

# TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mercurio Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 95/2018 del R.G.E.

promossa da

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

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

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

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

contro

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

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

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia.....	11
Lotto 2.....	13
Descrizione.....	14
Titolarità.....	14
Confini.....	14
Consistenza .....	14
Dati Catastali .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Provenienze Ventennali .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	16
Normativa urbanistica .....	16
Lotto 3.....	18
Descrizione.....	19
Titolarità.....	19
Confini.....	19
Consistenza .....	19
Dati Catastali .....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Provenienze Ventennali .....	20
Formalità pregiudizievoli .....	21
Normativa urbanistica .....	21

Stima / Formazione lotti.....	22
<b>Lotto 1</b> .....	22
<b>Lotto 2</b> .....	23
<b>Lotto 3</b> .....	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
<b>Lotto 1</b> .....	25
<b>Lotto 2</b> .....	25
<b>Lotto 3</b> .....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 95/2018 del R.G.E.....	27
<b>Lotto 1</b> .....	27
<b>Lotto 2</b> .....	27
<b>Lotto 3</b> .....	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - via Monte Cimolo n. 30.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Strada Comunale di Bienna e via Monte Cimolo .....	30
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Verbania (VB) - senza via.....	30



All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Geom. Mercurio Luca, con studio in Via De Marchi, 53 - 28922 - Verbania (VB), email [geometra.mercurio@hotmail.it](mailto:geometra.mercurio@hotmail.it), PEC [luca.mercurio@geopec.it](mailto:luca.mercurio@geopec.it), Tel. 0323 341408, Fax 0323 515323, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - via Monte Cimolo n. 30
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Strada Comunale di Bienna e via Monte Cimolo
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Verbania (VB) - senza via



LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - via Monte Cimolo n. 30

## DESCRIZIONE

Appartamento identificato catastalmente al foglio 24, mappale 26, sub 1; autorimessa identificata al foglio 20, mappale 69; terreni identificati al foglio 17, mappali 107 e 161.

## TITOLARITÀ

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)

## CONFINI

L'abitazione identificata al catasto terreni al foglio 20, mappale 390 e 385, confina con i mappali 390, 134, 404.

L'autorimessa identificata al catasto terreni al foglio 20, mappale 69, confina con i mappali 390, 291, 185, 408.

Il terreno identificato al catasto terreni al foglio 17, mappale 107, confina con i mappali 71, 108, 106, 103.

Il terreno identificato al catasto terreni al foglio 17, mappale 161, confina con i mappali 160, 209, 191, 192.

Gli immobili sopra descritti sono situati nel Comune di Verbania.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione piano terra	30,46 mq	43,89 mq	1,00	43,89 mq	2,40 m	T

ripostiglio piano terra	12,38 mq	16,30 mq	0,50	8,15 mq	2,00 m	T
cantina piano terra	11,46 mq	16,79 mq	0,20	3,36 mq	0,00 m	T
abitazione piano primo	31,41 mq	41,82 mq	1,00	41,82 mq	2,80 m	1
ripostiglio piano primo	14,70 mq	18,26 mq	0,20	3,65 mq	0,00 m	1
balconi piano primo	8,49 mq	8,49 mq	0,30	2,55 mq	0,00 m	1
corte abitazione	117,77 mq	117,77 mq	0,05	5,89 mq	0,00 m	T
autorimessa	17,67 mq	21,20 mq	0,50	10,60 mq	2,00 m	T
corte autorimessa	774,00 mq	774,00 mq	0,02	15,48 mq	0,00 m	T
legnaia e tettoia (autorimessa)	8,35 mq	9,02 mq	0,20	1,80 mq	2,22 m	T
terreno f. 17, m. 107	480,00 mq	480,00 mq	0,01	2,40 mq	0,00 m	T
terreno f. 17, m. 161	550,00 mq	550,00 mq	0,01	2,75 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>142,34 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>142,34 mq</b>		

I beni 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
	20	390	5		A4	3	6	142	309,87	T-1	foglio 20, mappale 385
	20	390	6		E					T-1	
	20	69	1		C6	7	18	32	98,54	T	
	20	69	2		C2	1	4	6	2,48	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
17	107				Pascolo	U	00 04 80	0,37	0,37	

17	161				Prato arborato	3	00 05 50	1,42	1,42	
----	-----	--	--	--	-------------------	---	----------	------	------	--

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra le planimetrie catastali dell'atto di pignoramento e quanto rilevato sul posto.

Il foglio 20, mappale 390, sub 6 risulta essere il vano scale comune alle abitazioni (sub 5 ed altri subalterni non oggetto di perizia).

### **PRECISAZIONI**

Si precisa che nel pignoramento immobiliare l'unità immobiliare individuata al catasto fabbricati al foglio 20, mappale 69 è stata erroneamente individuata con il foglio 69, mappale 69.

### **STATO CONSERVATIVO**

Gli immobili oggetto di perizia risultano in discreto stato di conservazione.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Si segnala sentenza di acquisto per usucapione del 23/12/2014, trascritta a Verbania il 07/05/2015 ai n. 4278/3325, per diritto di servitù di passo pedonale gravante sul mappale 69 del foglio 20.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'appartamento oggetto di perizia presenta le seguenti caratteristiche:

- murature in laterizio;
- solai in latero-cemento;
- serramenti esterni in pvc tinta legno con persiane come elementi oscuranti;
- porte interne in legno;
- pavimentazioni e rivestimenti interni piastrelle di ceramica;
- tetto in legno con manto di copertura in tegole;
- vano scale di collegamento tra il piano terra ed il piano primo in comune con altre unità immobiliari.

L'autorimessa oggetto di perizia presenta le seguenti caratteristiche:

- murature in laterizio;
- copertura in cls;
- saracinesca di accesso in metallo.

I terreni identificati catastalmente al foglio 17, mappale 222 e foglio 20, mappale 83, non risultano raggiungibili direttamente dalle strade comunali, sono composti da piantumazioni boschive naturali con sottostante terreno non del tutto pianeggiante.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/01/1962 al 23/06/2012	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaele Lanteri	08/01/1962	9348	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Verbania	26/01/1962	406	367
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	Ufficio del Registro di Verbania	15/01/1962	659	73	
Dal 23/06/2012	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			23/06/2012		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Verbania	05/02/2014	1124	919
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	Agenzia delle Entrate di Verbania	21/06/2013	10794	9990	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Assenza di continuità delle trascrizioni per le quote provenienti dalla denuncia di successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in quanto manca l'accettazione di eredità.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 03/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Verbania il 07/05/2015  
Reg. gen. 4279 - Reg. part. 414  
Importo: € 17.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 8.144,33  
Spese: € 5.855,67  
Interessi: € 3.000,00  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 23/12/2014  
N° repertorio: 1315  
Note: Si precisa che la formalità è a carico dell'esecutato e di Caretti Gian Mario deceduto in data 23/06/2012.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Verbania il 12/06/2015  
Reg. gen. 5478 - Reg. part. 556  
Importo: € 17.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 7.353,27  
Spese: € 6.646,73  
Interessi: € 3.000,00  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 23/12/2014  
N° repertorio: 1316  
Note: Si precisa che la formalità è a carico dell'esecutato e di Caretti Gian Mario deceduto in data 23/06/2012.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Verbania il 15/07/2015  
Reg. gen. 6573 - Reg. part. 724  
Importo: € 17.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 8.162,74  
Spese: € 5.839,26

Interessi: € 3.000,00

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 23/12/2014

N° repertorio: 1317

Note: Si precisa che la formalità è a carico dell'esecutato e di Caretti Gian Mario deceduto in data 23/06/2012.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 14/11/2018

Reg. gen. 12094 - Reg. part. 9756

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

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

Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili oggetto di perizia, identificati al catasto terreni al foglio 20, mappali 69, 390, 385, sono individuati in area di PRG identificata come "aree edificate ad uso prevalentemente residenziale" e normati dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Verbania.

L'immobile identificato col mappale 69, risulta in parte situato in "aree incluse nel vincolo di cui al D. Lgs. 490/1999 art. 139".

I terreni individuati al foglio 17, mappali 107 e 161/parte, sono individuati in area di PRG denominata "aree boscate" e normate dall'art. 34 delle NTA del Comune di Verbania.

Foglio 17, mappale 161/parte è individuato in area di prg denominata ""aree agricole (A.A.)" e normato dall'art. 30 delle NTA del Comune di Verbania.

Foglio 17, mappale 107 e 161/parte ricadono in vincolo per scopi idrogeologici di cui alla L.R. 45/89.

Foglio 17, mappale 161, ricade in classe IIa di cui all'art. 46 punto 2 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG.

Foglio 17, mappale 107 ricade in classe IIIa6 di cui all'art. 48 punto 6 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

-Sanatoria di Opere Edilizie Abusive, Concessione n. 244/88 del 14/12/1988;

-Autorizzazione n. 167/91 rilasciata il 27/04/1991;

-Autorizzazione n. 33/93 rilasciata il 20/01/1993;

-Concessione n. 33/93 rilasciata il 14/03/1994 (variante all'Autorizzazione n. 33/93 rilasciata il 20/01/1993);

-Denuncia di Inizio Attività del 10/07/2008 prot. n. 27997.

- 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'abitazione oggetto di perizia non risulta conforme agli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Verbania in quanto: il locale bagno (composto da wc, disimpegno e bagno) al piano terra risulta difforme dalla "sanatoria di opere edilizie abusive", concessione n. 244/88, del 14/12/1988, in quanto presenta dimensioni dei locali differenti da quanto dichiarato, tali difformità sono in ampliamento sulla corte esistente, la finestra del locale bagno è posizionata in maniera differente rispetto agli elaborati grafici.

Al piano primo il locale ripostiglio risulta difforme dalla "sanatoria di opere edilizie abusive", concessione n. 244/88, prot. n. 8188/86, in quanto presenta dimensioni dei locali differenti da quanto dichiarato, tali difformità risultano in ampliamento e soprastante il locale bagno del piano terra. Inoltre nel locale ripostiglio è stato realizzato un bagno ed un locale caldaia, i quali presentano delle aperture prospicienti l'esterno che non risultano sugli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Il balcone presente al piano primo, sul lato est dell'edificio, risulta avere una scala di accesso alla corte del fabbricato, tale scala non è presente sugli elaborati grafici relativi l'autorizzazione edilizia n. 33/93 rilasciata il 14/03/1994 con la quale si prevedeva la realizzazione del balcone.

L'autorimessa oggetto di perizia risulta difforme dalla "sanatoria di opere edilizie abusive", concessione n. 244/88, del 14/12/1988, in quanto dai rilievi effettuati, le dimensioni risultano non coincidere con quanto dichiarato, inoltre è stata realizzata una legnaia e tettoia adiacenti l'autorimessa senza autorizzazioni edilizie.



LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Strada Comunale di Bienna e via Monte Cimolo

## DESCRIZIONE

Terreni identificati al catasto terreni del Comune di Verbania al foglio 17, mappale 222 e foglio 20, mappale 83.

Il terreno identificato col foglio 17, mappale 222, risulta posizionato lungo la strada Comunale di Bienna del Comune di Verbania.

Il terreno identificato col foglio 20, mappale 83, risulta posizionato lungo la via Monte Cimolo del Comune di Verbania.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 13/96)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 35/96)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 13/96)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 35/96)

## CONFINI

L'immobile identificato catastalmente al foglio 17, mappale 222 del Comune di Verbania, confina con i mappali 223, 224, 225, 220.

L'immobile identificato catastalmente al foglio 20, mappale 83 del Comune di Verbania, confina con i mappali 53, 379, 367.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
pascolo	280,00 mq	280,00 mq	1,00	280,00 mq	0,00 m	T

bosco misto	1030,00 mq	1030,00 mq	0,60	618,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>898,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>898,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## 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
17	222				Pascolo	U	00 02 80	0,22	0,22	
20	83				Bosco misto	2	00 10 30	0,69	0,21	

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili oggetto di perizia identificati catastalmente al foglio 17, mappale 222 e foglio 20, mappale 83, risultano adiacenti le strade comunali, sono composti da piantumazioni boschive naturali con sottostante terreno non del tutto pianeggiante.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/03/1984 al 23/06/2012	**** Omissis ****	<b>Compravendita quote</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Paolo Trovato	19/03/1984	12316	2207
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Verbania	16/04/1984	3295	2863
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 23/06/2012	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione</b>			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	23/06/2012		
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Verbania	05/02/2014	1124	919
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Verbania	21/06/2013	10794	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Manca la continuità delle trascrizioni per le quote provenienti dalla denuncia di successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in quanto manca l'accettazione di eredità.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 03/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 14/11/2018  
Reg. gen. 12094 - Reg. part. 9756  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno individuato al foglio 17, mappale 222, è individuato in area di PRG denominata "aree boscate" e normato dall'art. 34 delle NTA del Comune di Verbania.

Il terreno individuato al foglio 20, mappale 83, è individuato in area di PRG denominata "aree per



servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico" e normato dall'art. 16 delle NTA del Comune di Verbania.

Foglio 17, mappale 222, mappale 161/parte, ricadono in vincolo per scopi idrogeologici di cui alla L.R. 45/89.

Foglio 17, mappale 222 ricade in classe IIIa6 di cui all'art. 48 punto 6 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG.

Foglio 20, mappale 83/parte ricade in classe IIIa4 di cui all'art. 48 punto 4 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG.

Foglio 20, mappale 83/parte ricade in classe IIa di cui all'art. 46 punto 2 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG.





LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Verbania (VB) - senza via

## DESCRIZIONE

Terreno sito nel Comune di Verbania, identificato catastalmente al foglio 17, mappale 74.  
L'immobile oggetto di perizia non risulta accessibile direttamente dalla strada Comunale.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

L'immobile identificato catastalmente al foglio 17, mappale 74 del Comune di Verbania, confina con i mappali 73, 75, 229, 72.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
bosco ceduo	590,00 mq	590,00 mq	1,00	590,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>590,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>590,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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	
17	74				Bosco ceduo	2	00 05 90	0,27	0,09		

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'immobile oggetto di perizia identificato catastalmente al foglio 17, mappale 74, non risulta direttamente accessibile dalla strada, è composto da piantumazioni boschive naturali con sottostante terreno non del tutto pianeggiante.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/1995	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaele Lanteri	24/02/1995	255025	37182
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Verbania	01/03/1995	1888	1475
		<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 Verbania aggiornate al 03/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 14/11/2018

Reg. gen. 12094 - Reg. part. 9756

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

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

Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

---

I terreni individuati al foglio 17, mappale 74, è individuato in area di PRG denominata "aree boscate" e normato dall'art. 34 delle NTA del Comune di Verbania.

Foglio 17, mappale 74 ricade in vincolo per scopi idrogeologici di cui alla L.R. 45/89.

Foglio 17, mappale 74 ricade in classe IIIa6 di cui all'art. 48 punto 6 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - via Monte Cimolo n. 30  
Appartamento identificato catastalmente al foglio 24, mappale 26, sub 1; autorimessa identificata al foglio 20, mappale 69; terreni identificati al foglio 17, mappali 107 e 161.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 390, Sub. 5, Categoria A4, Graffato foglio 20, mappale 385 - Fg. 20, Part. 390, Sub. 6, Categoria E - Fg. 20, Part. 69, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 20, Part. 69, Sub. 2, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 107, Qualità Pascolo - Fg. 17, Part. 161, Qualità Prato arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 234.861,00  
L'abitazione oggetto di perizia non risulta conforme agli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Verbania in quanto: il locale bagno (composto da wc, disimpegno e bagno) al piano terra risulta difforme dalla "sanatoria di opere edilizie abusive", concessione n. 244/88, del 14/12/1988, in quanto presenta dimensioni dei locali differenti da quanto dichiarato, tali difformità sono in ampliamento sulla corte esistente, la finestra del locale bagno è posizionata in maniera differente rispetto agli elaborati grafici.  
Al piano primo il locale ripostiglio risulta difforme dalla "sanatoria di opere edilizie abusive", concessione n. 244/88, prot. n. 8188/86, in quanto presenta dimensioni dei locali differenti da quanto dichiarato, tali difformità risultano in ampliamento e soprastante il locale bagno del piano terra. Inoltre nel locale ripostiglio è stato realizzato un bagno ed un locale caldaia, i quali presentano delle aperture prospicienti l'esterno che non risultano sugli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.  
Il balcone presente al piano primo, sul lato est dell'edificio, risulta avere una scala di accesso alla corte del fabbricato, tale scala non è presente sugli elaborati grafici relativi l'autorizzazione edilizia n. 33/93 rilasciata il 14/03/1994 con la quale si prevedeva la realizzazione del balcone.  
L'autorimessa oggetto di perizia risulta difforme dalla "sanatoria di opere edilizie abusive", concessione n. 244/88, del 14/12/1988, in quanto dai rilievi effettuati, le dimensioni risultano non coincidere con quanto dichiarato, inoltre è stata realizzata una legnaia e tettoia adiacenti l'autorimessa senza autorizzazioni edilizie.  
L'ampliamento realizzato in abuso edilizio del locale bagno al piano terra dell'abitazione non risulta sanabile, di conseguenza si dovrà provvedere al ripristino della situazione dichiarata con la "sanatoria di opere edilizie abusive", concessione n. 244/88, prot. n. 8188/86. Potrà invece essere sanato il diverso posizionamento dei serramenti esterni.  
L'ampliamento realizzato in abuso edilizio al piano primo dell'abitazione non risulta sanabile, di conseguenza si dovrà provvedere al ripristino della situazione dichiarata con la "sanatoria di opere edilizie abusive", concessione n. 244/88, prot. n. 8188/86. Potranno essere sanate con pratica edilizia in sanatoria le opere riguardanti la realizzazione della scala tra balcone e corte del fabbricato, il cambio d'uso del locale ripostiglio ed il diverso posizionamento dei serramenti esterni.  
Per quanto riguarda l'autorimessa, potranno essere sanati con pratica edilizia in sanatoria i fabbricati realizzati in aderenza quali legnaia e tettoia.  
Si stima un costo complessivo di ripristino delle situazioni pregresse e di redazione delle pratiche edilizie in sanatoria per le opere abusive pari ad € 20.000,00, fatto salvo di eventuali

problematiche strutturali che potranno emergere nel corso delle opere di ripristino.

Di conseguenza, il valore degli immobili oggetto della presente perizia, sarà pari ad € 234.861,00 - € 20.000,00 = € 214.861,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Verbania (VB) - via Monte Cimolo n. 30	142,34 mq	1.650,00 €/mq	€ 234.861,00	100,00	€ 234.861,00
Valore di stima:					€ 234.861,00

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Strada Comunale di Bienna e via Monte Cimolo  
Terreni identificati al catasto terreni del Comune di Verbania al foglio 17, mappale 222 e foglio 20, mappale 83. Il terreno identificato col foglio 17, mappale 222, risulta posizionato lungo la strada Comunale di Bienna del Comune di Verbania. Il terreno identificato col foglio 20, mappale 83, risulta posizionato lungo la via Monte Cimolo del Comune di Verbania.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 222, Qualità Pascolo - Fg. 20, Part. 83, Qualità Bosco misto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (48/96)  
Valore di stima del bene: € 5.837,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Verbania (VB) - Strada Comunale di Bienna e via Monte Cimolo	898,00 mq	13,00 €/mq	€ 11.674,00	50,00	€ 5.837,00
Valore di stima:					€ 5.837,00

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Verbania (VB) - senza via  
Terreno sito nel Comune di Verbania, identificato catastalmente al foglio 17, mappale 74.  
L'immobile oggetto di perizia non risulta accessibile direttamente dalla strada Comunale.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 74, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Verbania (VB) - senza via	590,00 mq	6,00 €/mq	€ 3.540,00	100,00	€ 3.540,00
Valore di stima:					€ 3.540,00

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.

Verbania, li 09/04/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Mercurio Luca

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - via Monte Cimolo n. 30  
Appartamento identificato catastalmente al foglio 24, mappale 26, sub 1; autorimessa identificata al foglio 20, mappale 69; terreni identificati al foglio 17, mappali 107 e 161. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 390, Sub. 5, Categoria A4, Graffato foglio 20, mappale 385 - Fg. 20, Part. 390, Sub. 6, Categoria E - Fg. 20, Part. 69, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 20, Part. 69, Sub. 2, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 107, Qualità Pascolo - Fg. 17, Part. 161, Qualità Prato arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di perizia, identificati al catasto terreni al foglio 20, mappali 69, 390, 385, sono individuati in area di PRG identificata come "aree edificate ad uso prevalentemente residenziale" e normati dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Verbania. L'immobile identificato col mappale 69, risulta in parte situato in "aree incluse nel vincolo di cui al D. Lgs. 490/1999 art. 139". I terreni individuati al foglio 17, mappali 107 e 161/parte, sono individuati in area di PRG denominata "aree boscate" e normate dall'art. 34 delle NTA del Comune di Verbania. Foglio 17, mappale 161/parte è individuato in area di prg denominata ""aree agricole (A.A.)" e normato dall'art. 30 delle NTA del Comune di Verbania. Foglio 17, mappale 107 e 161/parte ricadono in vincolo per scopi idrogeologici di cui alla L.R. 45/89. Foglio 17, mappale 161, ricade in classe IIa di cui all'art. 46 punto 2 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG. Foglio 17, mappale 107 ricade in classe IIIa6 di cui all'art. 48 punto 6 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG.

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Strada Comunale di Bienna e via Monte Cimolo  
Terreni identificati al catasto terreni del Comune di Verbania al foglio 17, mappale 222 e foglio 20, mappale 83. Il terreno identificato col foglio 17, mappale 222, risulta posizionato lungo la strada Comunale di Bienna del Comune di Verbania. Il terreno identificato col foglio 20, mappale 83, risulta posizionato lungo la via Monte Cimolo del Comune di Verbania. Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 222, Qualità Pascolo - Fg. 20, Part. 83, Qualità Bosco misto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (48/96)  
Destinazione urbanistica: Il terreno individuato al foglio 17, mappale 222, è individuato in area di PRG denominata "aree boscate" e normato dall'art. 34 delle NTA del Comune di Verbania. Il terreno individuato al foglio 20, mappale 83, è individuato in area di PRG denominata "aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico" e normato dall'art. 16 delle NTA del Comune di Verbania. Foglio 17, mappale 222, mappale 161/parte, ricadono in vincolo per scopi idrogeologici di cui alla L.R. 45/89. Foglio 17, mappale 222 ricade in classe IIIa6 di cui all'art. 48 punto 6 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG. Foglio 20, mappale 83/parte ricade in classe IIIa4 di cui all'art. 48 punto 4 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG. Foglio 20, mappale 83/parte ricade in classe IIa di cui all'art. 46 punto 2 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG.

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Verbania (VB) - senza via  
Terreno sito nel Comune di Verbania, identificato catastalmente al foglio 17, mappale 74.

L'immobile oggetto di perizia non risulta accessibile direttamente dalla strada Comunale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 74, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: I terreni individuati al foglio 17, mappale 74, è individuato in area di PRG denominata "aree boscate" e normato dall'art. 34 delle NTA del Comune di Verbania. Foglio 17, mappale 74 ricade in ricade in vincolo per scopi idrogeologici di cui alla L.R. 45/89. Foglio 17, mappale 74 ricade in classe IIIa6 di cui all'art. 48 punto 6 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG.



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 95/2018 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Verbania (VB) - via Monte Cimolo n. 30		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 390, Sub. 5, Categoria A4, Graffato foglio 20, mappale 385 - Fg. 20, Part. 390, Sub. 6, Categoria E - Fg. 20, Part. 69, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 20, Part. 69, Sub. 2, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 107, Qualità Pascolo - Fg. 17, Part. 161, Qualità Prato arborato	<b>Superficie</b>	142,34 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Gli immobili oggetto di perizia risultano in discreto stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento identificato catastalmente al foglio 24, mappale 26, sub 1; autorimessa identificata al foglio 20, mappale 69; terreni identificati al foglio 17, mappali 107 e 161.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Verbania (VB) - Strada Comunale di Bienna e via Monte Cimolo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	48/96
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 222, Qualità Pascolo - Fg. 20, Part. 83, Qualità Bosco misto	<b>Superficie</b>	898,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreni identificati al catasto terreni del Comune di Verbania al foglio 17, mappale 222 e foglio 20, mappale 83. Il terreno identificato col foglio 17, mappale 222, risulta posizionato lungo la strada Comunale di Bienna del Comune di Verbania. Il terreno identificato col foglio 20, mappale 83, risulta posizionato lungo la via Monte Cimolo del Comune di Verbania.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		

<b>Bene N° 3 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Verbania (VB) - senza via		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 74, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	590,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreno sito nel Comune di Verbania, identificato catastalmente al foglio 17, mappale 74. L'immobile oggetto di perizia non risulta accessibile direttamente dalla strada Comunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA MONTE CIMOLO N. 30**

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Verbania il 07/05/2015  
Reg. gen. 4279 - Reg. part. 414  
Importo: € 17.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 8.144,33  
Spese: € 5.855,67  
Interessi: € 3.000,00  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 23/12/2014  
N° repertorio: 1315  
Note: Si precisa che la formalità è a carico dell'esecutato e di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data 23/06/2012.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Verbania il 12/06/2015  
Reg. gen. 5478 - Reg. part. 556  
Importo: € 17.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 7.353,27  
Spese: € 6.646,73  
Interessi: € 3.000,00  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 23/12/2014  
N° repertorio: 1316  
Note: Si precisa che la formalità è a carico dell'esecutato e di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data 23/06/2012.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Verbania il 15/07/2015  
Reg. gen. 6573 - Reg. part. 724  
Importo: € 17.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 8.162,74  
Spese: € 5.839,26  
Interessi: € 3.000,00  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 23/12/2014  
N° repertorio: 1317  
Note: Si precisa che la formalità è a carico dell'esecutato e di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data 23/06/2012.

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 14/11/2018

Reg. gen. 12094 - Reg. part. 9756

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

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

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - STRADA COMUNALE DI BIENNA E VIA MONTE CIMOLO**

---

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 14/11/2018

Reg. gen. 12094 - Reg. part. 9756

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

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

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - SENZA VIA**

---

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 14/11/2018

Reg. gen. 12094 - Reg. part. 9756

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

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

Formalità a carico della procedura