TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giro Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte N°9 4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte 4
Lotto Unico 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte N°9 5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte 5
Titolarità 5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte N°9 5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte 5
Confini 6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte N°9 6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte 6
Consistenza 6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte N°9 6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte 7
Cronistoria Dati Catastali 7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte N°9 7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte 8
Dati Catastali 8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte N°9 8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte 9
Precisazioni 9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte N°9 9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte 9
Patti 9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte N°9 9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte 9
Stato conservativo 10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte N°9 10

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

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte 10
Parti Comuni 10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte N°9 10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte 10
Servitù, censo, livello, usi civici 10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte N°9 10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte 10
Caratteristiche costruttive prevalenti 10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte N°9 10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte 11
Stato di occupazione 11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte N°9 11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte 11
Provenienze Ventennali 11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte N°9 11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte 12
Formalità pregiudizievoli 13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte N°9 13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte 14
Normativa urbanistica 14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte N°9 14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte 15
Regolarità edilizia 15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte N°9 15
Vincoli od oneri condominiali 15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte N°9 15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte 15
Stima / Formazione lotti 15

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

INCARICO

All'udienza del 07/01/2026, il sottoscritto Arch. Giro Maurizio, con studio in Corso Sempione, 16 - 28883 - Gravellona Toce (VB), email archmaurizio.giro@gmail.com, Tel. 3473239353, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/01/2026 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 Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte N°9 (Coord. Geografiche: 45.871905 N, 8.358721 E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte (Coord. Geografiche: 45.871905 N, 8.358721 E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE N°9

Il bene oggetto di perizia risulta ubicato in via Alle Motte numero 9 nel comune di Quarna Sotto. Il fabbricato si articola su tre piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato, il collegamento ai piani avviene alternativamente con scala esterna che conduce al balcone dell'immobile o dalla scala interna che collega i tre piani. Il piano seminterrato è adibito a cantina - lavanderia; al piano terreno si colloca l'ingresso principale da cui si accede alla cucina, alla camera da letto e al bagno; al piano primo troviamo la zona soggiorno, la seconda camera da letto ed il secondo bagno. A corredo dell'immobile area cortilizia e terreno di proprietà esclusiva. Il contesto limitrofo è caratterizzato da area boschiva con presenza di case sparse. L'abitato di Quarna Sotto dista circa otto chilometri da Omegna e diciotto dal capoluogo di provincia (Verbania).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE

Il bene oggetto di perizia risulta ubicato in via Alle Motte nel comune di Quarna Sotto. Trattasi di terreno incolto adiacente al fabbricato oggetto di perizia. Il contesto limitrofo è caratterizzato da area boschiva con presenza di case sparse. L'abitato di Quarna Sotto dista circa otto chilometri da Omegna e diciotto dal capoluogo di provincia (Verbania).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte N°9
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE N°9

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE N°9

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE

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

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE N°9

L'immobile confina con via Alle Motte e con i mappali 200, 693, 204 e 208 del foglio 11 del catasto di Quarna Sotto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE

L'area confina con via Alle Motte e con i mappali 229, 228, 227, 693, 203, 204 del foglio 11 del catasto di Quarna Sotto.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE N°9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	49,00 mq	69,00 mq	0,20	13,80 mq	2,00 m	Seminterrato
Portico	7,00 mq	7,00 mq	0,4	2,80 mq	2,15 m	Seminterrato
Abitazione	51,00 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	2,37 – 2,65 m	Terra
Balcone	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	52,00 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	2,40 m 2,85 / 3,95 m	Primo
Balcone	18,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	0,00 m	Primo
Cortile	25,00 mq	25,00 mq	0,1	2,50 mq	0,00 m	
Cortile	65,00 mq	65,00 mq	0,02	1,30 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**164,40 mq**		

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

Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**164,40 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1750,00 mq	1750,00 mq	1	1750,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				**1750,00 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**1750,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE N°9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/05/1988** al **19/05/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 203 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 134 mq Rendita € 278,89 Piano S1 - T - P1
Dal **19/05/2003** al **07/08/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 203 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 134 mq Rendita € 278,89 Piano S1 - T - P1
Dal **07/08/2007** al **13/05/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 203 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 134 mq Rendita € 278,89 Piano S1 - T - P1
Dal **13/05/2026** al **05/06/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 203, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 181 mq Rendita € 650,74

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

		Piano S1 - T - P1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/05/1988** al **19/05/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 208 Qualità Prato arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 001750 Reddito dominicale € 4,52 Reddito agrario € 6,78
Dal **19/05/2003** al **07/08/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 208 Qualità Prato arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 001750 Reddito dominicale € 4,52 Reddito agrario € 6,78
Dal **07/08/2007** al **05/06/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 208 Qualità Prato arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 001750 Reddito dominicale € 4,52 Reddito agrario € 6,78

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE N°9

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	203	1		A7	1	7	181 mq	650,74 €	S1 - T - 1	

Corrispondenza catastale

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

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

In fase di sopralluogo si è riscontrato che a seguito dell'intervento di ristrutturazione ed ampliamento non è stato effettuato l'aggiornamento catastale dell'immobile.
Si è reso pertanto necessario procedere con l'aggiornamento catastale del fabbricato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE

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
11	208				Prato arborato	2	001750	4,52 €	6,78 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE N°9

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE

Nulla da segnalare.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE N°9

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE

Nulla da segnalare.

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE N°9

L'immobile nel suo complesso (sia internamente che esternamente) si presenta ben conservato, non si riscontra pertanto la necessità di effettuare interventi di manutenzione straordinaria.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE

L'area risulta adeguatamente conservata e manutenuta.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE N°9

Il bene non risulta collocato in ambito condominiale e risulta pertanto privo di parti comuni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE

Il bene non risulta collocato in ambito condominiale e risulta pertanto privo di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE N°9

Dalla documentazione reperita si evince la presenza di servitù permanente a favore del Comune di Quarna Sotto (trascrizione 01/06/1991, reg. gen. 5078, reg. part. 3854) Costituita con decreto del Presidente della Giunta Regionale del 18/03/1991 n. 1151 avente ad oggetto: Realizzazione lotto n. 32 della rete fognaria gravante su parte del mappale 203.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE

Dalla documentazione reperita non si evince la presenza di servitù o altri diritti limitativi della piena proprietà del bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE N°9

Il bene è costituito da un immobile indipendente eretto su due piani fuori terra e da uno seminterrato, con struttura portante è in laterizio misto pietra (Spessore 50 cm), solai in latero-cemento e pareti divisorie in laterizio intonacato al civile e tinteggiato. Al piano terra, da cui si accede al fabbricato, risultano collocati la zona cottura - pranzo con affaccio sul balcone avente un'altezza interna pari a 2.65 mt, una camera da letto e un servizio igienico aventi un'altezza interna pari a 2.37 mt, la scala di collegamento al piano superiore ed inferiore; al primo piano soggiorno con tetto a vista con altezza minima di 2.85 mt e massima (Al colmo) di 3.95

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

mt, camera da letto - disimpegno e bagno (Ambienti con solaio piano in laterocemento intonacato e tinteggiato) che sviluppano un'altezza interna pari a 2.40 mt; gli ambienti del primo piano si affacciano tutti su balconi coperti. Al piano seminterrato risultano presenti due cantine una lavanderia e un servizio igienico. I serramenti esterni sono in legno naturale con vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con termosifoni in ghisa alimentati da caldaia. L'impianto elettrico è sottotraccia con salvavita e differenziali, i punti luce e presa sono BTicino serie Living con placche in plastica di colore nero. Tutti i pavimenti risultano essere in gres porcellanato ad esclusione delle camere da letto e del soggiorno ove risulta posato un laminato effetto legno, i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica. A corredo della proprietà area esterna ad uso esclusivo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE

Il bene è costituito da area agricola parzialmente scoscesa, in parte recintata, posta in affaccio alla pubblica via.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE N°9

L'immobile risulta occupato dai debitori e dalla figlia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE

Il bene risulta occupato dai debitori e dalla figlia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE N°9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **19/05/1988** al **19/05/2003**	**** Omissis ****	**Scrittura privata vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Pietro Villa	19/05/1988		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			15/07/1988	6822	5257
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/05/2003** al **07/08/2007**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giancarlo	19/05/2003	129004	

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

		Bertoli			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **07/08/2007**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Nadia Gatto	07/08/2007	19785	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **19/05/1988** al **19/05/2003**	**** Omissis ****	**Scrittura privata vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Pietro Villa	19/05/1988		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			15/07/1988	6822	5257
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/05/2003** al **07/08/2007**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

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

		Notaio Giancarlo Bertoli	19/05/2003	129004	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **07/08/2007**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Nadia Gatto	07/08/2007	19785	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE N°9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 05/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Titolo
  Iscritto a Verbania il 16/11/2017
  Reg. gen. 12204 - Reg. part. 1331
  Importo: € 480.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 160.000,00

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

Trascrizioni

- **Servitù**
  Trascritto a Verbania il 01/06/1991
  Reg. gen. 5078 - Reg. part. 3854
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

- **Pignoramento**
  Trascritto a Verbania il 03/12/2025
  Reg. gen. 14168 - Reg. part. 11551
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 05/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Titolo
  Iscritto a Verbania il 16/11/2017
  Reg. gen. 12204 - Reg. part. 1331
  Importo: € 480.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 160.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Verbania il 03/12/2025
  Reg. gen. 14168 - Reg. part. 11551
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE N°9

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

Come previsto dall'art.30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 "Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica che in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati ne trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscono pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati" pertanto l'immobile oggetto di perizia non risulta assoggettato alla presentazione del certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE

Si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Quarna Sotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE N°9

L'immobile è stato ristrutturato ed ampliato a seguito del rilascio dei seguenti titoli abilitativi:
Concessione Edilizia N°332 del 30.01.1998
Permesso di Costruire N°444 del 09.04.2004
In fase di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità rispetto alle pratiche sopra indicate (Diversa ripartizione degli spazi interni del piano seminterrato), tale irregolarità potrà essere sanata con una pratica edilizia in sanatoria il cui costo è quantificabile in € 516,00 (Sanzione) e 1.000,00 (Spese tecniche).

Si è provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica (APE)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale pertanto non risulta gravato da oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARNA SOTTO (VB) - VIA ALLE MOTTE

L'area non risulta inserita in un contesto condominiale pertanto non risulta gravata da oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte N°9
  Il bene oggetto di perizia risulta ubicato in via Alle Motte numero 9 nel comune di Quarna Sotto. Il fabbricato si articola su tre piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato, il collegamento ai piani avviene alternativamente con scala esterna che conduce al balcone dell'immobile o dalla scala interna che collega i tre piani. Il piano seminterrato è adibito a cantina - lavanderia; al piano terreno si colloca l'ingresso principale da cui si accede alla cucina, alla camera da letto e al bagno; al piano primo troviamo la zona soggiorno, la seconda camera da letto ed il secondo bagno. A corredo dell'immobile area cortilizia e terreno di proprietà esclusiva. Il contesto limitrofo è caratterizzato da area boschiva con presenza di case sparse. L'abitato di Quarna Sotto dista circa otto chilometri da Omegna e diciotto dal capoluogo di provincia (Verbania).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 203, Sub. 1, Categoria A7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 180.840,00
  Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, 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 ad 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. Dal punto di vista urbanistico l'immobile necessita di regolarizzazione mediante permessi in sanatoria, il cui costo è quantificato in € 1.516,00 che dovrà essere detratto dal valore stimato.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte
  Il bene oggetto di perizia risulta ubicato in via Alle Motte nel comune di Quarna Sotto. Trattasi di terreno incolto adiacente al fabbricato oggetto di perizia. Il contesto limitrofo è caratterizzato da area boschiva con presenza di case sparse. L'abitato di Quarna Sotto dista circa otto chilometri da Omegna e diciotto dal capoluogo di provincia (Verbania).
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 208, Qualità Prato arborato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 2.625,00
  Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di conservazione, 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 nonché i valori agricoli medi riportati dall'Agenzia delle Entrate. Tutti questi elementi, in coesistenza ad 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte N°9	164,40 mq	1.100,00 €/mq	€ 180.840,00	100,00%	€ 180.840,00

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

Bene N° 2 - Terreno Quarna Sotto (VB) - Via Alle Motte	1750,00 mq	1,50 €/mq	€ 2.625,00	100,00%	€ 2.625,00
				Valore di stima:	€ 183.465,00

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.

Gravellona Toce, li 05/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giro Maurizio

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