
TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Berrone Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 65/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Paruzzaro (NO) - Via San Grato 15/C.....	4
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Paruzzaro (NO) - Via San Grato 15/B	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	14
Confini	14
Consistenza	14
Dati Catastali.....	15
Stato conservativo	16
Parti Comuni	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	20

Vincoli od oneri condominiali	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	24
Riserve e particolarità da segnalare	25



INCARICO

All'udienza del 29/09/2021, il sottoscritto Ing. Berrone Davide, con studio in P.Za Mameli 8 - 28887 - Omegna (VB), email dberron@libero.it, PEC studioingberrone@pec.it, Tel. 0323 61522, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Paruzzaro (NO) - Via San Grato 15/C (Coord. Geografiche: 45°,7467 N; 8°,5102 E)
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Paruzzaro (NO) - Via San Grato 15/B (Coord. Geografiche: 45°,7466 N; 8°,5101 E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PARUZZARO (NO) - VIA SAN GRATO 15/C

Villetta unifamiliare con box auto e terreno di pertinenza esclusivo con piccola piscina, in ambito di complesso residenziale a schiera in zona residenziale periferica del Comune di Paruzzaro.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Accesso eseguito in data 16 dicembre 2021 alla presenza dell'occupante e del Custode Giudiziario.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PARUZZARO (NO) - VIA SAN GRATO 15/B

Villetta unifamiliare priva di parti di impianti e di alcune finiture interne, con box auto e terreno di pertinenza esclusivo in ambito di complesso residenziale a schiera in zona residenziale periferica del Comune di Paruzzaro.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/05/2022.

Custode delle chiavi: Aste Giudiziarie Inlinea Spa

Accesso eseguito in data 13 maggio 2022 alla presenza dei Custodi Giudiziari.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Paruzzaro (NO) - Via San Grato 15/C

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Catasto Terreni di Paruzzaro, foglio 19: mappali 678 - 674 - 680 - 673.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,90 mq	83,10 mq	1,00	83,10 mq	2,70 m	terreno
Terrazza coperta	21,00 mq	21,00 mq	0,40	8,40 mq	0,00 m	terreno
Portico	15,55 mq	15,55 mq	0,30	4,67 mq	2,70 m	terreno
Locali seminterrati	47,20 mq	58,60 mq	0,50	29,30 mq	2,45 m	seminterrato
Portico	31,50 mq	31,50 mq	0,30	9,45 mq	2,45 m	seminterrato
Autorimessa	20,10 mq	24,30 mq	0,50	12,15 mq	2,45 m	seminterrato

Sottotetto	64,90 mq	83,10 mq	0,50	41,55 mq	2,30 m	primo
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	primo
Piscina scoperta	20,00 mq	20,00 mq	0,60	12,00 mq	0,00 m	terreno
Giardino	198,00 mq	198,00 mq	0,18	35,64 mq	0,00 m	terreno
Terrazza scoperta	10,60 mq	10,60 mq	0,25	2,65 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				240,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				240,41 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/2010 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 679, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5.5 Superficie catastale 126 mq Rendita € 41.187,00 Piano S1-T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	679	4		A2	1	6	126 mq	449,32 €	S1-T-1	
	19	679	3		C6	2	20	24 mq	58,88 €	S1	

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
19	679				Ente Urbano		00 03 44 mq			

Corrispondenza catastale

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

Nell'ambito delle presente procedura si è provveduto a redigere nuove planimetrie schede catastali dell'immobile per esatta rappresentazione dei locali a p. seminterrato e sottotetto (inserimento di pareti divisorie) e nuova piscina scoperta, di cui al Tipo mappale prot. NO0025694 del 23/05/2022 e la denuncia di variazione prot. NO0027051 del 30/05/2022.

La variazione ha comportato la soppressione a Catasto Fabbricati della particella 679 sub 1 et 679 sub 2, sostituite dalla nuova particella 679 sub 4. La particella 679 sub 3 è rimasta invariata. A Catasto Terreni è rimasta confermata la identificazione del terreno con il n.ro 679.

PRECISAZIONI

Come meglio illustrato nel paragrafo riguardante l'occupazione, l'immobile è stabilmente utilizzato dal promissario acquirente e dalla sua famiglia, sig. **** Omissis ****, titolare di contratto preliminare di compravendita stipulato nell'anno 2013 con il proprietario, regolarmente registrato e trascritto (allegato in forma completa ed epurata alla presente perizia). Il Sig.**** Omissis **** nel corso del sopralluogo ha dichiarato al sottoscritto CTU ed al Custode Giudiziario di essere in attesa del stipula del rogito di compravendita definitivo, e di aver nel frattempo provveduto a proprie spese ad ultimare l'immobile, che all'atto della sottoscrizione del contratto preliminare risultava privo di pavimenti, ringhiera e rivestimento scala, cartongessi, sanitari, caldaia, porte interne, veranda e piscina.

STATO CONSERVATIVO

Immobile in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Il bene in vendita è privo di parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di edificio parte di insediamento a schiera, ad uso residenziale dotato di due accessi indipendenti, box auto, piscina e giardino esclusivo, realizzato su un piano seminterrato e due piani fuori terra, in zona residenziale periferica del Comune di Paruzzaro, realizzato a partire dall'anno 2007.

L'immobile è realizzato in muratura portante di laterizio intonacato, solai in laterocemento, copertura a falda unica debolmente inclinata a struttura lignea e manto in tegole.

Il piano terreno, di altezza interna m 2,70, comprende un vasto monolocale con zona cucina, pranzo e soggiorno, oltre a servizio igienico con antibagno, terrazzo e giardino con piscina, e portico parzialmente coperto da pergolato con copertura apribile.

Il piano seminterrato, di altezza netta ovunque pari a m 2,45, accoglie due locali ad uso cantina, un disimpegno verso l'ingresso a livello dell'autorimessa, un locale lavanderia ed un ampio portico.

L'autorimessa, dotata di accesso anche dall'interno dell'abitazione attraverso porta metallica, è di dimensioni interne m 3,45 x 5,80, di altezza interna m 2,45, e porta basculante di accesso di luce netta di passaggio m 2,20 x 2,20.

Il piano superiore accoglie un servizio igienico, tre camere da letto, un lungo corridoio di disimpegno. L'intero suddetto livello non può tuttavia considerarsi abitabile, essendo stato autorizzato con altezza media ovunque inferiore a m 2,40 e pertanto all'origine senza i requisiti minimi altezza, e privo inoltre quasi ovunque delle superfici aeroilluminanti minime. La legittima destinazione d'uso deve pertanto ritenersi a "sottotetto non abitabile" come indicata nel titolo edilizio, anche se l'altezza dei locali quasi ovunque risulta superiore di circa 20 cm a quanto licenziato.

Tutti i locali di ogni piano sono dotati di infissi a vetrocamera in legno, pavimenti in piastrelle ceramiche, pareti ad intonaco civile. Sono parimenti dotati di impianto elettrico e di riscaldamento, a radiatori nel piano seminterrato, ed a pannelli radianti a pavimento negli altri piani. l'impianto termico è alimentato da caldaia a condensazione installata in armadio esterno sul terrazzo. Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico completo sottotraccia, dotato di dichiarazione di conformità.

Il giardino accoglie una piccola piscina, scoperta e non riscaldata, di superficie pari a circa 20 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è stabilmente occupato da **** Omissis ****, in forza di contratto preliminare di vendita del 20/03/2013, a rogito Notaio Fabio Pala di Arona, rep. 51.555, racc. 7.853, reg. a Novara il 22/03/2013 n°3172 Serie 1T riportato negli allegati in forma completa ed epurata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/1980 al 03/05/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio VIGLINO di Arona		36241	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	24/10/1980	7757	6774
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Arona	15/10/1980	1221	130 mod 2
Dal 09/02/1982 al 03/05/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio VIGLINO di Arona	09/02/1982	39393	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	24/02/1982	1406	1204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Arona	19/02/1982	341	131 mod 2
Dal 04/06/1992 al 03/05/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio VIGLINO di Arona	04/06/1992	72242	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	27/06/1992	6325	5019
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Arona	19/06/1992	50	II-V
Dal 06/12/1993 al 03/05/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio VIGLINO di Arona	06/12/1993	78162-78163	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	30/12/1993	11296	8826
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Arona	23/12/1993	75	II-V
Dal 09/12/1993 al 03/05/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio VIGLINO di Arona	09/12/1993	78213	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Dal 18/02/1994 al 03/05/2007	**** Omissis ****	Verbania	30/12/1993	11296	8826
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Arona	23/12/1993	75	II-V
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio VIGLINO di Arona	18/02/1994	78760	12357
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	08/03/1994	1994	1556
Dal 03/05/2007	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Arona	03/03/1994	107	I-V
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio TADDEO Luca di Bresò	03/05/2007	8499	3519
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	15/05/2007	7143	4471
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Milano	11/05/2007	7810	1T

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 16/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Verbania il 20/07/2007
Reg. gen. 10910 - Reg. part. 1982
Quota: 1/1
Importo: € 1.900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio TADDEO Luca di Bresso
Data: 17/07/2007
N° repertorio: 8645
N° raccolta: 3629
Note: L'ipoteca è stata iscritta su tutti i terreni edificandi afferenti il presente lotto. NB l'importo del mutuo risulta ridotto in forza di annotazione del 20/01/2020 RG 503 - RP 38 per frazionamento in quota.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 24/10/2012
Reg. gen. 10487 - Reg. part. 1038
Quota: 1/1
Importo: € 95.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Gallarate
Data: 29/09/2012
N° repertorio: 1133/2012



Trascrizioni

- **Contratto preliminare di compravendita**
Trascritto a Verbania il 22/03/2013
Reg. gen. 3208 - Reg. part. 2087
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La trascrizione si riferisce a contratto preliminare di compravendita stipulato in data 20/03/2013 fra l'esecutato l'attuale occupante dell'immobile.
- **Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Verbania il 30/10/2014
Reg. gen. 10565 - Reg. part. 8470
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 17/12/2014
Reg. gen. 12298 - Reg. part. 9858
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 21/07/2021
Reg. gen. 9048 - Reg. part. 7148
Quota: 1/1



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

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento colpisce i soli beni ex m 679 sub 1-2-3, successivamente rettificato con trascrizione del 05/08/2021 n° 10062/79188, esteso a tutti i restanti beni.

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 05/08/2021

Reg. gen. 10062 - Reg. part. 7918

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento rettifica il precedente, elencando tutti i beni della procedura.



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è il seguente: - 0,50% dell'importo erogato per la cancellazione dell'ipoteca, oltre a €.35,59 per diritti; - €.294,00 per la cancellazione del pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

PRG del Comune di Paruzzaro - Quadrante 2. Destinazione d'uso: aree residenziali di espansione ex art. 8 delle Norme di attuazione: interventi di costruzione su lotti liberi. Area sottoposta a vincolo idrogeologico.

L'area è stata edificata con impiego della intera volumetria concessa dalla suddetta norma.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è parte di un complesso residenziale edificato con Permesso di Costruire n°29/07 del 05/07/2007 e successiva Denuncia di Inizio Attività n°07/2010 del 11/02/2010. I lavori sono stati ultimati come da dichiarazione depositata in data 16/07/2010. La domanda di agibilità è stata depositata in data 30/07/2010 prot. n° 3004.

Il certificato di collaudo statico (pratica strutturale n°07/07 depositata il 06/07/2007) risulta redatto in data 26/02/2010 e depositato in atti presso il Comune.

La piscina è stata realizzata con Permesso di Costruire n°02/14 del 17/01/2014 a nome del promissario acquirente ed attuale occupante dell'immobile sig. **** Omissis ****.

Nell'ambito della presente perizia si è provveduto inoltre a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Rispetto ai titoli edilizi rilasciati sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Il locale principale del piano seminterrato ed un locale nel piano sottotetto sono stati suddivisi in due locali fra loro comunicanti per mezzo di pareti divisorie interna in laterizio intonacato, non presente nel progetto depositato.

- La terrazza a p. terreno risulta parzialmente coperta da pergolato fisso, non presente nel progetto depositato.

- L'intero piano sottotetto, delimitato superiormente da falda di tetto ad unico spiovente debolmente inclinato, con struttura lignea a vista, risulta essere di altezze interne ovunque superiori di circa 20 cm rispetto a quanto autorizzato, facendo venir meno le caratteristiche di piano non abitabile in quasi tutti i locali, in difformità da quanto indicato nel titolo edilizio.

- Sempre a piano sottotetto la presenza di una finestra a tetto comporta un aumento della superficie apribile in un locale, che deve essere ricondotta a valori che non superano i rapporti aeroilluminanti indicati nel progetto.

Le suddette difformità sono sanabili con procedura di sanatoria edilizia, previa riduzione delle altezze interne dei locali a piano sottotetto sino ai valori indicati negli elaborati progettuali, o a misure comunque compatibili con lo status di locale non abitabile, anche sotto l'aspetto aeroilluminante.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Immobile non inserito in contesto condominiale

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Paruzzaro (NO) - Via San Grato 15/B

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Catasto Terreni di Paruzzaro - foglio 19: mappali 679 - 674 - 675 - 673.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,90 mq	83,10 mq	1,00	83,10 mq	2,70 m	terreno
Terrazza	31,50 mq	31,50 mq	0,25	7,88 mq	0,00 m	terreno
Portico	15,55 mq	15,55 mq	0,30	4,67 mq	2,70 m	terreno
Locali seminterrati	47,20 mq	58,60 mq	0,50	29,30 mq	2,45 m	seminterrato
Portico	31,50 mq	31,50 mq	0,30	9,45 mq	2,45 m	seminterrato
Autorimessa	20,10 mq	24,30 mq	0,50	12,15 mq	2,45 m	seminterrato



Sottotetto	64,90 mq	83,10 mq	0,50	41,55 mq	2,30 m	primo
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	primo
Giardino	125,00 mq	125,00 mq	0,18	22,50 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				212,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				212,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	680	2		A2	1	5,5	123 mq	411,87 €	S1-T-1	
	19	680	3		C6	2	20	24 mq	58,88 €	S1	
	19	680	1		E						

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
19	680				Ente Urbano		00 02 55 mq			

Corrispondenza catastale

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

Il mappale 680 sub 1 rappresenta il bene comune e pertinenziale ai sub 2-3, non censibile, costituito dall'area residuale a giardino.

STATO CONSERVATIVO

Immobile incompleto ed in stato di parziale abbandono, in stato di conservazione da mediocre a medio, con alcuni ammaloramenti della struttura del terrazzo e della copertura, con esiti localizzati di reiterate e prolungate infiltrazioni di acqua piovana.



PARTI COMUNI

Il bene in vendita è privo di parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di edificio parte di insediamento a schiera, ad uso residenziale dotato di due accessi indipendenti, box auto, e giardino esclusivo, realizzato su un piano seminterrato e due piani fuori terra, in zona residenziale periferica del Comune di Paruzzaro, realizzato a partire dall'anno 2007.

L'immobile è realizzato in muratura portante di laterizio intonacato, solai in laterocemento, copertura a falda unica debolmente inclinata a struttura lignea e manto in tegole.

Il piano terreno comprende un vasto monolocale, pranzo e soggiorno, oltre a servizio igienico con antibagno, terrazzo e giardino, e portico, privi di pavimento.

Il piano seminterrato, di altezza netta ovunque pari a m 2,45, accoglie un ampio locale ad uso cantina, un disimpegno verso l'ingresso a livello dell'autorimessa, un locale lavanderia ed un ampio portico.

L'autorimessa, dotata di accesso anche dall'interno dell'abitazione attraverso porta metallica, è di dimensioni interne m 3,45 x 5,80, di altezza interna m 2,45, e porta basculante di accesso di luce netta di passaggio m 2,20 x 2,20.

Il piano superiore accoglie differenti locali, di cui uno predisposto con allacci e scarichi per servizio igienico, un lungo corridoio di disimpegno ed un balcone. L'intero suddetto livello non può tuttavia considerarsi abitabile, essendo stato autorizzato con altezza media ovunque inferiore a m 2,40 (anche se quasi ovunque risulta superiore di circa 20 cm) e pertanto all'origine senza i requisiti minimi altezza, e privo inoltre quasi ovunque delle superfici aeroilluminanti minime. La legittima destinazione d'uso deve pertanto ritenersi a "sottotetto non abitabile" come indicata nel titolo edilizio.

Tutti i locali di ogni piano sono dotati di infissi a vetrocamera in legno, privi di pavimenti e rivestimenti, con pareti quasi interamente finite ad intonaco civile. Sono parimenti dotati di impianto elettrico e di riscaldamento, a radiatori nel piano seminterrato, ed a pannelli radianti a pavimento negli altri piani. L'impianto termico è attualmente privo di caldaia, collettori di distribuzione e radiatori. Sono assenti tutti i sanitari.

Il giardino è incolto e preda di specie erbose ed arbustive infestanti.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/1980 al 03/05/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio VIGLINO di Arona		36241	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	24/10/1980	7757	6774
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Arona	15/10/1980	1221	130 mod 2
Dal 09/02/1982 al 03/05/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio VIGLINO di Arona	09/02/1982	39393	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	24/02/1982	1406	1204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Arona	19/02/1982	341	131 mod 2
Dal 04/06/1992 al 03/05/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio VIGLINO di Arona	04/06/1992	72242	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	27/06/1992	6325	5019
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Arona	19/06/1992	50	II-V
Dal 06/12/1993 al 03/05/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Antonio VIGLINO di Arona	06/12/1993	78162-78163	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	30/12/1993	11296	8826
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Arona	23/12/1993	75	II-V
Dal 09/12/1993 al 03/05/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio VIGLINO di Arona	09/12/1993	78213	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	30/12/1993	11296	8826
		Registrazione			
Dal 18/02/1994 al 03/05/2007	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Arona	23/12/1993	75	II-V
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio VIGLINO di Arona	18/02/1994	78760	12357
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 03/05/2007	**** Omissis ****	Verbania	08/03/1994	1994	1556
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Arona	03/03/1994	107	I-V
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio TADDEO Luca di Breso	03/05/2007	8499	3519
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	15/05/2007	7143	4471
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Milano	11/05/2007	7810	1T
--	--	--------	------------	------	----

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 16/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Verbania il 20/07/2007
Reg. gen. 10910 - Reg. part. 1982
Quota: 1/1
Importo: € 1.900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio TADDEO Luca di Bresso
Data: 17/07/2007
N° repertorio: 8645
N° raccolta: 3629
Note: L'ipoteca è stata iscritta su tutti i terreni edificandi afferenti il presente lotto. NB l'importo del mutuo risulta ridotto in forza di annotazione del 20/01/2020 RG 503 - RP 38 per frazionamento in quota.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 24/10/2012
Reg. gen. 10487 - Reg. part. 1038
Quota: 1/1
Importo: € 95.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Gallarate
Data: 29/09/2012
N° repertorio: 1133/2012
Note: L'ipoteca giudiziale è stata iscritta su tutti i beni del presente lotto eccetto il mappale 680 sub 3.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 13/08/2014
Reg. gen. 8357 - Reg. part. 6727

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento è iscritto sul solo bene ex mappale 680/3 (autorimessa).

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Verbania il 30/10/2014

Reg. gen. 10565 - Reg. part. 8470

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 17/12/2014

Reg. gen. 12298 - Reg. part. 9858

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 05/08/2021

Reg. gen. 10062 - Reg. part. 7918

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è il seguente: - 0,50% dell'importo erogato per la cancellazione dell'ipoteca, oltre a €.35,59 per diritti; - €.294,00 per la cancellazione del pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

PRG del Comune di Paruzzaro - Quadrante 2. Destinazione d'uso: aree residenziali di espansione ex art. 8 delle Norme di attuazione: interventi di costruzione su lotti liberi. Area sottoposta a vincolo idrogeologico.

L'area è stata edificata con impiego della volumetria concessa dalla suddetta norma.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è parte di un complesso residenziale edificato con Permesso di Costruire n°29/07 del 05/07/2007 e successiva Denuncia di Inizio Attività n°07/2010 del 11/02/2010. I lavori sono stati ultimati come da dichiarazione depositata in data 16/07/2010. La domanda di agibilità è stata depositata in data 30/07/2010



prot. n° 3004.

Il certificato di collaudo statico (pratica strutturale n°07/07 depositata il 06/07/2007) risulta redatto in data 26/02/2010 e depositato in atti presso il Comune.

Nell'ambito della presente perizia si è provveduto inoltre a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica n°2022 101646 0001.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Rispetto ai titoli edilizi rilasciati sono state riscontrate le seguenti difformità:

- L'intero piano sottotetto, delimitato superiormente da falda di tetto ad unico spiovente debolmente inclinato, con struttura lignea a vista, risulta essere di altezze interne ovunque superiori di circa 20 cm rispetto a quanto autorizzato, facendo venir meno le caratteristiche di piano non abitabile in quasi tutti i locali, in difformità da quanto indicato nel titolo edilizio.

- Sempre a piano sottotetto la presenza di una finestra a tetto comporta un aumento della superficie apribile in un locale, che deve essere ricondotta a valori che non superano i rapporti aeroilluminanti indicati nel progetto.

Le suddette difformità sono sanabili con procedura di sanatoria edilizia per opere interne, con riduzione delle altezze interne dei locali a piano sottotetto sino ai valori indicati negli elaborati progettuali, o a misure comunque compatibili con lo status di locale non abitabile, anche sotto l'aspetto aeroilluminante.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Immobile non inserito in contesto condominiale

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

La vendita è soggetta ad IVA.

Le caratteristiche degli immobili suggeriscono la formazione di due lotti separati.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Paruzzaro (NO) - Via San Grato 15/C

Villetta unifamiliare con box auto e terreno di pertinenza esclusivo con piccola piscina, in ambito di complesso residenziale a schiera in zona residenziale periferica del Comune di Paruzzaro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 679, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 19, Part. 679, Sub. 3, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 679, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 288.492,00

Al valore di stima deve essere dedotto l'onere per la regolarizzazione urbanistica comprensiva del costo degli interventi necessari, delle spese tecniche e delle sanzioni, valutabili approssimativamente in complessivi € 11.000,00 circa, IVA inclusa.

Il valore stimato prescinde da eventuali limitazioni derivanti dalla promessa di vendita stipulata fra il proprietario esecutato e l'attuale occupante dell'immobile, come illustrato nel paragrafo riguardante le Precisazioni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Paruzzaro (NO) - Via San Grato 15/C	240,41 mq	1.200,00 €/mq	€ 288.492,00	100,00%	€ 288.492,00
Valore di stima:					€ 288.492,00

Valore di stima: € 288.492,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	11000,00	€

Valore finale di stima: € 277.492,00

Il metodo di stima impiegato è per raffronto con valori di mercato. Si riporta in estratto la stima dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate pertinente all'immobile oggetto di stima: Anno 2021 - Semestre 2° - Comune: PARUZZARO (NO) - Fascia periferica residenziale; Codice di zona: D1; Destinazione: Residenziale; Tipologia prevalente: Abitazioni civili;

Tipologia: Ville e Villini; Stato conservativo: Normale; Valore Mercato min-max: 890-1300 €/mq.

Segue prospetto dei calcoli con indicazione dei valori stimati, dei valori medi di mercato, e del coefficiente di diminuzione risultante, in ottemperanza a specifica richiesta nel decreto di nomina CTU:

- Valore catastale del fabbricato = $€.411,87 \times 115,50 + 58,88 \times 126 = €.54.989,87$;
- Valore medio = $€.1.095,00/\text{mq} \times 240,41 \text{ mq} = €.263.248,95$;
- Valore di stima €277.492,00;
- Coefficiente (aumento/diminuzione) = 1,05.

Il valore finale attribuito tiene conto del un deprezzamento complessivo sopra riportato rispetto al valore di zona per la categoria di immobile considerata, a causa della necessità di provvedere a pratiche edilizie di sanatoria con opere edili annesse.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Paruzzaro (NO) - Via San Grato 15/B
Villetta unifamiliare priva di parti di impianti e di alcune finiture interne, con box auto e terreno di pertinenza esclusivo in ambito di complesso residenziale a schiera in zona residenziale periferica del Comune di Paruzzaro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 680, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 19, Part. 680, Sub. 3, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 680, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 680, Sub. 1, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 190.890,00
Al valore di stima deve essere dedotto l'onere per la regolarizzazione urbanistica comprensiva del costo degli interventi necessari, delle spese tecniche e delle sanzioni, valutabili approssimativamente in complessivi € 10.000,00 circa, IVA inclusa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Paruzzaro (NO) - Via San Grato 15/B	212,10 mq	900,00 €/mq	€ 190.890,00	100,00%	€ 190.890,00
				Valore di stima:	€ 190.890,00

Valore di stima: € 190.890,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€

Valore finale di stima: € 180.890,00

Il metodo di stima impiegato è per raffronto con valori di mercato. Si riporta in estratto la stima dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate pertinente all'immobile oggetto di stima: Anno 2021 - Semestre 2° - Comune: PARUZZARO (NO) - Fascia periferica residenziale; Codice di zona: D1; Destinazione: Residenziale; Tipologia prevalente: Abitazioni civili;

Tipologia: Ville e Villini; Stato conservativo: Normale; Valore Mercato min-max: 890-1300 €/mq.

Segue prospetto dei calcoli con indicazione dei valori stimati, dei valori medi di mercato, e del coefficiente di diminuzione risultante, in ottemperanza a specifica richiesta nel decreto di nomina CTU:

- Valore catastale del fabbricato = €. $411,87 \times 115,50 + 58,88 \times 126$ = €. $54.989,87$;
- Valore medio = €. $1.095,00/\text{mq} \times 212,10 \text{ mq}$ = €. $232.249,50$;
- Valore di stima €. $180.890,00$;
- Coefficiente (aumento/diminuzione) = 0,78.

Il minor valore attribuito tiene conto della condizione di immobile non completamente ultimato come descritto in perizia, delle condizioni di conservazione ed inoltre della necessità di provvedere a pratiche edilizie di sanatoria con opere edili annesse.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I beni del lotto 1 sono oggetto di contratto preliminare di compravendita stipulato fra l'esecutato e l'attuale occupante dell'immobile, promissario acquirente, come meglio illustrato in perizia.

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

Omegna, li 05/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Berrone Davide

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Documenti catastali (Aggiornamento al 30/05/2022)
- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Titoli (atto di provenienza, promessa di vendita e ispezioni pregiudizievoli)
- ✓ Altri allegati - Attestati di Prestazione Energetica
- ✓ Altri allegati - Esecutato (Cert. residenza, stato civile e Visura camerale)
- ✓ Altri allegati - Dati Catasto (raffronto fra dati catastali di pignoramento e perizia) (Aggiornamento al 30/05/2022)
- ✓ Altri allegati - Perizia epurata
- ✓ Altri allegati - Bando di vendita
- ✓ Altri allegati - Pubblicità commerciale