

TRIBUNALE DI VERBANIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 60/2012 R.G.E.

Giudice Esecuzione

Dott. Massimo Terzi

Esecuzione Promossa da:

FINDOMESTIC BANCA S.p.A.

con Avv. Bonini Mauro Carlo

Contro:

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

1. - PREMESSE

1.1 – CONFERIMENTO DELL'INCARICO

Nel procedimento N. 60/2012 R.G.E, tra FINDOMESTIC BANCA S.p.A. proponente assistita dall'Avv. Bonini Mauro Carlo, contro il sig. il Giudice dell'esecuzione, in data 04/07/2012, nominava in qualità di esperto il sottoscritto Salsi geom. Sergio, cod. fisc. SLSSRG63M11D332S, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia del Verbano-Cusio-Ossola al n° 440, e all'Albo dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Verbania al n° 471, con Studio in 28844 Villadossola (VB) viale Emilia 2.

In data 13/07/2012, il sottoscritto prestava il giuramento di rito al Giudice dell'esecuzione Dott. Massimo Terzi, tramite posta certificata.

Il Giudice nominando il sottoscritto Ctu dell'Esecuzione in oggetto, ha formulato il seguente quesito, ed impartito le seguenti direttive.

Provveda lo stimatore a :

- 1) inviare a mezzo PCT accettazione di carica entro 24 h dalla comunicazione, come da modello precedentemente comunicato;

Studio Tecnico Salsi
geom. Sergio Salsi

1

V.le Emilia n. 2 -28844 Villadossola (VB)
tel/fax 0324/547352

ESECUZIONE N. 60/2012 R.G.E.

- 2) esaminati gli atti del procedimento, controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., segnalando al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e allegando l'ultimo atto di provenienza inter vivos dell'immobile pignorato;
- 3) accedere all'immobile pignorato previa comunicazione a mezzo raccomandata R.R. al debitore e agli eventuali comproprietari e quindi individuare e descrivere analiticamente la consistenza fisica e la destinazione dell'immobile, indicandone l'ubicazione, la superficie, gli accessi, le pertinenze, gli accessori, il contesto nel quale l'immobile è inserito, i servizi da cui è servito, lo stato di manutenzione; in particolare, saranno indicati: l'altezza utile interna, la composizione, la superficie netta, il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le caratteristiche strutturali e le caratteristiche interne del bene, l'esistenza di allacciamenti alla rete idrica, elettrica, del gas, le caratteristiche e stato di manutenzione degli impianti nonché la loro rispondenza alla vigente normativa in particolare in materia di sicurezza e, ove necessario, il costo del loro adeguamento, la preserva all'interno dell'immobile di rifiuti o sostanze tossiche o nocive indicando, previa assunzione di opportune informazioni, anche il costo del relativo smaltimento;
- 4) Produrre, avvalendosi nel caso di tecnici abilitati, l'attestato di certificazione energetica, a secondo delle normative vigenti, relativamente a tutti i fabbricati o porzioni di fabbricati;
- 5) individuare e descrivere catastalmente l'immobile precisandone i confini;
- 6) richiedere le schede catastali, gli estratti di mappa del CT e del CF, le denunce di cambiamento, i tipi mappali, gli eventuali frazionamenti relativi agli immobili pignorati ed ogni altra documentazione catastale utile; accertare se l'intestazione catastale in capo al debitore è conforme ai passaggi di proprietà antecedenti, provvedendo de del caso alla redazione delle eventuali necessarie domande di voltura catastale; redigere, in caso di mancanza o difformità rispetto all'attuale consistenza e destinazione degli immobili in oggetto, nuove schede catastali ovvero, ove necessario per meglio identificare gli immobili pignorati, nuovi tipi di frazionamento catastale; risolvere le problematiche catastali evidenziate nella certificazione notarile sostitutiva ed eseguire tutti gli ulteriori accertamenti o adempimenti di tipo catastale che il professionista eventualmente delegato ex art. 591 bis c.p.c. ritenga opportuni al fine della vendita;
- 7) agli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come modificata dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010, verifichi l'esperto:
-che i fabbricati oggetto di espropriazione, se ultimati, siano censiti nel catasto dei fabbricati; in caso contrario, anche nell'ipotesi in cui si tratti di fabbricati rurali che abbiano perso i requisiti di ruralità (ai sensi dell'art. 9, commi 3, 3-bis, 3-ter, 4 e

- 5, del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito in legge 26 febbraio 1994 n. 133, e successive modificazioni), provveda a presentare al competente ufficio dell' Agenzia del territorio denuncia di nuova costruzione;
- che i dati di identificazione catastale dell'immobile oggetto di espropriazione (eventuale sezione, foglio, numero di mappa, subalterno) riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella corrispondente planimetria depositata in catasto, acquisendone copia;
 - che i dati catastali e la planimetria siano conformi allo stato di fatto, e in particolare che non sussistano difficoltà rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa; ove viceversa sussistano dette difformità rilevanti, provveda l'esperto a presentare al competente ufficio dell'agenzia del territorio apposita denuncia di variazione e nuova planimetria;
 - che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana oggetto sia conforme alle risultanze dei registri immobiliari; in caso contrario, provveda l'esperto a presentare in catasto le domande di voltura, relative ai passaggi intermedi non volturati, o a chiedere la rettifica di eventuali errori di intestazione;
- 8) precisare lo stato possesso dell'immobile e cioè se è libero ovvero occupato e in base a quale titolo; in particolare, se è oggetto di contratti di locazione o affitto, verificando la data di registrazione e di scadenza del contratto per eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- 9) accertare l'esistenza o meno di usi civici, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, vincoli storico artistici ed altro; precisare, in particolare, se risultano adottati provvedimenti di assegnazione in uso dell'immobile quale casa coniugale nell'ambito di procedimenti di separazione personale dei coniugi o divorzio (rif. Punto 11); se sussistono diritti reali parziali e, in particolare di usufrutto, precisare se questi abbiano ad oggetto l'intero immobile o sue porzioni ovvero una quota indivisa dello stesso, verificando l'età e l'esistenza in vita dell'usufruttuario; in caso positivo, stimare il valore dell'immobile tenendo conto del suddetto diritto;
- 10) accertare, con riferimento alla legislazione in materia edilizia vigente, in quale epoca fu realizzato l'immobile; riferire gli estremi delle licenze o concessioni edilizie relative all'immobile; verificare la corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione e degli altri atti amministrativi autorizzativi di variazioni o ristrutturazioni; accertare quindi eventuali abusi edilizi a specificandone la natura, verificandone la sanabilità e indicando i costi di sanatoria ovvero di rimozione delle opere abusive; accertare il rilascio

- della dichiarazione di abitabilità (agibilità dell'immobile ovvero la sussistenza delle condizioni prescritte per il suo rilascio); acquisire il certificato di destinazione urbanistica;
- 11) in caso di immobile inserito in contesto condominiale, accertare la quota condominiale sulle parti comuni nonché, previa assunzione di informazioni dall'amministratore, l'esistenza e ammontare di eventuali morosità nel pagamento degli oneri condominiale negli ultimi due anni, l'eventuale approvazione di delibere di spese straordinarie non ancora eseguite, l'eventuale pendenza di cause di cui il condominio sia parte, l'esistenza di vincoli (di uso, ecc.) di natura condominiale;
- 12) richiedere, nei casi prescritti dalla legislazione in materia edilizia, il certificato di destinazione urbanistica relativa all'immobile pignorato; verificare comunque che gli strumenti urbanistici vigenti non abbiano subito modifiche incidenti sulla destinazione e sulla capacità edificatoria dell'immobile; segnalare l'eventuale adozione di piani regolatori non ancora approvati e comunque l'inizio di procedure amministrative di modifica degli strumenti urbanistici summenzionati;
- 13) Richiedere presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di residenza, di stato civile e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune dove è stato celebrato, dell'esecutato preoccupandosi di procurarsi, in caso di convenzioni matrimoniali non di semplice separazione dei beni copia delle stesse presso i competenti uffici; acquisire copia dei provvedimenti o delle condizioni di separazione e divorzio concernenti l'assegnazione della casa coniugale (a tutela della riservatezza, i relativi atti saranno opportunamente resi illeggibili nelle parti non strettamente concernenti detto aspetto); richiedere presso il competente ufficio il certificato di vigenza della società eseguita;
- 14) Stimare l'immobile tenendo conto di tutte le circostanze accertate, con analitica indicazione dei criteri seguiti e delle fonti informative adottate, e proporre, ove opportuno, la formazione dei lotti distinti;
- 15) Nell'ipotesi in cui sia stata pignorata una quota indivisa, accertare se il bene è comodamente divisibile ovvero sia possibile separare in natura porzioni corrispondenti alle quote di ciascun comproprietario;
- 16) Realizzare una completa documentazione fotografica degli interni e degli esterni dei beni, anche su supporto digitale, al fine della sua pubblicazione;
- 17) Acquisire copia dell'atto notarile di acquisto degli immobili oggetto di esecuzione senza esperire ulteriori indagini nei registri immobiliari;
- 18) Depositare l'elaborato peritale e nota proforma con firma digitale a mezzo PCT; il deposito deve avvenire entro 15 giorni prima dell'udienza di seguito fissata per la

- comparizione delle parti ex art. 569 c.p.c.; entro lo stesso termine inviare copia al debitore esecutato a mezzo posta elettronica certificata o posta ordinaria; comparire all'udienza di seguito fissata qualora le parti abbiano inviato note di osservazioni sulla perizia;
- 19) Eventuale proroga per il deposito della ctu deve pervenire perentoriamente entro 15 giorni prima dell'udienza fissata;
- 20) Compilare la scheda modello – lotti inserita sul portale ed inviarlo in formato word all'indirizzo ufficioastedelegata2@gmail.com;
- 21) Ove la vendita non sia stata delegata ad un professionista ex art. 591 bis c.p.c., curare la trascrizione del decreto di trasferimento a la cancellazione delle formalità ivi indicate, nonché la voltura catastale del bene trasferito; l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli trascritte o iscritte successivamente alla data del pignoramento.

2. – OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA

2.1- RISPOSTA AL QUESITO

Accettato l'incarico e previo giuramento, il sottoscritto consulente d'ufficio ha provveduto a :

- esaminare i documenti presenti nella pratica;
- eseguire in data 20/08/2012 le visure catastali, in via telematica, presso l'Agenzia del Territorio di Verbania;
- comunicare in data 03/09/2012 alla Ditta esecutata con lettera raccomandata R.R. la data del sopralluogo fissata per il giorno 19/09/2012, poi a seguito di problemi portati a conoscenza dalla moglie, rinviata, con ulteriore raccomandata, il giorno 01/10/2012;
- effettuare il sopralluogo nel giorno convenuto, alla presenza della coniuge del sig.

nel quale si è riuscito a visionare il solo immobile utilizzato per la residenza distinto al c.t. foglio n. 31 mappale n. 101 sub. 10 e l'immobile ancora a destinazione rurale distinto al foglio n. 31 mappale n. 150 sub. 5. Le operazioni di verifica degli immobili sono proseguite il giorno 18 ottobre 2012 - previo accordo e sempre inerente ai manifesti problemi- con la verifica dell'immobile a destinazione rurale sito in Comune di Villadossola, località Valmaggiore, distinto al c.t. al foglio n. 48 mappale n. 153 (ex95), e sono stati ultimati il giorno 29 ottobre 2012 con la verifica dell'immobile a destinazione rurale sito in Comune di Villadossola, località Casa dei Conti distinto al c.t. foglio n. 32 mappale n. 15 sub. 4; di tutti gli immobili sono stati eseguiti i rilievi metrici e le necessarie riprese fotografiche;

- eseguire in data 12/09/2012 l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villadossola per prendere visione delle pratiche edilizie, licenze, condoni, usi civici, abitabilità e situazione urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione;
- richiedere e prelevare dagli uffici preposti del Comune di Villadossola (VB) il certificato di residenza dell'esecutato;
- richiedere e prelevare presso gli uffici preposti del Comune di Villadossola (VB) estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato;
- richiedere e prelevare presso gli uffici preposti del Comune di Villadossola (VB) certificato di destinazione urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione;



TUTTO CIO' PREMESSO

Il sottoscritto Ctu espone l'esito degli accertamenti eseguiti:

Risposta al quesito 2)

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stato richiesto all'esecutato l'ultimo atto di provenienza inter vivos degli immobili pignorati. In assenza di riscontro, si è provveduto a recepire le visure degli atti inter vivos a favore dell'esecutato tramite Conservatoria Immobiliare. Non è stato possibile reperire copie autentiche degli atti a firma notaio Lanteri Luigi, in seguito a recente recesso dello stesso. Di tale problematica è stato noviziato l'ufficio fallimentare –esecuzioni mobiliari e immobiliari presso il Tribunale di Verbania. Nell'impossibilità attuale di reperire la documentazione relativa agli atti "inter vivos" (mortis causa del notaio rogante e impossibilità di reperimento dallo stesso esecutato) si allegano le visure eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Verbania e copia della nota di trascrizione relativa alla divisione notaio Blaconà. (Allegato 1)

Per gli immobili:

- Foglio n. 20 mappale n. 612, 682, foglio n. 28 mappale n. 29, 202, folio n. 30 mappale n. 138, 142, 153, 168, foglio n. 31 mappale n. 14, 94, 143, foglio n. 32 mappale n. 15 sub. 4, foglio n. 33 mappale n. 54, 110, foglio n. 42 mappale n. 148, 149, foglio n. 46 mappale n. 105, folio n. 48 mappale n. 94, 95 provenienza: Atto di Divisione Notaio Giovanni Blaconà di Domodossola del 27/03/1971 repertorio n. 59742, fascicolo n. 13929, registrato a Domodossola il 16/04/1979 al n. 459 volume 198. (Allegato 1);
- Foglio n. 30 mappale n. 136, 145, 156, foglio n. 31 mappale n. 150 sub. 5 provenienza: Atto di Divisione Notaio Giovanni Blaconà di Domodossola del 27/03/1971 repertorio n. 59742,

Studio Tecnico Salsi
geom. Sergio Salsi

6

V.le Emilia n. 2 -28844 Villadossola (VB)
tel/fax 0324/547352

ESECUZIONE N. 60/2012 R.G.E.



fascicolo n. 13929, registrato a Domodossola il 16/04/1979 al n. 459 volume 198. (Allegato 1); ricongiungimento usufrutto in capo a in data 26/10/1968;

- Foglio n. 31 mappale n. 101 sub. 10 (ex sub. 7) provenienza: atto di compravendita Notaio Enrico Troisi di Verbania del 21/10/1998 rep. 13744, registrato a Verbania al n. 1736 del 26/10/1998 (Allegato 1);
- Foglio n. 31 mappale n. 103 sub. 3 (ex sub. 1) provenienza: atto di compravendita Notaio Luigi Lanteri di Verbania del 26/01/2005 rep. 24378/6444 (Allegato 1) ;
- Foglio n. 27 mappale n. 228, folio n. 28 mappale n. 195, foglio n. 47 mappale n. 27, 44 provenienza: denuncia di successione di deceduto a il registrata a Domodossola al n. 46/457.

Risposta al quesito 3)

Previa duplice comunicazione al soggetto esecutato a mezzo raccomandata R.R., in data 03/09/2012 ed in data 24/09/2012, oltre a successivi accordi intercorsi, inerenti le problematiche già esposte al punto 2.1. precedente, si è proceduto ad eseguire i vari sopralluoghi per individuare ed analizzare i beni posti in esecuzione che di seguito si descrivono analiticamente:

IN CATASTO FABBRICATI

Comune di Villadossola, foglio 31 mappale 101 sub. 10 – mappale 103 sub. 3:

L'unità oggetto di pignoramento, è localizzata ai margini della località Boschetto, via Moncucco n. 4, nel Comune di Villadossola (VB); la frazione, distante circa tre chilometri dal centro abitato di Villadossola, raggiungibile tramite la strada provinciale di collegamento con la valle Antrona, è costituita da un agglomerato urbano di pochi fabbricati i cui tipologia ricalca l'architettura spontanea dei luoghi, in parte ristrutturati ed utilizzati come residenza, in parte, all'attualità, adibiti ancora a stalle e fienili o semplici depositi a volte in disuso.

L'area, nel quale è inserito l'immobile, nel P.R.G.C. del comune di Villadossola, risulta classificata "NA1 – Nuclei antichi" normata all'art. 3.2.1. delle vigenti N.T.A.; dal punto di vista idrogeomorfologico è invece individuata in classe II1, area moderatamente instabile con pericolosità moderata, edificabile solo limitando l'entità di sbancamenti e riporti, limitando i valori dei carichi sulle fondazioni e regimando correttamente le acque di scarico.

L'immobile da periziare costituisce la residenza principale dell'esecutato ed è composto da un appartamento dislocato al primo piano in parte nell'edificio censito al foglio 31 mappale 101, in parte nell'edificio al foglio 31 mappale. 103. Le due distinte fabbriche sono collegate

esclusivamente da un pianerottolo di passaggio esterno all'aperto. L'unità immobiliare censita al mappale n. 101 è inoltre dotata di una cantina al piano terreno, mentre l'unità immobiliare ubicata al mappale 103 è dotata di una cantina al piano primo oltre ad una porzione di locale destinato a sgombero. L'immobile censito al mappale n. 101 è formato da quattro piani fuori terra, mentre quello censito al mappale n. 103 è formato da tre piani fuori terra per quanto riguarda l'orientamento a sud e parzialmente interrati nella parte orientata a nord.

I due suddetti immobili risalgono approssimativamente agli anni 1900-1920, e mostrano caratteristiche tipologiche dell'architettura spontanea dei luoghi, con apporto di piccole modifiche in tempi più recenti, quali la realizzazione di balcone sul lato sud in c.a. con piccolo ripostiglio e la sistemazione interna dei locali.

L'unità immobiliare, nel suo complesso, è così composta:

- nella porzione di immobile censito al foglio n. 31 mappale n. 101 sub. 10:
al piano terreno, con accesso dalla via Moncucco, sul lato est del fabbricato, cantina, con volta a botte di altezza minima ai lati mt. 1,30 e massima al centro mt. 2,78;
al piano primo ingresso zona giorno, raggiungibile tramite scala di collegamento esterna accessibile dalla via Moncucco, cucina con camino, soggiorno e servizio igienico con altezza netta mt. 2,35, balcone, e piccolo ripostiglio, con accesso esterno da quest'ultimo, con altezza interna pari a mt. 2,05;
- nella porzione di immobile censito al foglio n. 31 mappale n. 103 sub. 3:
al piano primo ingresso zona notte, accessibile tramite scala esterna, raggiungibile tramite scala di collegamento esterna accessibile dalla via Moncucco, disimpegno con altezza netta mt. 2,37, ripostiglio con altezza netta interna mt. 2,49, camera da letto matrimoniale con altezza netta mt. 2,35, ed un servizio igienico con altezza netta interna di mt. 2,37, cantina accessibile solo dall'esterno, con altezza interna mt. 2,68;
al piano secondo, porzione di vano, corrispondente ad un quarto, adibito a ripostiglio con altezza netta pari a mt. 2,73.

La scala esterna di accesso ai locali, posta tra i due fabbricati, insiste sul mappale 102 al foglio 31 e rappresenta una corte comune a diverse unità immobiliari.

Strutturalmente l'edificio è stato realizzato con muratura perimetrale portante in pietra, come tipico dell'epoca, di spessore variabile, mediamente cm. 70, mentre i solai intermedi sono di diversa fattura: la cantina ha solaio con volta a botte costruita in pietra, sopra alla quale è stata realizzata una soletta in c.a. di spessore cm. 13 compresa piastrellatura; i vani soprastanti situati al piano

primo hanno soffitto in legno al quale è stato applicato una pannellatura isolante in polistirolo. Nella zona notte, a pavimento è stato realizzato un solaio in latero-cemento, mentre il soffitto è composto in parte da un solaio in latero-cemento (all'estradosso del quale è presente l' originario solaio con travi in legno e tavolato), in parte (locale ripostiglio) da un soffitto in legno di nuova fattura.

La cantina ha soffitto costituito da solaio in latero-cemento non intonacato, mentre il ripostiglio al piano secondo, ha soffitto costituito da semplice tavolato su travi in legno.

La copertura di entrambi gli edifici è realizzata con orditura lignea e manto di copertura in pioda tradizionale. Il pacchetto del tetto non risulta coibentato.

Le pareti esterne, per lo più in pietra a vista, sono solo parzialmente intonacate al civile (lato sud).

Finestre e porte finestre per la maggior parte sono in legno con vetro semplice nella zona giorno, mentre i serramenti della zona notte sono stati sostituiti con nuovi in p.v.c. con doppio vetro, tutti senza persiane, ad eccezione della finestra presente in camera, fornita di avvolgibili in plastica; la porta di ingresso, per accedere alla cucina, è in alluminio con inserti in vetro semplice, mentre quella di accesso nelle camere è in p.v.c. con inserti in vetro; le porte interne sono tutte in legno con vetro nella parte soprastante; i pavimenti al piano primo sono in piastrelle di ceramica, con esclusione del locale cantina che è dotato di solo sottofondo senza pavimentazione; al piano secondo il pavimento del ripostiglio è in tavole di legno tradizionali, mentre il locale cantina ubicato al piano terra e composto da terriccio senza alcuna pavimentazione.

I bagni ed una parte del locale cucina sono rivestiti in ceramica, mentre la restante parte di cucina ha pareti rivestite di perline di legno. Nel locale soggiorno, le pareti poste ad ovest e sud sono state isolate con pannellatura di cartongesso. L'impianto elettrico è stato eseguito sottotraccia e risulta a norma, con quadro elettrico ubicato nella zona notte munito di salvavita con interruttore differenziale magnetotermico; l'impianto di riscaldamento è del tipo a radiatori con terminali in alluminio con caldaia murale a flusso bilanciato, alimentata a gas metano alloggiata nella zona notte; la regolazione delle temperature avviene con cronotermostato a zone.

L'immobile è allacciato alla rete elettrica, alla rete idrica comunale, alla fognatura ed alla rete gas, e complessivamente si trova in buone condizioni.

Calcolo Superficie Netta

Piano terreno:	cantina	mq.	34,30
Piano primo:	abitazione	mq.	67,26
		(zona giorno mq. 34,45 – zona notte mq. 32,81)	
	balcone	mq.	3,48
	ripostiglio esterno	mq.	1,43

	cantina	mq. 22,16
Piano secondo :	ripostiglio	mq 9,50

 Superficie netta totale Mq. 138,13.



Calcolo Superficie Commerciale

Per quanto riguarda la superficie di vendita, in osservanza alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati utilizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si considera la Superficie Lorda, comprensiva dello spessore dei muri perimetrali fino ad un massimo di cm. 50 di spessore, di balconi e terrazzi al 30 % della loro superficie effettiva, della cantina e dei locali di servizio accessibili direttamente al 50 % della loro superficie lorda, dei locali accessori non comunicanti al 25% della superficie lorda .

Le misure di seguito riportate sono state rilevate direttamente in loco.

		sup. lorda	coeff.	sup. commerc.
Piano terreno :	cantina	47,2	x 0,25 =	mq. 11,8
Piano Primo :	zona giorno	48,4	x 1,00 =	mq. 48,4
	balcone	3,5	x 0,30 =	mq. 1,1
	ripostiglio esterno	1,8	x 0,25 =	mq. 0,5
	zona notte	46,5	x 1,00 =	mq. 46,5
	cantina	31,5	x 0,25 =	mq. 7,9
Piano secondo :	ripostiglio	12,9	x 0,25 =	<u>mq 3,2</u>
		Superficie Commerciale Totale		Mq. 119,4

Comune di Villadossola, foglio 31 mappale 150 sub. 5 (ex foglio 31 mappale 150 sub. 5 C.T.

Si osserva:

[nell'atto di divisione del 27/03/1971 notaio Blaconà, veniva indicato il sub. 3 come porzione immobiliare di proprietà; erroneamente veniva volturato come sub. 5, comunque identificato con](#)



giusta porzione di immobile; in fase di accatastamento, il subalterno è stato soppresso a Catasto Terreni e nuovamente identificato a Catasto Fabbricati:

L'unità immobiliare in oggetto è stata accatastata dal c.t.u. come disposto dal Giudice al punto 7) dell'incarico affidatogli, in quanto risultante ancora a Catasto Terreni come porzione di fabbricato promiscuo. Si è provveduto con apposita denuncia a Catasto Fabbricati, mantenendo stesso identificativo per il subalterno, in quanto primo disponibile in elenco per questo mappale (alcune porzioni dell'immobile, di altra proprietà, sono già state accatastate).

Il fabbricato, ove sono dislocati i vani oggetto di esecuzione immobiliare, è localizzato, a pochi metri dal precedente descritto, sempre ai margini della località Boschetto, via Moncucco s.n.c., nel Comune di Villadossola (VB).

L'area, nella quale è inserito l'immobile, risulta nel vigente P.R.G.C. del Comune di Villadossola, classificata "NA1 – Nuclei antichi" normata all'art. 3.2.1. delle vigenti N.T.A.; dal punto di vista idro-geomorfologico è invece individuata in classe II1, area moderatamente instabile con pericolosità moderata, edificabile solo limitando l'entità di sbancamenti e riporti, limitando i valori dei carichi sulle fondazioni e regimando correttamente le acque di scarico.

L'immobile oggetto di stima è composto da un deposito dislocato al primo piano dell'intero edificio censito al foglio n. 31 mappale n. 150, con accesso dal portico che collega la via Moncucco con la piazza principale della frazione, e da due ulteriori depositi al piano secondo collegati da scala interna e corridoio. L'edificio intero è costituito da tre piani fuori terra sul lato sud e parzialmente interrato sul lato nord.

L'edificio è stato realizzato approssimativamente negli anni 1900-1920, con tipologie edilizie tradizionali; la parte est, di altra proprietà, è stata completamente ristrutturata in epoca recente ed adibita a residenza, la parte ovest, di altra proprietà, è ancora originale ma in buono stato di conservazione, mentre la parte centrale, con fronte a sud, ove sono dislocati i locali in oggetto, è stata sottoposta ad opere di manutenzione straordinaria, per consolidamento di alcune strutture e trasformazione di porte- balcone in finestre.

L'unità immobiliare, nel suo complesso, è così composta:

- al piano primo:
deposito, con pavimento e soffitto costituito da travi in legno e tavolato in assito di altezza interna pari a mt. 2,72 e scala di collegamento con piano secondo; accesso dal portico che collega la via Moncucco, sul lato nord del fabbricato, e la piazza della frazione Boschetto, sul lato sud;
- al piano secondo:

due locali adibiti a deposito, con pavimento e soffitto in travi e tavolato in legno ed altezza netta interna pari a mt. 2,72 nel vano posto ad ovest e mt. 2,49 in quello posto ad est;

La parte di edificio ove sono dislocati i vani periziati, è stata realizzata con muratura perimetrale portante in pietra, tipica architettura spontanea dei luoghi, di spessore mediamente pari a cm. 70, con solai intermedi costituiti da travi in legno e tavolato.

Il tetto dell' edificio è realizzato con orditura lignea e manto di copertura in pioda tradizionale.

Le pareti esterne sono tutte in pietra a vista, prive di intonaco, con apporto di porzioni di muratura in mattoni, per trasformazione di porte-balcone in finestre sul fronte a sud.

Le finestre sono tutte in legno con vetro semplice di vecchia realizzazione ed in stato di conservazione precario; la porta di ingresso è in legno massiccio mentre le porte interne sono sempre in legno con inserto in vetro nella parte superiore.

La scala di collegamento tra i due piani, è delimitata da muratura e costituita da pedate in pietra "a spacco" e alzate in mattoni intonacati, con balaustra in legno al piano secondo.

Al piano primo, internamente, le pareti perimetrali sono in pietra a vista, prive di intonaco, mentre il piano secondo e il vano scala sono tutti intonacati e tinteggiati, seppur in epoca remota; al soffitto del locale posto ad est è stata fissata una controsoffittatura in perline di legno.

L'immobile è dotato di un impianto elettrico non a norma ed in parte non funzionante, e risulta privo di riscaldamento.

L'immobile è allacciato alla sola rete elettrica, mentre non risulta collegato alla rete idrica comunale, alla fognatura ed alla rete gas; complessivamente si trova in mediocre stato di conservazione.

Calcolo Superficie Netta

Piano primo:	deposito	mq. 23,41
	vano scala	mq. 3,11
Piano secondo :	deposito	mq 10,14
	deposito	mq. 10,01
	corridoio	mq. 3,57

	Superficie netta totale	Mq. 50,24.

Calcolo Superficie Commerciale

Per quanto riguarda la superficie di vendita, in osservanza alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati utilizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si considera la Superficie Lorda, comprensiva dello spessore dei muri perimetrali fino ad un massimo di cm. 50 di spessore. di balconi e terrazzi al 30% della loro superficie effettiva, della cantina e dei locali di servizio accessibili direttamente al 50% della loro superficie lorda, dei locali accessori non comunicanti al 25% della superficie lorda.

Le misure di seguito riportate sono state rilevate direttamente in loco.

	sup. lorda	coeff.	sup. commerc.
Piano Primo : deposito con vano scala	37,4	x 0,50 =	mq. 18,7
Piano secondo : depositi e corridoio	33,4	x 0,50 =	<u>mq. 16,7</u>
Superficie Commerciale Totale			Mq. 35,4

Comune di Villadossola, foglio 32 mappale 15 sub. 4 (ex foglio 32 mappale 15 sub. 4 C.T.):

L'unità immobiliare in oggetto è stata accatastata dal c.t.u. come disposto dal Giudice al punto 7) dell'incarico affidatogli, in quanto risultante ancora a Catasto Terreni come porzione di fabbricato promiscuo. Il fabbricato, ove sito il vano in oggetto, è localizzato in località Casa dei Conti, nel Comune di Villadossola (VB), raggiungibile percorrendo la strada che collega il capoluogo alla valle Antrona seguendo una traversa che si stacca dalla località "Boschetto".

L'area, nella quale è inserito l'immobile, risulta nel vigente P.R.G.C. del Comune di Villadossola, classificata "NA2 – Nuclei antichi" normata all'art. 3.2.1. delle vigenti N.T.A. mentre dal punto di vista dell'assetto idro-geomorfologico è individuata in classe IIIb3, area potenzialmente instabile con pericolosità alta parzialmente edificabile dopo interventi di riassetto territoriale di tipo strutturale estensivo e/o intensivo. Non sono ammesse nuove costruzioni abitative e completamenti.

L'immobile è composto da una porzione di fabbricato adibito a deposito, dislocato al secondo piano dell'edificio censito al foglio n. 32 mappale n. 15, con accesso dalla strada comunale di Varchignoli, che collega le abitazioni della frazione con la strada principale.

L'edificio è costituito da tre piani fuori terra sul lato sud, mentre risulta parzialmente interrato sul lato nord; risulta essere stato realizzato con ogni probabilità negli anni 1930-1940, ed è stato recentemente soggetto ad interventi di manutenzione straordinaria (D.i.a. n. 14983 del 30.12.2003), che hanno implicato la sostituzione dell'originario tetto in pioda, con un nuovo manto

in tegole di cemento, oltre al rifacimento dell'orditura lignea ed alla totale rimozione del balcone sul lato sud con parziale rifacimento.

L'unità immobiliare costituita nel seguente modo:

- piano primo:
accesso dal sentiero comunale per Varchignoli, vano scala comune (sub. 5 – bene comune non censibile);
- piano secondo:
vano scala con accesso a disimpegno, locale di deposito con altezza netta interna pari a mt. 2,95;

L'accesso all'unità immobiliare è posizionato sul lato ovest del fabbricato, tramite un vano ad uso comune, con porta d'ingresso in legno massiccio, e scala interna per collegamento delle varie unità immobiliari, interamente in legno, in discreto stato di conservazione.

La porzione immobiliare oggetto della perizia è dotata di muratura perimetrale portante in pietra, di spessore medio cm. 70, pareti divisorie interne con struttura in legno intonacata e tinteggiata, solai intermedi costituiti da travi in legno con piano di calpestio in tavolato fatiscente.

Esternamente è stato eseguito un intonaco rustico, senza tinteggiatura, con rifacimento di porzione del timpano in muratura di mattoni a seguito della sostituzione del tetto, intonacato in epoca più recente.

Sul prospetto lato sud della porzione di proprietà oggetto di stima, , si nota la presenza di due mensole in legno, prive del ripiano del balcone.

I serramenti costituiti da una finestra sul lato ovest, ed una porta balcone sul lato sud, sono in legno con vetro semplice di vecchia realizzazione ed in stato di conservazione precario; la porta di ingresso interna è in legno massiccio e non sono presenti persiane o antoni.

L'immobile non è dotato di impianto elettrico, non è collegato alla rete idrica comunale, nè alla fognatura ed alla rete gas, e complessivamente si trova in pessimo stato di conservazione.

Calcolo Superficie Netta

Piano secondo : deposito mq 14,15

Calcolo Superficie Commerciale

Per quanto riguarda la superficie di vendita, in osservanza alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati utilizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si considera la Superficie Lorda, comprensiva dello spessore dei muri

perimetrali fino ad un massimo di cm. 50 di spessore, di balconi e terrazzi al 30 % della loro superficie effettiva, della cantina e dei locali di servizio accessibili direttamente al 50 % della loro superficie lorda, dei locali accessori non comunicanti al 25% della superficie lorda.

Le misure di seguito riportate sono state rilevate direttamente in loco.

		sup. lorda	coeff.	sup. commerc.
Piano secondo :	deposito	18,2	x 0,50 =	<u>mq 9,1</u>
		Superficie Commerciale Totale		Mq. 9,1

Comune di Villadossola, foglio 48 mappale 153 (ex foglio 48 mappale 95 C.T.)

L'unità immobiliare in oggetto è stata accatastata dal c.t.u. come disposto dal Giudice al punto 7) dell'incarico affidatogli, in quanto risultante ancora a Catasto Terreni come fabbricato rurale.

L'oggetto di esecuzione è dislocato in località Valmaggione, sita a circa 20 minuti di percorrenza della strada consortile che collega gli alpeggi a monte della frazione Pianasca nel Comune di Villadossola (VB).

L'area, ove insediato l'immobile, risulta in zona di P.R.G.C. nel comune di Villadossola, denominata "E4 – Aree a pascolo" normata all'art. 3.5.2. delle vigenti N.T.A. mentre dal punto di vista dell'assetto idro-geomorfologico è individuata in classe IIIa3, attualmente inedificabile anche dopo eventuali interventi di riassetto territoriale.

L'edificio è costituito da due unità immobiliari, una di altra proprietà, coerenti per una parete, in fabbricato di vetusta costruzione, risalente alla fine dell'800; la porzione, oggetto di perizia, è la parte rivolta ad ovest, nel complesso isolato rispetto ai caseggiati circostanti.

Le caratteristiche tipologiche sono quelle tipiche dei fabbricati d'alpeggio presenti nella zona, adibiti a ricovero saltuario, nei periodi estivi.

Il prospetto principale è rivolto a nord, verso il torrente Ovesca.

Il fabbricato è costituito nel seguente modo:

- al piano terreno:
con accesso dal lato nord su terreno di proprietà, zona a giorno con angolo cottura, altezza interna mt. 2,12, vano scala con ripostiglio di altezza netta pari a mt. 2,05;
- al piano secondo:
arrivo scala interna, corridoio, camera con altezza netta interna pari a mt. 2,20, servizio igienico con altezza netta mt. 2,08;
- al piano terzo:
con accesso dal lato sud su terreno di proprietà, soffitta con altezza all'imposta pari a mt.

0,00 e colmo altezza mt. 2,45;

L'intero edificio, che si presenta interamente fuori terra sul lato nord ed interrato di due piani sul lato sud, adibito a residenza saltuaria, è costruito con murature perimetrali in sasso, intonacato solo internamente, ed al rustico nel vano a giorno al piano terreno, mentre le tramezzature interne sono in mattoni, senza intonaco. Il pavimento al piano terreno è costituito da un sottofondo in c.l.s., mentre i solai tra piano terreno e primo e primo e secondo, sono stati realizzati in travi di legno con soprastanti tavole.

La copertura dell'edificio è del tipo tradizionale, realizzata con orditura lignea e manto di copertura in piode.

Le finestre al piano terra sono in metallo con vetro semplice ed inferriata esterna, ed al piano primo in legno con vetro semplice e inferriata nella camera, mentre in metallo nel servizio igienico; la porta di ingresso sul lato sud è in metallo con parte superiore in vetro semplice; sul lato sud è presente la porta di accesso al piano sottotetto in legno massiccio.

Internamente, al piano terreno, il vano a giorno è fornito di caminetto, con inserto monoblocco in metallo, nell'angolo sud-ovest, adiacente ad un angolo cottura, con rivestimento in piastrelle di monocottura; da qui si accede al vano scala ed al ripostiglio, privo di pavimentazione e finestratura. La scala di collegamento tra i due piani, è costituita da una prima rampa in c.l.s. senza rivestimento e da una seconda interamente in legno, con esile balaustra, sempre in legno.

Al piano primo, di fronte all'arrivo della scala, delimitato da una porta a due ante in metallo, è posto un piccolo servizio igienico, dotato di vasca a sedile e w.c. con parziale piastrellatura in monocottura sul lato sud ed ovest; qui è stato posizionato uno scaldacqua, a parete, alimentato da bombola di gas g.p.l. posta nello stesso ambiente; allo stesso piano vi è un vano adibito a camera da letto con porta in legno con inserti in vetro semplice nella parte superiore.

Nel disimpegno, all'arrivo della scala, è stata realizzata a soffitto una botola, per consentire l'accesso dall'interno del sottotetto.

L'impianto elettrico, alimentato da un pannello solare di ridotta potenza collocato a poca distanza dal fabbricato, non risponde ai requisiti minimi previsti di legge, con collegamenti fuori traccia e quadro elettrico realizzato con materiali impropri e non corrispondenti alle attuali norme; l'impianto idrico ha tubature esterne a vista, così come l'impianto del gas che è presente nei locali bagno e cucina.

L'immobile è collegato alla rete idrica alimentata da sorgenti in loco, ed è privo di allaccio alla fognatura ed alla rete gas; non è presente l'impianto di riscaldamento.

Complessivamente l'immobile si trova in mediocre stato di conservazione, con necessità di interventi di miglioramento ed adeguamento e di totale rifacimento dell'impiantistica.

Sul lato sud vi è l'area di pertinenza del fabbricato, adibita a verde.

Calcolo Superficie Netta

Piano terreno:	zona giorno-angolo cottura	mq.	19,95
	ripostiglio	mq.	6,54
	vano scala	mq.	3,82
Piano primo:	camera	mq.	23,85
	w.c.	mq.	2,84
	disimpegno	mq.	1,14
Piano secondo :	soffitta	mq	31,43
	(di cui ad altezza superiore a mt. 1,50 solo mq. 12,22)		

Superficie netta totale		Mq.	89,57.

Calcolo Superficie Commerciale

Per quanto riguarda la superficie di vendita, in osservanza alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati utilizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si considera la Superficie Lorda, comprensiva dello spessore dei muri perimetrali fino ad un massimo di cm. 50 di spessore, di balconi e terrazzi al 30 % della loro superficie effettiva, della cantina e dei locali di servizio accessibili direttamente al 50 % della loro superficie lorda, dei locali accessori non comunicanti al 25% della superficie lorda, al 10% della superficie pertinenziale scoperta a giardino e simili.

Le misure di seguito riportate sono state rilevate direttamente in loco.

		sup. lorda	coeff.	=	sup. commerc.
Piano terreno:	vano a giorno	27,3	x 1,00	=	mq. 27,3
	ripostiglio	9,2	x 0,50	=	mq. 4,6
	vano scala	6,6	x 0,50	=	mq. 3,3



Piano Primo :	camera	31,9	x	1,00 =	mq. 31,9
	w.c.	5,0	x	1,00 =	mq. 5,0
	disimpegno	1,6	x	1,00 =	mq. 1,7
Piano secondo :	soffitta	14,5	x	0,50 =	mq. 7,2
Area pertinenziale:	verde	27,0	x	0,10 =	mq. 2,7
Superficie Commerciale Totale					Mq. 83,7

IN CATASTO TERRENI

Comune di Villadossola, foglio 20 mappale 612

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno incolto, intercluso, di superficie pari a mq. 91, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, in parte "E2 –Agricola boscata" art. 3.5.3., in parte "E1 – agricola ad elevata produttività" art. 3.5.1., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa4, attualmente inedificabile anche dopo interventi di riassetto territoriale ed è sita in prossimità della località Alpe Sogno.

Comune di Villadossola, foglio 20 mappale 682

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno incolto, intercluso, di superficie pari a mq. 59, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E2 –Agricola boscata" art. 3.5.3., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa4, attualmente inedificabile anche dopo interventi di riassetto territoriale ed è sita in prossimità della località Alpe Sogno.

Comune di Villadossola, foglio 27 mappale 228

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno incolto, avente il lato sud in adiacenza alla strada comunale per Varchignoli, di superficie pari a mq. 77, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E1 – agricola ad elevata produttività" art. 3.5.1., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa4, attualmente inedificabile anche dopo interventi di riassetto territoriale ed è sita in prossimità della località Varchignoli.

Comune di Villadossola, foglio 28 mappale 29

Trattasi di appezzamento di terreno coltivato a bosco, di media dimensione, di superficie pari a mq. 2.210, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, , "E2 –Agricola boscata" art. 3.5.3., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3, attualmente inedificabile anche dopo eventuali interventi di riassetto territoriale ed è sita tra le località Varchignoli e Colletta.

Comune di Villadossola, foglio 28 mappale 195

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, adibito a prato, di piccola entità, di superficie pari a mq. 190, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, in parte "E2 –Agricola boscata" art. 3.5.3., in parte "E1 – agricola ad elevata produttività" art. 3.5.1., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa4, attualmente inedificabile anche dopo eventuali interventi di riassetto territoriale ed è sita tra le località Varchignoli e Colletta.

Comune di Villadossola, foglio 28 mappale 202

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, di piccola entità, di superficie pari a mq. 52, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E1 – agricola ad elevata produttività" art. 3.5.1., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa4, attualmente inedificabile anche dopo eventuali interventi di riassetto territoriale ed è sita tra le località Varchignoli e Colletta.

Comune di Villadossola, foglio 30 mappale 136

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, di modesta entità, di superficie pari a mq. 55, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E1 – agricola ad elevata produttività" art. 3.5.1., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3, attualmente inedificabile anche dopo eventuali interventi di riassetto territoriale ed è sita tra le località Varchignoli e Boschetto.

Comune di Villadossola, foglio 30 mappale 138

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, di modesta entità, di superficie pari a mq. 73, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E1 – agricola ad elevata produttività" art. 3.5.1., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3, attualmente inedificabile anche dopo eventuali interventi di riassetto territoriale ed è sita tra le località Varchignoli e Boschetto.

Comune di Villadossola, foglio 30 mappale 142

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, di modesta entità, di superficie pari a mq. 200, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E1 – agricola ad elevata produttività" art. 3.5.1., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3, attualmente inedificabile anche dopo eventuali interventi di riassetto territoriale ed è sita tra le località Varchignoli e Boschetto.

Comune di Villadossola, foglio 30 mappale 145

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, di modesta entità, con lato sud adiacente alla strada comunale della Vignaccia, di superficie pari a mq. 73, in area definita in P.R.G.C. del comune di

Villadossola, "E1 – agricola ad elevata produttività" art. 3.5.1., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3, attualmente inedificabile anche dopo eventuali interventi di riassetto territoriale ed è sita tra le località Varchignoli e Boschetto.



Comune di Villadossola, foglio 30 mappale 153

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, di modesta entità, con il suo lato nord in adiacenza alla strada comunale della Vignaccia, di superficie pari a mq. 210, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E1 – agricola ad elevata produttività" art. 3.5.1., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3, attualmente inedificabile anche dopo eventuali interventi di riassetto territoriale ed è sita tra le località Varchignoli e Boschetto.

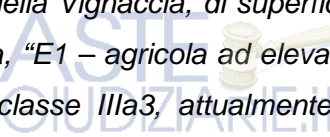


Comune di Villadossola, foglio 30 mappale 156

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, di modesta entità, di superficie pari a mq. 66, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E1 – agricola ad elevata produttività" art. 3.5.1., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3, attualmente inedificabile anche dopo eventuali interventi di riassetto territoriale ed è sita tra le località Varchignoli e Boschetto.

Comune di Villadossola, foglio 30 mappale 168

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, adibito a prato, di modesta entità, con il suo lato nord in adiacenza alla strada comunale della Vignaccia, di superficie pari a mq. 150, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E1 – agricola ad elevata produttività" art. 3.5.1., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3, attualmente inedificabile anche dopo eventuali interventi di riassetto territoriale ed è sita tra le località Varchignoli e Boschetto.



Comune di Villadossola, foglio 31 mappale 14

Trattasi di appezzamento di terreno coltivato a bosco, di modesta entità, con il suo lato nord in adiacenza alla strada comunale della Vignaccia, di superficie pari a mq. 100, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E1 – agricola ad elevata produttività" art. 3.5.1., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3, attualmente inedificabile anche dopo eventuali interventi di riassetto territoriale ed è sita tra le località Varchignoli e Boschetto.

Comune di Villadossola, foglio 31 mappale 94

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, di modesta entità, intercluso, di superficie pari a mq. 79, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E1 – agricola ad elevata produttività"



Studio Tecnico Salsi
geom. Sergio Salsi
ESECUZIONE N. 60/2012 R.G.E.



art. 3.5.1., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3, attualmente inedificabile anche dopo eventuali interventi di riassetto territoriale ed è sita tra le località Varchignoli e Boschetto.

Comune di Villadossola, foglio 31 mappale 143

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, di modesta entità, con il suo lato nord in adiacenza alla strada comunale della Vignaccia, di superficie pari a mq. 47, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, in parte "E1 – agricola ad elevata produttività" art. 3.5.1., in parte in "area ad uso pubblico-Strade in progetto", in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3, attualmente inedificabile anche dopo eventuali interventi di riassetto territoriale ed è sita tra le località Varchignoli e Boschetto.

Comune di Villadossola, foglio 33 mappale 54

Trattasi di appezzamento di terreno incolto di modesta entità, adibito a prato, intercluso, di superficie pari a mq. 230, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E2 –Agricola boscata" art. 3.5.3., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3, attualmente inedificabile anche dopo eventuali interventi di riassetto territoriale ed è sita in prossimità della località Colletta.

Comune di Villadossola, foglio 33 mappale 110

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, di modesta entità, intercluso, di superficie pari a mq. 260, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E2 –Agricola boscata" art. 3.5.3., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3, attualmente inedificabile anche dopo eventuali interventi di riassetto territoriale ed è sita in prossimità della località Colletta.

Comune di Villadossola, foglio 42 mappale 148

Trattasi di appezzamento di terreno incolto di modesta entità, adibito a prato, intercluso, di superficie pari a mq. 280, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E1 – agricola ad elevata produttività" art. 3.5.1., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3, attualmente inedificabile anche dopo eventuali interventi di riassetto territoriale, in fascia geometrica spondale normata all'art. 29 della L.R. 56/77, sita a sud della frazione Boschetto in prossimità del Torrente Ovesca.

Comune di Villadossola, foglio 42 mappale 149

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, di media dimensione, intercluso, con lato sud a ridosso del Torrente Ovesca, di superficie pari a mq. 860, in area definita in P.R.G.C. del comune

di Villadossola, "E3 – agricola zona agricola marginale" art. 3.5.4., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3, attualmente inedificabile anche dopo eventuali interventi di riassetto territoriale, in fascia geometrica spondale normata all'art. 29 della l.R. 56/77, sita a sud della frazione Boschetto.

Per il suddetto immobile è stata costituita da parte di Enel, servitù di elettrodotto autenticata dal dott. Domenico Avondola Notaio in Cannobio (VB) in data 12/09/1974, registrata a Verbania al n. 9547, per la linea a 220 Kw Calice-Pallanzeno, predisposta per n. 6 conduttori e n. 1 fune con una palificazione in ferro.

Comune di Villadossola, foglio 46 mappale 105

Trattasi di appezzamento di terreno coltivato a bosco, di media dimensione, intercluso, di superficie pari a mq. 920, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E2 –Agricola boscata" art. 3.5.3., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3, attualmente inedificabile anche dopo eventuali interventi di riassetto territoriale ed è sita località Vezzo, a confine col Comune di Montescheno (VB).

Comune di Villadossola, foglio 47 mappale 27

Trattasi di appezzamento di terreno coltivato a bosco, di notevole dimensione, intercluso, di superficie pari a mq. 2050, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E2 –Agricola boscata" art. 3.5.3., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3, attualmente inedificabile anche dopo eventuali interventi di riassetto territoriale ed è sita tra le località Valmaggioro e Vezzo.

Comune di Villadossola, foglio 47 mappale 44

Trattasi di appezzamento di terreno coltivato a bosco, di media dimensione, intercluso, di superficie pari a mq. 540, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E2 –Agricola boscata" art. 3.5.3., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3, attualmente inedificabile anche dopo eventuali interventi di riassetto territoriale ed è sita tra le località Valmaggioro e Vezzo.

Comune di Villadossola, foglio 48 mappale 94

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, costituito in parte da prato ed in parte da bosco con presenza di alberi di castagno di alto fusto, di notevole dimensione, intercluso, di superficie pari a mq. 2.210, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E4 –Agricola destinata a pascolo" art. 3.5.2., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe II1, area moderatamente

instabile con pericolosità moderata, edificabile solo limitando l'entità di sbancamenti e riporti, limitando i valori dei carichi sulle fondazioni e regimando correttamente le acque di scarico ed è sita in località Valmaggione. Sulla predetta area si rileva la presenza di una pergola in legno, dotata di copertura in guaina bituminosa e di un pannello solare posato a ridosso di un albero esistente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Risposta al quesito 4)

Viene prodotto Attestato di Qualificazione Energetica per il fabbricato residenziale foglio n. 31 mappale n. 101 sub. 10 – 103 sub. 3 n. 2012-205261-007 - Classe Energetica G - e per il fabbricato foglio n. 48 mappale n. 153 n. 2012-205261-008 – Classe Energetica NC - redatti dallo stesso Ctu, geom. Salsi Sergio, iscritto all'Albo dei certificatori della Regione Piemonte al n. 205261 (Allegato 2).

Risposta al quesito 5)

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono di seguito individuati e descritti catastalmente:

In Comune di Villadossola CATASTO TERRENI:

- Foglio 20 mappale 612 seminativo classe 2 are 0,91 RD €. 0,26 RA €. 0,40; coerenze : ad est mappale 544, a sud mappale 613, ad ovest mappale 611, a nord mappali 536, 537;
- Foglio 20 mappale 682 prato classe 3 are 0,59 RD €. 0,12 RA €. 0,23; coerenze : a nord-est mappali 681, 617, a sud-est mappale 683, a sud-ovest mappale 679, 680, a nord-ovest mappale 611;
- Foglio 27 mappale 228 vigneto classe 2 are 0,77 RD €. 0,20 RA €. 0,24; coerenze : a nord e ovest mappale 227, a nord mappale 230, a est mappale 231, a sud strada comunale di Varchignoli;
- Foglio 28 mappale 29 bosco ceduo classe 1 are 22,10 RD €. 1,37 RA €. 0,57; coerenze : ad nord foglio 31, ad est mappale 30, a sud mappale 31, 55, ad ovest mappali 54, 26, 28, 27;
- Foglio 28 mappale 195 prato classe 3 are 01,90 RD €. 0,39 RA €. 0,74; coerenze : a nord ed est mappale 194, a sud mappale 198, 197, 196, ad ovest mappale 188;
- Foglio 28 mappale 202 seminativo arborato classe 2 are 0,52 RD €. 0,15 RA €. 0,23; coerenze : ad ovest e nord mappale 224, ad est mappale 203, a sud strada comunale di Varchignoli;



- Foglio 30 mappale 138 vigneto classe 2 are 0,73 RD € 0,19 RA € 0,23; coerenze : a nord-est e sud mappale 174, a sud-ovest mappali 139, 140, a nord mappale 115;
- Foglio 30 mappale 142 vigneto classe 2 are 2,00 RD € 0,52 RA € 0,62; coerenze : a nord mappale 174, ad est foglio 31 mappale 52, a sud mappale 143, ad ovest mappale 140;
- Foglio 30 mappale 153 vigneto classe 1 are 2,10 RD € 0,81 RA € 0,87; coerenze : a nord strada comunale della Vignaccia, ad est mappale 168, a sud mappale 154, ad ovest mappale 152, 150;
- Foglio 30 mappale 168 prato classe 2 are 1,50 RD € 0,54 RA € 0,74; coerenze : a nord ed est strada comunale della Vignaccia, a sud mappale 154, ad ovest mappale 153;
- Foglio 30 mappale 136 vigneto classe 2 are 0,55 RD € 0,14 RA € 0,17; coerenze : a nord-est mappali 114, 139, a sud-est mappale 140, a sud-ovest mappale 137, a nord-ovest mappale 109;
- Foglio 30 mappale 145 prato classe 3 are 0,73 RD € 0,15 RA € 0,28; coerenze : a nord mappale 143, ad est foglio 39 mappali 52, 53, a sud strada comunale della Vignaccia, ad ovest mappale 144;
- Foglio 30 mappale 156 vigneto classe 1 are 0,66 RD € 0,26 RA € 0,27; coerenze : a nord mappale 147, a nord ed est mappale 157, a sud mappale 149, ad ovest mappale 148;
- Foglio 31 mappale 14 bosco ceduo classe 2 are 1,00 RD € 0,04 RA € 0,02; coerenze : a nord strada comunale di Varchignoli, ad est mappale 32, a sud mappale 29, ad ovest mappale 13;
- Foglio 31 mappale 94 vigneto classe 2 are 0,79 RD € 0,20 RA € 0,24; coerenze : a nord mappale 93, ad est e sud mappale 99, ad ovest mappale 89, 91;
- Foglio 31 mappale 143 seminativo arborato classe 2 are 0,47 RD € 0,13 RA € 0,21; coerenze : a nord strada comunale della Vignaccia, ad est mappale 240, a sud mappale 141 e 144, ad ovest mappali 139, 142;
- Foglio 33 mappale 54 prato classe 3, are 2,30 RD € 0,48 RA € 0,89; coerenze : a nord mappale 4, ad est mappali 8, 55, a sud mappale 53, ad ovest mappali 52,51, 3;
- Foglio 33 mappale 110 vigneto classe 2, are 2,60 RD € 0,67 RA € 0,81; coerenze : a nord mappali 82, 84, ad est mappali 89, 116, a sud mappali 115, 113, 111, a sud-ovest mappale 108;
- Foglio 42 mappale 148 prato classe 4, are 2,80 RD € 0,26 RA € 0,51; coerenze : a nord mappale 145, ad est mappale 150, a sud mappale 197, ad ovest mappale 146;

- Foglio 42 mappale 149 incolto produttivo classe 2, are 8,60 RD € 0,09 RA € 0,04; coerenze : a nord mappale 197, ad est mappale 151, a sud Torrente Ovesca, ad ovest mappale 147;
- Foglio 46 mappale 105 bosco ceduo classe 1, are 9,20 RD € 0,57 RA € 0,24; coerenze : a nord mappale 106, ad est mappale 107, a sud foglio 56 mappale 61 e Comune di Pallanzeno, ad ovest mappale 104;
- Foglio 47 mappale 27 bosco ceduo classe 1, are 20,50 RD € 1,27 RA € 0,53; coerenze : a nord mappale 14, ad est mappale 28, a sud mappale 46 ed ad ovest mappale 26;
- Foglio 47 mappale 44 bosco ceduo classe 1, are 05,40 RD € 0,33 RA € 0,14; coerenze : a nord mappale 52, ad est mappale 45, a sud mappale 65 ed ad ovest mappale 43;
- Foglio 48 mappale 94 castagneto da frutto classe 1, are 22,10 RD € 1,37 RA € 0,57; coerenze : a nord-ovest mappale 70, ad est mappale 72, 131, 95, 130, 132, ad est mappale 107, a sud mappale 107, a sud-ovest mappale 93;

In Comune di Villadossola CATASTO FABBRICATI:

- Foglio 31 mappale 150 subalterno 5 deposito categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 52, Rendita € 96,68 – via Moncucco s.n.c., piani 1-2 (ex porzione rurale di fabbricato promiscuo foglio n. 31 mappale n. 150 sub. 5 accatastato dal c.t.u. con tipo mappale n. 81988 del 25/10/2012 e docfa n. 82553 del 26/10/2012) coerenze : a nord strada comunale della Vignaccia, ad est mappali 153, 151, a sud strada comunale della Vignaccia e mappali 147, 148, ad ovest mappale 145;
- Foglio 31 mappale 101 subalterno 10 – mappale 103 subalterno 3 abitazione categoria A/3, classe 1, consistenza vani 6 Rendita € 356,36 – via Moncucco n. 4, piani T-1-2.
- Foglio 32 mappale 15 subalterno 4 deposito categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 14 Rendita € 26,03 – loc. Casa dei Conti s.n.c., piano 2 (ex porzione rurale di fabbricato promiscuo foglio n. 32 mappale n. 15 sub. 4 accatastato dal c.t.u. con tipo mappale n. 81977 del 25/10/2012 e docfa n. 83942 del 05/11/2012) coerenze : a nord strada comunale della Vignaccia, ad est mappale 240, a sud mappale 141, ad ovest mappali 139, 142;
- Foglio 48 mappale 153 abitazione categoria A/4, classe 1, vani 3,5 Rendita € 106,65 – loc. Valmaggione s.n.c., piano T-1-2 (ex fabbricato rurale foglio n. 48 mappale n. 95 accatastato dal c.t.u. con tipo mappale n. 81830 del 25/10/2012 e docfa n. 82552 del 26/10/2012) coerenze : a nord mappale 131, ad est mappale 130, a sud mappale 132, a sud- ovest mappale 94.



Risposta al quesito 6)

Sono stati richiesti : le visure catastali, la scheda catastale per il fabbricato urbano foglio n. 31 mappale n. 101 sub. 10 – mappale n. 103 sub. 3, gli estratti mappa; si allegano inoltre le copie degli accatastamenti (tipo mappale e docfa) relativi ai fabbricati e porzioni di fabbricati rurali foglio n. 31 mappale n. 150 sub. 5, foglio n. 32 mappale n. 15 sub. 4, foglio n. 48 mappale n. 95, redatti dal c.t.u.

Si è accertato che l'intestazione catastale presente nelle visure reperite in Agenzia del Territorio, è conforme ai passaggi di proprietà antecedenti; la planimetria depositata in data 09/03/1990, relativa al fabbricato al foglio 31 mappale n. 101 sub. 10 – mappale n. 103 sub. 3 è conforme allo stato di fatto (Allegato 3).

Risposta al quesito 7)

Agli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come modificata dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010, si è verificato che:

- l'abitazione al foglio 31 mappale n. 101 sub. 10 – mappale n. 103 sub. 3 è censita al catasto fabbricati;
- le porzioni di fabbricati promiscui al foglio n. 31 mappale n. 150 sub. 5, foglio n. 32 mappale n. 15 sub. 4 e il fabbricato rurale foglio n. 48 mappale n. 95, hanno perso i requisiti di ruralità per cui si è proceduto al loro accatastamento a catasto fabbricati;
- i dati di identificazione catastale riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle corrispondenti planimetrie depositate in catasto;
- i dati catastali sono conformi allo stato di fatto;
- l'intestazione catastale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari, ad eccezione per gli immobili distinti in Catasto Terreni del Comune di Villadossola, al foglio 27 mappale n. 228, foglio 28 mappale n. 195, foglio 47 mappale n. 27 e 44, che riportano la data di nascita del sig. _____ non corretta e per la quale si è provveduto a presentare istanza di rettifica all'U.R.P. dell'Agenzia del Territorio di Verbania in data 13/11/2012 prot. n. VB86347.

Risposta al quesito 8)

Gli immobili pignorati sono in uso all'esecutato per la quota di spettanza.

Risposta al quesito 9)

Le aree non rientrano tra le terre gravate da Uso Civico, non sono gravate da vincoli storico, artistici o monumentali. Solo le aree distinte in mappa C.T. al foglio 42 mappale n. 148 – 149 ricadono in fascia geometrica spondale (art. 29 L.R. 56/77) per vicinanza al Torrente Ovesca, sottoposte a tutela ambientale ai sensi dell'art. 142 lettera c) del D.Lgs. n. 42/2004.

Per l'immobile foglio n. 42 mappale n. 149 è stata costituita da parte di Enel una servitù di elettrodotto per una larghezza di mt. 15,00 per ciascuna parte dell'asse della linea, e per una percorrenza di mt. 15,00, autenticata dal dott. Domenico Avondola Notaio in Cannobio in data 12/09/1974, registrata a Verbania al n. 9547, per la linea a 220 Kw Calice-Pallanzeno, predisposta per n. 6 conduttori e n. 1 fune con una palificazione in ferro.

Sugli immobili foglio n. 27 mappale n. 228, foglio n. 28 mappale n. 195, foglio n. 47 mappale n. 27 e 44 sussistono diritti reali di usufrutto per la quota di 1/3 in capo ad _____ madre dell'esecutato, nata a _____ il _____

Risposta al quesito 10)

Presa visione degli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villadossola, in merito agli immobili, distinti in Catasto Fabbricati al foglio 31 mappale 101 sub. 10 – 103 sub. 3, foglio n. 31 mappale n. 150 sub. 5, foglio n. 32 mappale n. 15 sub. 4, foglio n. 48 mappale n. 153, ed in Catasto Terreni al foglio n. 48 mappale n. 94, si è verificato :

- gli immobili sono stati costruiti in epoca anteriore al 1 settembre 1967;
- per l'immobile distinto in C.F al foglio 31 mappale 101 sub. 10 – 103 sub. 3, a seguito di richiesta prot. n. 7112 presentata in data 02/07/1992, autorizzata in data 31/07/1992, è stata effettuata la posa di tenda amovibile per la durata di anni uno ; in fase di sopralluogo, si è verificato che a tutt'oggi la tenda è ancora presente.

Rilevata la prescrizione di carattere provvisorio per anni uno apposta all'autorizzazione comunale al momento del rilascio della stessa, si evidenzia che allo stato attuale la tenda risulta da rimuovere. Il costo previsto per la rimozione è quantificabile in € 100,00 (cento/00) oltre IVA di legge.

- per l'immobile distinto in C.F al foglio 32 mappale n. 15 sub. 4, a seguito di Denuncia di Inizio Attività prot. n. 14983 presentata in data 30/12/2003, si è realizzata la rimozione ed il rifacimento della copertura del fabbricato, oltre al risanamento del balcone in legno ; in fase di sopralluogo, si è verificata la conformità di quanto previsto in progetto, con esclusione del ripristino della parte di balcone sul fronte sud, di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto.

- per l'immobile distinto in C.F al foglio 48 mappale n. 153, si rileva che non risultano agli atti pratiche edilizie di alcun genere. Le opere interne eseguite possono essere ricondotte ad epoca ante 1942, in quanto la tipologia di immobile rispecchia la tipica residenza da alpeggio per transumanza alpina.
- Sull'area distinta in C.T. al foglio 48 mappale 94, si rileva la realizzazione di una struttura a copertura di una pergola in legno esistente, realizzata mediante posa di guaina impermeabile su assito in legno realizzata in tempi recenti. Non si sono rinvenute istanze all'ente preposto che abbiano autorizzato tale costruzione e verificato il contesto ambientale è palese che tale copertura non possa essere autorizzata.

Il costo previsto per la rimozione e smaltimento della copertura è quantificabile in € 400,00 (quattrocento/00).

Analogamente, si rileva la posa di un pannello solare eseguita in modo difforme dalle norme ambientali, a ridosso di un albero esistente.

Il costo previsto per la rimozione e smaltimento della copertura è quantificabile in € 100,00 (cento/00).

A seguito di richiesta inoltrata in data 02/08/2012 prot. n. 2703, è stato rilasciato, dall'Ufficio tecnico del comune di Villadossola, il Certificato di destinazione urbanistica, per i terreni elencati al quesito 5), che si allega alla presente (Allegato 4).

Risposta al quesito 11)

I fabbricati oggetto di consulenza non sono inseriti in contesti condominiale, che prevedano ripartizioni millesimali delle parti comuni o pagamento di oneri .

Risposta al quesito 12)

A seguito di richiesta inoltrata in data 02/08/2012 prot. n. 2703, è stato rilasciato, dall'Ufficio tecnico del comune di Villadossola, il Certificato di destinazione urbanistica, per i terreni elencati al punto 5), che si allega alla presente; si è provveduto a verificare che gli strumenti urbanistici vigenti non abbiano subito modifiche incidenti sulla destinazione e sulla capacità edificatoria degli immobili; non sono stati adottati piani regolatori non ancora approvati o comunque non si è a conoscenza di procedure amministrative di modifica degli strumenti urbanistici .

Risposta al quesito 13)

Sono stati richiesti e rilasciati dall'ufficio anagrafe del Comune di Villadossola (VB) il certificato di residenza, di stato civile e l'estratto per riassunto di matrimonio . (Allegato 5)

Risposta al quesito 14)

Il criterio di stima adottato è quello del più probabile valore di vendita forzata, in cui il valore che si può ritrarre dal bene stimato, è ragionevolmente minore rispetto al valore che si potrebbe ritrarre da quel bene, se lo stesso avesse il necessario tempo di commercializzazione richiesto per concretare il valore di mercato. La vendita forzata implica di fatto un prezzo derivante da circostanze straordinarie su un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non viene esposto al mercato con tempistica sufficiente. A volte riflette la condizione di un venditore non intenzionato alla vendita e/o una vendita imposta o estorta. Il valore di vendita forzata è atteso essere minore del valore di mercato. Le assunzioni nella stima del valore di vendita forzata, possono riguardare l'applicazione di un criterio convenzionale, basato sulla simulazione del processo di formazione del prezzo, riferito alle caratteristiche immobiliari.

IN CATASTO FABBRICATI

Comune di Villadossola, foglio 31 mappale 101 sub. 10 – mappale 103 sub. 3 per intero:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita a Catasto fabbricati, al foglio 31 mappale 101 sub. 10 – 103 sub. 3, Il valore di mercato nel Comune di Villadossola, indicato da Agenzie Immobiliari che operano nella zona, per tipologie residenziali simili esistenti, oscilla da un valore minimo di €/mq 800,00 ad un massimo di €/mq 1.200,00; L'O.M.I. (Banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare fonte Agenzia del Territorio) per il I semestre 2012 – zona D1 – Microzona 2 – Periferica di Villadossola (VB) - per abitazioni di tipo economico riporta valori da un minimo di €/mq 700,00 ad un massimo di €/mq 1.050,00.

Considerato lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima, le sue condizioni intrinseche ed estrinseche, le finiture, la sua ubicazione, la consistenza, nonché la Classe Energetica "G", si ritiene congruo attribuirle un valore pari ad €/mq. 850,00.

Visto il calcolo della superficie lorda di cui al precedente **quesito 3)** si ottengono i seguenti valori:

sup. commerc.	prezzo unitario	quota	
mq 119,4	x €/mq. 850,00	x 1/1	= €. 101.490,00
	a dedurre costo rimozione tendone	-€.	100,00.

TOTALE EURO 101.390,00.

Arrotondato a €. 101.400,00.

(Euro centounomilaquattrocento/00)

Comune di Villadossola, foglio 31 mappale 150 sub. 5 (ex foglio 31 mappale 150 sub. 5) per la quota d 1/2:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita a Catasto fabbricati, al foglio 31 mappale 150 sub. 5, Il valore di mercato nel Comune di Villadossola, indicato da Agenzie Immobiliari che operano nella zona, per tipologie residenziali simili esistenti, oscilla da un valore minimo di €/mq 500,00 ad un massimo di €/mq 800,00; L'O.M.I. (Banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare fonte Agenzia del Territorio) per il I semestre 2012 – zona D1 – Microzona 2 – Periferica di Villadossola (VB) - per abitazioni di tipo economico (depositi) in stato conservativo normale riporta valori da un minimo di €/mq 700,00 ad un massimo di €/mq 1050,00.

Considerato lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima, le sue condizioni intrinseche ed estrinseche, le finiture, la sua ubicazione, la consistenza, si ritiene congruo attribuirle un valore pari ad €/mq. 700,00.

Visto il calcolo della superficie lorda di cui al precedente **quesito 3)** si ottengono i seguenti valori:

sup. commerc.	prezzo unitario	quota	
mq 35,4	x €/mq. 700,00	x ½	= €. 12.390,00
Arrotondato a			€. 12.400,00.
(Euro dodicimilaquattrocento/00)			

Comune di Villadossola, foglio 32 mappale 15 sub. 4 (ex foglio 32 mappale 15 sub. 4 C.T.)per la quota di 1/2:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita a Catasto fabbricati, al foglio 32 mappale 15 sub. 4, Il valore di mercato nel Comune di Villadossola, indicato da Agenzie Immobiliari che operano nella zona, per tipologie residenziali simili esistenti, oscilla da un valore minimo di €/mq 500,00 ad un massimo di €/mq 800,00; L'O.M.I. (Banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare fonte Agenzia del Territorio) per il I semestre 2012 – zona D1 – Microzona 2 – Periferica di Villadossola (VB) - per abitazioni di tipo economico (depositi) in stato conservativo normale riporta valori da un minimo di €/mq 700,00 ad un massimo di €/mq 1050,00.

Considerato lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima, le sue condizioni intrinseche ed estrinseche, le finiture, la sua ubicazione, la consistenza, si ritiene congruo attribuirle un valore pari ad €/mq. 700,00.

Visto il calcolo della superficie lorda di cui al precedente **quesito 3)** si ottengono i seguenti valori:

sup. commerc. prezzo unitario quota

mq 9,1 x €/mq. 700,00 x 1/2 = €. 3.185,00.

Arrotondato a €. 3.200,00.

(Euro tremiladuecento/00)



Comune di Villadossola, foglio 48 mappale 153 (ex foglio 48 mappale 95 C.T.) per la quota di 1/2:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita a Catasto fabbricati, al foglio 48 mappale 153, il valore di mercato nel Comune di Villadossola, indicato da Agenzie Immobiliari che operano nella zona, per tipologie residenziali simili esistenti, oscilla da un valore minimo di €/mq 500,00 ad un massimo di €/mq 1.000,00; L'O.M.I. (Banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare fonte Agenzia del Territorio) per il I semestre 2012 – zona R2 – Microzona 5 – Periferica di Villadossola (VB) - per la categoria residenziale riporta valori da un minimo di €/mq 400,00 ad un massimo di €/mq 600,00.

Considerato lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima, le sue condizioni intrinseche ed estrinseche, le finiture, la sua ubicazione, la consistenza, si ritiene congruo attribuirle un valore pari ad €/mq. 475,00.

Visto il calcolo della superficie lorda di cui al precedente **quesito 3)** si ottengono i seguenti valori:

sup. commerc. prezzo unitario quota

mq 83,7 x €/mq. 475,00 x 1/2 = €. 19.878,75

Arrotondato a €. 19.900,00.

(Euro diciannovemilanovecento/00)

IN CATASTO TERRENI

- Comune di Villadossola, foglio 20 mappale 612 per la quota di 1/2

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno incolto, intercluso, di superficie pari a mq. 91, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, in parte "E2 –Agricola boscata" art. 3.5.3., in parte "E1 – agricola ad elevata produttività" art. 3.5.1., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa4, sita in prossimità della località Alpe Sogno.

Studio Tecnico Salsi
geom. Sergio Salsi

31

V.le Emilia n. 2 -28844 Villadossola (VB)
tel/fax 0324/547352

ESECUZIONE N. 60/2012 R.G.E.



mq. 91,00 x €/mq. 3,00 x 1/2 = €. 136,50.

Arrotondato a €. 137,00.

(Euro centotrentasette/00)

- Comune di Villadossola, foglio 20 mappale 682 per la quota di 1/2

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno incolto, adibito a prato, intercluso, di superficie pari a mq. 59, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E2 -Agricola boscata" art. 3.5.3., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa4 sita in prossimità della località Alpe Sogno.

mq. 59,00 x €/mq. 3,00 x 1/2 = €. 88,50.

Arrotondato a €. 89,00.

(Euro ottantanove/00)

- Comune di Villadossola, foglio 27 mappale 228 per la sola nuda proprietà per la quota di 1/2 e usufrutto per 1/3:

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno incolto, avente il lato sud in adiacenza alla strada comunale per Varchignoli, di superficie pari a mq. 77, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E1 - agricola ad elevata produttività" art. 3.5.1., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa4., sita in prossimità della località Varchignoli.

mq. 77,00 x €/mq. 3,00= €. 231,00. valore globale del bene

età dell'usufruttuario sig.ra vedova anni 80 (nata il 1932).

al tasso di interesse del 2,50%			
Età del beneficiario Da 79 a 82	Coefficiente 10	Valore Usufrutto 25	Valore N. Proprietà 75

Stima del diritto di usufrutto in capo a (Vdu):

€. 231,00 x 25/100 = €. 57,75. x 1/3 = €. 19,25

Studio Tecnico Salsi
geom. Sergio Salsi

32

V.le Emilia n. 2 -28844 Villadossola (VB)
tel/fax 0324/547352

ESECUZIONE N. 60/2012 R.G.E.

Stima del valore della proprietà in capo all'esecutato:

€. (231,00 – 19,25) /2 =

€. 105,88.

Arrotondato a €. 106,00.

(Euro centesei/00)



- Comune di Villadossola, foglio 28 mappale 29 per la quota di 1/2

Trattasi di appezzamento di terreno adibito a bosco, di media dimensione, di superficie pari a mq. 2.210, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E2 –Agricola boscata" art. 3.5.3., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3., sita tra le località Varchignoli e Colletta.

mq. 2.210,00 X €/mq. 2,50 x 1/2 = €. 2.762,50.

Arrotondato a €. 2.765,00.

(Euro duemilasettecentosessantacinque/00)

- Comune di Villadossola, foglio 28 mappale 195 per la sola nuda proprietà per la quota di 1/2 e usufrutto per 1/3:

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, adibito a prato, di piccola entità, di superficie pari a mq. 190, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, in parte "E2 –Agricola boscata" art. 3.5.3., in parte "E1 – agricola ad elevata produttività" art. 3.5.1., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa4, sita tra le località Varchignoli e Colletta.

mq. 190,00 x €. 3,00 = €. 570,00 valore globale del bene

età dell'usufruttuario sig.ra

vedova

anni 80 (nata il 1932).

al tasso di interesse del 2,50%			
Età del beneficiario Da 79 a 82	Coefficiente 10	Valore Usufrutto 25	Valore N. Proprietà 75

Stima del diritto di usufrutto in capo a

(Vdu):

€. 570,00 x 25/100 =

€. 142,50. x 1/3 =

€. 47,50

Studio Tecnico Salsi
geom. Sergio Salsi

33

V.le Emilia n. 2 -28844 Villadossola (VB)
tel/fax 0324/547352

ESECUZIONE N. 60/2012 R.G.E.



Stima del valore della proprietà in capo all'esecutato:

€. (570,00 – 47,50) /2 = €. 261,25.

Arrotondato a €. 260,00.

(Euro duecentosessanta/00)



- Comune di Villadossola, foglio 28 mappale 202 per la quota di ½

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, di piccola entità, di superficie pari a mq. 52, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E1 – agricola ad elevata produttività" art. 3.5.1., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa4, sita tra le località Varchignoli e Colletta.

mq. 52,00 X €/mq. 3,00 x ½ = €. 78,00.

(Euro settantotto/00)



-Comune di Villadossola, foglio 30 mappale 136 per la quota di ½

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, di modesta entità, di superficie pari a mq. 55, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E1 – agricola ad elevata produttività" art. 3.5.1., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3, sita tra le località Varchignoli e Boschetto.

mq. 55,00 X €/mq. 3,00 x ½ = €. 82,50.

Arrotondato a €. 83,00.

(Euro ottantatre/00)



- Comune di Villadossola, foglio 30 mappale 138 per la quota di ½

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, di modesta entità, di superficie pari a mq. 73, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E1 – agricola ad elevata produttività" art. 3.5.1., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3., sita tra le località Varchignoli e Boschetto.

mq. 73,00 X €/mq. 3,00 x ½ = €. 109,50.

Arrotondato a €. 110,00.

(Euro centodieci/00)



- Comune di Villadossola, foglio 30 mappale 142 per la quota di ½

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, di modesta entità, di superficie pari a mq. 200, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E1 – agricola ad elevata produttività" art. 3.5.1., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3, sita tra le località Varchignoli e Boschetto.

mq. 200,00 X €/mq. 3,00 x ½ = €. 300,00.

(Euro trecento/00)

- Comune di Villadossola, foglio 30 mappale 145 per la quota di ½

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, adibito a prato, di modesta entità, con lato sud adiacente alla strada comunale della Vignaccia, di superficie pari a mq. 73, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E1 – agricola ad elevata produttività" art. 3.5.1., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3, sita tra le località Varchignoli e Boschetto.

mq. 73,00 x €/mq. 3,00 x ½ = €. 109,50.

Arrotondato a €. 110,00.

(Euro centodieci/00)

- Comune di Villadossola, foglio 30 mappale 153 per la quota di ½

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, di modesta entità, con il suo lato nord in adiacenza alla strada comunale della Vignaccia, di superficie pari a mq. 210, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E1 – agricola ad elevata produttività" art. 3.5.1., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3, sita tra le località Varchignoli e Boschetto.

mq. 210,00 x €/mq. 3,00 x ½ = €. 315,00.

(Euro trecentoquindici/00)

- Comune di Villadossola, foglio 30 mappale 156 per la quota di ½

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, di modesta entità, di superficie pari a mq. 66, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E1 – agricola ad elevata produttività" art. 3.5.1., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3, sita tra le località Varchignoli e Boschetto.

mq. 66,00 x €/mq. 3,00 x ½ = €. 99,00.

(Euro novantanove/00)

- Comune di Villadossola, foglio 30 mappale 168 per la quota di ½

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, adibito a prato, di modesta entità, con il suo lato nord in adiacenza alla strada comunale della Vignaccia, di superficie pari a mq. 150, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E1 – agricola ad elevata produttività" art. 3.5.1., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3., sita tra le località Varchignoli e Boschetto.

mq. 150,00 x €/mq. 3,00 x ½ = €. 225,00.

(Euro duecentoventicinque/00)

- Comune di Villadossola, foglio 31 mappale 14 per la quota di ½

Trattasi di appezzamento di terreno coltivato a bosco, di modesta entità, con il suo lato nord in adiacenza alla strada comunale della Vignaccia, di superficie pari a mq. 100, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E1 – agricola ad elevata produttività" art. 3.5.1., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3 "., sita tra le località Varchignoli e Boschetto.

mq. 100,00 x €/mq. 2,50 x ½ = €. 125,00.

(Euro centoventicinque/00)

- Comune di Villadossola, foglio 31 mappale 94 per la quota di ½

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, di modesta entità, intercluso, di superficie pari a mq. 79, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E1 – agricola ad elevata produttività" art. 3.5.1., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3, sita tra le località Varchignoli e Boschetto.

mq. 79,00 x €/mq. 3,00 x ½ = €. 118,50.

Arrotondato a €. 119,00.

(Euro centodiciannove/00)

- Comune di Villadossola, foglio 31 mappale 143 per la quota di ½

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, di modesta entità, con il suo lato nord in adiacenza alla strada comunale della Vignaccia, di superficie pari a mq. 47, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, in parte "E1 – agricola ad elevata produttività" art. 3.5.1., in parte in "area ad uso pubblico-Strade in progetto", in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3., sita tra le località Varchignoli e Boschetto.

mq. 47,00 x €/mq. 3,00 x ½ = € . 70,50.

Arrotondato a € . 70,00.

(Euro settanta/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- Comune di Villadossola, foglio 33 mappale 54 per la quota di ½

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, adibito a prato, di modesta entità, intercluso, di superficie pari a mq. 230, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E2 –Agricola boscata" art. 3.5.3., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3 , sita in prossimità della località Colletta.

mq. 230,00 x €/mq. 3,00 x ½ = € . 345,00.

(Euro trecentoquarantacinque/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- Comune di Villadossola, foglio 33 mappale 110 per la quota di ½

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, di modesta entità, intercluso, di superficie pari a mq. 260, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E2 –Agricola boscata" art. 3.5.3., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3 , sita in prossimità della località Colletta.

mq. 260,00 x €/mq. 3,00 x ½ = € . 390,00.

(Euro trecentonovanta/00)

- Comune di Villadossola, foglio 42 mappale 148 per la quota di ½

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, adibito a prato, di modesta entità, intercluso, di superficie pari a mq. 280, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E1 – agricola ad elevata produttività" art. 3.5.1., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3, in fascia

Studio Tecnico Salsi
geom. Sergio Salsi

37

V.le Emilia n. 2 -28844 Villadossola (VB)
tel/fax 0324/547352

ESECUZIONE N. 60/2012 R.G.E.



geometrica spondale normata all'art. 29 della l.R. 56/77, sita a sud della frazione Boschetto in prossimità del Torrente Ovesca.

mq. 280,00 x €/mq. 3,00 x ½ = € . 420,00.

(Euro quattrocentoventi/00)



- Comune di Villadossola, foglio 42 mappale 149 per la quota di ½

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, di media dimensione, intercluso, con lato sud a ridosso del Torrente Ovesca, di superficie pari a mq. 860, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E3 – agricola zona agricola marginale" art. 3.5.4., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3, in fascia geometrica spondale normata all'art. 29 della l.R. 56/77, sita a sud della frazione Boschetto.

Per il suddetto immobile è stata costituita da parte di Enel, servitù di elettrodotto per una larghezza di mt. 15,00 per ciascuna parte dell'asse della linea, e per una percorrenza di mt. 15,00, autenticata dal dott. Domenico Avondola Notaio in Cannobio (VB) in data 12/09/1974, registrata a Verbania al n. 9547, per la linea a 220 Kw Calice-Pallanzeno, predisposta per n. 6 conduttori e n. 1 fune con una palificazione in ferro.

Riduzione valore per servitù coattiva di elettrodotto stimata considerando l'art. 123, RD n. 1775/1933):

- | | |
|--|-------------|
| 1. valore soprassuolo non reintegrabile mq. 450,00 x €/mq. 0,80= | € . 360,00. |
| 2. riduzione valore del suolo percorso da cavi e occupato da basamenti | € . 55,00. |
| 3. Valore del suolo occupato dal traliccio con franco | € . 75,00. |

Stima globale servitù € . 490,00.

mq. (860,00 x €/mq. 2,50) – (490,00) x ½ = € . 830,00.

(Euro ottocentotrenta/00)

- Comune di Villadossola, foglio 46 mappale 105 per la quota di ½

Trattasi di appezzamento di terreno coltivato a bosco, di media dimensione, intercluso, di superficie pari a mq. 920, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E2 –Agricola

Studio Tecnico Salsi
geom. Sergio Salsi

38

V.le Emilia n. 2 -28844 Villadossola (VB)
tel/fax 0324/547352

ESECUZIONE N. 60/2012 R.G.E.



boscata" art. 3.5.3., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3 , sita località Vezzo, a confine col Comune di Montescheno.

mq. 920,00 x €/mq. 2,50 x ½ = €. 1.150,00.
(Euro millecentocinquanta/00)



- Comune di Villadossola, foglio 47 mappale 27 per la sola nuda proprietà per la quota di ½ e usufrutto per 1/3:

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, di notevole dimensione, intercluso, di superficie pari a mq. 2.050, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E2 –Agricola boscata" art. 3.5.3., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3 , sita tra le località Valmaggione e Vezzo.

mq. 2.050,00 x €/mq. 2,50 = €. 5.125,00. valore globale del bene
età dell'usufruttuario sig.ra vedova anni 80 (nata il 1932).

al tasso di interesse del 2,50%			
Età del beneficiario Da 79 a 82	Coefficiente 10	Valore Usufrutto 25	Valore N. Proprietà 75

Stima del diritto di usufrutto in capo a (Vdu):

€. 5.125,00 x 25/100 = €. 1.281,25. x 1/3 = €. 427,08

Stima del valore della proprietà in capo all'esecutato:

€. (5.125,00 – 427,08) /2 = €. 2.348,96.

Arrotondato a €. 2.350,00.

(Euro duemilatrecentocinquanta/00)

- Comune di Villadossola, foglio 47 mappale 44 per la sola nuda proprietà per la quota di ½ e usufrutto per 1/3:

Trattasi di appezzamento di terreno coltivato a bosco, di media dimensione, intercluso, di superficie pari a mq. 540, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E2 –Agricola

Studio Tecnico Salsi
geom. Sergio Salsi

39

V.le Emilia n. 2 -28844 Villadossola (VB)
tel/fax 0324/547352

ESECUZIONE N. 60/2012 R.G.E.



boscata" art. 3.5.3., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe IIIa3 , sita tra le località Valmaggione e Vezzo.

mq. 540,00 x €/mq. 2,50 = €. 1.350,00. valore globale del bene

età dell'usufruttuario sig.ra vedova anni 80 (nata il 1932).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

al tasso di interesse del 2,50%			
Età del beneficiario Da 79 a 82	Coefficiente 10	Valore Usufrutto 25	Valore N. Proprietà 75

Stima del diritto di usufrutto in capo a (Vdu):

€ . 1.350,00 x 25/100 = € . 337,50. x 1/3 = € . 112,50

Stima del valore della proprietà in capo all'esecutato:

€ . (1.350,00 – 112,50) /2 = € . 618,75.

Arrotondato a € . 620,00.

(Euro seicentoventi/00)

- Comune di Villadossola, foglio 48 mappale 94 per la quota di 1/2

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, costituito in parte da prato ed in parte da bosco con presenza di alberi di alto fusto di notevole dimensione, intercluso, di superficie pari a mq. 2.210, in area definita in P.R.G.C. del comune di Villadossola, "E4 –Agricola destinata a pascolo" art. 3.5.2., in carta di sintesi dei vincoli idrogeologici in classe II1 , sita in località Valmaggione. Sullo stesso appezzamento risulta eseguita in contrasto con le vigenti norme ambientali, la copertura in guaina ardesiata realizzata su una struttura in legno e la posa di un pannello solare che alimenta l'impianto elettrico del fabbricato adiacente. *Si ritiene che l'onere per rimuovere la copertura ed il pannello solare, sia quantificabile in € 500,00 (cinquecento/00).*

mq. (2.210,00 x €/mq. 2,50)- (€ 500,00) x 1/2 = € . 2.512,50.

Arrotondato a € . 2.515,00.

(Euro duemilacinquecentoquindici/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Salsi
geom. Sergio Salsi

40

V.le Emilia n. 2 -28844 Villadossola (VB)
tel/fax 0324/547352

ESECUZIONE N. 60/2012 R.G.E.



Rilevata la consistenza e la natura dei beni oggetto di esecuzione, si ritiene che gli stessi, siano suddivisibili nei seguenti due lotti:

1. Lotto n. 1 in piena proprietà dell'esecutato:

Catasto Fabbricati Comune di Villadossola, foglio 31 mappale 101 sub. 10 – mappale 103 sub. 3

Valore €. 101.400,00 (centounomilaquattrocento/00).

2. Lotto n. 2 in comproprietà tra esecutato e

Catasto Fabbricati Comune di Villadossola, foglio 48 mappale 153 (ex foglio 48 mappale 95 C.T.).

In Comune di Villadossola Catasto Terreni, foglio n. 48 mappale n. 94:

Valore €. 22.415,00 (ventiduemilaquattrocentoquindici/00).

3. Lotto n. 3 in comproprietà tra esecutato e

ed in parte gravato da

usufrutto parziale a favore di

Catasto Fabbricati Comune di Villadossola, foglio n. 31 mappale n. 150 sub.5; foglio n. 32 mappale n. 15 sub. 4.

Catasto Terreni Comune di Villadossola, foglio n. 20 mappali n. 612-682; foglio n. 27 mappale n. 228; foglio n. 28 mappali n. 29-195-202; foglio n. 30 mappali n. 136-138-142-145-153-156-168; foglio n. 31 mappali n. 14-94-143; foglio n. 33 mappali n. 54-110; foglio n. 42, mappali n. 148-149; fogli n. 46 mappale n. 105; foglio n. 47 mappali n. 27-44:

Valore €. 26.696,00 (ventiseimilaseicentonovantasei/00)

Risposta al quesito 15)

L'immobile costituito dall'unità immobiliare censita a Catasto Fabbricati del Comune di Villadossola al foglio 31 mappale 101 sub. 10 – 103 sub. 3, è in piena proprietà dell'esecutato.

Gli immobili distinti in Comune di Villadossola, Catasto Terreni al foglio n. 20 mappale n. 612, 682, foglio n. 28 mappale n. 29, 202, foglio n. 30 mappale n. 136, 138, 142, 145, 153, 156, 168, foglio n. 31 mappale n. 14, 94, 143, foglio n. 33 mappale n. 54, 110, foglio n. 42 mappale n. 148, 149, foglio n. 46 mappale n. 105, foglio n. 48 mappale n. 94, e Catasto Fabbricati foglio n. 31 mappale n. 150 sub. 5, foglio n. 32 mappale n. 15 sub. 4, foglio n. 48 mappale n. 153, risultano intestati per la quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ essendo l'altra quota in capo alla sorella dell'esecutato,

I restanti immobili distinti in Catasto Terreni del Comune di Villadossola, foglio n. 27 mappale n. 228, foglio n. 28 mappale n. 195, foglio n. 47 mappale n. 27, 44, sono in comproprietà per la quota

di ½ con la sorella e gravati di usufrutto per 1/3 a favore della madre dell'esecutato

Per ragioni in merito alla consistenza e alle caratteristiche dei beni in comproprietà, oggetto di pignoramento, non risulta possibile separare in natura la porzione corrispondente alla quota di ciascuna proprietà, in quanto tale operazione inficerebbe il valore e la funzionalità degli immobili.

Risposta al quesito 16)

Si è provveduto a realizzare la documentazione fotografica richiesta (Allegato 6), anche su supporto digitale; non si è potuto fornire documentazione fotografica per i terreni in quanto non individuabili materialmente i confini di proprietà.

Risposta al quesito 17)

In seguito ai fatti già comunicati al preposto ufficio fallimentare esecuzioni immobiliari e mobiliari presso il Tribunale di Verbania, nell'impossibilità attuale di reperire la documentazione relativa agli atti "inter vivos" (mortis causa del notaio rogante e impossibilità di reperimento dallo stesso esecutato) si allegano le visure eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Verbania e copia della nota di trascrizione relativa alla divisione notaio Blaconà. (Allegato 1)

Risposta al quesito 18)

L'elaborato peritale con allegati e nota proforma con firma digitale vengono depositati al punto di accesso OPEN Dot – PCT. Presso lo Studio del CTU è depositata copia cartacea della perizia e copia su CD. In data odierna ne viene inviata copia a mezzo posta ordinaria al debitore esecutato.

Risposta al quesito 19)

Non sono state richieste proroghe.

Risposta al quesito 20)

Viene compilata la scheda modello – lotti in formato word e viene inviata all'indirizzo: ufficioastedelegate2@gmail.com

Risposta al quesito 21)

La scrivente si impegna fin d'ora ad effettuare , qualora la vendita non sia delegata ad un professionista ex art. 591 bis c.p.c., tutte le operazioni attinenti la trascrizione del decreto di trasferimento e la cancellazione delle formalità ivi indicate, nonché alla voltura catastale del bene trasferito, oltre a curare, a seguito dell'aggiudicazione del bene, l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli trascritte o iscritte successivamente alla data del pignoramento.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto

Villadossola li, 08 Novembre 2012



Il Tecnico
(Salsi geom. Sergio)

Elenco Allegati:

- 1) Atti di provenienza;
- 2) Attestati di Certificazione Energetica
- 3) Copie accatastamenti (tipi mappale e docfa), planimetrie catastali, estratti mappa, visure catastali;
- 4) Certificato di destinazione urbanistica;
- 5) Certificato di residenza, stato civile, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- 6) Documentazione fotografica.



Studio Tecnico Salsi
geom. Sergio Salsi

43

V.le Emilia n. 2 -28844 Villadossola (VB)
tel/fax 0324/547352

ESECUZIONE N. 60/2012 R.G.E.

