
TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tonietti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano 1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	8
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano 1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano 1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano 1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	10
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano 1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	11

Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano 1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano 1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano 1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano 1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano 1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	14
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano 1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano 1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	19
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano 1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	19
Bene N° 3 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	20

Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano 1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano 1	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	22
Bene N° 3 - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T.....	22
Stima / Formazione lotti.....	23



All'udienza del 18/01/2024, il sottoscritto Geom. Tonietti Marco, con studio in Piazza XXIV Maggio, 8 - 28877 - Ornavasso (VB), email toniettimarco@tiscali.it, PEC marco.tonietti@geopec.it, Tel. 0323 837228, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO 1

Trattasi dell'intera quota di proprietà di un appartamento situato al piano primo e sviluppato su un unico livello, facente parte di un fabbricato bifamiliare elevato su tre piani fuori terra (terreno, primo e secondo) ed uno entro terra (interrato), costruito a metà anni '60 del secolo scorso.

L'immobile è ubicato nel Comune di Villadossola (VB) in Via Albino Valdrè n. 16a in una zona centrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene dalla prospiciente strada pubblica attraverso diritto di passaggio ed uso della strada privata ricadente in parte su porzione di area identificata a Catasto Terreni al foglio 38 particella 191 (proprietà di terzi), dalla quale si accede al vano scala comune.

L'unità immobiliare residenziale in oggetto è costituita da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera, guardaroba, bagno e due balconi.

Completa la proprietà: cantine al piano interrato.

Inoltre alla stessa compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO T

Trattasi dell'intera quota di proprietà di un garage situato al piano terra, facente parte di un fabbricato bifamiliare elevato su tre piani fuori terra (terreno, primo e secondo) ed uno entro terra (interrato), costruito a metà anni '60 del secolo scorso.

L'immobile è ubicato nel Comune di Villadossola (VB) in Via Albino Valdrè n. 16a in una zona centrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene dalla prospiciente strada pubblica attraverso diritto di passaggio ed uso della strada privata ricadente in parte su porzione di area identificata a Catasto Terreni al foglio 38 particella 191 (proprietà di terzi).

Alla stessa compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO T

Trattasi dell'intera quota di proprietà di un garage situato al piano terra, facente parte di un fabbricato bifamiliare elevato su tre piani fuori terra (terreno, primo e secondo) ed uno entro terra (interrato), costruito a metà anni '60 del secolo scorso.

L'immobile è ubicato nel Comune di Villadossola (VB) in Via Albino Valdrè n. 16a in una zona centrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene dalla prospiciente strada pubblica attraverso diritto di passaggio ed uso della strada privata ricadente in parte su porzione di area identificata a Catasto Terreni al foglio 38 particella 191 (proprietà di terzi).

Alla stessa compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO 1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO T

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'esecutato sig. **** Omissis **** risulta coniugato con la sig.ra **** Omissis **** dal 19/04/1965.

Si precisa che l'immobile è pervenuto all'esecutato mediante atto divisione Notaio Francesco Vitale del 13/08/1975 rep. 591 e precedentemente da atto di donazione Notaio Domenico Acquarone del 21/05/1966 rep. 344/181; è ritenuto conservare automaticamente il carattere di bene personale in quanto ricevuto da genitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'esecutato sig. **** Omissis **** risulta coniugato con la sig.ra **** Omissis **** dal 19/04/1965.

Si precisa che l'immobile è pervenuto all'esecutato mediante atto divisione Notaio Francesco Vitale del 13/08/1975 rep. 591 e precedentemente da atto di donazione Notaio Domenico Acquarone del 21/05/1966 rep. 344/181; è ritenuto conservare automaticamente il carattere di bene personale in quanto ricevuto da

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'esecutato sig. **** Omissis **** risulta coniugato con la sig.ra **** Omissis **** dal 19/04/1965.

Si precisa che l'immobile è pervenuto all'esecutato mediante atto divisione Notaio Francesco Vitale del 13/08/1975 rep. 591 e precedentemente da atto di donazione Notaio Domenico Acquarone del 21/05/1966 rep. 344/181; è ritenuto conservare automaticamente il carattere di bene personale in quanto ricevuto da genitore.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO 1

Appartamento partendo da nord in senso orario: prospetto su mappale 191, vano scala comune, prospetto su mappale 44 e prospetto su corte comune.

Cantina partendo da nord in senso orario: terrapieno, altra unità immobiliare sub. 5, enti comuni e terrapieno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO T

Garage sub. 2 partendo da nord in senso orario: altra unità immobiliare sub. 1, mappale 191, vano scala comune e corte comune.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO T

Garage sub. 3 partendo da nord in senso orario: vano scala comune, mappale 44 e corte comune.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	65,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,90 m	1
Balconi	6,00 mq	6,00 mq	0,3	1,80 mq	0,00 m	1
Cantina	9,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	2,45 m	S1

Totale superficie convenzionale:	85,05 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	85,05 mq	

Superfici ricavate dalla scheda catastale e arrotondate al 1/2 mq.
Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	34,00 mq	39,00 mq	0,5	19,50 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				19,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,50 mq		

Superfici ricavate dalla scheda catastale e arrotondate al 1/2 mq.
Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage sub. 3	10,00 mq	12,00 mq	0,5	6,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				6,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,00 mq		

Superfici ricavate dalla scheda catastale e arrotondate al 1/2 mq.
Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 27/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 464, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 94 mq

		Rendita € 348,61 Piano S1-1
Dal 28/03/2024 al 22/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 464, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 313,75 Piano S1-1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 22/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 464, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 34 mq Rendita € 149,26 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 22/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 464, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10 mq Rendita € 43,90 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	464	4		A3	2	4,5 vani	85 mq	313,75 €	S1-1		

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania era depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare pignorata, presentata in data 25/03/1968 dal Geom. Serafino Zametti che non rappresentava lo stato dei luoghi per modifiche alla distribuzione interna dei locali; pertanto si è resa necessaria denuncia di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, presentate dal sottoscritto Geom. Marco Tonietti all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania in data 27/03/2024 protocollo n. VB0009881 e in atti dal 28/03/2024.

L'area su cui insiste il fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte, corrisponde a Catasto Terreni al foglio 38 particella 43 Ente Urbano di are 1,50.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	464	2		C6	3	34 mq	34 mq	149,26 €	T		

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania è depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare pignorata, presentata in data 25/03/1968 dal Geom. Serafino Zametti che rappresenta correttamente lo stato dei luoghi.

L'area su cui insiste il fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte, corrisponde a Catasto Terreni al foglio 38 particella 43 Ente Urbano di are 1,50.

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	464	3		C6	3	10 mq	10 mq	43,9 €	T		

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania è depositata la planimetria relativa all'unità

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO 1

Si segnala diritto di passaggio ed uso della strada privata a favore dello stabile ove risulta ubicata l'unità immobiliare in oggetto e contro porzione di area ora identificata a Catasto Terreni al foglio 38 particella 191, così come indicato nell'atto di vendita a rogito Notaio Andrea Laurini del 22/09/1953 rep. n. 5589.

L'area su cui insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, non risulta assoggettata a vicoli d'uso civico; il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 15/02/2024 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Villadossola.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO T

Si segnala diritto di passaggio ed uso della strada privata a favore dello stabile ove risulta ubicata l'unità immobiliare in oggetto e contro porzione di area ora identificata a Catasto Terreni al foglio 38 particella 191, così come indicato nell'atto di vendita a rogito Notaio Andrea Laurini del 22/09/1953 rep. n. 5589.

L'area su cui insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, non risulta assoggettata a vicoli d'uso civico; il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 15/02/2024 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Villadossola.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO T

Si segnala diritto di passaggio ed uso della strada privata a favore dello stabile ove risulta ubicata l'unità immobiliare in oggetto e contro porzione di area ora identificata a Catasto Terreni al foglio 38 particella 191, così come indicato nell'atto di vendita a rogito Notaio Andrea Laurini del 22/09/1953 rep. n. 5589.

L'area su cui insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, non risulta assoggettata a vicoli d'uso civico; il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 15/02/2024 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Villadossola.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO 1

Contesto: area residenziale.

Accesso: da strada pubblica (Via Albino Valdrè).

Altezza interna utile dell'appartamento: 2,90 mt.

Altezza interna utile della cantina: 2,45 mt.

Strutture verticali: in cemento armato con muratura di tamponamento in laterizio.

Divisori interni: murature in mattoni di laterizio.

Solai: latero-cemento.

Copertura stabile: tipologia a falde con manto in tegole canadesi colore ardesia.

Finiture pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

Finiture pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate.

Pavimenti: appartamento parte in laminato e parte in piastrelle di ceramica; cantina in battuto di cemento.

Rivestimenti servizio igienico e cucina: piastrelle di ceramica.

Serramenti esterni: PVC con vetri a camera e avvolgibili.

Porte interne: legno tamburato.

Impianto elettrico: sottotraccia e dotato di interruttore salvavita.

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia posta nella cantina sita al

piano interrato; i radiatori sono in ghisa.

Servizio igienico: dotati di vasca, vaso igienico, bidet e lavabo; l'areazione avviene in modo naturale essendo dotato di finestra apribile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO T

Contesto: area residenziale.

Accesso: da strada pubblica (Via Albino Valdrè).

Altezza interna utile: 3,00 mt.

Strutture verticali: in cemento armato con muratura di tamponamento in laterizio.

Divisori interni: murature in mattoni di laterizio.

Solai: latero-cemento.

Finiture pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

Finiture pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate.

Pavimento: battuto di cemento.

Serramenti esterni: sezionale in ferro.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO T

Contesto: area residenziale.

Accesso: da strada pubblica (Via Albino Valdrè).

Altezza interna utile: 3,00 mt.

Strutture verticali: in cemento armato con muratura di tamponamento in laterizio.

Divisori interni: murature in mattoni di laterizio.

Solai: latero-cemento.

Finiture pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

Finiture pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate.

Pavimento: battuto di cemento.

Serramenti esterni: sezionale in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dalla figlia del debitore sig.ra **** Omissis **** con marito sig. **** Omissis **** e figli.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO T

L'immobile risulta utilizzato dalla figlia del debitore sig.ra **** Omissis ****, dal marito sig. **** Omissis **** e loro figli.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO T

L'immobile risulta utilizzato dalla figlia del debitore sig.ra **** Omissis ****, dal marito sig. **** Omissis **** e loro figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/1966 al 12/08/1975	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Acquarone	21/05/1966	344	181
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Domodossola	01/06/1966	1118	967
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Pallanza	28/05/1966	432			
Dal 13/08/1975	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Vitale	13/08/1975	591	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	02/09/1975	5372	5064
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/1966 al 12/08/1975	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Domenico Acquarone	21/05/1966	344	181
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Domodossola	01/06/1966	1118	967
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pallanza	28/05/1966	432	
Dal 13/08/1975	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Vitale	13/08/1975	591	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	02/09/1975	5372	5064
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/1966 al 12/08/1975	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Acquarone	21/05/1966	344	181
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Domodossola	01/06/1966	1118	967
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Pallanza	28/05/1966	432	
Dal 13/08/1975	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Vitale	13/08/1975	591	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	02/09/1975	5372	5064
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 14/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Verbania il 11/08/2010
 Reg. gen. 9300 - Reg. part. 1712
 Quota: 1/1
 Importo: € 270.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 150.000,00
 Percentuale interessi: 5,89 %
 Rogante: Notaio Manlio Carlo Soldani
 Data: 09/08/2010
 N° repertorio: 1322
 N° raccolta: 547

Note: La signora **** Omissis **** e il signor **** Omissis **** intervengono nell'atto di mutuo quali debitori non datori di ipoteca.

Trascrizioni

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

Trascritto a Verbania il 12/12/2023

Reg. gen. 14983 - Reg. part. 12244

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dalla Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 14/05/2024 allegate alla presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 14/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Verbania il 11/08/2010

Reg. gen. 9300 - Reg. part. 1712

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 150.000,00

Percentuale interessi: 5,89 %

Rogante: Notaio Manlio Carlo Soldani

Data: 09/08/2010

N° repertorio: 1322

N° raccolta: 547

Note: La signora **** Omissis **** e il signor **** Omissis **** intervengono nell'atto di mutuo quali debitori non datori di ipoteca.

Trascrizioni

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

Trascritto a Verbania il 12/12/2023

Reg. gen. 14983 - Reg. part. 12244

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dalla Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 14/05/2024 allegate alla presente.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 14/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Verbania il 11/08/2010
Reg. gen. 9300 - Reg. part. 1712
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 5,89 %
Rogante: Notaio Manlio Carlo Soldani
Data: 09/08/2010
N° repertorio: 1322
N° raccolta: 547
Note: La signora **** Omissis **** e il signor **** Omissis **** intervengono nell'atto di mutuo quali debitori non datori di ipoteca.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Verbania il 12/12/2023
Reg. gen. 14983 - Reg. part. 12244
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dalla Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 14/05/2024 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO 1

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "Zona residenziale denominata Tessuti Edilizi Saturi B" regolati dall'articolo 3.2.2. delle Norme Tecniche di Attuazione.

Geologicamente classificato in classe II2.

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 15/02/2024 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Villadossola Geom. Giordano Barbetta.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO T

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "Zona residenziale denominata Tessuti Edilizi Saturi B" regolati dall'articolo 3.2.2. delle Norme Tecniche di Attuazione.

Geologicamente classificato in classe II2.

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 15/02/2024 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Villadossola Geom. Giordano Barbetta.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO T

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "Zona residenziale denominata Tessuti Edilizi Saturi B" regolati dall'articolo 3.2.2. delle Norme Tecniche di Attuazione.

Geologicamente classificato in classe II2.

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 15/02/2024 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Villadossola Geom. Giordano Barbetta.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO 1

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

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

- Nulla osta rilasciato in data 06/04/1966 - pratica n. 927 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione civile;
- Licenza di abitabilità rilasciata in data 06/03/1968 n. 927;
- Autorizzazione edilizia rilasciata in data 21/01/1991 n. 578 per lavori di manutenzione straordinaria in fabbricato esistente;
- Comunicazione esecuzione opere interne ai sensi dell'art. 26 della Legge 28/02/1985 n. 47 presentata in data 04/06/1991 protocollo n. 5740;
- Denuncia di inizio attività presentata in data 19/04/1996 protocollo n. 4016 per sistemazione strada privata a servizio di unità immobiliare;
- Denuncia di inizio attività presentata in data 09/07/1998 protocollo n. 5810 per rifacimento manto di copertura.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi sopra richiamati. A seguito delle verifiche condotte durante le operazioni di rito e come si evince dalle fotografie allegate alla presente perizia, si evidenziano le seguenti principali difformità:

- modifiche al dimensionamento di alcune aperture esterne;
- modifica altezza interna della cantina (progetto prevista mt 2,60 - rilevato mt 2,45);
- lievi discordanze nel dimensionamento dei locali, delle altezze interne e delle aperture esterne rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i.

Sebbene a tutt'oggi non risultino attivati procedimenti sanzionatori, per una completa e coerente valutazione del procedimento da intraprendere per ricomporre le difformità evidenziate, occorrerà sviluppare e approfondire le problematiche mediante la presentazione di una pratica mirata che esula dal mandato professionale del sottoscritto e solo la cui istruttoria potrà esplicitare esaustivamente tutti i risvolti conseguenti. L'aggiudicatario, al fine di regolarizzare le suddette difformità, dovrà predisporre apposito progetto di sanatoria; si stima un costo (a titolo puramente indicativo in quanto il tipo di soluzione sarà a discrezione dell'acquirente), comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni presumibilmente di 3.000,00 €

(somma questa che è stata considerata in riduzione nella stima).

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistico rilasciato dal Comune di Villadossola in data 15/02/2024 che si allega alla presente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO T

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

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

- Nulla osta rilasciato in data 06/04/1966 - pratica n. 927 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione civile;
- Licenza di abitabilità rilasciata in data 06/03/1968 n. 927;
- Denuncia di inizio attività presentata in data 19/04/1996 protocollo n. 4016 per sistemazione strada privata a servizio di unità immobiliare;
- Denuncia di inizio attività presentata in data 09/07/1998 protocollo n. 5810 per rifacimento manto di copertura.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi sopra richiamati. A seguito delle verifiche condotte durante le operazioni di rito e come si evince dalle fotografie allegate alla presente perizia, si evidenziano le seguenti principali difformità:

- modifiche apertura esterna mediante trasformazione di finestra in seconda apertura di accesso al garage;
- lievi discordanze nel dimensionamento dei locali e delle aperture esterne rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i.

Sebbene a tutt'oggi non risultino attivati procedimenti sanzionatori, per una completa e coerente valutazione del procedimento da intraprendere per ricomporre le difformità evidenziate, occorrerà sviluppare e approfondire le problematiche mediante la presentazione di una pratica mirata che esula dal mandato professionale del sottoscritto e solo la cui istruttoria potrà esplicitare esaustivamente tutti i risvolti conseguenti. L'aggiudicatario, al fine di regolarizzare le suddette difformità, dovrà predisporre apposito progetto di sanatoria; si stima un costo (a titolo puramente indicativo in quanto il tipo di soluzione sarà a discrezione dell'acquirente), comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni presumibilmente di 2.000,00 € (somma questa che è stata considerata in riduzione nella stima).

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistico rilasciato dal Comune di Villadossola in data 15/02/2024 che si allega alla presente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO T

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

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

- Nulla osta rilasciato in data 06/04/1966 - pratica n. 927 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione civile;
- Licenza di abitabilità rilasciata in data 06/03/1968 n. 927;
- Denuncia di inizio attività presentata in data 19/04/1996 protocollo n. 4016 per sistemazione strada privata a servizio di unità immobiliare;
- Denuncia di inizio attività presentata in data 09/07/1998 protocollo n. 5810 per rifacimento manto di copertura.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi sopra richiamati e le lievi discordanze nel dimensionamento dei locali rientrano nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste l'amministratore condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste l'amministratore condominiale.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VILLADOSSOLA (VB) - VIA ALBINO VALDRÈ N. 16A, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste l'amministratore condominiale.

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano 1
Trattasi dell'intera quota di proprietà di un appartamento situato al piano primo e sviluppato su un unico livello, facente parte di un fabbricato bifamiliare elevato su tre piani fuori terra (terreno, primo e secondo) ed uno entro terra (interrato), costruito a metà anni '60 del secolo scorso. L'immobile è ubicato nel Comune di Villadossola (VB) in Via Albino Valdrè n. 16a in una zona centrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene dalla prospiciente strada pubblica attraverso diritto di passaggio ed uso della strada privata ricadente in parte su porzione di area identificata a Catasto Terreni al foglio 38 particella 191 (proprietà di terzi), dalla quale si accede al vano scala comune. L'unità immobiliare residenziale in oggetto è costituita da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera, guardaroba, bagno e due balconi. Completa la proprietà: cantine al piano interrato. Inoltre alla stessa compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 464, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 93.555,00
La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale.
Nella determinazione del valore finale del lotto si è tenuto conto dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica.

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

- prima casa € 313,75 x 115,50 = € 36.238,13.
- seconda casa € 313,75 x 126,00 = € 39.532,50.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T
Trattasi dell'intera quota di proprietà di un garage situato al piano terra, facente parte di un fabbricato bifamiliare elevato su tre piani fuori terra (terreno, primo e secondo) ed uno entro terra (interrato), costruito a metà anni '60 del secolo scorso. L'immobile è ubicato nel Comune di Villadossola (VB) in Via Albino Valdrè n. 16a in una zona centrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene dalla prospiciente strada pubblica attraverso diritto di passaggio ed uso della strada privata ricadente in parte su porzione di area identificata a Catasto Terreni al foglio 38 particella 191 (proprietà di terzi). Alla stessa compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 8, Part. 464, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 21.450,00

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

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

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

- garage pertinenziale prima casa € 149,26 x 115,50 = € 17.239,53.
- garage non pertinenziale € 149,26 x 126,00 = € 18.806,76.

• **Bene N° 3** - Garage ubicato a Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T

Trattasi dell'intera quota di proprietà di un garage situato al piano terra, facente parte di un fabbricato bifamiliare elevato su tre piani fuori terra (terreno, primo e secondo) ed uno entro terra (interrato), costruito a metà anni '60 del secolo scorso. L'immobile è ubicato nel Comune di Villadossola (VB) in Via Albino Valdrè n. 16a in una zona centrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene dalla prospiciente strada pubblica attraverso diritto di passaggio ed uso della strada privata ricadente in parte su porzione di area identificata a Catasto Terreni al foglio 38 particella 191 (proprietà di terzi). Alla stessa compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 8, Part. 464, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.600,00

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

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

- garage pertinenziale prima casa € 43,90 x 115,50 = € 5.070,45.
- garage non pertinenziale € 43,90 x 126,00 = € 5.531,40.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano 1	85,05 mq	1.100,00 €/mq	€ 93.555,00	100,00%	€ 93.555,00
Bene N° 2 - Garage Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T	19,50 mq	1.100,00 €/mq	€ 21.450,00	100,00%	€ 21.450,00
Bene N° 3 - Garage Villadossola (VB) - Via Albino Valdrè n. 16a, piano T	6,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 6.600,00	100,00%	€ 6.600,00
Valore di stima:					€ 121.605,00

Valore di stima: € 121.605,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento per difetto	605,00	€

Valore finale di stima: € 121.000,00

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

Ornavasso, li 22/05/2024