
TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tonietti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	5
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Piedimulera (VB) - Via Cascina Manini n. snc.....	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	7
Confini	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	10
Precisazioni	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	17
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	18
Vincoli od oneri condominiali	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	18
Lotto 2	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità.....	19
Confini	19
Consistenza	19
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali.....	20
Precisazioni.....	20
Stato conservativo.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21

Stato di occupazione.....	21
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Stima / Formazione lotti.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	26



INCARICO

All'udienza del 07/09/2022, il sottoscritto Geom. Tonietti Marco, con studio in Piazza XXIV Maggio, 8 - 28877 - Ornavasso (VB), email toniettimarco@tiscali.it, PEC marco.tonietti@geopec.it, Tel. 0323 837228, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/09/2022 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 Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C
- **Bene N° 3** - Fabbricato artigianale ubicato a Piedimulera (VB) - Via Cascina Manini n. snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

Trattasi dell'intera proprietà di una villetta di civile abitazione che si eleva su due piani fuori terra (terreno e primo) e uno entro terra (interrato), con antistante area pertinenziale, ubicata nel Comune di Nebbiuno in Case Sparse Salvarasca n. 4C in una zona periferica a prevalentemente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

L'accesso pedonale e carraio all'immobile e alla relativa area esterna di pertinenza avviene direttamente dalla prospiciente strada pubblica sterrata (Case Sparse Salvarasca) attraverso area urbana identificata a Catasto Fabbricati al foglio 4/A particella 1181 che risulta intestata all'esecutata per la quota di proprietà pari a 1/2, ma non oggetto di pignoramento. La viabilità pubblica risulta realizzata su terreni proprietà di terzi, che pur essendo di uso pubblico, non è mai stata espropriata, frazionata e inserita agli atti catastali.

L'unità immobiliare in oggetto è costituita: al piano terra da soggiorno - pranzo, cucina, disimpegno, bagno e tre portici; al piano primo da disimpegno, due camere, ripostiglio, due bagni e due balconi; al piano interrato da disimpegno e cantina.

Una scala interna mette in comunicazione i tre piani.

Completa la proprietà: area esterna di pertinenza (sub. 1 - BCNC).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

Trattasi dell'intera proprietà di un garage situato al piano interrato di una villetta di civile abitazione che si eleva su due piani fuori terra (terreno e primo) e uno entro terra (interrato), con antistante area pertinenziale, ubicata nel Comune di Nebbiuno in Case Sparse Salvarasca n. 4C in una zona periferica a prevalentemente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

L'accesso pedonale e carraio all'immobile e alla relativa area esterna di pertinenza avviene direttamente dalla prospiciente strada pubblica sterrata (Case Sparse Salvarasca) attraverso area urbana identificata a Catasto Fabbricati al foglio 4/A particella 1181 che risulta intestata all'esecutata per la quota di proprietà pari a 1/2,

ma non oggetto di pignoramento. La viabilità pubblica risulta realizzata su terreni proprietà di terzi, che pur essendo di uso pubblico, non è mai stata espropriata, frazionata e inserita agli atti catastali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PIEDIMULERA (VB) - VIA CASCINA MANINI N. SNC

Trattasi dell'intera proprietà di un fabbricato artigianale da terra a tetto, con antistante area pertinenziale, ubicato nel Comune di Piedimulera in Via Cascina Manini n. snc in una zona periferica a prevalentemente carattere industriale/artigianale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

L'accesso pedonale e carraio all'immobile e alla relativa area esterna di pertinenza avviene direttamente dalla prospiciente strada pubblica (Via Cascina Manini). La viabilità pubblica risulta realizzata su terreni proprietà di terzi, che pur essendo di uso pubblico, non è mai stata espropriata e inserita agli atti catastali.

L'unità immobiliare in oggetto è costituita: al piano terra da magazzino, ufficio, bagno, area esterna parte destinata a manovra e viabilità, parte destinata a parcheggi e parte prato; al piano primo da due locali uffici e due bagni. Una scala interna mette in comunicazione i due piani.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

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.

La signora **** Omissis **** risultava coniugata con il signor **** Omissis **** in regime di separazione dei beni, ma la stessa risulta deceduta ad Albenga (SV) in data 19/07/2022, il tutto come meglio specificato nell'estratto per riassunto di matrimonio e nel certificato di morte rilasciati dal Comune di Loano che si allegano alla presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

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.

La signora **** Omissis **** risultava coniugata con il signor **** Omissis **** in regime di separazione dei beni, ma la stessa risulta deceduta ad Albenga (SV) in data 19/07/2022, il tutto come meglio specificato nell'estratto per riassunto di matrimonio e nel certificato di morte rilasciati dal Comune di Loano che si allegano alla presente.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

Confini dell'intera particella 1178 presi in un sol corpo a Catasto Terreni partendo da nord in senso orario: particelle 1181, 1174, 1172 e 1224.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

Confini dell'intera particella 1178 presi in un sol corpo a Catasto Terreni partendo da nord in senso orario: particelle 1181, 1174, 1172 e 1224.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	144,00 mq	182,00 mq	1,00	182,00 mq	2,70 m	T-1
Accessori indiretti	26,00 mq	42,00 mq	0,50	21,00 mq	2,50 m	S1

Portici	27,00 mq	30,00 mq	0,30	9,00 mq	2,70 m	T
Balconi	21,00 mq	24,00 mq	0,30	7,20 mq	0,00 m	1
Area di corte (sub. 1 - BCNC)	818,00 mq	818,00 mq	0,05	40,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				260,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				260,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici ricavate dalle schede catastali e arrotondate al 1/2 mq.

Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti e del vano scala.

Come accessori indiretti sono stati computati disimpegno e cantina ubicati al piano interrato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	70,00 mq	80,00 mq	0,50	40,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici ricavate dalle schede catastali e arrotondate al 1/2 mq.

Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti e del vano scala.

Come accessori indiretti sono stati computati disimpegno e cantina ubicati al piano interrato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/2009 al 21/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 4, Part. 1178, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 704,96 Piano S1-T-1
Dal 22/02/2012 al 25/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 4, Part. 1178, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9 vani Superficie catastale 213 mq Rendita € 1.069,07 Piano S1-T-1

Dal 26/06/2018 al 22/06/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 4, Part. 1178, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9 vani Superficie catastale 213 mq Rendita € 1.069,07 Piano S1-T-1
Dal 23/06/2020 al 02/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1178, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9 vani Rendita € 1.069,07 Piano S1-T-1
Dal 03/02/2023 al 20/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1178, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 950,28 Piano S1-T-1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/2009 al 25/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 4, Part. 1178, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 70 mq Superficie catastale 80 mq Rendita € 307,29 Piano S1
Dal 26/06/2018 al 22/06/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 4, Part. 1178, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 70 mq Superficie catastale 80 mq Rendita € 307,29 Piano S1
Dal 23/06/2020 al 20/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1178, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 70 mq Rendita € 307,29 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	

				Cens.				catastale			
A	4	1178	2		A7	2	8 vani	215 mq	950,28 €	S1-T-1	
A	4	1178	1		E					T	



Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Novara era depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare pignorata, presentata in data 22/02/2012 dal Geom. Marco Giuliano che non rappresentava lo stato dei luoghi per modifica apertura esterna nel locale cantina al piano interrato e modifica all'apertura esterna della camera posta al piano primo sul lato nord; tale modifica in riduzione influisce negativamente sui rapporti aeroilluminante (R.A.I.) non rendendo più lo stesso locale classificabile come camera ai sensi l'art. 5 del DM 75; pertanto si è resa necessaria denuncia di variazione catastale presentata dal sottoscritto geom. Marco Tonietti all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Novara in data 08/02/2023 protocollo n. NO0007079 e in atti dal 08/02/2023, trasformando lo stesso locale in ripostiglio.

L'area su cui insiste il fabbricato e la relativa area esterna, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, corrisponde a Catasto Terreni al foglio 4 particella 1178, Ente Urbano di are 9.40.

A seguito delle operazioni catastali eseguite, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della legge 30 luglio 2010 n. 122, si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria depositata".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
A	4	1178	3		C6	2	70 mq	80 mq	307,29 €	S1		

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Novara era depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare pignorata, presentata in data 20/02/2009 dal Geom. Marco Giuliano che non rappresentava lo stato dei luoghi per modifiche alla distribuzione interna e nello specifico per la realizzazione di locale tecnico; pertanto si è resa necessaria denuncia di variazione catastale presentata dal sottoscritto geom. Marco Tonietti all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Novara in data 03/02/2023 protocollo n. NO0006342 e in atti dal 03/02/2023.

L'area su cui insiste il fabbricato e la relativa area esterna, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, corrisponde a Catasto Terreni al foglio 4 particella 1178, Ente Urbano di are 9.40.

A seguito delle operazioni catastali eseguite, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della legge 30 luglio 2010 n. 122, si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria depositata".



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

Si segnala, come da certificato di morte rilasciato dal Comune di Loano in data 22/10/2022, che la signora **** Omissis **** è deceduta ad Albenga (SV) in data 19/07/2022, e alla data odierna non risulta ancora presentata dichiarazione di successione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

Si segnala, come da certificato di morte rilasciato dal Comune di Loano in data 22/10/2022, che la signora **** Omissis **** è deceduta ad Albenga (SV) in data 19/07/2022, e alla data odierna non risulta ancora presentata dichiarazione di successione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

La villetta in oggetto verte in discrete condizioni di manutenzione e presenta finiture di tipo ordinario. Si evidenzia che, allo stato attuale è stato classificato in classe energetica C (EPgl,nren (kWh/m²anno): 115,26).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

Il garage in oggetto verte in discrete condizioni di manutenzione e presenta finiture di tipo ordinario.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

Si evidenzia, che l'accesso pedonale e carraio all'immobile e alla relativa area esterna di pertinenza avviene direttamente dalla prospiciente strada pubblica sterrata (Case Sparse Salvarasca) attraverso area urbana identificata a Catasto Fabbricati al foglio 4/A particella 1181, che risulta intestata all'esecutata per la quota di proprietà pari a 1/2, ma non oggetto di pignoramento. Pertanto a seguito di aggiudicazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, dovrà essere costituita servitù di passaggio pedonale e carraio gravante su area urbana sopra limitata.

Il fabbricato e l'area pertinenziale, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, non risulta assoggettata a vicoli d'uso civico; il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 14/11/2022 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Nebbiuno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

Si evidenzia, che l'accesso pedonale e carraio all'immobile e alla relativa area esterna di pertinenza avviene direttamente dalla prospiciente strada pubblica sterrata (Case Sparse Salvarasca) attraverso area urbana identificata a Catasto Fabbricati al foglio 4/A particella 1181, che risulta intestata all'esecutata per la quota di proprietà pari a 1/2, ma non oggetto di pignoramento. Pertanto a seguito di aggiudicazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, dovrà essere costituita servitù di passaggio pedonale e carraio gravante su area urbana sopra limitata.

Il fabbricato e l'area pertinenziale, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, non risulta assoggettata a vicoli d'uso civico; il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 14/11/2022 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Nebbiuno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

Contesto: area residenziale.

Accesso: da strada pubblica sterrata (Case Sparse Salvarasca).

Altezza interna utile dei locali principali: 2,70 mt.

Strutture verticali: il piano interrato in cemento armato, mentre i restati piani con muratura portante in laterizio.

Divisori interni: murature in mattoni di laterizio.

Solai: latero-cemento.

Copertura: a falde con grossa e piccola orditura in legno.

Manto di copertura: tegole tipo "portoghesi" cemento colore rosse.

Lattoneria: rame.

Finiture pareti esterne: intonacate e tinteggiate.

Finiture pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate.

Pavimenti: parte in piastrelle di gres e parte in parquet.

Rivestimenti cucina e servizi igienici: piastrelle di ceramica.

Scala interna di collegamento tra i piani: struttura in c.a. con pedate rivestite in pietra.

Serramenti esterni: legno con vetri a camera e scuri in legno.

Porte interne: legno tamburato.

Impianto elettrico: sottotraccia e dotato di interruttore salvavita.

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia a GPL posta all'esterno; inoltre si segnala la presenza di pannelli solari posti sulla copertura, con relativo impianto posto nel locale tecnico sito al piano interrato all'interno dell'autorimessa (Bene N° 2); riscaldamento a pavimento; bombolone GPL interrato e posto nell'area esterna esclusiva.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

Contesto: area residenziale.

Accesso: da strada pubblica sterrata (Case Sparse Salvarasca).

Altezza interna utile: 2,50 mt.

Strutture verticali: piano interrato in cemento armato.

Divisori interni: murature in mattoni di laterizio.

Solaio: latero-cemento.

Finiture pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate.

Pavimento: piastrelle di ceramica.

Serramenti ingresso: PVC automatizzata.

Impianto elettrico: sottotraccia e dotato di interruttore salvavita.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

L'immobile risulta libero



Alla data del sopralluogo risultavano presenti mobili, arredi e suppellettili di proprietà dell'esecutata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo risultavano presenti mobili, arredi e suppellettili di proprietà dell'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1992 al 11/01/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Manlio Carlo Soldani	26/06/1929	28117	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	03/07/1992	6490	5143
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Arona	03/07/1992	354	
		Dal 12/01/2004	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Claudio Bellezza	12/01/2004			86694	31332
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Verbania	29/01/2004				665
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 variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si segnala, come da certificato di morte rilasciato dal Comune di Loano in data 22/10/2022, che la signora **** Omissis **** è deceduta ad Albenga (SV) in data 19/07/2022, e alla data odierna non risulta ancora presentata dichiarazione di successione.

Si evidenzia, che nell'atto di acquisto la signora **** Omissis **** interveniva all'atto come titolare della omonima ditta individuale **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, partita IVA **** Omissis ****.

Inoltre, si evidenzia, che con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Enrico Majoni del 26/06/2018 rep. 21045/13304, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verbania il 02/07/2018 al n. 6607/5351 di formalità; a favore: **** Omissis **** con sede a Borgomanero per la quota di proprietà pari a 1/1; contro: **** Omissis **** nata Omegna il 27/09/1950 per la quota di proprietà pari a 1/1. Tale vendita è stata oggetto di risoluzione, annotata il 06/05/2021 al n. 630, come da provvedimento emesso dal Tribunale di Verbania a seguito di domanda giudiziale trascritta il 14/01/2019 al n. 431/362.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1992 al 11/01/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Manlio Carlo Soldani	26/06/1992	28117	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	03/07/1992	6490	5143
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Arona	03/07/1992	354		
Dal 12/01/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Bellezza	12/01/2004	86694	31332
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	29/01/2004		665
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



Si segnala, come da certificato di morte rilasciato dal Comune di Loano in data 22/10/2022, che la signora **** Omissis **** è deceduta ad Albenga (SV) in data 19/07/2022, e alla data odierna non risulta ancora presentata dichiarazione di successione.

Si evidenzia, che nell'atto di acquisto la signora **** Omissis **** interveniva all'atto come titolare della omonima ditta individuale **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, partita IVA **** Omissis ****.

Inoltre, si evidenzia, che con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Enrico Majoni del 26/06/2018 rep. 21045/13304, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verbania il 02/07/2018 al n. 6607/5351 di formalità; a favore: **** Omissis **** con sede a Borgomanero per la quota di proprietà pari a 1/1; contro: **** Omissis **** nata Omegna il 27/09/1950 per la quota di proprietà pari a 1/1. Tale vendita è stata oggetto di risoluzione, annotata il 06/05/2021 al n. 630, come da provvedimento emesso dal Tribunale di Verbania a seguito di domanda giudiziale trascritta il 14/01/2019 al n. 431/362.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 09/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Verbania il 08/02/2008
Reg. gen. 1786 - Reg. part. 230
Quota: 1/1
Importo: € 1.980.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.100.000,00
Percentuale interessi: 5,959 %
Rogante: Notaio Claudio Bellezza
Data: 06/02/2008
N° repertorio: 97275
N° raccolta: 36905
Note: Risulta a margine della presente: - Annotazione n. 1177 del 01/07/2009 (riduzione di somma); - Annotazione n. 1178 del 01/07/2009 (restrizione di beni); - Annotazione n. 833 del 01/07/2010 (erogazione a saldo); - Annotazione n. 834 del 01/07/2010 (riduzione di somma); - Annotazione n. 266 del 10/03/2014 (surrogazione ai sensi dell'art. 120 quater. comma 3 del D.Lgs. 385/1993 a favore di Veneto Banca S.C.P.A. con sede a Montebelluna, domiciliata presso la propria sede di Montebelluna in Piazza G.B. Dall'Armi); - Annotazione n. 1185 del 12/10/2017 (restrizione di beni).



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Verbania il 01/07/2022

Reg. gen. 8238 - Reg. part. 6636

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Il tutto come risulta dalla certificazione notarile, redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, in data 24 agosto 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 9 febbraio 2023 allegate alla presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 09/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Verbania il 08/02/2008

Reg. gen. 1786 - Reg. part. 230

Quota: 1/1

Importo: € 1.980.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.100.000,00

Percentuale interessi: 5,959 %

Rogante: Notaio Claudio Bellezza

Data: 06/02/2008

N° repertorio: 97275

N° raccolta: 36905

Note: Risulta a margine della presente: - Annotazione n. 1177 del 01/07/2009 (riduzione di somma); - Annotazione n. 1178 del 01/07/2009 (restrizione di beni); - Annotazione n. 833 del 01/07/2010 (erogazione a saldo); - Annotazione n. 834 del 01/07/2010 (riduzione di somma); - Annotazione n. 266 del 10/03/2014 (surrogazione ai sensi dell'art. 120 quater. comma 3 del D.Lgs. 385/1993 a favore di Veneto Banca S.C.P.A. con sede a Montebelluna, domiciliata presso la propria sede di Montebelluna in Piazza G.B. Dall'Armi); - Annotazione n. 1185 del 12/10/2017 (restrizione di beni).



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Verbania il 01/07/2022

Reg. gen. 8238 - Reg. part. 6636

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



Il tutto come risulta dalla certificazione notarile, redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, in data 24 agosto 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 9 febbraio 2023 allegate alla presente.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

Il fabbricato e l'area pertinenziale, di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica parte come "Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale" regolata dall'articolo 26 delle Norme Tecniche di Attuazione, parte come "Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico" regolata dagli articoli 22 e 23 delle Norme Tecniche di Attuazione e parte come "Tessuto stradale da PRG".

Geologicamente classificato in Classe IIA - Pericolosità geomorfologica media - Edificabilità parziale (Art. 37.5.2.1 NTA).

L'area risulta inoltre assoggettata a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30.12.1923 e R.D. n. 215 del 13.02.1933 (Art. 36 E NTA).

In riferimento a quanto sopra riportato si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 14 novembre 2022 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Nebbiuno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

Il fabbricato e l'area pertinenziale, di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica parte come "Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale" regolata dall'articolo 26 delle Norme Tecniche di Attuazione, parte come "Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico" regolata dagli articoli 22 e 23 delle Norme Tecniche di Attuazione e parte come "Tessuto stradale da PRG".

Geologicamente classificato in Classe IIA - Pericolosità geomorfologica media - Edificabilità parziale (Art. 37.5.2.1 NTA).

L'area risulta inoltre assoggettata a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30.12.1923 e R.D. n. 215 del 13.02.1933 (Art. 36 E NTA).

In riferimento a quanto sopra riportato si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 14 novembre 2022 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Nebbiuno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

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.

Dalle ricerche effettuate nell'archivio del Comune di Nebbiuno (NO), ai sensi dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Permesso di costruire n. 51/03 del 31/01/2005 per costruzione n. 4 fabbricati di civile abitazione;
- Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 1473 del 06/03/2008 per opere esterne (varianti in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 51/03);
- Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 5070 del 27/08/2008 per opere interne ed esterne;
- Permesso di Costruire n. 10PE17 del 11/10/2010 per recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 21/98.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi sopra richiamati. Le principali difformità riscontrate riguardano modifica apertura esterna nel locale cantina al piano interrato e modifica all'apertura esterna della camera posta al piano primo sul lato nord, tale modifica in riduzione influisce negativamente sui rapporti aeroilluminante (R.A.I.) non rendendo più lo stesso locale classificabile come camera ai sensi l'art. 5 del DM 75. Tali difformità sono urbanisticamente sanabili e si stima un costo (a titolo puramente indicativo in quanto il tipo di soluzione sarà a discrezione dell'acquirente),

comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 2.000,00 € (onere detratto quale deprezzamento nel capitolo "stima").

Inoltre si evidenzia che non è stato rinvenuto certificato di agibilità e/o richiesta di agibilità; pertanto il futuro acquirente dovrà provvedere a proprie cure e spese con tecnico abilitato alla richiesta della stessa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

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.

Dalle ricerche effettuate nell'archivio del Comune di Nebbiuno (NO), ai sensi dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Permesso di costruire n. 51/03 del 31/01/2005 per costruzione n. 4 fabbricati di civile abitazione;
- Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 1473 del 06/03/2008 per opere esterne (varianti in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 51/03);
- Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 5070 del 27/08/2008 per opere interne ed esterne;
- Permesso di Costruire n. 10PE17 del 11/10/2010 per recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 21/98.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi sopra richiamati. Le principali difformità riscontrate riguardano modifica alla distribuzione interna al piano interrato con creazione locale tecnico e modifiche alle aperture esterne. Tali difformità sono urbanisticamente sanabili e si stima un costo (a titolo puramente indicativo in quanto il tipo di soluzione sarà a discrezione dell'acquirente), comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 2.000,00 € (onere detratto quale deprezzamento nel capitolo "stima").

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'unità immobiliare oggetto della presente è esonerata dagli obblighi inerenti l'attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi delle disposizioni attuative della Legge Regionale 13/2007 e s.m.i. (D.G.R. n. 43-11965) in quanto trattasi di garage privo di impianto di riscaldamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - CASE SPARSE SALVARASCA N. 4C

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato artigianale ubicato a Piedimulera (VB) - Via Cascina Manini n. snc

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La signora **** Omissis **** risultava coniugata con il signor **** Omissis **** in regime di separazione dei beni, ma la stessa risulta deceduta ad Albenga (SV) in data 19/07/2022, il tutto come meglio specificato nell'estratto per riassunto di matrimonio e nel certificato di morte rilasciati dal Comune di Loano che si allegano alla presente.

CONFINI

Confini dell'intera particella 1156 presi in un sol corpo a Catasto Terreni partendo da nord in senso orario: particelle 187, 188, 173, 249 e 212.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	712,00 mq	735,00 mq	1,00	735,00 mq	6,00 m	T
Uffici e bagni	118,00 mq	136,00 mq	1,20	163,20 mq	3,00 m	T-1
Area esterna	1310,00 mq	1310,00 mq	0,02	26,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				924,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				924,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici ricavate dalle schede catastali e arrotondate al 1/2 mq.

Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti e del vano scala.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/2002 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 194 Categoria D1

		Rendita € 6.656,00 Piano T-1
Dal 27/07/2011 al 20/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 194 Categoria D1 Rendita € 6.656,00 Piano T-1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	194			D1				6656 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - servizio Territorio di Verbania è depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare pignorata redatta dal Geom. Gian Mario Gagliardi in data 23/12/2002 che rappresenta correttamente lo stato dei luoghi, ad eccezione delle altezze interne degli uffici che in sede di sopralluogo sono state rilevate in 3,00 mt per entrambi i piani, mentre sulla scheda erano indicate in 3,20 mt; tale modifica risulta rilevante tale da influire sul calcolo della rendita catastale e da dare luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della legge 30 luglio 2010 n. 122, si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria depositata".

PRECISAZIONI

Si segnala, come da certificato di morte rilasciato dal Comune di Loano in data 22/10/2022, che la signora **** Omissis **** è deceduta ad Albenga (SV) in data 19/07/2022, e alla data odierna non risulta ancora presentata dichiarazione di successione.

Si evidenzia inoltre che la signora **** Omissis **** era titolare della omonima ditta individuale **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, partita IVA **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato artigianale in oggetto verte in sufficienti condizioni di manutenzione. Si segnala la presenza di umidità nella zona uffici al piano terra e la presenza di infiltrazioni nella zona uffici al piano primo. Si evidenzia che, allo stato attuale, il fabbricato artigianale necessita di un elevato fabbisogno di energia termica, essendo stato classificato in classe energetica E (EPgl,nren (kWh/m²anno): 216,57).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala la presenza di servitù passive costituite in forza dell'atto ricevuto dal Notaio Francesco Vitale in data 18/07/2001 n. 237451/6655 di repertorio.

Il fabbricato e l'area pertinenziale, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, non risulta assoggettata a vicoli d'uso civico; il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 27/10/2022 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Piedimulera.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Contesto: area industriale/artigianale.

Accesso: da strada comunale (Via Cascina Manini).

Altezza interna utile magazzino: sotto-trave 6,00.

Altezza interna utile uffici: piano terra da 3,00 m.

Strutture portanti verticali: cemento armato prefabbricato con tamponature in lastre prefabbricate.

Copertura: a falde per la zona magazzino, mentre solaio piano per la zona uffici.

Manto di copertura: lastre di alluminio naturale per la zona magazzino, mentre in guaina impermeabilizzante per la zona uffici.

Pareti esterne: parte in lastre prefabbricate con finitura a ghiaietto lavato e parte rivestite in blocchi di cls colorato rosso con finitura a spacco.

Pareti interne: al rustico per la zona magazzino, mentre intonacate al civile e tinteggiate per le parti ad uso uffici e servizi igienici.

Pavimenti: cemento tipo "industriale" per la parte magazzino, mentre in piastrelle di ceramica per le parti ad uso uffici e servizi igienici.

Serramenti esterni: alluminio con vetri a camera.

Porte interne: legno tamburato.

Impianto elettrico: tipo industriale fuori traccia per la parte magazzino, mentre sottotraccia per le parti ad uso uffici e servizi igienici; il tutto dotato di interruttore salvavita.

Impianto di riscaldamento e acqua calda sanitari: presenta una caldaia murale alimentata a gas metano, esclusivamente per la parte uffici e servizi igienici, posta al piano terra nella zona servizi igienici.

Servizi igienici: dotati di vasi igienici, lavabi e docce.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/06/2016
- Scadenza contratto: 31/05/2028
- Scadenza disdetta: 30/11/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.100,00

Si precisa che il canone di locazione alla data odierna risulta pari a € 1.100,00 + IVA, come si evince dal contratto di locazione che si allega alla presente perizia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/2001 al 07/07/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Vitale	18/07/2001	237451	6655
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	03/08/2001	9038	6636
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Domodossola	23/07/2001	597			
Dal 08/07/2004 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Variazione di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Arrigo Staffieri	08/07/2004	122671	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Brescia 1	07/07/2004	2453			
Dal 27/07/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabio Auteri	27/07/2011	34106	14229
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	03/08/2011	8960	6450
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si segnala, come da certificato di morte rilasciato dal Comune di Loano in data 22/10/2022, che la signora **** Omissis **** è deceduta ad Albenga (SV) in data 19/07/2022, e alla data odierna non risulta ancora presentata dichiarazione di successione.

Si evidenzia, che nell'atto di acquisto la signora **** Omissis **** interveniva all'atto come titolare della omonima ditta individuale **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, partita IVA **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 09/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Verbania il 30/05/2014
Reg. gen. 5480 - Reg. part. 495
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Percentuale interessi: 5,414 %
Rogante: Notaio Roberta Carraro
Data: 27/05/2014
N° repertorio: 326
N° raccolta: 228

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Verbania il 01/07/2022
Reg. gen. 8238 - Reg. part. 6636
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile, redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, in data 24 agosto 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 9 febbraio 2023 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto e la relativa area di pertinenza insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "Aree produttive artigianali-industriali esistenti e di completamento" regolata dall'articolo 68 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In riferimento a quanto sopra riportato si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 27 ottobre 2022 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Piedimulera.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Dalle ricerche effettuate nell'archivio del Comune di Piedimulera (VB), ai sensi dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia n. 21/2001 del 13/08/2001 per costruzione insediamento a carattere artigianale/industriale;
- Certificato di agibilità n. 21/2001-2002 del 30/10/2002.

Successivamente non sono state realizzate opere e/o modificazioni per l'esecuzione delle quali fosse richiesto il rilascio di autorizzazioni comunali, inoltre non sussiste alcun provvedimento sanzionatorio in dipendenza del quale ne risulti inibita, ai sensi della citata legge, la commerciabilità.

Si segnala esclusivamente una riduzione delle altezze interne degli uffici che in sede di sopralluogo sono state rilevate in 3,00 mt per entrambi i piani, mentre sugli elaborati grafici di progetto erano indicate in 3,20 mt.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C
Trattasi dell'intera proprietà di una villetta di civile abitazione che si eleva su due piani fuori terra (terreno e primo) e uno entro terra (interrato), con antistante area pertinenziale, ubicata nel Comune di Nebbiuno in Case Sparse Salvarasca n. 4C in una zona periferica a prevalentemente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso pedonale e carraio all'immobile e alla relativa area esterna di pertinenza avviene direttamente dalla prospiciente strada pubblica sterrata (Case Sparse Salvarasca) attraverso area urbana identificata a Catasto Fabbricati al foglio 4/A particella 1181 che risulta intestata all'esecutata per la quota di

proprietà pari a 1/2, ma non oggetto di pignoramento. La viabilità pubblica risulta realizzata su terreni proprietà di terzi, che pur essendo di uso pubblico, non è mai stata espropriata, frazionata e inserita agli atti catastali. L'unità immobiliare in oggetto è costituita: al piano terra da soggiorno - pranzo, cucina, disimpegno, bagno e tre portici; al piano primo da disimpegno, due camere, ripostiglio, due bagni e due balconi; al piano interrato da disimpegno e cantina. Una scala interna mette in comunicazione i tre piani. Completa la proprietà: area esterna di pertinenza (sub. 1 - BCNC).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1178, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 4, Part. 1178, Sub. 1, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 377.145,00

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale.

Nella determinazione del valore finale del bene in oggetto si è tenuto conto dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica.

Calcolo del mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale:

- prima casa € 950,28 x 115,50 = € 109.757,34.

- seconda casa € 950,28 x 126,00 = € 119.735,28.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C

Trattasi dell'intera proprietà di un garage situato al piano interrato di una villetta di civile abitazione che si eleva su due piani fuori terra (terreno e primo) e uno entro terra (interrato), con antistante area pertinenziale, ubicata nel Comune di Nebbiuno in Case Sparse Salvarasca n. 4C in una zona periferica a prevalentemente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso pedonale e carraio all'immobile e alla relativa area esterna di pertinenza avviene direttamente dalla prospiciente strada pubblica sterrata (Case Sparse Salvarasca) attraverso area urbana identificata a Catasto Fabbricati al foglio 4/A particella 1181 che risulta intestata all'esecutata per la quota di proprietà pari a 1/2, ma non oggetto di pignoramento. La viabilità pubblica risulta realizzata su terreni proprietà di terzi, che pur essendo di uso pubblico, non è mai stata espropriata, frazionata e inserita agli atti catastali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1178, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 58.000,00

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale.

Nella determinazione del valore finale del bene in oggetto si è tenuto conto dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica.

Calcolo del mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale:

- garage pertinenziale prima casa € 307,29 x 115,50 = € 35.492,00.

- garage non pertinenziale € 307,29 x 126,00 = € 38.718,54.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	260,10 mq	1.450,00 €/mq	€ 377.145,00	100,00%	€ 377.145,00

Bene N° 2 - Garage Nebbiuno (NO) - Case Sparse Salvarasca n. 4C	40,00 mq	1.450,00 €/mq	€ 58.000,00	100,00%	€ 58.000,00
				Valore di stima:	€ 435.145,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 435.000,00

Valore finale di stima: € 435.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Fabbricato artigianale ubicato a Piedimulera (VB) - Via Cascina Manini n. snc

Trattasi dell'intera proprietà di un fabbricato artigianale da terra a tetto, con antistante area pertinenziale, ubicato nel Comune di Piedimulera in Via Cascina Manini n. snc in una zona periferica a prevalentemente carattere industriale/artigianale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso pedonale e carraio all'immobile e alla relativa area esterna di pertinenza avviene direttamente dalla prospiciente strada pubblica (Via Cascina Manini). La viabilità pubblica risulta realizzata su terreni proprietà di terzi, che pur essendo di uso pubblico, non è mai stata espropriata e inserita agli atti catastali. L'unità immobiliare in oggetto è costituita: al piano terra da magazzino, ufficio, bagno, area esterna parte destinata a manovra e viabilità, parte destinata a parcheggi e parte prato; al piano primo da due locali uffici e due bagni. Una scala interna mette in comunicazione i due piani.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 194, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 300.430,00

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate (pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente.

Calcolo del mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale:

- € 6.656,00 x 63,00 = € 419.328,0.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale Piedimulera (VB) - Via Cascina Manini n. snc	924,40 mq	325,00 €/mq	€ 300.430,00	100,00%	€ 300.430,00
				Valore di stima:	€ 300.430,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 300.000,00

Valore finale di stima: € 300.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Ornavasso, li 20/02/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Tonietti Marco

