. Variante Generale al P.R.G.C. in adeguamento al PAI;
- il terreno di cui al Fg. 9, Mappale 404 (C.T.) ricade:
  - in Aree residenziali a saturazione dell'indice di edificabilità ARS.6. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 17 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.;
  - Viabilità: gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 15 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.;
  - Vincoli: art. 142 comma 1 lettera c) del D. Lgs. 42/2004 (Rio Ballona);
  - classe II di cui all'art. 29 N.T.A. Variante Generale al P.R.G.C. in adeguamento al PAI;
- il terreno di cui al Fg. 9, Mappale 65 (C.T.) ricade:
  - in Aree residenziali a saturazione dell'indice di edificabilità ARS. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 17 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.;
  - classe II di cui all'art. 29 N.T.A. Variante Generale al P.R.G.C. in adeguamento al PAI;
- il terreno di cui al Fg. 9, Mappale 69 (C.T.) ricade:
  - in Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 16 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.;
  - Vincoli: art. 142 comma 1 lettera c) del D. Lgs. 42/2004 (Rio Ballona);
  - classe II di cui all'art. 29 N.T.A. Variante Generale al P.R.G.C. in adeguamento al PAI.

Non esistono diritti di usufrutto, anche parziali.

Sulla Particella 404, Subalterno 1 (bene comune non censibile), si evidenzia un diritto di passaggio per "strada di accesso" alle seguenti particelle:

- part. 361 (stessa proprietà, rif. lotto 3 della presente perizia);
- part. 404, sub. 2 (altra proprietà).
- part. 47 e 360 (altra proprietà).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### Particella 404, Subalterno 3 (abitazione)

E' caratterizzata da un'abitazione con piscina inserita in villa unifamiliare, sviluppata su due piani fuori terra, oltre a piano interrato, finita ed agibile, che viene giudicata in buone condizioni statiche ed in sufficienti condizioni di manutenzione.

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono le seguenti:

#### Abitazione

- struttura caratterizzata da murature contro terra e pilastri in cls armato, murature portante in laterizio, pilastri del portico in legno;
- solai con struttura in latero-cemento;
- chiusure perimetrali intonacate e tinteggiate;
- copertura con struttura lignea termoisolata e finitura in coppi di laterizio, lattoneria in rame;
- marciapiedi e terrazzo pavimentati in pietra;
- divisori interni in laterizio, intonacati e tinteggiati;
- scale interne con struttura in cls armato, pavimentate in cotto con inserti in legno;
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- serramenti in parte in legno con doppio vetro, attrezzati con persiane in legno, in parte in ferro con vetro semplice;
- porte in parte legno massiccio, in parte in ferro;
- pavimenti in parte in cotto, in parte in ceramica;
- bagni completi di accessori (lavabo, wc e doccia al P. Int.; lavabo e wc al PT; al P1 lavabo, wc, bidet e doccia in uno, e lavabo, wc, bidet e vasca nell'altro);
- presenza di sauna al P. Int.;
- impianto elettrico autonomo di tipo civile;
- impianto di riscaldamento autonomo, con radiatori in ghisa e ventilconvettori, alimentato da caldaia a basamento funzionante a gas metano integrata con termocamino a legna;
- presenza di condizionatori al P1;

pag. 33

TACCHINI S.r.l. – Servizi di ingegneria civile

PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461

pec: [andrea.tacchini@tacchiniyb.it](mailto:andrea.tacchini@tacchiniyb.it) – pec: [andrea.tacchini2@ingpec.eu](mailto:andrea.tacchini2@ingpec.eu)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- impianto idrico autonomo.

#### Area esterna

Area esterna comune con altro subalterno (autorimessa) di altra proprietà, recintata e dotata di cancello carraio in ferro di semplice fattura con apertura motorizzata, e cancello pedonale in legno di semplice fattura. La sistemazione dell'area è in parte pavimentata in pietra, in parte in boccette di fiume, in parte a verde, in pessime condizioni di manutenzione.

Nell'area esterna comune è presente una piscina interrata, parte del Lotto 2, che alla data del 16/05/2025 è risultata coperta da un telo che non è stato possibile rimuovere, e che non ha permesso di accertare le caratteristiche costruttive.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 16/05/2025 al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

In riferimento alla storia del dominio ventennale, sulla base di quanto emerso ed analizzato, si possono attestare le seguenti provenienze (cfr. All. 4).

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/1989	**** Omissis ****	Nota di trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Poggia Valeria	27/07/1989	24683	3745
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	29/07/1989	6956	5298

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1993	**** Omissis ****	Nota di trascrizione			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Poggia Valeria	13/11/1993	41273	
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Verbania	27/11/1993	10245	7992	

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/05/1995	**** Omissis ****	Nota di trascrizione			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Poggia Valeria	05/05/1995	45643	6108
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Verbania	06/05/1995	3808	2923	

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/10/1997	**** Omissis ****	Nota di trascrizione			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Poggia Valeria	15/10/1997	52043	
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Verbania	31/10/1997	9989	7811	

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/2009	**** Omissis ****	Nota di trascrizione			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Ajello Alfonso	24/06/2009	533954	80046
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	10/07/2009	8265	6027

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/2009	**** Omissis ****	Nota di trascrizione			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Cafagno Gian Vittorio	03/11/2009	50719	15288
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	24/11/2009	14082	10105

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/2011	**** Omissis ****	Nota di trascrizione			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Cafagno Gian Vittorio	20/12/2011	52845	16515
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	30/12/2011	14720	10853

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/04/2014	**** Omissis ****	Nota di trascrizione			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Bertoncelli Cristina	12/04/2014	15936	7264
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Verbania	09/05/2014	4774	3950	

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/2024	**** Omissis ****	Atto di retrocessione			
		<b>Sentenza</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	
		Tribunale di Milano	05/02/2024	24422	
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Verbania	26/09/2024	10506	8709	

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.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In riferimento alla storia del dominio ventennale relativa alle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sull'immobile, sulla base di quanto emerso ed analizzato, si può attestare che, a carico della proprietà in oggetto, risultano le seguenti formalità (l'ispezione ha riguardato tutte le formalità a carico sia degli Intestati che dei più antichi danti causa – vedi All. 4).

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di VERBANIA – Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/09/2013 ai nn. 900/9105, atto giudiziario repertorio 22822 del 08/08/2013 –

pag. 37

TACCHINI S.r.l. – Servizi di ingegneria civile

PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461

pec: [andrea.tacchini@tacchiniyb.it](mailto:andrea.tacchini@tacchiniyb.it) – pec: [andrea.tacchini2@ingpec.eu](mailto:andrea.tacchini2@ingpec.eu)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni  
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblico Ufficiale – Tribunale di Milano, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, grava per la quota di 1/1.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di VERBANIA – Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/02/2018 ai nn. 125/1489, atto giudiziario repertorio 745/2017 del 30/11/2017 – Pubblico Ufficiale – Tribunale di Verbania, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, grava per la quota di 1/1.

#### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili** trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di VERBANIA – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/02/2025 ai nn. 1778/1460, atto giudiziario UNEP Tribunale di Verbania n. di repertorio 124 del 24/01/2025, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, grava per la quota di 1/1.

#### NORMATIVA URBANISTICA

È stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) al Comune di Arizzano, Ufficio Urbanistica, e rilasciato in data 11/04/2025 – cfr. All. 5.

Dallo stesso si evince che la proprietà immobiliare è sottoposta alle seguenti disposizioni generali:

- il terreno di cui al Fig. 9, Mappale 370 (C.T.) ricade:
  - in Aree residenziali a saturazione dell'indice di edificabilità ARS.6. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall’art. 17 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.;
  - Vincoli: art. 142 comma 1 lettera c) del D. Lgs. 42/2004 (Rio Ballona);
  - classe II di cui all’art. 29 N.T.A. Variante Generale al P.R.G.C. in adeguamento al PAI;
- il terreno di cui al Fig. 9, Mappale 404 (C.T.) ricade:
  - in Aree residenziali a saturazione dell'indice di edificabilità ARS.6. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall’art. 17 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.;
  - Viabilità: gli interventi ammessi sono disciplinati dall’art. 15 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.;
  - Vincoli: art. 142 comma 1 lettera c) del D. Lgs. 42/2004 (Rio Ballona);
  - classe II di cui all’art. 29 N.T.A. Variante Generale al P.R.G.C. in adeguamento al PAI;
- il terreno di cui al Fig. 9, Mappale 65 (C.T.) ricade:
  - in Aree residenziali a saturazione dell'indice di edificabilità ARS. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall’art. 17 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.;
  - classe II di cui all’art. 29 N.T.A. Variante Generale al P.R.G.C. in adeguamento al PAI;
- il terreno di cui al Fig. 9, Mappale 69 (C.T.) ricade:
  - in Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall’art. 16 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.;

pag. 38

TACCHINI S.r.l. – Servizi di ingegneria civile

PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461

pec: [andrea.tacchini@tacchiniyb.it](mailto:andrea.tacchini@tacchiniyb.it) – pec: [andrea.tacchini2@ingpec.eu](mailto:andrea.tacchini2@ingpec.eu)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Vincoli: art. 142 comma 1 lettera c) del D. Lgs. 42/2004 (Rio Ballona);
- classe II di cui all'art. 29 N.T.A. Variante Generale al P.R.G.C. in adeguamento al PAI.

Dagli accertamenti condotti non risulta che gli strumenti urbanistici vigenti abbiano subito modifiche incidenti sulla destinazione e capacità edificatoria dell'immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### Epoca di realizzazione dell'immobile

Dagli accertamenti effettuati si evince che l'edificio risulti essere stato realizzato con inizio lavori in data 25/07/1977, e che sia stato oggetto di modifiche ed ampliamento negli anni 1989, 1991 e 2001.

### Estremi di licenze o concessioni edilizie (cfr. All. 3)

Il fabbricato è legittimato dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Licenza di Costruzione Pratica n. 1067 Reg. Costr. n. 406 del 22/04/1977, per nuova casa di civile abitazione, rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Autorizzazione n. 1576 del 03/06/1981, per opere in variante alla Licenza Edilizia n. 1067 del 22/04/1977, rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (modifiche interne ai piani terra e primo);
- Autorizzazione n. 1641 del 08/03/1982, per variante alla Licenza Edilizia n. 1067 del 22/04/1977, rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (modifiche interne al piano cantinato);
- Concessione Edilizia n. 2318 del 07/10/1989, per modifiche interne e formazione nuove aperture per migliorie estetiche ed architettoniche, rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Concessione Edilizia n. 2360 del 04/06/1990, per variante in corso d'opera alla C.E. n. 2318 del 07/09/1989, per ampliamento 20% e sostituzione manto di copertura in coppi antichi, rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Concessione Edilizia n. 2364 del 21/06/1990, per formazione piscina, rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Autorizzazione n. 2813 del 08/07/1994, per tinteggiatura facciate, rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Concessione Edilizia n. 3468/01 del 03/08/2001, per ampliamento 20% edificio unifamigliare con saturazione della capacità edificatoria dell'immobile, art. 4 norme di attuazione del P.R.G., e modifica recinzione lato strada, rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Confrontato lo stato dei luoghi al 16/05/2025 con i titoli abilitativi di cui sopra, si dichiara la non regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, per i seguenti motivi:

1. diverse dimensioni di alcuni serramenti esterni (in ogni caso oltre le tolleranze di legge);
2. mancanza della scala esterna per il locale caldaia;
3. diversa distribuzione degli spazi interni al piano interrato.

Si segnala inoltre che l'altezza netta interna di alcuni locali è al limite della tolleranza di legge; su tutto vedi studio, soggiorno e cucina al piano terra.

Le difformità sono comunque sanabili attraverso la presentazione di apposita istanza edilizia con parere di compatibilità paesaggistica.

Si stimano costi pari a € 10.000,00 oltre accessori per regolarizzare le difformità riscontrate (da intendersi omnicomprensivi di spese tecniche e sanzioni).

#### Conformità degli impianti

Agli atti dell'Amministrazione Comunale sono state rinvenute le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti allegata alla "Richiesta del certificato di abitabilità/agibilità" prot. n. 1259 del 12/03/2003 (cfr. All. 3):

- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte ai sensi dell'ex L. 46/90, rilasciata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/02/2003 ed inerente all'impianto elettrico;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte ai sensi dell'ex L. 46/90, rilasciata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18/02/2003 ed inerente al rifacimento impianto del gas metano cucina con tubo in rame interrato, e collegamento n. 2 termoconvettori all'impianto di riscaldamento.

L'impiantistica presente dell'unità immobiliare viene giudicata in discreto stato di manutenzione.

#### Agibilità dell'immobile

Agli atti dell'Amministrazione Comunale è stata rinvenuto quanto segue:

- "Autorizzazione all'abitabilità" rilasciata in data 12/05/1988 (cfr. All. 3);
- "Autorizzazione all'agibilità" rilasciata in data 21/04/1993 (cfr. All. 3);
- "Richiesta del certificato di abitabilità/agibilità" prot. n. 1259 del 12/03/2003 (cfr. All. 3).

#### Certificazione energetica

Nell'ambito dell'incarico assegnato è stato prodotto l'Attesto di Prestazione Energetica (APE).

Si richiama l'APE con codice identificativo 2025 307086 0469 del 16/07/2025, valido fino al 31/12/2026, e riferito alla Particella 404, Subalterno 3, che classifica l'abitazione in Classe Energetica E (E<sub>pgl,nren</sub> = 179,27 kWh/m<sup>2</sup>anno) – cfr. All. 5.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Le unità immobiliari oggetto di perizia non sono inserite in un condominio, ma l'area esterna di cui al Foglio 9, Particella 404, Subalterno 1 è un bene comune.

Non risultano pertanto vincoli od oneri condominiali a loro carico.



LOTTO 3



Il lotto 3 è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 3** – Proprietà immobiliare definita da terreni edificabili, ubicati in Arizzano (VB), Via Ripamonti.

## DESCRIZIONE

Il bene immobile oggetto di perizia è definito da terreni edificabili, ubicati in Arizzano (VB), Via Ripamonti, a cui è stata assegnata dal PRG una capacità edificatoria pari ad una superficie utile lorda di 150,00 m<sup>2</sup>, al fine di poter costruire una casa di medie dimensioni per il soddisfacimento di esigenze strettamente famigliari.

L'area è prevalentemente pianeggiante, è recintata e dotata di cancello carraio e pedonale e sulla stessa sono presenti allacciamenti idrici ed elettrici.

Il tutto è catastalmente identificato a parte del Catasto Terreni, Foglio 9, Particelle n. 331, 344, 361 e 403.

L'accesso all'area avviene da Via Ripamonti.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 3** – Proprietà immobiliare definita da terreni edificabili, ubicati in Arizzano (VB), Via Ripamonti.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Esaminati gli atti del procedimento, al momento del pignoramento, si relaziona quanto segue.

- Documenti catastali: non presenti;
- Titoli: non presenti;
- Documenti urbanistici e CDU: non presenti;
- APE: non presente e non necessario;
- Esecutato: non presente.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di esecuzione, appartiene al seguente soggetto:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### CONFINI

Il bene immobile di cui al Foglio 9, Particelle n. 331, 344, 361 e 403, confina (in contorno, partendo da nord in senso orario, Catasto Terreni):

- a nord Particella 319 e 402;
- ad est Particella 336, 345, 347, 336, 404;
- a sud Particella 404;
- ad ovest Particella 360 e 47.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Catastale dei terreni	-	Coefficiente	Superficie Convenzionale dei terreni	-	Piano
Terreni edificabili, Part. n. 331, 344, 361 e 403	1.473,00 m <sup>2</sup>	-	1,00	1.473,00 m <sup>2</sup>	-	T
<b>Totale superficie convenzionale dei terreni:</b>				<b>1.473,00 m<sup>2</sup></b>		

Il bene non si giudica comodamente e convenientemente divisibile in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/1995 al 28/07/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 331
Dal 28/07/1995 al 24/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 331
Dal 24/06/2009 al 03/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 331
Dal 03/11/2009 al 20/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 331
Dal 20/12/2011 al 12/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 331
Dal 12/04/2014 al 05/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 331
Dal 05/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 331

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 14/06/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 344
Dal 14/06/1979 al 08/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 344
Dal 08/06/2004 al 24/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 344
Dal 24/06/2009 al 03/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 344
Dal 03/11/2009 al 20/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 344
Dal 20/12/2011 al 12/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 344
Dal 12/04/2014 al 05/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 344
Dal 05/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 344

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 17/02/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 361
Dal 17/02/1994 al 24/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 361
Dal 24/06/2009 al 03/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 361
Dal 03/11/2009 al 20/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 361
Dal 20/12/2011 al 12/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 361
Dal 12/04/2014 al 05/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 361
Dal 05/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 361

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/04/2002 al 08/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 403
Dal 08/06/2004 al 24/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 403
Dal 24/06/2009 al 03/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 403
Dal 03/11/2009 al 20/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 403
Dal 20/12/2011 al 12/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 403
Dal 12/04/2014 al 05/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 403
Dal 05/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 403

Gli attuali titolari catastali al C.T. corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

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
9	331				Prato	2	00 00 04	€ 0,01	€ 0,01	
9	344				Prato arbor	1	00 06 90	€ 2,32	€ 2,14	
9	361				Prato arbor	1	00 07 19	€ 2,41	€ 2,23	
9	403				Prato arbor	1	00 60	€ 0,20	€ 0,19	

**Corrispondenza catastale**

A seguito degli accertamenti effettuati nell'ambito dell'incarico assegnato, si è riscontrata corrispondenza tra la mappa catastale (Terreni), e lo stato e le condizioni dei luoghi, come nel loro stato di fatto al 16/05/2025.

**PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento, e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Al momento del pignoramento la documentazione è risultata incompleta.

Si rendono le seguenti precisazioni.

- Documenti catastali: non presenti al momento del pignoramento, sono stati recuperati presso l'Agenzia Delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali (cfr. All. 2, estratto mappa e visure).
- Titoli: non presenti al momento del pignoramento, sono stati recuperati nell'ambito dell'incarico assegnato presso l'Agenzia Delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, presso l'Archivio Notarile di Milano, e da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (cfr. All. 4).
- Documenti urbanistici e CDU: non presenti al momento del pignoramento, sono stati recuperati nell'ambito dell'incarico assegnato presso il Comune di Arizzano (cfr. All. 3 e 5).
- APE: non presente al momento del pignoramento, e non necessario.
- Esecutato: non presente al momento del pignoramento, il certificato di attribuzione del codice fiscale è stato recuperato nell'ambito dell'incarico assegnato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (cfr. All. 6).

pag. 48

TACCHINI S.r.l. – Servizi di ingegneria civile

PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461

pec: andrea.tacchini@tacchinivb.it – pec: andrea.tacchini2@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## PATTI

L'immobile di cui al Bene N° 3, risulta alla data del 16/05/2025 libero.

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO DI CONSERVAZIONE

L'area si presenta in condizioni di scarsa manutenzione e non risulta oggetto di interventi di sfalcio o pulizia da tempo; la vegetazione erbacea è alta e disomogenea, con presenza diffusa di erbe infestanti, piante spontanee e arbusti in crescita libera. In diversi punti si evidenzia una crescita incontrollata della vegetazione, che ha determinato la parziale ostruzione dei percorsi interni e rende difficoltoso l'accesso e il movimento all'interno del lotto. Sono presenti cespugli e piccoli alberi di origine spontanea, soprattutto lungo i confini e nelle zone meno esposte, segno di un prolungato abbandono manutentivo. I terreni, pur non mostrando segni di dissesto o accumuli anomali di rifiuti, necessitano di interventi di pulizia, decespugliamento e regolarizzazione della superficie per ripristinare una condizione di ordinaria fruibilità e controllo vegetativo.

## PARTI COMUNI

Il bene immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti effettuati non risulta che i terreni siano gravati da "usi civici"; né risultano altresì atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU, cfr. All. 5) rilasciato dal Comune di Arizzano in data 11/04/2025, risulta che quanto segue:

- il terreno di cui al Fg. 9, Mappale 331 (C.T.) ricade:
  - in Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 16 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.;
  - Viabilità: gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 15 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.;
  - Vincoli: art. 142 comma 1 lettera c) del D. Lgs. 42/2004 (Rio Ballona);
  - classe II di cui all'art. 29 N.T.A. Variante Generale al P.R.G.C. in adeguamento al PAI;
- il terreno di cui al Fg. 9, Mappale 344 (C.T.) ricade:
  - in Aree di completamento ACR.12A. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 18 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.;
  - in Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 16 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.;
  - classe II di cui all'art. 29 N.T.A. Variante Generale al P.R.G.C. in adeguamento al PAI;
  - classe IIIA di cui all'art. 29 N.T.A. Variante Generale al P.R.G.C. in adeguamento al PAI;

pag. 49

TACCHINI S.r.l. – Servizi di ingegneria civile

PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461

pec: [andrea.tacchini@tacchiniyb.it](mailto:andrea.tacchini@tacchiniyb.it) – pec: [andrea.tacchini2@ingpec.eu](mailto:andrea.tacchini2@ingpec.eu)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- il terreno di cui al Fig. 9, Mappale 361 (C.T.) ricade:
  - in Aree di completamento ACR.12A. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 18 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.;
  - Viabilità: gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 15 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.;
  - Vincoli: art. 142 comma 1 lettera c) del D. Lgs. 42/2004 (Rio Ballona);
  - classe II di cui all'art. 29 N.T.A. Variante Generale al P.R.G.C. in adeguamento al PAI;
- il terreno di cui al Fig. 9, Mappale 403 (C.T.) ricade:
  - in Aree di completamento ACR.12A. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 18 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.;
  - in Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 16 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.;
  - classe II di cui all'art. 29 N.T.A. Variante Generale al P.R.G.C. in adeguamento al PAI.

Non esistono diritti di usufrutto, anche parziali.

Sui terreni di cui alle Particelle 301 e 361 si evidenzia un diritto di passaggio per "strada di accesso" alle seguenti particelle:

- part. 404, sub. 3 (stessa proprietà, rif. lotto 2 della presente perizia);
- part. 404, sub. 2 (altra proprietà).
- part. 47 e 360 (altra proprietà).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### Particelle 331, 344, 361 e 403 (Catasto Terreni)

Area caratterizzata da terreni edificabili prevalentemente pianeggianti, recintata e dotata di cancello carraio e pedonale.

Sulla stessa sono presenti due fabbricati accessori ed una tettoia sostanzialmente utilizzati per ricovero attrezzi, ed un lastricato con carracci in pietra realizzato a valle dell'ingresso carraio; quest'ultimo è avvolto da vegetazione e risulta di difficile individuazione.

Le caratteristiche costruttive prevalenti delle recinzioni sono le seguenti:

- cancello carraio in ferro di semplice fattura;
- cancello pedonale in legno;
- recinzione caratterizzata da muretto in blocchetti di cls con sovrastante rete plastificata.

Quanto ai due fabbricati accessori, si evidenzia che trattasi di un piccolo prefabbricato in legno (tipica casetta di arredo urbano) di dimensioni in pianta di 2,40 m x 1,90 m circa, e di un piccolo fabbricato con pareti vetrate e copertura con struttura in legno e tegole di finitura, di dimensioni in pianta di 3,30 m x 4,00 m circa; la tettoia è chiusa su due lati e presenta una struttura in legno e copertura in tegole di dimensioni in pianta di 3,40 m x 5,90 m circa.

Sull'area sono presenti gli allacciamenti idrici ed elettrici.

pag. 50

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 16/05/2025 al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

In riferimento alla storia del dominio ventennale, sulla base di quanto emerso ed analizzato, si possono attestare le seguenti provenienze (cfr. All. 4).

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1995	**** Omissis ****	<b>Nota di trascrizione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Petrelli Gaetano	28/07/1995	4435	2492
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	01/08/1995	7110	5576

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/2004	**** Omissis ****	<b>Nota di trascrizione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Lanteri Luigi	08/06/2004	20489	5556
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	16/06/2004	7564	5545

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/02/1994	**** Omissis ****	Nota di trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Poggia Valeria	17/02/1994	42166	5267
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	19/02/1994	1528	1195

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/2009	**** Omissis ****	Nota di trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Ajello Alfonso	24/06/2009	533954	80046
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	10/07/2009	8265	6027

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/2009	**** Omissis ****	Nota di trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Cafagno Gian Vittorio	03/11/2009	50719	15288
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	24/11/2009	14082	10105

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/2011	**** Omissis ****	Nota di trascrizione			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Cafagno Gian Vittorio	30/12/2011	52845	16515
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Verbania	30/12/2011	14720	10853	

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/04/2014	**** Omissis ****	Nota di trascrizione			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Bertoncelli Cristina	12/04/2014	15936	7264
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Verbania	09/05/2014	4774	3950	

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/2024	**** Omissis ****	Atto di retrocessione			
		<b>Sentenza</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	
		Tribunale di Milano	05/02/2024	24422	
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Verbania	26/09/2024	10566	8709	

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In riferimento alla storia del dominio ventennale relativa alle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sull'immobile, sulla base di quanto emerso ed analizzato, si può attestare che, a carico della proprietà in oggetto, risultano le seguenti formalità (l'ispezione ha riguardato tutte le formalità a carico sia degli Intestati che dei più antichi danti causa – vedi All. 4).

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di VERBANIA – Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/09/2013 ai nn. 900/9105, atto giudiziario repertorio 22822 del 08/08/2013 – Pubblico Ufficiale – Tribunale di Milano, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, grava per la quota di 1/1.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di VERBANIA – Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/02/2018 ai nn. 125/1489, atto giudiziario repertorio 745/2017 del 30/11/2017 – Pubblico Ufficiale – Tribunale di Verbania, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, grava per la quota di 1/1.

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di VERBANIA – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/02/2025 ai nn. 1778/1460, atto giudiziario UNEP Tribunale di Verbania n. di repertorio 124 del 24/01/2025, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale 93045440034, grava per la quota di 1/1.

## NORMATIVA URBANISTICA

È stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) al Comune di Arizzano, Ufficio Urbanistica, e rilasciato in data 11/04/2025 – cfr. All. 5.

Dallo stesso si evince che la proprietà immobiliare è sottoposta alle seguenti disposizioni generali:

asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

- il terreno di cui al Fg. 9, Mappale 331 (C.T.) ricade:
  - in Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 16 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.;
  - Viabilità: gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 15 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.;
  - Vincoli: art. 142 comma 1 lettera c) del D. Lgs. 42/2004 (Rio Ballona);
  - classe II di cui all'art. 29 N.T.A. Variante Generale al P.R.G.C. in adeguamento al PAI;
- il terreno di cui al Fg. 9, Mappale 344 (C.T.) ricade:

pag. 54

TACCHINI S.r.l. – Servizi di ingegneria civile

PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461

pec: [andrea.tacchini@tacchinivb.it](mailto:andrea.tacchini@tacchinivb.it) – pec: [andrea.tacchini2@ingpec.eu](mailto:andrea.tacchini2@ingpec.eu)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni  
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- in Aree di completamento ACR.12A. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 18 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.;
  - in Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 16 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.;
  - classe II di cui all'art. 29 N.T.A. Variante Generale al P.R.G.C. in adeguamento al PAI;
  - classe IIIA di cui all'art. 29 N.T.A. Variante Generale al P.R.G.C. in adeguamento al PAI;
- il terreno di cui al Fg. 9, Mappale 361 (C.T.) ricade:
- in Aree di completamento ACR.12A. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 18 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.;
  - Viabilità: gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 15 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.;
  - Vincoli: art. 142 comma 1 lettera c) del D. Lgs. 42/2004 (Rio Ballona);
  - classe II di cui all'art. 29 N.T.A. Variante Generale al P.R.G.C. in adeguamento al PAI;
- il terreno di cui al Fg. 9, Mappale 403 (C.T.) ricade:
- in Aree di completamento ACR.12A. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 18 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.;
  - in Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 16 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.;
  - classe II di cui all'art. 29 N.T.A. Variante Generale al P.R.G.C. in adeguamento al PAI.

Dagli accertamenti condotti non risulta che gli strumenti urbanistici vigenti abbiano subito modifiche incidenti sulla destinazione e capacità edificatoria dell'immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### Epoca di realizzazione della recinzione dell'area

Dagli accertamenti effettuati si evince che la recinzione con gli ingressi e il lastricato con carracci in pietra risultano essere stati realizzati negli anni 1994 e 1995.

### Estremi di licenze o concessioni edilizie (cfr. All. 3)

La recinzione con gli ingressi e il lastricato con carracci in pietra sono legittimati dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Autorizzazione n. 2782 del 27/05/1994, per esecuzione di recinzione, rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Autorizzazione n. 2904 del 24/05/1995, per variante all'Autorizzazione n. 2782 del 27/05/1994, rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Quanto ai due fabbricati accessori ed alla tettoia presenti sull'area, e definiti da:

1. un piccolo prefabbricato in legno (tipica casetta di arredo urbano) di dimensioni in pianta di 2,40 m x 1,90 m circa,

pag. 55

TACCHINI S.r.l. – Servizi di ingegneria civile

PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461

pec: [andrea.tacchini@tacchiniyb.it](mailto:andrea.tacchini@tacchiniyb.it) – pec: [andrea.tacchini2@ingpec.eu](mailto:andrea.tacchini2@ingpec.eu)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni  
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. un piccolo fabbricato con pareti vetrate e copertura con struttura in legno e tegole di finitura di dimensioni in pianta di 3,30 m x 4,00 m circa,
3. una tettoia chiusa su due lati con struttura in legno e copertura in tegole di dimensioni in pianta di 3,40 m x 5,90 m circa,

non sono stati rinvenuti titoli edilizi che attestino la loro legittimità.

Confrontato lo stato dei luoghi al 16/05/2025 con i titoli abilitativi di cui sopra, si dichiara la sostanziale regolarità della recinzione con gli ingressi e il lastricato con carracci, qui evidenziando come sulle autorizzazioni edilizie non sia stato inserito il cancello pedonale, mentre risultano privi di titolo i due fabbricati accessori e la tettoia.

Per ripristinare la regolarità edilizia del bene si ritiene necessaria la remissione in pristino dello stato dei luoghi eliminando il cancello pedonale e rimuovendo i due fabbricati accessori e la tettoia, i cui costi si stimano pari a € 8.000,00 oltre accessori.

#### Certificazione energetica

Non necessaria.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

I terreni non sono inseriti in un contesto condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di 3 lotti così costituiti:



## LOTTO 1

Ai fini della valutazione dell'immobile nel suo stato di fatto come sopra descritto, a seguito di sopralluogo e rilievo, e dopo aver esaminato la documentazione raccolta e pervenuta, si è ritenuto di procedere alla valutazione immobiliare complessiva della proprietà oggetto di stima, con un metodo comparativo. Considerando le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile, si stima per la proprietà immobiliare costituita da appartamento con cantina, autorimessa e posto auto scoperto, nonché con enti e spazi comuni condominiali, un valore complessivo pari ad € 250.000,00 (100% della proprietà), a cui corrisponde un valore unitario di 2.070,32 €/m<sup>2</sup>.

La stima espressa si ritiene congrua con i dati storici di cui si dispone, valutati gli immobili comparabili nello stesso segmento di mercato, e tenuto delle criticità edilizie come prima evidenziate, tutte sanabili anche con realizzazione di opere, il cui costo è stato stimato complessivamente in € 4.000,00.

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

- **Bene N° 1** – Proprietà immobiliare definita da appartamento sito al piano quinto/sottotetto, con cantina, autorimessa e posto auto scoperto, inseriti in complesso condominiale, ubicato in Verbania (VB), Via Quarto, n. 10/h.

La proprietà immobiliare oggetto di perizia è definita da un appartamento sito al piano quinto/sottotetto, con cantina, autorimessa e posto auto scoperto, inseriti in complesso condominiale denominato "La Meridiana", ubicato in Verbania (VB), Via Quarto, n. 10/h, e precisamente:

- appartamento, sviluppato al piano quinto/sottotetto, definito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere, bagno e n. 2 terrazzi; è inoltre presente una cantina ubicata al piano terra; il tutto è catastalmente identificato a parte del Catasto Fabbricati, Foglio 70, Particella 270, Subalterno 50; l'appartamento gode di vista lago;
- autorimessa sita al piano interrato, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati, Foglio 70, Particella 270, Subalterno 23;
- posto auto scoperto sito al piano terra, distinto con il numero 3, catastalmente identificato al Catasto Fabbricati, Foglio 70, Particella 270, Subalterno 38.

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di conservazione, è agibile ed è termoautonoma.

Completa la proprietà la quota di enti e spazi comuni condominiali.

Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di perizia è stato realizzato nel 2000, con demolizione del fabbricato originario del 1967; le opere interne per la realizzazione dell'appartamento al piano quinto/sottotetto sono state realizzate nel 2003.

Gli accessi alla proprietà oggetto di perizia avvengono da spazi condominiali e precisamente: per l'appartamento tramite il vano scala ed ascensore comune, per l'autorimessa e per il posto auto scoperto attraverso rampe carraie ed aree di manovra comuni.

Il fabbricato in cui sono inserite l'abitazione con cantina, l'autorimessa ed il posto auto scoperto è identificato al Catasto Terreni a parte del Fg. 70, Part. 270, ente urbano di 781 m<sup>2</sup>.

L'abitazione è identificata al Catasto Fabbricati a parte del Fg. 70, Part. 270, Sub. 50, Categoria A/2, Cl. 3, Consistenza 5 vani, Sup. Cat. 115 m<sup>2</sup>, Rendita € 658,48.

L'autorimessa al piano interrato è identificata al Catasto Fabbricati a parte del Fg. 70, Part. 270, Sub. 23, Categoria C/6, Cl. 6, Cons. 16 m<sup>2</sup>, Sup. Cat. 18 m<sup>2</sup>, Rendita € 75,20.

Il posto auto scoperto al piano terra è identificato al Catasto Fabbricati a parte del Fg. 70, Part. 270, Sub. 38, Categoria C/6, Cl. 1, Cons. 11 m<sup>2</sup>, Sup. Cat. 11 m<sup>2</sup>, Rendita € 23,86.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 250.000,00.

Identificativo corpo Bene N° 1	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Bene N° 1</b> – Proprietà immobiliare definita da appartamento sito al piano quinto/sottotetto, con cantina, autorimessa e posto auto scoperto, inseriti in complesso condominiale ubicato in Verbania (VB), Via Quarto, n. 10/h.	120,75 m <sup>2</sup>	2.070,32 €/m <sup>2</sup>	€ 250.000,00	100%	€ 250.000,00
Totale Lotto 1:					€ 250.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## LOTTO 2

Ai fini della valutazione dell'immobile nel suo stato di fatto come sopra descritto, a seguito di sopralluogo e rilievo, e dopo aver esaminato la documentazione raccolta e pervenuta, si è ritenuto di procedere alla valutazione immobiliare complessiva della proprietà oggetto di stima, con un metodo comparativo. Considerando le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile, si stima per la proprietà immobiliare costituita da abitazione con piscina ed enti e spazi comuni, un valore complessivo pari ad € 755.000,00 (100% della proprietà), a cui corrisponde un valore unitario di 2.134,66 €/m<sup>2</sup>, mentre si stima per i tre terreni un valore complessivo pari ad € 10.000,00 (100% della proprietà), a cui corrisponde un valore unitario di 48,54 €/m<sup>2</sup>.

La stima espressa si ritiene congrua con i dati storici di cui si dispone, valutati gli immobili comparabili nello stesso segmento di mercato, e tenuto delle criticità edilizie come prima evidenziate, tutte sanabili fermo restando l'ottenimento del parere di compatibilità paesaggistica, il cui costo è stato stimato complessivamente in € 10.000,00

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

- **Bene N° 2** – Proprietà immobiliare definita da abitazione con piscina inserita in villa unifamiliare, ubicata in Arizzano (VB), Via Ripamonti, n. 11. Rientrano nel bene anche n. 3 terreni.

L'immobile oggetto di perizia è definito da un'abitazione con piscina inserita in villa unifamiliare, ubicata in Arizzano (VB), Via Ripamonti, n. 11, e precisamente:

- piano seminterrato caratterizzato da cantina, lavanderia, wc, sauna, n. 3 disimpegni, locale caldaia e vano scala, oltre ad un'altra cantina accessibile da autorimessa di altra proprietà (Particella 404, Subalterno 2);

- piano terra definito da ingresso, bagno, studio, soggiorno/pranzo, cucina, vano scala e portico;

- piano primo costituito da n. 2 camere, n. 2 bagni, disimpegno, vano scala e terrazzo.

Il tutto catastalmente identificato a parte del Catasto Fabbricati, Foglio 9, Particella 404, Subalterno 3.

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di conservazione, è agibile ed è termoautonoma.

La proprietà immobiliare è completata da una piscina scoperta ubicata nell'area esterna comune con la Particella 404, Subalterno 2 (autorimessa di altra proprietà), e da n. 3 terreni identificati a parte del Catasto Terreni, Foglio 9, Particelle n. 65, 69 e 370.

Completa la proprietà la quota di enti e spazi comuni.

Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di perizia è stato realizzato con inizio lavori in data 25/07/1977, ed è stato oggetto di modifiche ed ampliamento negli anni 1989, 1991 e 2002.

L'accesso alle unità immobiliari avviene da ingresso pedonale e carraio da Via Ripamonti, previo passaggio su corte comune (Particella 404, Subalterno 1).

L'abitazione con piscina è identificata al Catasto Fabbricati a parte del Fg. 9, Part. 404, Sub. 3, Categoria A/7, Cl. 3, Consistenza 13,5 vani; Sup. Cat. 337 m<sup>2</sup>, Rendita € 1.603,60.

I tre terreni sono identificati al Catasto Terreni a parte del Fg. 9, Part. n. 65, 69 e 370.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 765.000,00.

Identificativo corpo Bene N° 2	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Bene N° 2</b> – Proprietà immobiliare definita da abitazione con piscina inserita in villa unifamiliare, ubicata in Arizzano (VB), Via Ripamonti, n. 11 Part. 404, Sub. 3	353,69 m <sup>2</sup>	2.134,66 €/m <sup>2</sup>	€ 755.000,00	100%	€ 755.000,00
<b>Bene N° 2</b> – Proprietà immobiliare definita da tre terreni, ubicati in Arizzano (VB), Via Ripamonti, n. 11 Part. n. 65, 69 e 370	206,00 m <sup>2</sup>	48,54 €/m <sup>2</sup>	€ 10.000,00	100%	€ 10.000,00
Totale Lotto 2:					€ 765.000,00

## LOTTO 3

Ai fini della valutazione dei terreni edificabili come nel loro stato di fatto come sopra descritto, a seguito di sopralluogo e rilievi, e dopo aver esaminato la documentazione raccolta e pervenuta, si è ritenuto di procedere alla valutazione immobiliare complessiva della bene oggetto di stima, con un metodo comparativo. Considerando le caratteristiche quantitative e qualitative dei terreni, e tenuto conto delle loro capacità edificatoria che può permettere di poter costruire una casa di medie dimensioni di superficie utile lorda massima di 150,00 m<sup>2</sup>, si stima un valore complessivo pari ad € 180.000,00 (100% della proprietà), a cui corrisponde un valore unitario di 122,20 €/m<sup>2</sup>.

La stima espressa si ritiene congrua con i dati storici di cui si dispone, valutati gli immobili comparabili nello stesso segmento di mercato, e tenuto delle criticità edilizie come prima evidenziate, con la necessità di una remissione in pristino, il cui costo è stato stimato in € 8.000,00.

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

- **Bene N° 3** – Proprietà immobiliare definita da terreni edificabili, ubicati in Arizzano (VB), Via Ripamonti.

Il bene immobile oggetto di perizia è definito da terreni edificabili, ubicati in Arizzano (VB), Via Ripamonti, a cui è stata assegnata dal PRG una capacità edificatoria pari ad una superficie utile lorda di 150,00 m<sup>2</sup>, al fine di poter costruire una casa di medie dimensioni per il soddisfacimento di esigenze strettamente famigliari.

L'area è prevalentemente pianeggiante, è recintata e dotata di cancello carraio e pedonale e sulla stessa sono presenti allacciamenti idrici ed elettrici.

Il tutto è catastalmente identificato a parte del Catasto Terreni, Foglio 9, Particelle n. 331, 344, 361 e 403.

L'accesso all'area avviene da Via Ripamonti.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 180.000,00.

Identificativo corpo Bene N° 3	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 3 – Proprietà immobiliare definita da terreni edificabili, ubicati in Arizzano (VB), Via Ripamonti Part. n. 331, 344, 361 e 403	1.473,00 m <sup>2</sup>	122,20 €/m <sup>2</sup>	€ 180.000,00	100%	€ 180.000,00
Totale Lotto 3:					€ 180.000,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



Nulla da segnalare in aggiunta a quanto già relazionato

\*\*\*



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

Verbania, li 21/10/2025.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Tacchini Andrea  
(f.to digitalmente)



ELENCO ALLEGATI:



- ✓ Allegato 1 – Foto LOTTO 1  
Foto LOTTO 2  
Foto LOTTO 3
- ✓ Allegato 2 – Documenti catastali LOTTO 1  
Documenti catastali LOTTO 2  
Documenti catastali LOTTO 3
- ✓ Allegato 3 – Documenti urbanistici LOTTO 1  
Documenti urbanistici LOTTO 2  
Documenti urbanistici LOTTO 3
- ✓ Allegato 4 – Titoli
- ✓ Allegato 5 – CDU + APE LOTTO 1  
CDU + APE LOTTO 2  
CDU LOTTO 3
- ✓ Allegato 6 – Esecutato
- ✓ Allegato 7 – Dati catasto
- ✓ Allegato 8 – Perizia epurata
- ✓ Allegato 9 – Bando di vendita
- ✓ Allegato 10 – Pubblicità commerciale

