

# TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Deriu Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa .....	6
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano S1-T-1-2 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Lastrico solare ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano 1 .....	7
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T .....	7
Lotto Unico .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano S1-T-1-2 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Lastrico solare ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T .....	8
Titolarità .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano S1-T-1-2 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Lastrico solare ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano 1 .....	9
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T .....	9
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano S1-T-1-2 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Lastrico solare ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano 1 .....	9
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T .....	10
Consistenza .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano S1-T-1-2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Lastrico solare ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano 1.....	10
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T .....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano S1-T-1-2.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T.....	12

<b>Bene N° 3</b> - Lastrico solare ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano 1.....	12
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T.....	12
Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano S1-T-1-2.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Lastrico solare ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano 1.....	13
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T .....	14
Precisazioni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano S1-T-1-2.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Lastrico solare ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano 1.....	15
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T .....	15
Patti .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano S1-T-1-2.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Lastrico solare ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano 1.....	15
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T .....	15
Stato conservativo .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano S1-T-1-2.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Lastrico solare ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano 1.....	16
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T .....	16
Parti Comuni.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano S1-T-1-2.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Lastrico solare ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano 1.....	16
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T .....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano S1-T-1-2.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Lastrico solare ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano 1.....	16

<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano S1-T-1-2.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Lastrico solare ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano 1.....	17
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T .....	17
Stato di occupazione .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano S1-T-1-2.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Lastrico solare ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano 1.....	18
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T .....	18
Provenienze Ventennali .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano S1-T-1-2.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Lastrico solare ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano 1.....	20
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T .....	21
Formalità pregiudizievoli .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano S1-T-1-2.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Lastrico solare ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano 1.....	25
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T .....	26
Normativa urbanistica .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano S1-T-1-2.....	27
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T.....	28
<b>Bene N° 3</b> - Lastrico solare ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano 1.....	29
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T .....	29
Regolarità edilizia .....	30
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano S1-T-1-2.....	30
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T.....	31
<b>Bene N° 3</b> - Lastrico solare ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano 1.....	32
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T .....	33

Vincoli od oneri condominiali.....	34
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano S1-T-1-2.....	34
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T.....	34
<b>Bene N° 3</b> - Lastrico solare ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano 1.....	35
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T.....	35
Stima / Formazione lotti.....	35



All'udienza del 24/10/2023, il sottoscritto Geom. Deriu Massimo, con studio in Via San Fermo 40 - 28887 - Omegna (VB), email massimo.deriu@live.it, PEC massimo.deriu@geopec.it, Tel. 0323 670387, Fax 0323 642 566, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T
- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano 1
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO S1-T-1-2**

VILLA SU QUATTRO PIANI con terreno circostante, piscina e piccolo deposito attrezzi non infisso al suolo, COSI' DISPOSTA:

-AL PIANO TERRA CUCINA, PRANZO, SOGGIORNO, INGRESSO, BAGNO, due TERRAZZI E PORTICO;

-AL PIANO PRIMO QUATTRO CAMERE DA LETTO, TRE BAGNI, DISIMPEGNO, CABINA ARMADIO, RIPOSTIGLIO E CINQUE BALCONI;

-AL PIANO SECONDO DUE CAMERE, DISIMPEGNO, DUE STENDITOI ED UN BAGNO;

-AL PIANO SEMINTERRATO TAVERNA, VERANDA, DISIMPEGNO, DUE LAVATOI, WC, CANTINA, LOCALE CALDAIA E VANO CONTATORI.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

AUTORIMESSA

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO 1**

---

LASTRICO SOLARE

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

---

DEPOSITO AL PIANO TERRA CON WC (EX CAPPELLA VOTIVA)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T
- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano 1
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO S1-T-1-2**

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

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

**BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO 1**

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

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

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

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO S1-T-1-2**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBIcato A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO 1**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBIcato A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**CONFINI**

---

**BENE N° 1 - VILLA UBIcata A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO S1-T-1-2**

---

CONFINI A CATASTO TERRENI PER L'INTERO LOTTO: MAPP. 793, 792, 717, VIA ARCIONI, MAPP. 113 E VIA GOLF PANORAMA

**BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

---

CONFINI A CATASTO TERRENI PER L'INTERO LOTTO: MAPP. 793, 792, 717, VIA ARCIONI, MAPP. 113 E VIA GOLF PANORAMA

**BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBIcato A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO 1**

---

CONFINI A CATASTO TERRENI PER L'INTERO LOTTO: MAPP. 793, 792, 717, VIA ARCIONI, MAPP. 113 E VIA GOLF PANORAMA

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

CONFINI A CATASTO TERRENI PER L'INTERO LOTTO: MAPP. 793, 792, 717, VIA ARCIONI, MAPP. 113 E VIA GOLF PANORAMA

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO S1-T-1-2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	332,00 mq	462,00 mq	1	462,00 mq	3,00 m	s1-t-1-2
accessori indiretti	128,03 mq	176,00 mq	0,27	47,52 mq	2,88 m	s1-2
dipen.esclus:balconi,terrazzi	104,00 mq	104,00 mq	0,25	26,00 mq	0,00 m	t-1-2
Cortile	3525,00 mq	3525,00 mq	0,02	70,50 mq	0,00 m	t
piscina	45,00 mq	45,00 mq	0,5	22,50 mq	0,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>628,52 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>628,52 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	61,00 mq	79,00 mq	0,5	39,50 mq	2,50 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>39,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>39,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
lastrico solare	79,00 mq	79,00 mq	0,25	19,75 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>19,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>19,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	24,00 mq	27,00 mq	0,5	13,50 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/09/2008 al 17/10/2016	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 112, Sub. 5 Categoria A8
Dal 17/10/2016 al 26/02/2024	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 112, Sub. 7 Categoria A8
Dal 26/02/2024 al 05/03/2024	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 112, Sub. 9 Categoria A8 Cl.3, Cons. 17 vani Superficie catastale 465 mq Rendita € 3.160,72
Dal 05/03/2024 al 26/04/2024	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 112, Sub. 9 Categoria A8 Cl.3, Cons. 20 vani Superficie catastale 628 mq Rendita € 3.718,49 Piano s1-t-1-2

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/09/2008 al 26/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 112, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 61 Superficie catastale 79 mq Rendita € 204,78 Piano T

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

**BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/02/2024 al 26/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 112, Sub. 8 Categoria F5 Superficie catastale 79 mq Piano T

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/09/2008 al 17/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 112, Sub. 5 Categoria A8
Dal 17/10/2016 al 26/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 112, Sub. 7 Categoria A8
Dal 26/02/2024 al 26/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 112, Sub. 10 Categoria C2 Cl.1, Cons. 24 Superficie catastale 27 mq Rendita € 30,99 Piano T

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO S1-T-1-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	112	9		A8	3	20 vani	628 mq	3718,49 €	s1-t-1-2	

**Corrispondenza catastale**

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

A Catasto Terreni insiste su parte del terreno distinto al foglio 9 mapp. 112, ente urbano, di mq 3.910

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	112	6		C6	2	61 mq	79 mq	204,78 €	T	

**Corrispondenza catastale**

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

A Catasto Terreni insiste su parte del terreno distinto al foglio 9 mapp. 112, ente urbano, di mq 3.910

**BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	112	8		F5		79 mq			1	

#### Corrispondenza catastale

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

A Catasto Terreni insiste su parte del terreno distinto al foglio 9 mapp. 112, ente urbano, di mq 3.910

#### BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	112	10		C2	1	24 mq	27 mq	30,99 €	T	

#### Corrispondenza catastale

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

A Catasto Terreni insiste su parte del terreno distinto al foglio 9 mapp. 112, ente urbano, di mq 3.910

#### PRECISAZIONI

#### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO S1-T-1-2

A seguito della presentazione delle nuove planimetrie il sub.7, citato nel pignoramento, è stato soppresso e sono stati costituiti il sub. 9 e 10. E' stato inoltre costituito il sub. 8, lastrico solare, per sopraelevazione del sub.6. Nell'elaborato planimetrico la Via Golf Panorama presente sul foglio 9 del Catasto Terreni di Gignese prosegue sul foglio 3. Nell'accettazione di eredità è citato anche il mapp. 793 del foglio 9 ma detto mappale, non comparando nell'atto del notaio Teti del 2002, non è di proprietà dell'esecutato

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

Nell'elaborato planimetrico la Via Golf Panorama presente sul foglio 9 del Catasto Terreni di Gignese prosegue sul foglio 3. Nell'accettazione di eredità è citato anche il mapp. 793 del foglio 9 ma detto mappale, non comparando nell'atto del notaio Teti del 2002, non è di proprietà dell'esecutato

**BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO 1**

E' stato costituito il sub. 8, lastrico solare, per sopraelevazione del sub.6. Nell'elaborato planimetrico la Via Golf Panorama presente sul foglio 9 del Catasto Terreni di Gignese prosegue sul foglio 3. Nell'accettazione di eredità è citato il mapp. 793 del foglio 9 ma detto mappale, non comparando nell'atto del notaio Teti del 2002, non è di proprietà dell'esecutato

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

Nell'elaborato planimetrico la Via Golf Panorama presente sul foglio 9 del Catasto Terreni di Gignese prosegue sul foglio 3. Nell'accettazione di eredità è citato anche il mapp. 793 del foglio 9 ma detto mappale, non comparando nell'atto del notaio Teti del 2002, non è di proprietà dell'esecutato

**PATTI**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO S1-T-1-2**

Non risultano contratti di locazione in essere

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

Non risultano contratti di locazione in essere

**BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO 1**

Non risultano contratti di locazione in essere

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

Non risultano contratti di locazione in essere

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO S1-T-1-2**

l'immobile si trova in buono stato conservativo

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

l'immobile si trova in buono stato conservativo

**BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO 1**

l'immobile si trova in buono stato conservativo

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

l'immobile si trova in buono stato conservativo

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO S1-T-1-2**

immobile non inserito in contesto condominiale

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

immobile non inserito in contesto condominiale

**BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO 1**

immobile non inserito in contesto condominiale

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

immobile non inserito in contesto condominiale

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO S1-T-1-2**

si richiama l'atto del notaio Nunnari Mario del 13-5-1973 rep. 25795/993 racc. registrato a Reggio Emilia il 21-5-1973 al n. 3280, con il quale si costituiva servitù passiva di non piantare e non erigere costruzioni gravante su parte del terreno e servitù attiva di passaggio, sia pedonale che carraio, in favore della proprietà venduta al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e a carico del mapp. 793 ex 112/b del foglio 9 di mq 110.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

si richiama l'atto del notaio Nunnari Mario del 13-5-1973 rep. 25795/993 racc. registrato a Reggio Emilia il 21-5-1973 al n. 3280, con il quale si costituiva servitù passiva di non piantare e non erigere costruzioni gravante su parte del terreno e servitù attiva di passaggio, sia pedonale che carraio, in favore della proprietà venduta al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e a carico del mapp. 793 ex 112/b del foglio 9 di mq 110.

**BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO 1**

si richiama l'atto del notaio Nunnari Mario del 13-5-1973 rep. 25795/993 racc. registrato a Reggio Emilia il 21-5-1973 al n. 3280, con il quale si costituiva servitù passiva di non piantare e non erigere costruzioni gravante su parte del terreno e servitù attiva di passaggio, sia pedonale che carrai, in favore della proprietà venduta al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e a carico del mapp. 793 ex 112/b del foglio 9 di mq 110.

#### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

si richiama l'atto del notaio Nunnari Mario del 13-5-1973 rep. 25795/993 racc. registrato a Reggio Emilia il 21-5-1973 al n. 3280, con il quale si costituiva servitù passiva di non piantare e non erigere costruzioni gravante su parte del terreno e servitù attiva di passaggio, sia pedonale che carrai, in favore della proprietà venduta al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e a carico del mapp. 793 ex 112/b del foglio 9 di mq 110.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

##### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO S1-T-1-2**

Immobile edificato nei primi anni del 1900. Nel 2002-2003 è stato oggetto di ristrutturazioni sia esterne che interne. Dalla via Arcioni si accede tramite un importante cancello automatizzato in metallo alla proprietà. Il fabbricato è dotato di acqua, luce, gas e impianto fognario. La costruzione è parte in sasso e parte in laterocemento. Le finiture interne ed esterne sono di pregio con scale e pavimenti parte in granito rosa con rosoni, parte in ceramica e parte in parquet in legno. Internamente i soffitti dei locali principali sono alti e tinteggiati con motivi floreali. I serramenti sono in legno con doppi vetri. Esternamente il tetto è in legno controsoffittato con al di sopra tegole marsigliesi. La lattoneria è in rame e la tinteggiatura vicino alla linea di gronda riprende i motivi floreali presenti all'interno. La casa è circondata da un terreno ben curato con terrazzamenti a prato contornato da alberi secolari e da una graziosa piscina.

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

Il fabbricato è dotato di luce elettrica, pavimenti piastrellati e muri interni intonacati al civile, esternamente sono in sasso. La costruzione è parte in sasso e parte in laterocemento. L'accesso avviene tramite due portoni elettrici in pvc. La lattoneria è in rame.

##### **BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO 1**

Nel 2007 a seguito dell'ampliamento e della ristrutturazione dell'autorimessa sottostante si è ricavato l'attuale lastrico solare. La pavimentazione è in piastrellatura da esterno, i parapetti sono in cemento con motivi del primo novecento, la scala è in sasso e la lattoneria è in rame. E' presente un gazebo in metallo non infisso al suolo.

##### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

L'immobile, edificato nel 1977, era utilizzato come cappella votiva mentre ora è deposito. La struttura è in legno con tetto in tegole in cemento e lattoneria in rame. I pavimenti sono piastrellati, le pareti intonacate al civile con idropittura e i serramenti sono in legno con persiane ad ante. E' presente acqua, luce elettrica e fossa imhoff con rete di subirrigazione.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO S1-T-1-2**

immobile occupato dall'esecutato a da suo figlio

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

immobile occupato dall'esecutato a da suo figlio

**BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO 1**

immobile occupato dall'esecutato a da suo figlio

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

immobile occupato dall'esecutato a da suo figlio

#### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO S1-T-1-2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/2002 al 16/03/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Corrado Teti	13/09/2002	199915	7254
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	24/09/2002	10424	7485

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		milano 3	01/10/2002	4241	1V
Dal 16/03/2023 al 22/04/2024	**** Omissis ****	atto di accettaz. di eredità con beneficio d'inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		alessia maria soldani di stresa	03/04/2023	5968	4384
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		verbania	06/04/2023	4232	3510
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

pubblicazione di testamento olografo del notaio Alessia Maria Soldani in data 28-03-2023 rep. 5956/4374 racc. registrato a Verbania il 28-03-2023 n. 1547 serie 1T con il quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (deceduto a Gignese il 16-3-23) nominava erede universale la moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La decuncia di successione non risulta trascritta presso la competente conservatoria.

#### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/2002 al 16/03/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Corrado Teti	13/09/2002	199915	7254
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	24/09/2002	10424	7485
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		milano 3	01/10/2002	4241	1V
Dal 16/03/2023 al 22/04/2024	**** Omissis ****	<b>atto di accettaz. di eredità con beneficio d'inventario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		alessia maria soldani di stresa	03/04/2023	5968	4384
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		verbania	06/04/2023	4232	3510
		<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.

pubblicazione di testamento olografo del notaio Alessia Maria Soldani in data 28-03-2023 rep. 5956/4374 racc. registrato a Verbania il 28-03-2023 n. 1547 serie 1T con il quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (deceduto a Gignese il 16-3-23) nominava erede universale la moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La decuncia di successione non risulta trascritta presso la competente conservatoria.

### **BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/2002 al 16/03/2023	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Corrado Teti	13/09/2002	199915	7254
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	24/09/2002	10424	7485
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	milano 3	01/10/2002	4241	1V	
Dal 16/03/2023 al	**** Omissis ****	<b>atto di accettaz. di eredità con beneficio d'inventario</b>			

22/04/2024	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	alessia maria soldani di stresa	03/04/2023	5968	4384
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	verbania	06/04/2023	4232	3510
	<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.

pubblicazione di testamento olografo del notaio Alessia Maria Soldani in data 28-03-2023 rep. 5956/4374 racc. registrato a Verbania il 28-03-2023 n. 1547 serie 1T con il quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (deceduto a Gignese il 16-3-23) nominava erede universale la moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La decuncia di successione non risulta trascritta presso la competente conservatoria.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/2002 al 16/03/2023	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Corrado Teti	13/09/2002	199915	7254
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	24/09/2002	10424	7485
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
milano 3	01/10/2002	4241	1V		
Dal 16/03/2023 al 22/04/2024	**** Omissis ****	<b>atto di accettaz. di eredità con beneficio d'inventario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		alessia maria soldani di stresa	03/04/2023	5968	4384

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
verbania	06/04/2023	4232	3510
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

pubblicazione di testamento olografo del notaio Alessia Maria Soldani in data 28-03-2023 rep. 5956/4374 racc. registrato a Verbania il 28-03-2023 n. 1547 serie 1T con il quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (deceduto a Gignese il 16-3-23) nominava erede universale la moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La denuncia di successione non risulta trascritta presso la competente conservatoria.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO S1-T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di verbania aggiornate al 26/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
 Iscritto a verbania il 02/12/2016  
 Reg. gen. 12246 - Reg. part. 1430  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 3.360.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 1.680.000,00  
 Interessi: € 1.680.000,00  
 Rogante: La Porta Ubaldo  
 Data: 30/11/2016  
 N° repertorio: 41439  
 N° raccolta: 19877

Note: Debitore non datore di ipoteca: agorà srl con sede a milano. Ipoteca volontaria gravante sui beni a Gignese C.F. f. 9 mapp. 112 sub.6 e 7

- **ipoteca** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a verbania il 14/07/2020

Reg. gen. 5582 - Reg. part. 691

Quota: 1/1

Importo: € 232.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 116.911,86

Spese: € 92.421,31

Interessi: € 22.666,83

Rogante: tribunale di biella

Data: 22/05/2020

N° repertorio: 519

Note: ipoteca in estensione dell'ipoteca iscritta presso l'agenzia delle entrate di modena in data 25-06-2020 ai n.14279/2527

#### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a verbania il 28/09/2023

Reg. gen. 11613 - Reg. part. 9489

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: gravante sull'immobile individuato a Gignese a Catasto Fabbricati foglio 9 mapp. 112 sub.7

#### **Oneri di cancellazione**

verranno calcolati dagli uffici competenti

A Novembre 2023 la banca INTESA SAN PAOLO S.p.a., premettendo di essere creditrice nei confronti dell'esecutata in dipendenza del contratto di mutuo del notaio La Porta del 30-11-2016 rep.41439/19877 sui beni identificati a Gignese Catasto Fabbricati foglio 9 mapp. 112 sub.6 e 7 per capitale di euro 1.383.906,65 e in forza del decreto ingiuntivo n. 4917 del 28-7-2023 del tribunale di Torino di euro 272.389,63 oltre interessi e di euro 7.054,37 per spese liquidate oltre le spese di registrazione e le competenze, chiede di partecipare alla distribuzione delle somme ricavate dalla vendita degli'immobili sottoposti alla presente esecuzione forzata.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di verbania aggiornate al 26/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a verbania il 02/12/2016

Reg. gen. 12246 - Reg. part. 1430

Quota: 1/1

Importo: € 3.360.000,00

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

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

Capitale: € 1.680.000,00

Interessi: € 1.680.000,00

Rogante: La Porta Ubaldo

Data: 30/11/2016

N° repertorio: 41439

N° raccolta: 19877

Note: Debitore non datore di ipoteca: agorà srl con sede a milano. Ipoteca volontaria gravante sui beni a Gignese C.F. f. 9 mapp. 112 sub.6 e 7

- **ipoteca** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a verbania il 14/07/2020

Reg. gen. 5582 - Reg. part. 691

Quota: 1/1

Importo: € 232.000,00

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

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

Capitale: € 116.911,86

Spese: € 92.421,31

Interessi: € 22.666,83

Rogante: tribunale di biella

Data: 22/05/2020

N° repertorio: 519

Note: ipoteca in estensione dell'ipoteca iscritta presso l'agenzia delle entrate di modena in data 25-06-2020 ai n.14279/2527

### Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a verbania il 31/10/2023

Reg. gen. 12986 - Reg. part. 10614

Quota: 1/1

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

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

Note: gravante sull'immobile individuato nel comune di Gignese a Catasto Fabbricati al foglio 9 mapp. 112 sub.6

### Oneri di cancellazione

verranno calcolati dagli uffici competenti

A Novembre 2023 la banca INTESA SAN PAOLO S.p.a., premettendo di essere creditrice nei confronti dell'esecutata in dipendenza del contratto di mutuo del notaio La Porta del 30-11-2016 rep.41439/19877 sui beni identificati a Gignese Catasto Fabbricati foglio 9 mapp. 112 sub.6 e 7 per capitale di euro 1.383.906,65 e in forza del decreto ingiuntivo n. 4917 del 28-7-2023 del tribunale di Torino di euro 272.389,63 oltre interessi e di euro 7.054,37 per spese liquidate oltre le spese di registrazione e le competenze, chiede di partecipare alla distribuzione delle somme ricavate dalla vendita degli immobili sottoposti alla presente esecuzione forzata.

### **BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di verbania aggiornate al 26/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a verbania il 02/12/2016

Reg. gen. 12246 - Reg. part. 1430

Quota: 1/1

Importo: € 3.360.000,00

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

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

Capitale: € 1.680.000,00

Interessi: € 1.680.000,00

Rogante: La Porta Ubaldo

Data: 30/11/2016

N° repertorio: 41439

N° raccolta: 19877

Note: Debitore non datore di ipoteca: agorà srl con sede a milano. Ipoteca volontaria gravante sui beni a Gignese C.F. f. 9 mapp. 112 sub.6 e 7

- **ipoteca** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a verbania il 14/07/2020

Reg. gen. 5582 - Reg. part. 691

Quota: 1/1

Importo: € 232.000,00

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

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

Capitale: € 116.911,86

Spese: € 92.421,31

Interessi: € 22.666,83

Rogante: tribunale di biella

Data: 22/05/2020

N° repertorio: 519

Note: ipoteca in estensione dell'ipoteca iscritta presso l'agenzia delle entrate di modena in data 25-06-2020 ai n.14279/2527

### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a verbania il 28/09/2023

Reg. gen. 11613 - Reg. part. 9489

Quota: 1/1

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

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

Note: gravante sull'immobile individuato a Gignese a Catasto Fabbricati foglio 9 mapp. 112 sub.7

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a verbania il 31/10/2023

Reg. gen. 12986 - Reg. part. 10614

Quota: 1/1

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

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

Note: gravante sull'immobile individuato nel comune di Gignese a Catasto Fabbricati al foglio 9 mapp. 112 sub.6

**Oneri di cancellazione**

verranno calcolati dagli uffici competenti

A Novembre 2023 la banca INTESA SAN PAOLO S.p.a., premettendo di essere creditrice nei confronti dell'esecutata in dipendenza del contratto di mutuo del notaio La Porta del 30-11-2016 rep.41439/19877 sui beni identificati a Gignese Catasto Fabbricati foglio 9 mapp. 112 sub.6 e 7 per capitale di euro 1.383.906,65 e in forza del decreto ingiuntivo n. 4917 del 28-7-2023 del tribunale di Torino di euro 272.389,63 oltre interessi e di euro 7.054,37 per spese liquidate oltre le spese di registrazione e le competenze, chiede di partecipare alla distribuzione delle somme ricavate dalla vendita degli'immobili sottoposti alla presente esecuzione forzata.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di verbania aggiornate al 26/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a verbania il 02/12/2016

Reg. gen. 12246 - Reg. part. 1430

Quota: 1/1

Importo: € 3.360.000,00

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

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

Capitale: € 1.680.000,00

Interessi: € 1.680.000,00

Rogante: La Porta Ubaldo

Data: 30/11/2016

N° repertorio: 41439

N° raccolta: 19877

Note: Debitore non datore di ipoteca: agorà srl con sede a milano. Ipoteca volontaria gravante sui beni a Gignese C.F. f. 9 mapp. 112 sub.6 e 7

- **ipoteca** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a verbania il 14/07/2020

Reg. gen. 5582 - Reg. part. 691

Quota: 1/1

Importo: € 232.000,00

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

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

Capitale: € 116.911,86

Spese: € 92.421,31

Interessi: € 22.666,83

Rogante: tribunale di biella

Data: 22/05/2020

N° repertorio: 519

Note: ipoteca in estensione dell'ipoteca iscritta presso l'agenzia delle entrate di modena in data 25-06-2020 ai n.14279/2527

#### Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a verbania il 28/09/2023

Reg. gen. 11613 - Reg. part. 9489

Quota: 1/1

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

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

Note: gravante sull'immobile individuato a Gignese a Catasto Fabbricati foglio 9 mapp. 112 sub.7

#### Oneri di cancellazione

verranno calcolati dagli uffici competenti

A Novembre 2023 la banca INTESA SAN PAOLO S.p.a., premettendo di essere creditrice nei confronti dell'esecutata in dipendenza del contratto di mutuo del notaio La Porta del 30-11-2016 rep.41439/19877 sui beni identificati a Gignese Catasto Fabbricati foglio 9 mapp. 112 sub.6 e 7 per capitale di euro 1.383.906,65 e in forza del decreto ingiuntivo n. 4917 del 28-7-2023 del tribunale di Torino di euro 272.389,63 oltre interessi e di euro 7.054,37 per spese liquidate oltre le spese di registrazione e le competenze, chiede di partecipare alla distribuzione delle somme ricavate dalla vendita degli'immobili sottoposti alla presente esecuzione forzata.

#### NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO S1-T-1-2**

Il terreno identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Gignese al foglio 9 mapp. 112 ha la seguente destinazione urbanistica come da CDU rilasciato il 18-01-2024:

Art. 14.2.1 "Aree residenziali esistenti";

Art. 19.1.2 "Aree agricole";

Art. 22.1 "Fasce di rispetto stradale";

Classificazione geologica :

Art. 37 :

CLASSE II A "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici";

CLASSE III A "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici";

VINCOLI :

-Idrogeologico R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267 e R.D. 13 febbraio 1933 n. 215;

-Tutela paesaggistica ex D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. art. 136 comma 1° lett.

d) Alpino;

Il terreno sopra elencato non è ubicato in zone percorse dal fuoco nei quindici anni antecedenti alla data odierna.

In base alla documentazione agli atti "Accertamento terreni gravati da uso civico nel Comune di Gignese - Parte terza Conclusioni - Elenco delle terre gravate" redatta dallo Studio Geoter Verbania - risulta la insussistenza di usi civici al mappale sopraindicato.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

Il terreno identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Gignese al foglio 9 mapp. 112 ha la seguente destinazione urbanistica come da CDU rilasciato il 18-01-2024:

Art. 14.2.1 "Aree residenziali esistenti";

Art. 19.1.2 "Aree agricole";

Art. 22.1 "Fasce di rispetto stradale";

Classificazione geologica :

Art. 37 :

CLASSE II A "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici";

CLASSE III A "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici";

VINCOLI :

-Idrogeologico R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267 e R.D. 13 febbraio 1933 n. 215;

-Tutela paesaggistica ex D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. art. 136 comma 1° lett.

d) Alpino;

Il terreno sopra elencato non è ubicato in zone percorse dal fuoco nei quindici anni antecedenti alla data odierna.

In base alla documentazione agli atti "Accertamento terreni gravati da uso civico nel Comune di Gignese - Parte terza Conclusioni - Elenco delle terre gravate" redatta dallo Studio Geoter Verbania - risulta la insussistenza di usi civici al mappale sopraindicato.

### **BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO 1**

Il terreno identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Gignese al foglio 9 mapp. 112 ha la seguente destinazione urbanistica come da CDU rilasciato il 18-01-2024:

Art. 14.2.1 "Aree residenziali esistenti";

Art. 19.1.2 "Aree agricole";

Art. 22.1 "Fasce di rispetto stradale";

Classificazione geologica :

Art. 37 :

CLASSE II A "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici";

CLASSE III A "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici";

VINCOLI :

-Idrogeologico R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267 e R.D. 13 febbraio 1933 n. 215;

-Tutela paesaggistica ex D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. art. 136 comma 1° lett.

d) Alpino;

Il terreno sopra elencato non è ubicato in zone percorse dal fuoco nei quindici anni antecedenti alla data odierna.

In base alla documentazione agli atti "Accertamento terreni gravati da uso civico nel Comune di Gignese - Parte terza Conclusioni - Elenco delle terre gravate" redatta dallo Studio Geoter Verbania - risulta la insussistenza di usi civici al mappale sopraindicato.

### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

Il terreno identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Gignese al foglio 9 mapp. 112 ha la seguente destinazione urbanistica come da CDU rilasciato il 18-01-2024:

Art. 14.2.1 "Aree residenziali esistenti";

Art. 19.1.2 "Aree agricole";

Art. 22.1 "Fasce di rispetto stradale";

Classificazione geologica :

Art. 37 :

CLASSE II A "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici";

CLASSE III A "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici";

VINCOLI :

- Idrogeologico R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267 e R.D. 13 febbraio 1933 n. 215;  
-Tutela paesaggistica ex D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. art. 136 comma 1° lett.  
d) Alpino;

Il terreno sopra elencato non è ubicato in zone percorse dal fuoco nei quindici anni antecedenti alla data odierna.

In base alla documentazione agli atti "Accertamento terreni gravati da uso civico nel Comune di Gignese - Parte terza Conclusioni - Elenco delle terre gravate" redatta dallo Studio Geoter Verbania - risulta la insussistenza di usi civici al mappale sopraindicato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO S1-T-1-2**

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

- CONCESSIONE EDILIZIA del 2-5-77 (manca il numero) per costruz. cappella votiva;
- DIA prot. 3071 del 3-10-2002 (P.E. 30/2003) per variazioni esterne ed interne;
- DIA prot. 1879 del 15-5-2003 per variazioni interne ed esterne (questa sostituisce la DIA del 3-10-2002);
- DIA prot. 34-61 del 11-12-2003 (P.E. 70/2003) per costruzione piscina;
- DIA prot.415 del 9-2-2008 (P.E. 5/2008) per costruz. deposito attrezzi (ex cappella votiva);
- DIA del 8-4-2008 prot. 1194 per opere di manutenzione straordinaria finalizzate alla sistemazione del parco pertinenziale della villa (P.E. 16/08);
- PERMESSO DI COSTRUIRE n.24/09 del 1-7-2009 per sistemazione parco e posa vano porta attrezzi e variante DIA prot. 2173 del 3-7-2009 (P.E. 41/2009) per nuova pavimentazione piscina e collocamento casetta per attrezzi;
- DIA del 3-7-2009 prot. 2172 (P.E. n.40/09) per formazione di un porticato a parziale copertura di terrazzo esistente;
- PERMESSO DI COSTRUIRE prot. 3034 del 5-9-2007 pratica edilizia n. 66/2007 per costruzione autorimessa(inizio,fine lavori e agibilità);
- SCIA del 3-11-2012 prot. 2790 per consolidamento e sopralzo muro esistente. Questa sostituisce ed annulla la precedente SCIA del 24-11-2009 prot. 3648 di pari progetto;
- SCIA del 7-11-2013 prot. 2749 per rifacimento balcone e scala esterna;
- PERMESSO DI COSTRUIRE n.21/2015 del 18-08-2015 per ampliamento con chiusura porticato;
- SCIA del 4-11-2015 prot. 2291, intervento di riqualificazione delle facciate della villa;
- SCIA del 16-9-2016 prot. 2573 e CPL 54/2016 per consolidamento e sopralzo muro esistente;
- SCIA del 28-10-2016 prot. 3067 e CLP 66/2016 per rifacimento pilastri ingresso carraio.

Si allega dichiarazione rilasciata dal Comune di Gignese che oltre alle pratiche edilizie sopracitate non ve ne sono altre precedenti all'anno 1977

### **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.

Il sottoscritto ha verificato la situazione con l'ufficio tecnico del comune di Gignese. Dal momento che il Comune non è riuscito a reperire alcuna pratica di costruzione del fabbricato (pratica iniziale), alcuna sanatoria e/o condono, lo stato legittimo è quello rilevabile dalla scheda catastale del 1952. Nelle pratiche edilizie dell'anno 2002 e 2003 (ristrutturazione interna) l'esistente non corrisponde con lo stato legittimato della scheda catastale del 1952 e quindi la pratica è nulla. Nella scheda del 1952 al secondo piano era presente un solaio che in realtà ora è stato trasformato in stenditoio, un ripostiglio è stato trasformato in bagno e un wc in stenditoio. Al piano seminterrato nella scheda del 1952 era presente una cantina vicino all'ingresso ed ora è stata trasformata in taverna ed il porticato con una pratica edilizia è stata chiusa ricavando una veranda (PDC 21-2015). Vi sono altre piccole difformità interne delle murature. Con il PRG attuale è possibile sanare fino a mq 75 di questi nuovi volumi/superfici: cantina al PS1 e solaio al P.2. La veranda invece dovrà essere riportata a portico aperto smontando i serramenti esistenti.

Per quanto riguarda le conformità degli impianti il sottoscritto non ha trovato nulla, sia dall'esecutata, sia contattando i professionisti che si sono occupati delle pratiche che all'ufficio tecnico, nonostante una lettera del 14-10-2016 ove il responsabile del servizio attestava che in data 20-10-2008 il proprietario, tramite i propri tecnici, ha presentato l'accatastamento, la conformità di quanto realizzato, la salubrità degli ambienti e la conformità degli impianti (per autorimessa e per la villa) e per decorrenza dei termini l'agibilità si considerava ottenuta.

Il sottoscritto prevede per l'adeguamento degli impianti alle norme vigenti con la dichiarazione di conformità, la sanatoria delle opere difformi, i costi delle pratiche edilizie e lo smontaggio dei serramenti della veranda al PS1 circa 100.000

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

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

- CONCESSIONE EDILIZIA del 2-5-77 (manca il numero) per costruz. cappella votiva;
- DIA prot. 3071 del 3-10-2002 (P.E. 30/2003) per variazioni esterne ed interne;
- DIA prot. 1879 del 15-5-2003 per variazioni interne ed esterne (questa sostituisce la DIA del 3-10-2002);
- DIA prot. 34-61 del 11-12-2003 (P.E. 70/2003) per costruzione piscina;
- DIA prot.415 del 9-2-2008 (P.E. 5/2008) per costruz. deposito attrezzi (ex cappella votiva);
- DIA del 8-4-2008 prot. 1194 per opere di manutenzione straordinaria finalizzate alla sistemazione del parco pertinenziale della villa (P.E. 16/08);
- PERMESSO DI COSTRUIRE n.24/09 del 1-7-2009 per sistemazione parco e posa vano porta attrezzi e variante DIA prot. 2173 del 3-7-2009 (P.E. 41/2009) per nuova pavimentazione piscina e collocamento casetta per attrezzi;
- DIA del 3-7-2009 prot. 2172 (P.E. n.40/09) per formazione di un porticato a parziale copertura di terrazzo esistente;
- PERMESSO DI COSTRUIRE prot. 3034 del 5-9-2007 pratica edilizia n. 66/2007 per costruzione autorimessa(inizio,fine lavori e agibilità);
- SCIA del 3-11-2012 prot. 2790 per consolidamento e sopralzo muro esistente. Questa sostituisce ed annulla la precedente SCIA del 24-11-2009 prot. 3648 di pari progetto;

- SCIA del 7-11-2013 prot. 2749 per rifacimento balcone e scala esterna;
- PERMESSO DI COSTRUIRE n.21/2015 del 18-08-2015 per ampliamento con chiusura porticato;
- SCIA del 4-11-2015 prot. 2291, intervento di riqualificazione delle facciate della villa;
- SCIA del 16-9-2016 prot. 2573 e CPL 54/2016 per consolidamento e sopralzo muro esistente;
- SCIA del 28-10-2016 prot. 3067 e CLP 66/2016 per rifacimento pilastri ingresso carraio.

Si allega dichiarazione rilasciata dal Comune di Gignese che oltre alle pratiche edilizie sopracitate non ve ne sono altre precedenti all'anno 1977

### **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.

Per quanto riguarda le conformità degli impianti il sottoscritto non ha trovato nulla, sia dall'esecutata, sia contattando i professionisti che si sono occupati delle pratiche che all'ufficio tecnico, nonostante una lettera del 14-10-2016 ove il responsabile del servizio attestava che in data 20-10-2008 il proprietario, tramite i propri tecnici, ha presentato l'accatastamento, la conformità di quanto realizzato, la salubrità degli ambienti e la conformità degli impianti (per autorimessa e per la villa) e per decorrenza dei termini l'agibilità si considerava ottenuta.

Il sottoscritto prevede per l'adeguamento dell'impianto elettrico alle norme vigenti con la dichiarazione di conformità e l'agibilità una spesa di euro 3000.

### **BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO 1**

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

- CONCESSIONE EDILIZIA del 2-5-77 (manca il numero) per costruz. cappella votiva;
- DIA prot. 3071 del 3-10-2002 (P.E. 30/2003) per variazioni esterne ed interne;
- DIA prot. 1879 del 15-5-2003 per variazioni interne ed esterne (questa sostituisce la DIA del 3-10-2002);
- DIA prot. 34-61 del 11-12-2003 (P.E. 70/2003) per costruzione piscina;
- DIA prot.415 del 9-2-2008 (P.E. 5/2008) per costruz. deposito attrezzi (ex cappella votiva);
- DIA del 8-4-2008 prot. 1194 per opere di manutenzione straordinaria finalizzate alla sistemazione del parco pertinenziale della villa (P.E. 16/08);
- PERMESSO DI COSTRUIRE n.24/09 del 1-7-2009 per sistemazione parco e posa vano porta attrezzi e variante DIA prot. 2173 del 3-7-2009 (P.E. 41/2009) per nuova pavimentazione piscina e collocamento casetta per attrezzi;
- DIA del 3-7-2009 prot. 2172 (P.E. n.40/09) per formazione di un porticato a parziale copertura di terrazzo esistente;

-PERMESSO DI COSTRUIRE prot. 3034 del 5-9-2007 pratica edilizia n. 66/2007 per costruzione autorimessa(inizio,fine lavori e agibilità);  
SCIA del 3-11-2012 prot. 2790 per consolidamento e sopralzo muro esistente. Questa sostituisce ed annulla la precedente SCIA del 24-11-2009 prot. 3648 di pari progetto;  
-SCIA del 7-11-2013 prot. 2749 per rifacimento balcone e scala esterna;  
-PERMESSO DI COSTRUIRE n.21/2015 del 18-08-2015 per ampliamento con chiusura porticato;  
-SCIA del 4-11-2015 prot. 2291, intervento di riqualificazione delle facciate della villa;  
-SCIA del 16-9-2016 prot. 2573 e CPL 54/2016 per consolidamento e sopralzo muro esistente;  
-SCIA del 28-10-2016 prot. 3067 e CLP 66/2016 per rifacimento pilastri ingresso carraio.

Si allega dichiarazione rilasciata dal Comune di Gignese che oltre alle pratiche edilizie sopracitate non ve ne sono altre precedenti all'anno 1977

#### **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.

esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione. L'agibilità viene richiesta nella stessa pratica del sub.6.

#### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1.PIANO T**

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

-CONCESSIONE EDILIZIA del 2-5-77 (manca il numero) per costruz. cappella votiva;  
-DIA prot. 3071 del 3-10-2002 (P.E. 30/2003) per variazioni esterne ed interne;  
-DIA prot. 1879 del 15-5-2003 per variazioni interne ed esterne (questa sostituisce la DIA del 3-10-2002);  
-DIA prot. 34-61 del 11-12-2003 (P.E. 70/2003) per costruzione piscina;  
-DIA prot.415 del 9-2-2008 (P.E. 5/2008) per costruz. deposito attrezzi (ex cappella votiva);  
-DIA del 8-4-2008 prot. 1194 per opere di manutenzione straordinaria finalizzate alla sistemazione del parco pertinenziale della villa (P.E. 16/08);  
-PERMESSO DI COSTRUIRE n.24/09 del 1-7-2009 per sistemazione parco e posa vano porta attrezzi e variante DIA prot. 2173 del 3-7-2009 (P.E. 41/2009) per nuova pavimentazione piscina e collocamento casetta per attrezzi;  
-DIA del 3-7-2009 prot. 2172 (P.E. n.40/09) per formazione di un porticato a parziale copertura di terrazzo esistente;  
-PERMESSO DI COSTRUIRE prot. 3034 del 5-9-2007 pratica edilizia n. 66/2007 per costruzione autorimessa(inizio,fine lavori e agibilità);  
SCIA del 3-11-2012 prot. 2790 per consolidamento e sopralzo muro esistente. Questa sostituisce ed annulla la

precedente SCIA del 24-11-2009 prot. 3648 di pari progetto;  
-SCIA del 7-11-2013 prot. 2749 per rifacimento balcone e scala esterna;  
-PERMESSO DI COSTRUIRE n.21/2015 del 18-08-2015 per ampliamento con chiusura porticato;  
-SCIA del 4-11-2015 prot. 2291, intervento di riqualificazione delle facciate della villa;  
-SCIA del 16-9-2016 prot. 2573 e CPL 54/2016 per consolidamento e sopralzo muro esistente;  
-SCIA del 28-10-2016 prot. 3067 e CLP 66/2016 per rifacimento pilastri ingresso carraio.

Si allega dichiarazione rilasciata dal Comune di Gignese che oltre alle pratiche edilizie sopracitate non ve ne sono altre precedenti all'anno 1977

### **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 deposito non è regolare poiché è stato autorizzato nel 1977 con le misure di mt 6,60 x 4,50. In realtà le misure sono 6,30 x 4,30 e potranno essere sanate. Le altezze della costruzione invece non sono state rispettate e le attuali sono maggiori di quelle autorizzate nel 1977. Nel 2008 è stata presentata una Dia di manutenzione straordinaria che non prevedeva l'aumento delle altezze del fabbricato. Per questo motivo il fabbricato dovrà essere riportato alle altezze dell'autorizzazione del 1977. Inoltre dovrà essere prodotta la conformità dell'impianto elettrico. I costi delle pratiche e dei lavori saranno di circa 25.000 euro

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO S1-T-1-2**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBIcato A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO 1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBIcato A GIGNESE (VB) - VIA ARCIONI 1, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano S1-T-1-2  
VILLA SU QUATTRO PIANI con terreno circostante, piscina e piccolo deposito attrezzi non infisso al suolo, COSI' DISPOSTA: -AL PIANO TERRA CUCINA, PRANZO, SOGGIORNO, INGRESSO, BAGNO, due TERRAZZI E PORTICO; -AL PIANO PRIMO QUATTRO CAMERE DA LETTO, TRE BAGNI, DISIMPEGNO, CABINA ARMADIO, RIPOSTIGLIO E CINQUE BALCONI: -AL PIANO SECONDO DUE CAMERE, DISIMPEGNO, DUE STENDITOI ED UN BAGNO; -AL PIANO SEMINTERRATO TAVERNA, VERANDA, DISIMPEGNO, DUE LAVATOI, WC, CANTINA, LOCALE CALDAIA E VANO CONTATORI.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 112, Sub. 9, Categoria A8  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.319.892,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T  
AUTORIMESSA  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 112, Sub. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 82.950,00
- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano 1  
LASTRICO SOLARE  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 112, Sub. 8, Categoria F5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 41.475,00
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T  
DEPOSITO AL PIANO TERRA CON WC (EX CAPPELLA VOTIVA)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 112, Sub. 10, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 28.350,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villa Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano S1-T-1-2	628,52 mq	2.100,00 €/mq	€ 1.319.892,00	100,00%	€ 1.319.892,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T	39,50 mq	2.100,00 €/mq	€ 82.950,00	100,00%	€ 82.950,00
<b>Bene N° 3</b> - Lastrico solare Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano 1	19,75 mq	2.100,00 €/mq	€ 41.475,00	100,00%	€ 41.475,00
<b>Bene N° 4</b> - Deposito Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T	13,50 mq	2.100,00 €/mq	€ 28.350,00	100,00%	€ 28.350,00
Valore di stima:					€ 1.472.667,00

Valore di stima: € 1.472.667,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanatoria, agibilità, conformità impianti, pratiche edilizie e rimozione serramenti veranda ps1 (villa sub.9)	100000,00	€
adeguamento impianto elettrico autorimessa, dichiarazione di conformità e agibilità (sub.6)	3000,00	€
pratiche edilizie sanatoria, lavori edilizi e conformità elettrico (sub.10)	25000,00	€

**Valore finale di stima: € 1.344.667,00**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato attraverso il procedimento estimativo denominato "per comparativa" che si articola sulla ricerca di mercato di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. I valori di mercato afferenti alle varie "unità tipiche" sono stati accertati con diligenti indagini comparative presso pubblici uffici oltre che presso qualificati operatori di mercato. Si è pertanto dovuto procedere ad un attenta elaborazione dei dati di mercato esposti, sulla base dei prezzi medi di vendita nella zona, tenendo conto in primo luogo dei riferimenti temporali, della destinazione, il contesto ambientale, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, il grado di finitura, nonché delle particolari dotazioni accessorie. Detta analisi ha così fornito gli elementi estimativi da utilizzare nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.



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



Omegna, li 26/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Deriu Massimo

