

Geom. Maurizio Savazzi

Via Carcano n°8 28040 Lesa (NO)

Tel. e fax. 0322-772156



---

## TRIBUNALE DI VERBANIA

---



SEZIONE EE.II.



# 08 PERIZIA EPURATA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Savazzi Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2024 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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

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



Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta .....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2024 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	14

**Geom. Maurizio Savazzi**

Via Carcano n°8 28040 Lesa (NO)

Tel. e fax. 0322-772156

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## INCARICO

---

In data 04/11/2024, il sottoscritto Geom. Savazzi Maurizio, con studio in Via Carcano, 8 - 28040 - Lesa (NO), email geo.savazzi@gmail.com, PEC maurizio.savazzi@geopec.it, Tel. 0322 772156, Fax 0322 772156, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nonio (VB) - Via Fontanello. 4

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DESCRIZIONE

---

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Abitazione in centro storico, nucleo di antica formazione

La vendita del bene non è soggetta IVA.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nonio (VB) - Via Fontanello. 4

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CONFINI

In un sol corpo da Nord in senso orario: Mappale 185, 609, 671, 542, 186, 191, Via Fontanello, 608, 185.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	112,00 mq	1	112,00 mq	2,70 m	secondo
Cantina	39,00 mq	56,00 mq	0,20	11,20 mq	2,00 m	primo
Cantina	75,00 mq	107,00 mq	0,20	21,40 mq	3,40 m	Terreno
Balcone scoperto	1,68 mq	1,68 mq	0,25	0,42 mq	0,00 m	secondo
Tettoia aperta	23,16 mq	23,16 mq	0,15	3,47 mq	2,50 m	Terreno
Giardino	41,18 mq	41,18 mq	0,18	7,41 mq	0,00 m	secondo
Cortile	75,86 mq	75,86 mq	0,18	13,65 mq	0,00 m	Terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>169,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>169,55 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>30/07/2002</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 459, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 126,53 Graffato 191 sub 1
Dal <b>30/07/2002</b> al <b>18/05/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 459, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 198,84 Graffato 191 sub.1

Geom. Maurizio Savazzi

Via Carcano n°8 28040 Lesa (NO)

Tel. e fax. 0322-772156

Dal 30/07/2002 al 30/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 459, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2 Rendita € 198,84 Graffato 191 sub.1
Dal 30/07/2002 al 26/09/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 459, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 183 mq Rendita € 369,27 Piano T-1-2 Graffato 191 sub.1
Dal 30/07/2002 al 23/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 459, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 213 mq Rendita € 340,86 Piano T-1-2 Graffato 191 sub.1

I dati catastali sono corrispondenti 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
	8	459	1		A3	2	6	213 mq	340,86 €	T-1-2	191 sub.1

### Corrispondenza catastale

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

Con procedura DOCFA prot. VB0053780 del 16.10.2025 è stata aggiornata la planimetria catastale come da stato di fatto dell'immobile.

## STATO CONSERVATIVO

**Geom. Maurizio Savazzi**

Via Carcano n°8 28040 Lesa (NO)

Tel. e fax. 0322-772156

L'intero immobile è stato oggetto di ristrutturazione nel 2007 e il piano abitativo si presenta in condizioni mediocri.

I piani cantinato sono originali e necessitano di manutenzione e conservazione.

Gli impianti necessitano di verifica tecnica per riutilizzo.

Non si ravvisano infiltrazioni dalla copertura.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Risulta una servitù passiva di gronda e stillicidio a favore della porzione residua di fabbricato al mappale 191 Sub.2 urbano di proprietà #Piazza Luisanna# servitù costituita in forza dell'atto notaio #Paolo Trovato# in data 02.09.1981 Rep. 766/1264 Registrato a Verbania il 22.09.1981 al n°2436, Serie 1, Trascritto nei registri immobiliari di Novara il 29.09.1981 ai n. 9733/7909.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni dei muri in pietra e calce.

Altezza utile interna variabile da mt.2,00 a mt. 3,50 locali cantina e da mt.2,70a mt.2,80 area abitabile.

Solai in parte in legno e in parte con volte in mattoni.

Tetto con orditura in legno e copertura in tegole in cotto tipo marsigliese.

Pareti interne intonacate al civile e tinteggiate.

Pareti esterne intonacate al rustico.

Pavimenti piano abitativo in piastrelle di ceramica e laminato.

Pavimenti cantinati in battuto di cemento e terra.

Infissi piano abitativo in PVC doppio vetro con gelosie esterne in legno.

Impianti elettrico ed idrico incassati.

Impianto di riscaldamento a radiatori in alluminio. Caldaia a gas metano non installata.

Due cortili esclusivi, uno al piano abitazione ed uno al piano cantinati.

Sottotetto raggiungibile con botola e scala telescopica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è libero da persone e privo di allacciamenti ai servizi.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 10/01/1999	**** Omissis ****	da impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		30/06/1987		
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
				<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
				<b>Vol. N°</b>
Dal 10/01/1999 al 03/03/2000	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
				<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
				<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
				<b>Vol. N°</b>
		VERBANIA	02/06/1999	49
				634
Dal 19/09/2000 al 18/05/2006	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
				<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
				<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
				<b>Vol. N°</b>
		VERBANIA	21/04/2006	51
				709
Dal 18/05/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
				<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nadia Gatto	18/05/2006	18920
				4762
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
				<b>Reg. part.</b>
		Novara	31/05/2006	
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
				<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Novara aggiornate al 17/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Novara il 11/09/2024  
Reg. gen. 15299 - Reg. part. 11658  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile di trova nel Nucleo di Antica Formazione (Centro Storico) dell'abitato di Nonio.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

**Geom. Maurizio Savazzi**

Via Carcano n°8 28040 Lesa (NO)

Tel. e fax. 0322-772156

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile acquistato in data 18.05.2006 dai soggetti eseguiti, è stato oggetto di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso con Permesso di Costruire n°12/06 del 21.06.2006.

In data 30.10.2007 è stata presentata denuncia di variazione catastale con planimetria prot. VB0156827.

La planimetria catastale corrisponde agli elaborati di progetto di cui al Permesso di Costruire ma sono entrambi difformi alla situazione di fatto riscontrata in sede di sopralluogo tecnico.

Necessita per tanto la redazione di SCIA in Sanatoria per regolarizzare le modifiche interne riscontrate e quanto altro difforme, le parti esterne risultano essere preesistenti e non sembrano oggetto di modifica rispetto al progetto ma di non realizzazione di alcuni interventi.

Si allega elaborato grafico illustrativo delle difformità riscontrate.

La planimetria catastale è stata aggiornata con DOCFA prot. VB0053780-2025 in data 16.10.2025.

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

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

L'APE non è stata stilata in quanto non è stato dato il consenso alla redazione da parte di professionista esterno.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono vincoli od oneri condominiali.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nonio (VB) - Via Fontanello. 4  
Abitazione in centro storico, nucleo di antica formazione  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 459, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 191 sub.1

**Geom. Maurizio Savazzi**

Via Carcano n°8 28040 Lesa (NO)

Tel. e fax. 0322-772156

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

Valore di stima del bene: € 118.685,00

La stima è stata fatta comparando i valori medi del mercato immobiliare della zona e rapportandoli alla situazione di fatto dell'immobile tendendo presente l'andamento di domanda e offerta del momento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nonio (VB) - Via Fontanello, 4	169,55 mq	700,00 €/mq	€ 118.685,00	100,00%	€ 118.685,00
				Valore di stima:	€ 118.685,00

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

Lesà, li 24/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Savazzi Maurizio



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - n,39 fotografie (Aggiornamento al 15/09/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria originale (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Docfa (Aggiornamento al 15/10/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Ricevuta DOCFA (Aggiornamento al 16/10/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura aggiornata (Aggiornamento al 24/10/2025)

**Geom. Maurizio Savazzi**

Via Carcano n°8 28040 Lesa (NO)

Tel. e fax. 0322-772156



✓ N° 1 Concessione edilizia - P.di C. 12-2006

✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato del P.diC. 12-2006

✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato comparativo

✓ N° 1 Altri allegati - Estratto PRG

✓ N° 1 Atto di provenienza - Relazione Notarile (Aggiornamento al 25/10/2024)

✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 27/09/2025)

✓ N° 1 Altri allegati - Nota trascrizione (Aggiornamento al 17/10/2024)



Geom. Maurizio Savazzi

Via Carcano n°8 28040 Lesa (NO)

Tel. e fax. 0322-772156

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nonio (VB) - Via Fontanello. 4  
Abitazione in centro storico, nucleo di antica formazione  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 459, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 191 sub.1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile di trova nel Nucleo di Antica Formazione (Centro Storico) dell'abitato di Nonio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Nonio (VB) - Via Fontanello. 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 459, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 191 sub.1	<b>Superficie</b>	169,55 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero immobile è stato oggetto di ristrutturazione nel 2007 e il piano abitativo si presenta in condizioni mediocri. I piani cantinato sono originali e necessitano di manutenzione e conservazione. Gli impianti necessitano di verifica tecnica per riutilizzo. Non si ravvisano infiltrazioni dalla copertura.		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione in centro storico, nucleo di antica formazione		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Geom. Maurizio Savazzi

Via Carcano n°8 28040 Lesa (NO)

Tel. e fax. 0322-772156

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Trascrizioni

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Novara il 11/09/2024

Reg. gen. 15299 - Reg. part. 11658

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®