

# FORMA E SPAZIO ARCHITETTO BERNARDO ANGELO CHIAPPINI

CONSULENZA TECNICA FORENSE CERTIFICATA UNI CEI EN ISO/IEC 17024



## ASTE GIUDIZIARIE.it TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Chiappini Bernardo, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

---

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Lotto n. 1.....	4
Lotto n. 2.....	14
Lotto n. 3.....	24
Stima / Formazione lotti.....	33

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



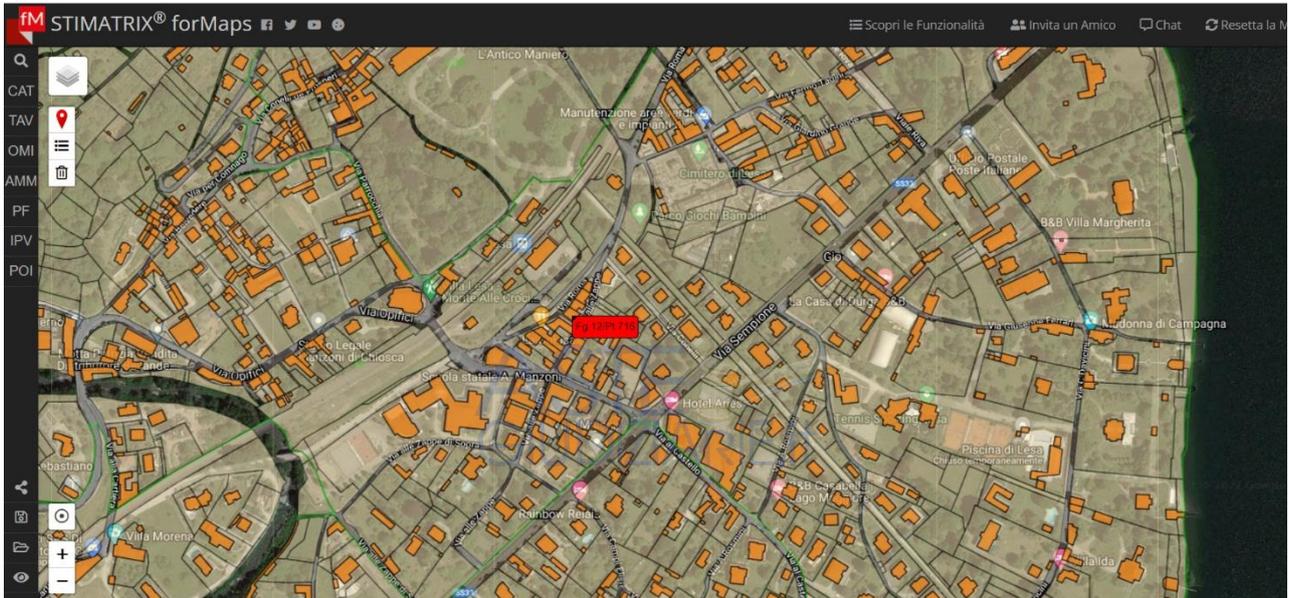
## INCARICO

All'udienza del 04/11/2021, il sottoscritto Arch. Chiappini Bernardo, con studio in Via Novara, 17 - 28041 - Arona (NO), email arch.chiappini@gmail.com, PEC bernardo.chiappini@archinworldpec.it, Tel. 0322 45 015, 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** - Appartamento ubicato a Lesa (NO) - Via alle Zappe n.8, piano T-S1;
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lesa (NO) - Via alle Zappe n.8, piano 2;
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Lesa (NO) - Via Alle Zappe n.8, piano T-S1.



Coordinare satellitari: 45.82507937182029, 8.55943803547532



LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lesa (NO) - Via alle Zappe n.8, piano T-S1.



## DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare é parte di una palazzina di quattro piani, di cui uno interrato, composta da un totale di tre appartamenti a destinazione residenziale e da un negozio.

Collocato al piano terreno dello stabile e servito da duplice accesso da Via alle Zappe e da Via Roma, l'appartamento si compone di una cucina abitabile con annesso ampio terrazzo e di un locale a destinazione soggiorno.

Al wc, catastalmente condiviso col retrostante negozio, si accede direttamente dal vano scala comune che conferisce accesso agli altri due piani fuori terra e rispettive unità.

Completa la dotazione funzionale dell'appartamento il locale cantina posto al piano seminterrato anch'esso accessibile da Via alle Zappe.

L'unità condivide l'impianto idrotermosanitario col negozio e con il secondo piano, mentre l'impianto elettrico è indiviso per l'intero stabile.

Il contesto territoriale, di rilevante pregio ambientale e paesaggistico per la prossimità al bacino lacustre del lago Maggiore, si caratterizza per una agevole accessibilità infrastrutturale ed una adeguata dotazione di servizi al cittadino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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 1/2)
- \*\*\*\* 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 separazione legale dei beni.



## CONFINI

---

I confini della particella in oggetto sono:

- Via Roma;
- Mapp.1491;



- Via alle Zappe;
- Mapp.717-707-15.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,49 mq	50,28 mq	1,00	50,28 mq	3,40 m	Terra
Cantina	5,15 mq	9,35 mq	0,20	1,87 mq	3,30 m	Interrato
Terrazza	30,00 mq	30,00 mq	0,30	9,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>61,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>61,15 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/02/1992 al 11/04/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 716, Sub. 14 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 71 mq Rendita € 216,91 Piano S1-T Graffato N.C.T., F.12, Mapp.716
Dal 11/04/2002 al 13/09/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 716, Sub. 14 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 71 mq Rendita € 216,91 Piano S1-T Graffato N.C.T., F.12, Mapp.716
Dal 13/09/2005 al 18/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 716, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 71 mq Rendita € 216,91 Piano S1-T Graffato N.C.T., F.12, Mapp.716

I titolari corrispondono a quelli reali.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	716	18		A3	2	2,5	57 mq	180,76 €	T	N.C.T.- F.12- Mapp.716
	12	716	19		C2	2	6	8 mq	11,16 €	S1	N.C.T.- F.12- MAPP.716

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	
12	716				Ente Urbano		00 02 10 mq			Mapp.13- 15-16-18	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'E.E. ha provveduto, tramite l'ausiliario geom.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* regolarmente incaricato, alla modifica della scheda catastale relativa al presente immobile, allo scopo di inserirvi il terrazzo esistente come pertinenza esclusiva del medesimo, in corrispondenza alle evidenze funzionali riscontrate nel corso dei sopralluoghi peritali.

Al wc comune con l'unità commerciale del Sub.13 è stato conferito il Sub.17, a cui corrisponde autonomo Valore di mercato indicato nel capitolo "Stima".

### STATO CONSERVATIVO

L'E.E., a seguito dei sopralluoghi esperiti e delle valutazioni condotte in sito, definisce "mediocre" (rif. Art.21, L.392-1978) il generale stato conservativo del bene pignorato.

### PARTI COMUNI

La variazione catastale eseguita in rispondenza agli elementi raccolti nel corso delle indagini peritali, ha determinato l'assegnazione del Sub.7 alle parti comuni dello stabile di cui sono parte i mappali n.13-16-18 (unitamente al sub.15 che non è però oggetto di procedura esecutiva). Dette parti comuni si identificano nel cortile, nel vano scala di accesso alle unità e nel servizio igienico (Sub.17) collegato a quest'ultimo e posto al piano terreno.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla consultazione dell'atto di provenienza Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, reg.part.1512, reg.gen.1923, del 25/02/1989 non si evincono servitù a carico dell'immobile oggetto di compravendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'E.E. sulla base delle informazioni derivanti dai sopralluoghi peritali e dalle consultazioni archivistiche, procede alla descrizione dei caratteri costruttivi dell'immobile.

### Fondazioni

La struttura di fondazione è costituita da una catino in muratura generante un'ampia intercapedine perimetrale verso il terrapieno del sedime di Via Roma e verso il mappale 1491 posto a sud ovest. Detto struttura, ventilata da griglie soprastanti, contribuisce a preservare il perimetro murario del fabbricato in rapporto a fenomeni di umidità.

**Stato di conservazione:** Discreto non rilevando problematiche fessurative pur presenti fenomeni di umidità da risalita capillare a carico del perimetro murario controterra.

### Esposizione

L'esposizione dell'immobile orienta da nord-est a nord-ovest i suoi tre fronti liberi garantendo adeguata illuminazione ed aria pur essendo situata entro la fitta tessitura muraria dell'isolato di cui è parte.

### Altezza interna utile

L'altezza utile interna dell'appartamento è di 340cm, mentre é di 330 l'altezza interpiano della sottostante cantina pertinenziale.

### Strutture verticali e murature perimetrali

Sono verosimilmente costituite da muratura di mattoni pieni e pietrame in relazione alle tipologie costruttive ricorrenti all'epoca della originaria costruzione da ricondursi a data antecedente il 1950. I solai interpiano sono realizzati in putrelle di ferro e volterranee in mattoni pieni intonacati.

Il Solaio del terrazzo pertinenziale è realizzato in struttura di latero-cemento.

**Stato di conservazione:** Discreto.

### Copertura

La copertura del fabbricato di cui l'unità è parte è in orditura lignea impostata su perimetro murario e murature di spina. Il manto di copertura è in tegole portoghesi con lattoneria in lamiera preverniciata.

**Stato di conservazione:** Sufficiente a fronte del rilevabile stato di conservazione dello sporto di gronda lignea ed esfoliazione delle lattonerie preposte alla raccolta e convogliamento delle acque meteoriche.

### Terrazzo

Il terrazzo disposto a sud-ovest e che sovrasta parte del cortile comune con accesso da Via Alle Zappe, presenta pavimentazione in piastrelle di gres e parapetto in ferro a disegno semplice e tinteggiato.

**Stato di conservazione:** Discreto, rilevandosi iniziali fenomeni infiltrativi a carico del supporto intonacato intradossale.

### Scala interna comune

E' realizzata in calcestruzzo armato con pedata in elementi lapidei ed alzate intonacate e tinteggiate. I pianerottoli presentano rivestimento in gres simil marmo.

**Stato di conservazione:** Buono.



### **Pareti interne**

Costituiscono il sistema strutturale del fabbricato unitamente al perimetro murario e sono realizzate in muratura in mattoni ad una testa intonacati e tinteggiati.

Non presentano fenomeni fessurativi menzionabili.

**Stato di conservazione:** Buono.



### **Pavimentazione interna**

La pavimentazione dell'abitazione è in elementi di gres.

**Stato di conservazione:** Discreto.

### **Soglie e davanzali**

Le soglie sono in Serizzo lucidato e i davanzali sono in elementi prefabbricati in cemento modanato e tinteggiato.

**Stato di conservazione:** Discreto.



### **Serramenti**

I serramenti sono in legno impregnato e dotati di vetrocamera isolante con guarnizione. Le persiane sono in legno tinto testa di moro.

**Stato di conservazione:** Discreto.

### **Porte**

Le porte interne sono in legno tamburato impiallacciato e tinto mogano con elemento in vetro inserito.

**Stato di conservazione:** Buono.

### **Cantina**

Disposta nel seminterrato e raggiungibile tramite scala comune, il locale cantina è dotato di finestra.

**Stato di conservazione:** Sufficiente.



### **Impianto elettrico**

L'impianto elettrico, che condivide il medesimo contatore con il Sub.16, senza ripartizione dei consumi, è realizzato sottotraccia con frutti e placche serie tipo Biticino Classic.

Presente interruttore differenziale.

**Stato di conservazione:** Sufficiente.

### **Impianto idro-termo-sanitario**

L'impianto di riscaldamento gestisce in modo unitario l'unità del Sub.16-13-17-18 e scala comune. La diffusione del calore nelle stesse avviene tramite termosifoni in ghisa tinteggiati ed è regolato mediante termostati ambiente posti nelle due unità. L'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria avviene tramite il medesimo impianto di generazione centralizzato.

**Stato di conservazione:** Sufficiente anche a fronte dell'assenza del libretto gestione impianto.

### **Impianti altri e utenze**

Presente impianto citofonico e TV.

Lo stabile di cui le unità oggetto di esecuzione sono parte, condivide l'allaccio all'utenza elettrica e di fornitura d'acqua potabile. L'allaccio alla rete gas prevede un contatore unico per l'alimentazione della caldaia che serve i Sub.16-13-18-17 e la scala comune.



### **Corte comune**

L'immobile presenta cortile pertinenziale comune lastricato in materiale lapideo negli spazi interposti fra il fabbricato ed i muri di confine dell'unità edilizia.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1989 al 11/04/2002	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Soldani Giancarlo	07/02/1989	9100	1826
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Verbania	25/02/1989	1923	1512
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/04/2002 al 24/07/2003	**** Omissis ****	<b>DENUNCIA DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro	11/04/2002	6	465
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Verbania	18/02/2004	1979	1311
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/07/2003 al 06/11/2006	**** Omissis ****	<b>ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Enrico Majoni	17/07/2003	1474	977
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Verbania	24/07/2003	8937	6205
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 06/11/2006 al 16/10/2008	**** Omissis ****	<b>DENUNCIA DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro	07/09/2006	20	476
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Verbania	06/11/2006	16441	10404
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/10/2008 al 18/02/2022	**** Omissis ****	<b>ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Majoni Enrico	09/10/2008	9613	5993
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Verbania	16/10/2008	12666	9080
		<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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 18/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Verbania il 16/10/2008  
Reg. gen. 12667 - Reg. part. 1814  
Importo: € 255.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 127.084,80  
Rogante: Notaio Majoni  
Data: 09/10/2008  
N° repertorio: 9613  
N° raccolta: 5993



### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Verbania il 10/09/2021  
Reg. gen. 11159 - Reg. part. 8775  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Annotazioni a iscrizioni

- **ACCORDO PER LA SOSPENSIONE TEMPORANEA DEL PAGAMENTO RATE MUTUI**  
**Sospensione Temporanea Mutuo**  
Iscritto a Verbania il 26/09/2012  
Reg. gen. 9423 - Reg. part. 1233  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

L'E.E. ha rilevato le informazioni di cui sopra dal confronto istituito tra i dati estrapolati dalla Certificazione notarile posta in atti alla procedura e le risultanze delle Ispezione ipotecaria condotta a carico degli esecutati.



### NORMATIVA URBANISTICA

Il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) è allegato.

Da esso si desume che la tipologia di interventi ammessi, per estrapolazione dall'art.3.3.5. delle N.T.A del P.R.G.C., sia la seguente:

"(..)

*Tipi di Intervento:*

*4. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e sgg., sono ammessi interventi di:*

- *Manutenzione Ordinaria (MO)*
- *Manutenzione Straordinaria (MS)*
- *Restauro (R)*
- *Risanamento Conservativo (RC)*
- *Ristrutturazione Edilizia tipo A e B*
- *Demolizione senza Ricostruzione*
- *Demolizione con Ricostruzione (nei limiti di cui al successivo comma 7)*
- *Ampliamento e Sopraelevazione (nei limiti di cui al successivo comma 6)*
- *Nuova Costruzione di edifici accessori.*

(..)".



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Dalla consultazione degli atti di provenienza e della documentazione archivistica reperita presso il Comune di Meina, l'E.E. ha potuto individuare le pratiche in elenco:

- 1) Autorizzazione n.A/75/90, prot.n.491 del 28/01/1992 con oggetto la "Formazione di terrazzo" e tavole grafiche annesse;
- 2) Autorizzazione n.22/89/A, prot.n.2306 del 24/07/1989 con oggetto "Formazione di accesso carraio" e tavole grafiche annesse.

Per estratto dall'atto di provenienza notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, reg.gen.1923, reg.part.1512 del 25/02/1989, relativamente all'epoca della costruzione è specificato che il fabbricato sia stato costruito "(...) ante 1967 e che dopo tale data non risultavano violazioni alle norme e regolamenti edilizi vigenti.(...)".

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

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

La rettifica catastale relativa all'inserimento in mappa del Terrazzo è stata eseguita in quanto il medesimo risulta pertinenza ad uso esclusivo del solo sub.18 (ex 14) e non bene comune come rilevato nella documentazione catastale pregressa.

Il generatore esistente sito al piano interrato alimenta l'impianto idrotermosanitario dei Sub.13-18-16 oggetto della presente procedura.

I costi minimi necessari a rendere autonome le suddette n.3 particelle e precisamente:

- Sub.13\_Negozi (C1) del piano terreno;
- Sub.18\_Appartamento (A/3), piano terra;
- Sub.16\_Appartamento (A/3), piano secondo;

sono stimabili cumulativamente in 12.000,00€ includenti la regolarizzazione del generatore esistente (privo di Libretto e rapporti prova fumi) del Sub.18, la posa in opera di nuovi generatori per i Sub.13-16 e le relative opere di intercettazione impiantistiche, elettriche ed annesse assistenze murarie.

L'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.), da obbligatoriamente rielaborarsi a seguito di intervenuta variazione catastale, è stato redatto dal Termotecnico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed è allegato al presente Rapporto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali in quanto l'immobile non è costituito in condominio.



LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lesa (NO) - Via alle Zappe n.8, piano 2-S1.

## DESCRIZIONE

L'unità immobiliare é parte di una palazzina di quattro piani, di cui uno interrato, composta da un totale di tre appartamenti a destinazione residenziale e da un negozio. Collocato al secondo piano dello stabile e servito da un duplice accesso da Via alle Zappe e da Via Roma per il tramite della scala comune del fabbricato, l'appartamento si articola in ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, locale bagno e due camere. La particolare connotazione a mansarda dell'abitazione trae beneficio estetico e funzionale dalla presenza di due ampi abbaini finestrati disposti a nord-ovest e sud-est, da cui si apprezza il paesaggio circostante. Completa la dotazione dell'appartamento, l'ampia cantina disposta nel piano seminterrato.

L'unità condivide l'impianto idrotermosanitario col negozio e con l'appartamento situato al piano terreno, mentre l'impianto elettrico è indiviso per l'intero stabile.

Il contesto territoriale, di rilevante pregio ambientale e paesaggistico per la prossimità al bacino lacustre del lago Maggiore, si caratterizza per una agevole accessibilità infrastrutturale ed una adeguata dotazione di servizi al cittadino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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 1/2)
- \*\*\*\* 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 separazione legale dei beni.

## CONFINI

I confini della particella in oggetto sono:

- Via Roma;
- Mapp.1491;
- Via alle Zappe;



- Mapp.707;
- Sub.15.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,60 mq	123,60 mq	1,00	123,60 mq	2,80 m	Secondo
Cantina	19,72 mq	29,85 mq	0,20	5,97 mq	3,20 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>129,57 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>129,57 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/02/1992 al 11/04/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 716, Sub. 16 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 129 mq Rendita € 433,82 Piano S1-2 Graffato N.C.T., F.12, Mapp.716
Dal 11/04/2002 al 13/09/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 716, Sub. 16 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 129 mq Rendita € 433,82 Piano S1-2 Graffato N.C.T., F.12, Mapp.716
Dal 13/09/2005 al 18/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 716, Sub. 16 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 129 mq Rendita € 433,82 Piano S1-2 Graffato N.C.T., F.12, Mapp.716

I titolari corrispondono a quelli reali.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	716	16		A3	2	6	129 mq	433,82 €	2	N.C.T.- F.12- MAPP.716

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	
12	716				Ente Urbano		00 02 10 mq				

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

L'E.E., a seguito dei sopralluoghi esperiti e delle valutazioni condotte in sito, definisce "normale" (rif. Art.21, L.392-1978) il generale stato conservativo del bene pignorato.

## PARTI COMUNI

La variazione catastale eseguita in rispondenza agli elementi raccolti nel corso delle indagini peritali, ha determinato l'assegnazione del Sub.7 alle parti comuni dello stabile di cui sono parte i mappali n.13-16-18 (unitamente al sub.15 che non è però oggetto di procedura esecutiva). Dette parti comuni si identificano nel cortile, nel vano scala di accesso alle unità e nel servizio igienico (Sub.17) collegato a quest'ultimo e posto al piano terreno.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione dell'atto di provenienza Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, reg.part.1512, reg.gen.1923, del 25/02/1989 non si evincono servitù a carico dell'immobile oggetto di compravendita.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'E.E. sulla base delle informazioni derivanti dai sopralluoghi peritali e dalla consultazione della documentazione archivistica, procede alla descrizione dei caratteri costruttivi dell'immobile.

### Fondazioni

La struttura di fondazione è costituita da una catino in muratura generante un'ampia intercapedine perimetrale verso il terrapieno del sedime di Via Roma e verso il mappale 1491 posto a sud ovest. Detta struttura, ventilata da griglie soprastanti, contribuisce a preservare il perimetro murario del fabbricato in rapporto a fenomeni di umidità.

**Stato di conservazione:** Discreto non rilevando problematiche fessurative e marcati problemi di umidità a carico del perimetro murario controterra.

### Esposizione

L'esposizione dell'unità immobiliare orienta da sud-est a nord-ovest i suoi tre fronti liberi garantendo adeguata illuminazione ed aria agli ampi abbaini finestrati, alla velux presente e alle piccole aperture finestrate sottotetto.

### Altezza interna utile

L'altezza utile interna dell'appartamento è di 280cm all'intradosso della linea di copertura controsoffittata che collega longitudinalmente i due abbaini finestrati, mentre è di 120cm all'imposta della copertura perimetrale.

### Strutture verticali e murature perimetrali

Sono verosimilmente costituite da muratura di mattoni pieni e pietrame in relazione alle tipologie costruttive ricorrenti all'epoca della originaria costruzione da ricondursi a data antecedente il 1950. I solai interpiano sono realizzati in putrelle di ferro e volterranee in mattoni pieni intonacati.

**Stato di conservazione:** Discreto.

### Copertura

La copertura è in orditura lignea impostata su perimetro murario e muri di spina generanti la distribuzione dei locali. L'intradosso è stato tamponato e intonacato nelle porzioni interposte tra le strutture lignee portanti che a tratti risultano semplicemente impregnate.

**Stato di conservazione:** Sufficiente a fronte del rilevabile stato di conservazione che evidenzia occasionali fenomeni di infiltrazione intradossale, degrado dello sporto di gronda lignea ed esfoliazione delle lattonerie preposte alla raccolta e convogliamento delle acque meteoriche.

### Pareti interne

Costituiscono il sistema strutturale del fabbricato a partire dal piano di fondazione unitamente al perimetro murario e sono realizzate in muratura in mattoni ad una testa intonacati e tinteggiati.

**Stato di conservazione:** Buono per integrità strutturale e finiture.

### Pavimentazione interna

La pavimentazione dell'abitazione è in assito di legno massello impregnato ed in ceramica per cucina e locale bagno.

**Stato di conservazione:** Buono.

### Soglie, davanzali e parapetti

Le soglie sono in Serizzo lucidato e i davanzali sono in elementi prefabbricati in cemento modanato e tinteggiato. I parapetti delle portefinestre sono in ferro tinteggiato a disegno semplice.

**Stato di conservazione:** Discreto.

## Serramenti

I serramenti sono in legno impregnato e dotati di vetrocamera isolante con guarnizione. Le persiane sono in legno tinto testa di moro.

**Stato di conservazione:** Discreto.

## Porte

Le porte interne sono in legno tamburato impiallacciato e tinto mogano con elemento in vetro inserito.

**Stato di conservazione:** Buono.

## Cantina

Disposta nel seminterrato e raggiungibile tramite scala comune, il locale cantina è dotato di finestra e ospita la caldaia comune di cui sopra. Le murature perimetrali presentano estesi fenomeni di esfoliazione determinata da presenza di umidità da risalita capillare e da infiltrazioni riconducibili a localizzate perdite impiantistiche.

**Stato di conservazione:** Sufficiente.

## Impianto elettrico

L'impianto elettrico, che condivide il medesimo contatore con il Sub.16, senza ripartizione dei consumi, è realizzato sottotraccia con frutti e placche serie tipo Biticino Classic.

Presente interruttore differenziale.

**Stato di conservazione:** Sufficiente.

## Impianto idro-termo-sanitario

L'impianto di riscaldamento gestisce in modo unitario l'unità del Sub.16-13-17-18 e scala comune. La diffusione del calore nelle stesse avviene tramite termosifoni in ghisa tinteggiati ed è regolato mediante termostati ambiente posti nelle due unità. L'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria avviene tramite il medesimo impianto di generazione centralizzato.

**Stato di conservazione:** Sufficiente anche a fronte dell'assenza del libretto gestione impianto.

## Impianti altri e utenze

Presente impianto citofonico e TV.

Lo stabile di cui le unità oggetto di esecuzione sono parte, condivide l'allaccio all'utenza elettrica e di fornitura d'acqua potabile. L'allaccio alla rete gas prevede un contatore unico per l'alimentazione della caldaia che serve i Sub.16-13-18-17 e la scala comune.

## Corte comune

L'immobile presenta cortile pertinenziale comune lastricato in materiale lapideo negli spazi interposti fra il fabbricato ed i muri di confine dell'unità edilizia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1989 al 11/04/2002	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Soldani	07/02/1989	9100	1826

		Giancarlo			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Verbania	25/02/1989	1923	1512
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/04/2002 al 24/07/2003	**** Omissis ****	<b>DENUNCIA DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro	11/04/2002	6	465
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Verbania	18/02/2004	1979	1311
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/07/2003 al 06/11/2006	**** Omissis ****	<b>ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Enrico Majoni	17/07/2003	1474	977
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Verbania	24/07/2003	8937	6205
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/11/2006 al 16/10/2008	**** Omissis ****	<b>DENUNCIA DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro	07/09/2006	20	476
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Verbania	06/11/2006	16441	10404
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 16/10/2008 al 18/02/2022	**** Omissis ****	<b>ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Majoni Enrico	09/10/2008	9613	5993
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Verbania	16/10/2008	12666	9080
		<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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 18/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Atto di mutuo  
 Iscritto a Verbania il 16/10/2008  
 Reg. gen. 12667 - Reg. part. 1814  
 Importo: € 255.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 127.084,80  
 Rogante: Notaio Majoni  
 Data: 09/10/2008  
 N° repertorio: 9613  
 N° raccolta: 5993

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
 Trascritto a Verbania il 10/09/2021  
 Reg. gen. 11159 - Reg. part. 8775

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

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **ACCORDO PER LA SOSPENSIONE TEMPORANEA DEL PAGAMENTO RATE MUTUI**  
**Sospensione Temporanea Mutuo**  
Iscritto a Verbania il 26/09/2012  
Reg. gen. 9423 - Reg. part. 1233  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

L'E.E. ha rilevato le informazioni di cui sopra dal confronto istituito tra i dati estrapolati dalla Certificazione notarile posta in atti alla procedura e le risultanze delle Ispezione ipotecaria condotta a carico degli esecutati.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) è allegato.

Da esso si desume che la tipologia di interventi ammessi, per estrapolazione dall'art.3.3.5. delle N.T.A del P.R.G.C., sia la seguente:

"(..)

*Tipi di Intervento:*

*4. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e sgg., sono ammessi interventi di:*

- *Manutenzione Ordinaria (MO)*
- *Manutenzione Straordinaria (MS)*
- *Restauro (R)*
- *Risanamento Conservativo (RC)*
- *Ristrutturazione Edilizia tipo A e B*
- *Demolizione senza Ricostruzione*
- *Demolizione con Ricostruzione (nei limiti di cui al successivo comma 7)*
- *Ampliamento e Sopraelevazione (nei limiti di cui al successivo comma 6)*
- *Nuova Costruzione di edifici accessori.*

(..)".

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dalla consultazione degli atti di provenienza e della documentazione archivistica reperita presso il Comune di Meina, l'E.E. ha potuto individuare le pratiche in elenco:

- 1) Autorizzazione n.A/75/90, prot.n.491 del 28/01/1992 con oggetto la "Formazione di terrazzo" e tavole grafiche annesse;
- 2) Autorizzazione n.22/89/A, prot.n.2306 del 24/07/1989 con oggetto "Formazione di accesso carraio" e tavole grafiche annesse.

Per estratto dall'atto di provenienza notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, reg.gen.1923, reg.part.1512 del 25/02/1989, relativamente all'epoca della costruzione è specificato che il fabbricato sia stato costruito "(..) ante 1967 e che dopo tale data non risultavano violazioni alle norme e regolamenti edilizi vigenti(..)".

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

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



Il generatore esistente sito al piano interrato nella cantina del Sub.18 alimenta l'impianto idrotermosanitario dei Sub.13-18-16 oggetto della presente procedura.

I costi minimi necessari a rendere autonome le suddette n.3 particelle e precisamente:

- Sub.13\_Negozi (C1) del piano terreno;
- Sub.18 Appartamento (A/3), piano terra;
- Sub.16 Appartamento (A/3), piano secondo;

sono stimabili cumulativamente in 12.000,00€ includenti la regolarizzazione del generatore esistente (privo di Libretto e rapporti prova fumi) del Sub.18, la posa in opera di nuovi generatori per i Sub.13-16 e le relative opere di intercettazione impiantistiche, elettriche ed annesse assistenze murarie.

L'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.), da obbligatoriamente rielaborarsi a seguito di intervenuta variazione catastale, è stato redatto dal Termotecnico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed è allegato al presente Rapporto.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali in quanto l'immobile non è costituito in condominio.



LOTTO 3

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Lesa (NO) - Via alle Zappe n.8, piano T-S1.



## DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare a destinazione commerciale é parte di una palazzina di quattro piani, di cui uno interrato, composta da ulteriori tre appartamenti a destinazione residenziale. Il negozio presenta due vetrine ed accesso pedonale dal sedime di Via Roma e si articola in un ampio locale a pianta libera al piano terreno e da un deposito sottostante di pari ampiezza ed a questo collegato tramite una scala in ferro. Al wc, catastalmente condiviso col retrostante appartamento residenziale, si accede direttamente dal vano scala comune che conferisce accesso sia agli altri due piani fuori terra e rispettive unità, sia alla restostante Via alle Zappe.

L'unità condivide l'impianto idrotermosanitario con le residenze situate al piano terra e secondo, mentre l'impianto elettrico è indiviso per l'intero stabile.

Il contesto territoriale, di rilevante pregio ambientale e paesaggistico per la prossimità al bacino lacustre del lago Maggiore, si caratterizza per una agevole accessibilità infrastrutturale ed una adeguata dotazione di servizi al cittadino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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 1/2)
- \*\*\*\* 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 separazione legale dei beni.



## CONFINI

---

I confini della particella in oggetto sono:

- Via Roma;
- Mapp.1491;
- Via alle Zappe;
- Mapp.717-707-15.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	51,08 mq	65,70 mq	1,00	65,70 mq	3,30 m	Terra
Locale di deposito	50,32 mq	67,90 mq	0,60	40,74 mq	3,30 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>106,44 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>106,44 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/02/1992 al 11/04/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 716, Sub. 13 Categoria C1 Cl.5, Cons. 63 Superficie catastale 90 mq Rendita € 2.238,53 Piano S1-T Graffato N.C.T., F.12, Mapp.716
Dal 11/04/2002 al 13/09/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 716, Sub. 13 Categoria C1 Cl.5, Cons. 63 Superficie catastale 90 mq Rendita € 2.238,53 Piano S1-T Graffato N.C.T., F.12, Mapp.716
Dal 13/09/2005 al 18/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 716, Sub. 13 Categoria C1 Cl.5, Cons. 63 Superficie catastale 90 mq Rendita € 2.238,53 Piano S1-T Graffato N.C.T., F.12, Mapp.716

I titolari corrispondono a quelli reali.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	716	13		C1	5	63	90 mq	2238,53 €	S1-T	N.C.T.- F.12- MAPP.716

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	
12	716				Ente Urbano		00 02 10 mq				

### Corrispondenza catastale

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

Al wc comune con l'unità commerciale del Sub.18 (ex Sub.14) è stato conferito il Sub.17, a cui corrisponde autonomo Valore di mercato indicato nel capitolo "Stima".

### STATO CONSERVATIVO

L'E.E., a seguito dei sopralluoghi esperiti e delle valutazioni condotte in sito, definisce "scadente" (rif. Art.21, L.392-1978) il generale stato conservativo del bene pignorato.

### PARTI COMUNI

La variazione catastale eseguita in rispondenza agli elementi raccolti nel corso delle indagini peritali, ha determinato l'assegnazione del Sub.7 alle parti comuni dello stabile di cui sono parte i mappali n.13-16-18 (unitamente al sub.15 che non è però oggetto di procedura esecutiva). Dette parti comuni si identificano nel cortile, nel vano scala di accesso alle unità e nel servizio igienico (Sub.17) collegato a quest'ultimo e posto al piano terreno.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione dell'atto di provenienza Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, reg.part.1512, reg.gen.1923, del 25/02/1989 non si evincono servitù a carico dell'immobile oggetto di compravendita.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'E.E. sulla base delle informazioni derivanti dai sopralluoghi peritali e dalle consultazioni archivistiche, procede alla descrizione dei caratteri costruttivi dell'immobile.

### Fondazioni

La struttura di fondazione è costituita da una catino in muratura generante un'ampia intercapedine perimetrale verso il terrapieno del sedime di Via Roma e verso il mappale 1491 posto a sud ovest. Detto struttura, ventilata da griglie soprastanti, contribuisce a preservare il perimetro murario del fabbricato in rapporto a fenomeni di umidità.

**Stato di conservazione:** Discreto non rilevando problematiche fessurative pur presenti fenomeni di umidità da risalita capillare a carico del perimetro murario controterra.

### Esposizione

L'esposizione dell'immobile orienta a nord-ovest e sud-ovest i suoi due fronti liberi garantendo adeguata illuminazione ed aria pur essendo situata entro la fitta tessitura muraria dell'isolato di cui è parte.

### Altezza interna utile

L'altezza utile interna del negozio e del deposito è di 330cm.

### Strutture verticali e murature perimetrali

Sono verosimilmente costituite da muratura di mattoni pieni e pietrame in relazione alle tipologie costruttive ricorrenti all'epoca della originaria costruzione da ricondursi a data antecedente il 1950. Il solaio interpiano in putrelle e volterranee intonacate, risulta essere stato oggetto di intervento di consolidamento mediante posa in opera di struttura di sostegno verticale ed orizzontale in elementi di ferro verniciato. Non reperibile agli atti d'archivio pratica edile a ciò riferibile.

**Stato di conservazione:** Discreto in quanto comunque non rilevabili fenomeni fessurativi menzionabili.

### Scala interna comune

E' realizzata in calcestruzzo armato con pedata in elementi lapidei ed alzate intonacate e tinteggiate. I pianerottoli presentano rivestimento in gres simil marmo.

**Stato di conservazione:** Buono.

### Pavimentazione interna

La pavimentazione del negozio e del deposito è in elementi in cemento e graniglia in bi e tri-cromia.

**Stato di conservazione:** Mediocre.

### Davanzali

I davanzali delle finestre sono in elementi prefabbricati in cemento modanato e tinteggiato al pari di quelli del resto del fabbricato.

**Stato di conservazione:** Discreto.

### Serramenti

I serramenti sono in legno tinto grigio senza vetrocamera, mentre la vetrina e la porta di ingresso presentano struttura in ferro tinto grigio come anche le grate anteposte alle aperture verso Via Roma.

**Stato di conservazione:** Mediocre.

### Impianto elettrico

L'impianto elettrico, con contatore dedicato, è realizzato a vista in tubi e scatole tipo gewiss con tubi Neon come corpi illuminanti.



Presente quadro elettrico con interruttori differenziali destinato all'attività commerciale.

**Stato di conservazione:** Sufficiente.

#### Impianto idro-termo-sanitario

L'impianto di riscaldamento gestisce in modo unitario l'unità dei Sub.13-16-17-18 e scala comune. Risulta presente un termosifone in ghisa al piano deposito, mentre risultano rimossi quelli collocati nel negozio.

**Stato di conservazione:** Mediocre.

#### Corte comune

L'immobile presenta cortile pertinenziale comune lastricato in materiale lapideo negli spazi interposti fra il fabbricato ed i muri di confine dell'unità edilizia.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1989 al 11/04/2002	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Soldani Giancarlo	07/02/1989	9100	1826
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Verbania	25/02/1989	1923	1512
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/04/2002 al 24/07/2003	**** Omissis ****	<b>DENUNCIA DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro	11/04/2002	6	465
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Verbania	18/02/2004	1979	1311
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/07/2003 al	**** Omissis ****	<b>ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'</b>			



06/11/2006		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Enrico Majoni	17/07/2003	1474	977
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Verbania	24/07/2003	8937	6205
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/11/2006 al 16/10/2008	**** Omissis ****	<b>DENUNCIA DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro	07/09/2006	20	476
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Verbania	06/11/2006	16441	10404
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/10/2008 al 18/02/2022	**** Omissis ****	<b>ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Majoni Enrico	09/10/2008	9613	5993
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Verbania	16/10/2008	12666	9080
		<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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 18/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Verbania il 16/10/2008  
Reg. gen. 12667 - Reg. part. 1814  
Importo: € 255.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 127.084,80  
Rogante: Notaio Majoni  
Data: 09/10/2008  
N° repertorio: 9613  
N° raccolta: 5993

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Verbania il 10/09/2021  
Reg. gen. 11159 - Reg. part. 8775  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **ACCORDO PER LA SOSPENSIONE TEMPORANEA DEL PAGAMENTO RATE MUTUI**  
**Sospensione Temporanea Mutuo**  
Iscritto a Verbania il 26/09/2012  
Reg. gen. 9423 - Reg. part. 1233  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

L'E.E. ha rilevato le informazioni di cui sopra dal confronto istituito tra i dati estrapolati dalla Certificazione notarile posta in atti alla procedura e le risultanze delle Ispezione ipotecaria condotta a carico degli esecutati.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) è allegato.

Da esso si desume che la tipologia di interventi ammessi, per estrapolazione dall'art.3.3.5. delle N.T.A del P.R.G.C., sia la seguente:

"(..)

*Tipi di Intervento:*

*4. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e sgg., sono ammessi interventi di:*

- *Manutenzione Ordinaria (MO)*
- *Manutenzione Straordinaria (MS)*
- *Restauro (R)*
- *Risanamento Conservativo (RC)*



- Ristrutturazione Edilizia tipo A e B
  - Demolizione senza Ricostruzione
  - Demolizione con Ricostruzione (nei limiti di cui al successivo comma 7)
  - Ampliamento e Sopraelevazione (nei limiti di cui al successivo comma 6)
  - Nuova Costruzione di edifici accessori.
- (..)".



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dalla consultazione degli atti di provenienza e della documentazione archivistica reperita presso il Comune di Meina, l'E.E. ha potuto individuare le pratiche in elenco:

- 1) Autorizzazione n.A/75/90, prot.n.491 del 28/01/1992 con oggetto la "Formazione di terrazzo" e tavole grafiche annesse;
- 2) Autorizzazione n.22/89/A, prot.n.2306 del 24/07/1989 con oggetto "Formazione di accesso carraio" e tavole grafiche annesse.

Per estratto dall'atto di provenienza notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, reg.gen.1923, reg.part.1512 del 25/02/1989, relativamente all'epoca della costruzione è specificato che il fabbricato sia stato costruito "(..) ante 1967 e che dopo tale data non risultavano violazioni alle norme e regolamenti edilizi vigenti.(..)".

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

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

Il generatore esistente sito al piano interrato dell'unità edilizia alimenta l'impianto idrotermosanitario dei Sub.13-18-16 oggetto della presente procedura.

I costi minimi necessari a rendere autonome le suddette n.3 particelle e precisamente:

- Sub.13\_Negozio (C1) del piano terreno;
- Sub.18\_Appartamento (A/3), piano terra;
- Sub.16\_Appartamento (A/3), piano secondo;

sono stimabili cumulativamente in 12.000,00€ includenti la regolarizzazione del generatore esistente (privo di Libretto e rapporti prova fumi) del Sub.18, la posa in opera di nuovi generatori per i Sub.13-16 e le relative opere di intercettazione impiantistiche, elettriche ed annesse assistenze murarie.

L'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) è stato redatto dal Termotecnico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel 2014 ed è valido fino al 2024, non essendo intervenute modifiche o riqualificazioni energetiche.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali in quanto l'immobile non è costituito in condominio..



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La suddivisione in lotti è proponibile in relazione all'autonomia funzionale delle n.3 unità immobiliari costituenti l'oggetto della procedura.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lesa (NO) - Via alle Zappe n.8, piano T-S1.

L'unità immobiliare é parte di una palazzina di quattro piani, di cui uno interrato, composta da un totale di tre appartamenti a destinazione residenziale e un negozio. Collocato al piano terreno dello stabile e servito da duplice accesso da Via alle Zappe e da Via Roma, l'appartamento si compone di una cucina abitabile con annesso ampio terrazzo e di un locale a destinazione soggiorno. Al wc, catastalmente condiviso col retrostante negozio, si accede direttamente dal vano scala comune che conferisce accesso agli altri due piani fuori terra e rispettive unità. Completa la dotazione funzionale dell'appartamento, il locale cantina posto al piano seminterrato anch'esso accessibile da Via alle Zappe. L'unità condivide l'impianto idrotermosanitario col negozio e con il secondo piano, mentre l'impianto elettrico è indiviso per l'intero stabile. Il contesto territoriale, di rilevante pregio ambientale e paesaggistico per la prossimità al bacino lacustre del lago Maggiore, si caratterizza per una agevole accessibilità infrastrutturale ed una adeguata dotazione di servizi al cittadino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 716, Sub. 18, Categoria A3, Graffato N.C.T.-F.12-Mapp.716 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 716, Qualità Ente Urbano, Graffato Mapp.13-15-16-18 al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 716, Sub. 19, Categoria C2, Graffato N.C.T.-F.12-MAPP.716.

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

Valore di stima del bene: € 35.408,30

#### **Il metodo di stima impiegato è il Market Comparison Approach (M.C.A.).**

Trattasi di un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Il MCA si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore. Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) l'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante, foto, ecc.);
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione;



7) la sintesi valutativa. L'analisi del segmento del mercato immobiliare riguarda il segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, nel quale si rilevano i parametri quantitativi (rapporti mercantili) e le altre informazioni necessarie ai fini della stima. L'analisi del segmento di mercato si svolge con la scheda di rilevazione del segmento.

La rilevazione dei dati immobiliari si svolge con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati. Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa:

- sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;
- sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato;
- sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare.

La misura delle caratteristiche qualitative si svolge nella scala nominale e nella scala ordinale: nella prima assegnando i valori zero e uno rispettivamente in assenza e in presenza della caratteristica; nella seconda assegnando un punteggio a ciascuna classe. Per tutte le caratteristiche qualitative si definiscono i relativi nomenclatori. Le caratteristiche immobiliari che presentano gli stessi ammontare nell'immobile da valutare e negli immobili di confronto non entrano nel MCA, perché si trovano nella parità di condizioni, ma sono riportate nel rapporto di valutazione.

L'applicazione del presente sistema di stima, il cui svolgimento è stato integralmente sviluppato ed unito al presente rapporto (rif. ALLEGATO 6 - ESECUTATO), ha condotto alla individuazione del seguente:

**Valore unitario = 579,04€**

**Valore di Mercato complessivo = 36.000,00€ (arrotondato).**

Con rimando al cap. "Corrispondenza catastale" ed al Valore unitario di cui sopra, il valore di mercato del wc comune di cui al Sub.17, avente superficie commerciale pari a 3,00m<sup>2</sup> deriva dalla seguente:

Valore di mercato Sub.17 = 3,00m<sup>2</sup> x 579,04€/m<sup>2</sup> = 1.700,00€ (arrotondati)

**Note:**

In relazione agli ulteriori quesiti richiesti dall'ill.mo G.E., Dr. Mauro D'Urso, l'E.E. specifica ed integra quanto segue:

- "(..) il Perito indicherà, per ciascuno dei Lotti proposti:

1) Il mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale (..)":

**Calcolo del Valore catastale dell'immobile**

Categoria catastale:

A/3 - Abitazione di tipo economico;

Data di riferimento: 18/02/2022;

Rendita catastale: 216,91€;

Abitazione principale

Rendita catastale rivalutata del 5%: 227,76€;

Moltiplicatore catastale: 110;

**Valore catastale: 25.053,11€.**

- "(..) 2) Proporrà un mero coefficiente di aumento o diminuzione di valore con specifico riferimento ad elementi richiamati in perizia che rendano l'immobile non conforme ad un valore medio di immobili similari per consistenza, ubicazione e caratteristiche (..)".



La metodologia estimativa impiegata nell'elaborazione del presente rapporto di stima in rispondenza agli Standard di Valutazione Internazionale (I.V.S), non richiede l'ulteriore definizione di discrezionali coefficienti correttivi del valore individuato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lesà (NO) - Via alle Zappe, piano T-S1	61,15 mq	579,04 €/mq	€ 36.000,00	100,00%	€ 36.000,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 36.000,00</b>

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lesa (NO) - Via alle Zappe n.8, piano 2-S1.

L'unità immobiliare é parte di una palazzina di quattro piani, di cui uno interrato, composta da un totale di tre appartamenti a destinazione residenziale e da un negozio. Collocato al secondo piano dello stabile e servito da un duplice accesso da Via alle Zappe e da Via Roma per il tramite della scala comune del fabbricato, l'appartamento si articola in ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, locale bagno e due camere. La particolare connotazione a mansarda dell'abitazione trae beneficio estetico e funzionale dalla presenza di due ampi abbaini finestrati disposti a nord-ovest e sud-est, da cui si apprezza il paesaggio circostante. Completa la dotazione dell'appartamento, l'ampia cantina disposta nel piano seminterrato. L'unità condivide l'impianto idrotermosanitario col negozio e con l'appartamento situato al piano terreno, mentre l'impianto elettrico è indiviso per l'intero stabile. Il contesto territoriale, di rilevante pregio ambientale e paesaggistico per la prossimità al bacino lacustre del lago Maggiore, si caratterizza per una agevole accessibilità infrastrutturale ed una adeguata dotazione di servizi al cittadino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 716, Sub. 16, Categoria A3, Graffato N.C.T.-F.12-MAPP.716 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 716, Qualità Ente Urbano.

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

Valore di stima del bene: € 76.419,09.

**Il metodo di stima impiegato è il Market Comparison Approach (M.C.A.).**

Trattasi di un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Il MCA si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile

oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore. Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) l'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante, foto, ecc.);
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione;
- 7) la sintesi valutativa. L'analisi del segmento del mercato immobiliare riguarda il segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, nel quale si rilevano i parametri quantitativi (rapporti mercantili) e le altre informazioni necessarie ai fini della stima. L'analisi del segmento di mercato si svolge con la scheda di rilevazione del segmento.

La rilevazione dei dati immobiliari si svolge con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati. Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa:

- sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;
- sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato;
- sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare.

La misura delle caratteristiche qualitative si svolge nella scala nominale e nella scala ordinale: nella prima assegnando i valori zero e uno rispettivamente in assenza e in presenza della caratteristica; nella seconda assegnando un punteggio a ciascuna classe. Per tutte le caratteristiche qualitative si definiscono i relativi nomenclatori. Le caratteristiche immobiliari che presentano gli stessi ammontare nell'immobile da valutare e negli immobili di confronto non entrano nel MCA, perché si trovano nella parità di condizioni, ma sono riportate nel rapporto di valutazione.

L'applicazione del presente sistema di stima, il cui svolgimento è stato integralmente sviluppato ed unito al presente rapporto (rif. ALLEGATO 6 - ESECUTATO), ha condotto alla individuazione del seguente:

**Valore unitario = 589,79€**

**Valore di Mercato complessivo = 76.000,00€ (arrotondato).**

**Note:**

In relazione agli ulteriori quesiti richiesti dall'ill.mo G.E., Dr. Mauro D'Urso, l'E.E. specifica ed integra quanto segue:

- "(..) il Perito indicherà, per ciascuno dei Lotti proposti:

- 1) *Il mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale (..):*

**Calcolo del Valore catastale dell'immobile**

Categoria catastale:

A/3 - Abitazione di tipo economico;

Data di riferimento: 18/02/2022;

Rendita catastale: 433,82€;

Abitazione principale

Rendita catastale rivalutata del 5%: 455,51€;  
Moltiplicatore catastale: 110;  
**Valore catastale: 50.160,21€.**

- "(..) 2) Proporrà un mero coefficiente di aumento o diminuzione di valore con specifico riferimento ad elementi richiamati in perizia che rendano l'immobile non conforme ad un valore medio di immobili similari per consistenza, ubicazione e caratteristiche (..)".

La metodologia estimativa impiegata nell'elaborazione del presente rapporto di stima in rispondenza agli Standard di Valutazione Internazionale (I.V.S), non richiede l'ulteriore definizione di discrezionali coefficienti correttivi del valore individuato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Lesà (NO) - Via alle Zappe, piano 2-S1	129,57 mq	589,79 €/mq	€ 76.000,00	100,00%	€ 76.000,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 76.000,00</b>

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Lesà (NO) - Via Alle Zappe, piano T-S1.

L'unità a destinazione commerciale é parte di una palazzina di quattro piani, di cui uno interrato, composta da ulteriori tre appartamenti a destinazione residenziale. Il negozio presenta due vetrine ed accesso pedonale dal sedime di Via Roma e si articola in un ampio locale a pianta libera al piano terreno e da un deposito sottostante di pari ampiezza ed a questo collegato tramite una scala in ferro. Al wc, catastalmente condiviso col retrostante appartamento residenziale, si accede direttamente dal vano scala comune che conferisce accesso sia agli altri due piani fuori terra e rispettive unità, sia alla restostante Via alle Zappe. L'unità condivide l'impianto idrotermosanitario con le residenze situate al piano terra e secondo, mentre l'impianto elettrico è indiviso per l'intero stabile. Il contesto territoriale, di rilevante pregio ambientale e paesaggistico per la prossimità al bacino lacustre del lago Maggiore, si caratterizza per una agevole accessibilità infrastrutturale ed una adeguata dotazione di servizi al cittadino.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 716, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 716, Sub. 13, Categoria C1, Graffato N.C.T.-F.12-MAPP.716.

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

Valore di stima del bene: € 62.701,68.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## **Il metodo di stima impiegato è il Market Comparison Approach (M.C.A.).**

Trattasi di un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Il MCA si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore. Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) l'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante, foto, ecc.);
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione;
- 7) la sintesi valutativa. L'analisi del segmento del mercato immobiliare riguarda il segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, nel quale si rilevano i parametri quantitativi (rapporti mercantili) e le altre informazioni necessarie ai fini della stima. L'analisi del segmento di mercato si svolge con la scheda di rilevazione del segmento.

La rilevazione dei dati immobiliari si svolge con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati. Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa:

- sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;
- sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato;
- sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare.

La misura delle caratteristiche qualitative si svolge nella scala nominale e nella scala ordinale: nella prima assegnando i valori zero e uno rispettivamente in assenza e in presenza della caratteristica; nella seconda assegnando un punteggio a ciascuna classe. Per tutte le caratteristiche qualitative si definiscono i relativi nomenclatori. Le caratteristiche immobiliari che presentano gli stessi ammontare nell'immobile da valutare e negli immobili di confronto non entrano nel MCA, perché si trovano nella parità di condizioni, ma sono riportate nel rapporto di valutazione.

L'applicazione del presente sistema di stima, il cui svolgimento è stato integralmente sviluppato ed unito al presente rapporto (rif. ALLEGATO 6 - ESECUTATO), ha condotto alla individuazione del seguente:

**Valore unitario = 589,08€**

**Valore di Mercato complessivo = 63.000,00€ (arrotondato).**

### **Note:**

In relazione agli ulteriori quesiti richiesti dall'ill.mo G.E., Dr. Mauro D'Urso, l'E.E. specifica ed integra quanto segue:

- "(..) il Perito indicherà, per ciascuno dei Lotti proposti:

- 1) *Il mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale (..):*

## Calcolo del Valore catastale dell'immobile

Categoria catastale  
C/1 - Negozi e botteghe;  
Data di riferimento: 18/02/2022;  
Rendita catastale: 2.238,53€;  
Rendita catastale rivalutata del 5%: 2.350,46€;  
Moltiplicatore catastale: 40,8;  
**Valore catastale: 95.898,63€.**



- "(..) 2) Proporrà un mero coefficiente di aumento o diminuzione di valore con specifico riferimento ad elementi richiamati in perizia che rendano l'immobile non conforme ad un valore medio di immobili similari per consistenza, ubicazione e caratteristiche (..)".

La metodologia estimativa impiegata nell'elaborazione del presente rapporto di stima in rispondenza agli Standard di Valutazione Internazionale (I.V.S), non richiede l'ulteriore definizione di discrezionali coefficienti correttivi del valore individuato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Negozio Lesa (NO) - Via Alle Zappe, piano T-S1	106,44 mq	589,08 €/mq	€ 63.000,00	100,00%	€ 63.000,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 63.000,00</b>

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.

Arona, li 21/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Chiappini Bernardo Angelo

  
ARCHITETTO  
sezione A/a Chiappini Bernardo n° 1102



www.formaespazio.it



Via Novara n.17 28041 Arona (NO) Cell.: 328 7415788 Tel.: 0322 45015 e-mail: chiappini@formaespazio.it  
Cod.Fisc.: CHPBNR68P20A429K Partita IVA: 01849480031 P.E.C.: bernardo.chiappini@archiworldpec.it

