

# TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bianconi Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2021 del R.G.E.

promossa da



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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

All'udienza del 06/04/2022, il sottoscritto Geom. Bianconi Alessandro, con studio in Via Pietrere, 11 - 28845 - Domodossola (VB), email a-bianconi@virgilio.it, PEC alessandro.bianconi@geopec.it, Tel. 0324242446, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Santa Maria Maggiore (VB) - via Vittorio Veneto

## DESCRIZIONE

---

Trattasi dell'intera quota di proprietà di un villino elevantesi su 2 piani fuori terra ed uno seminterrato con area di corte pertinenziale su tutti i lati, costruita negli anni '70, con caratteristiche tipiche del luogo. La proprietà è situata nel Comune di Santa Maria Maggiore, prossima alle principali strade di comunicazione e facilmente raggiungibile con automezzi attraverso una strada comunale (via Vittorio Veneto n.32)

Il villino risulta costituito: al piano terra da ingresso, cucina, disimpegno, soggiorno, 3 camere da letto, bagno, scala di collegamento al piano S1 e scala di collegamento P1 (sottotetto); al piano primo (sottotetto) da disimpegno, una camera, un bagno, un ripostiglio e 2 porzioni di sottotetto; al piano seminterrato da disimpegno, due ripostigli, un bagno, una lavanderia, un locale caldaia. Nella valutazione di stima rientra anche l'autorimessa posta al piano terreno, oltre ai terreni limitrofi p.lle 290-291-292-406-407.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Santa Maria Maggiore (VB) - via Vittorio Veneto

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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



## CONFINI

in unico corpo partendo da sud in senso orario dai terreni di proprietà (p.lle 290-291-292-406-407) annessi alla villetta (p.lla 289): mappale 547,634,632,546,455,355,357,360 via Vittorio Veneto



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	117,00 mq	161,00 mq	1	161,00 mq	2,77 m	terreno (rialzato)
Veranda	27,00 mq	32,00 mq	0.5	30,40 mq	2,77 m	terreno (rialzato)
Autorimessa	16,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	4,18 m	piano terreno (rialzato)
Villino (locali accessori indiretti)	109,00 mq	161,00 mq	0.2	32,20 mq	2,50 m	PS1
Villino (camera e bagno)	27,00 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	2,70 m	P1 SOTTOTETTO
Villino (locali accessori indiretti)	85,00 mq	107,00 mq	0.2	21,40 mq	1,50 m	1 (SOTTOTETTO)
Villino (locali accessori diretti)	45,00 mq	51,00 mq	0.5	25,50 mq	2,50 m	1 (SOTTOTETTO)
Giardino di pertinenza esclusiva	1845,00 mq	1845,00 mq	0,04	73,80 mq	0,00 m	TERRENO
terreni limitrofi	2950,00 mq	2950,00 mq	0,02	59,00 mq	0,00 m	TERRENO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>459,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>459,30 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/09/1995 al 13/05/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 289

		<p>Categoria A7 Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 479 mq Rendita € 1.342,79 Piano S1-T-1</p>
Dal 15/09/1995 al 16/10/2023	**** Omissis ****	<p>Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 406 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 001030 Reddito dominicale € 1,86 Reddito agrario € 2,93</p>
Dal 15/09/1995 al 16/10/2023	**** Omissis ****	<p>Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 407 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 001030 Reddito dominicale € 1,86 Reddito agrario € 2,93</p>
Dal 15/09/1995 al 16/10/2023	**** Omissis ****	<p>Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 290 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 002060 Reddito dominicale € 0,51 Reddito agrario € 0,80</p>
Dal 15/09/1995 al 16/10/2023	**** Omissis ****	<p>Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 291 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 000290 Reddito dominicale € 0,52 Reddito agrario € 0,82</p>
Dal 15/09/1995 al 16/10/2023	**** Omissis ****	<p>Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 292 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00320 Reddito dominicale € 0,58 Reddito agrario € 0,91</p>
Dal 13/07/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, , Fg. 38, Part. 289 Categoria A7 Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 479 mq Rendita € 1.342,79 Piano s1-t-1</p>
Dal 09/11/2015 al 27/04/2023	**** Omissis ****	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 289 Categoria A7 Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 479 mq Rendita € 1.342,79 Piano S1-T-1</p>
Dal 27/04/2023 al 04/07/2023	**** Omissis ****	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 289, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 Superficie catastale 22 mq Rendita € 55,36 Piano T</p>

Dal 27/04/2023 al 04/07/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 289, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 479 mq Rendita € 411,00 Piano S1-T-1
------------------------------	-------------------	---



SI CORRISPONDONO.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	289	1		A7	2	13	411 mq	1342,79 €	S1-T-1	
	38	289	2		C6	2	16	22 mq	55,36 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
38	290				Prato	2	00.20.60 mq	51 €	0,8 €		
38	291				Prato	2	00.02.90 mq	0,52 €	0,82 €		
38	292				Prato	2	00.03.20 mq	0,58 €	2,93 €		
38	406				Prato	2	00.10.30 mq	1,86 €	2,93 €		
38	407				Prato	2	00.10.30 mq	1,86 €	2,93 €		



### Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territoriale di Verbania è depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare in oggetto, redatta dal geometra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 14/11/1974, che non rappresenta correttamente lo stato dei luoghi, pertanto si è resa necessaria denuncia di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e divisione della autorimessa dalla consistenza originaria, presentata dal sottoscritto geometra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* all'Ufficio provinciale Territoriale di Verbania in data 05/07/2023

protocollo n.ro VB0030050.

L'area su cui insiste il fabbricato e il relativo giardino, corrisponde al Catasto Terreni al foglio 38 particella 289 Ente Urbano di are 00.20.60.



## STATO CONSERVATIVO

---

Il villino presenta finiture ordinarie dell'epoca di costruzione e verte in normali condizioni di manutenzione, fatto salvo in alcuni locali del piano seminterrato, dove si sono riscontrate alcune efflorescenze causate presumibilmente dall'umidità del terreno.



## PARTI COMUNI

---

NON CI SONO PARTI COMUNI

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

NON ESISTONO

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Contesto: area residenziale.

Accesso: da strada pubblica (Via Vittorio Veneto civico 32).

Strutture verticali portanti: in cemento armato e tamponature dello spessore di circa 40 cm.

Divisori interni: murature in mattoni di laterizio da 10 cm.

Solai: latero-cemento.

Copertura: a falde in C.A.

Manto di copertura: tegole piane di cemento colore nere.

Lattoneria: lamiera pre-verniciata nera.

Finiture pareti esterne: idropittura.

Finiture pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate.

Pavimenti: in piastrelle di ceramica, pietra naturale cotto e legno.

Rivestimenti servizi igienici e angolo cucina: piastrelle di ceramica;

Scala di collegamento tra i vari piani: dal PT al P1 in legno; dal PT all'autorimessa ed al PS1 in pietra naturale.

Serramenti esterni: legno con vetri singoli e tapparelle in plastica;

Porte interne: legno;

Impianto elettrico: sottotraccia e dotato di interruttore salvavita;

Impianto di riscaldamento: vecchia caldaia a gasolio non funzionante, situata nel locale caldaia al piano seminterrato.

Impianto produzione acqua calda sanitaria: fornita dalla caldaia di cui sopra, non funzionante.

Servizi igienici: sono dotati di doccia, vaso igienico, bidet e lavabo; l'areazione avviene in modo naturale per mezzo di finestre apribili.

Non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti elettrico e termico, pertanto sarà compito del futuro avente titolo accertare tale conformità con l'ausilio di tecnici abilitati.



## STATO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato viene utilizzato saltuariamente dal proprietario esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/1995 al 12/07/2023	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE GAZZOLA ADELINA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			15/09/1995	84	298
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI VERBANIA	30/01/1998	697	495
		<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 16/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE IN GARANZIA  
Iscritto a VERBANIA il 01/02/2016  
Reg. gen. 806 - Reg. part. 80



Quota: 1/1  
Importo: € 288,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 144,00  
Percentuale interessi: 4,00 %  
Rogante: ROGNONI PAOLA  
Data: 27/01/2016  
N° repertorio: 7444  
N° raccolta: 4921



### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a NOVARA il 01/02/2022  
Reg. gen. 998 - Reg. part. 779  
Quota: 1/1

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato in oggetto mappale 289 insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "aree a verde privato vincolato:VP1-16" normata dall'articolo 13.1.16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Le aree esterne in oggetto ( mappali 290-291-292-407-408) insistono anch'esse su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "aree a verde privato vincolato:VP1-16" normata dall'articolo 13.1.16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In allegato si trasmette certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Santa Maria Maggiore prot. n. 2787 del 12/06/2023.



### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è stata realizzata con concessione edilizia n. 10 del 14/05/1970 e rilasciato certificato di abitabilità in data 29/12/1972 per 4 vani e 3 accessori al PS1 (seminterrato) a destinazione abitazione, 6 vani e 2 accessori al PT ( primo fuori terra) a destinazione abitazione, 2 vani e 2 accessori al P1 ( secondo fuori terra) a destinazione abitazione. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche effettuate nell'archivio del Comune di Santa Maria Maggiore, ai sensi dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successivamente alla data del 14/05/1970 risulta rilasciato il seguente provvedimento edilizio:

- Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia n. 56 del 21/08/1981 per esecuzione di recinzione. Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'autorizzazione sopra richiamata. Le principali difformità riscontrate riguardano modifiche alla distribuzione interna dei locali al piano seminterrato, al piano terreno (rialzato) e al piano primo (sottotetto), chiusura di una finestra al piano terreno (rialzato) su fronte nord, apertura di finestra nel ripostiglio al PS1 (seminterrato) posto su fronte sud-est e diverso dimensionamento di alcune aperture. Tali difformità sono urbanisticamente sanabili con una spesa complessiva prevista di circa € 10.000,00 (oblazione e pratica edilizia), somma questa che è stata considerata in riduzione nella stima.



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

- 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.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Santa Maria Maggiore (VB) - via Vittorio Veneto  
Trattasi dell'intera quota di proprietà di un villino elevantesi su 2 piani fuori terra ed uno seminterrato con area di corte pertinenziale su tutti i lati, costruita negli anni '70, con caratteristiche tipiche del luogo. La proprietà è situata nel Comune di Santa Maria Maggiore, prossima alle principali strade di comunicazione e facilmente raggiungibile con automezzi attraverso una strada comunale (via Vittorio Veneto n.32) Il villino risulta costituito: al piano terra da ingresso, cucina, disimpegno, soggiorno, 3 camere da letto, bagno, scala di collegamento al piano S1 e scala di collegamento P1 (sottotetto); al piano primo (sottotetto) da disimpegno, una camera, un bagno, un ripostiglio e 2 porzioni di sottotetto; al piano seminterrato da disimpegno, due ripostigli, un bagno, una lavanderia, un locale caldaia. Nella valutazione di stima rientra anche l'autorimessa posta al piano terreno, oltre ai terreni limitrofi p.lle 290-291-292-406-407.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 289, Sub. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 290, Qualità Prato - Fg. 38, Part. 291, Qualità Prato - Fg. 38, Part. 292, Qualità Prato - Fg. 38, Part. 406, Qualità Prato - Fg. 38, Part. 407, Qualità Prato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 289, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 688.950,00

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

Nella determinazione del valore finale del bene vengono sottratti € 10.000 quali oneri necessari alle regolarizzazioni/sanatorie relativamente alle modifiche interne dei locali del piano terreno (rialzato), del piano primo (sottotetto) e del piano S1 (seminterrato), alla chiusura di una finestra e alla trasformazione da finestra a porta-finestra sul fronte nord del piano terreno (rialzato), allo spostamento della finestra al piano primo (sottotetto) del fronte nord, alla trasformazione da porta-finestra a finestra e diverso dimensionamento dell'altra finestra del piano primo (sottotetto) poste su fronte ovest, diverso dimensionamento della finestra posta su lato nord-est al piano terreno (rialzato), realizzazione di nuova finestra nel ripostiglio al piano S1 (seminterrato) su fronte sud-est. Pertanto il valore di stima relativo alla quota intera del diritto di piena proprietà del bene oggetto della presente stima, viene stabilito in € 678.950,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Santa Maria Maggiore (VB) - via Vittorio Veneto	459,30 mq	150.000,00 €/mq	€ 688.950,00	100,00%	€ 688.950,00
				Valore di stima:	€ 688.950,00

Valore di stima: € 688.950,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanatoria modifiche interne / apertura e chiusura finestre / diverso dimensionamento aperture	10000,00	€

**Valore finale di stima: € 678.950,00**



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.

Domodossola, li 17/10/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Bianconi Alessandro

