

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Righetti Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 23/2025 del R.G.E.....	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 22/03/2025, il sottoscritto Arch. Righetti Claudio, con studio in Corso Mameli, 11/A - 28921 - Verbania (VB), email info@righettiarchitettura.it, PEC claudio.righetti@archiworldpec.it, Tel. 0323 405013, Fax 0323 405013, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - corso Garibaldi 19

appartamento trilocale con servizio, cucina, balconi e due ripostigli a P1° con cantina al piano interrato

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Appartamento al piano 1° del Condominio Aurora con accesso dal corso Garibaldi 19 a Verbania Intra e così composto: ingresso-pranzo, cucina, disimpegno, servizio igienico, due camere, due balconi e due ripostigli con accesso da ciascun balcone, cantina al piano interrato, composta da vano unico, pertinenziale all'alloggio.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - corso Garibaldi 19

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si allegano titoli di provenienza (atti notarili e note di trascrizione atti)

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Si allegano:

- certificati di residenza di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****;
- estratti per riassunto dal registro degli atti di matrimonio di **** Omissis **** e certificato di stato civile per **** Omissis **** e **** Omissis ****

CONFINI

L'intera consistenza, unitamente alle aree scoperte annesse ed alle altre proprietà immobiliari facenti parte dello stesso stabile, confina, con riferimento al NCT, Fg. 62 del Comune di Verbania, a nord con il mapp. 312 e, proseguendo in senso orario, con il corso Garibaldi, via Gottardi e mapp. 201..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	89,56 mq	99,52 mq	1	99,52 mq	2,90 m	1
balconi	16,16 mq	16,16 mq	0,40	6,46 mq	0,00 m	1
ripostigli	3,54 mq	3,93 mq	0,30	1,18 mq	0,00 m	1
cantina	4,95 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq	2,20 m	PS1
Totale superficie convenzionale:				108,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 01/01/1992 al 11/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 41, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 464,81 Piano S1 - 1
Dal 11/12/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 41, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 464,81 Piano S1 - 1
Dal 09/11/2015 al 25/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 41, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 105 mq Rendita € 464,81 Piano S1 - 1
Dal 25/11/2020 al 12/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 41, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 105 mq Rendita € 464,81 Piano S1 - 1
Dal 12/01/2022 al 17/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 41, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 105 mq Rendita € 464,81 Piano S1 - 1
Dal 17/06/2025 al 19/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 203, Sub. 22 Categoria C2 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 6 mq Rendita € 4,34 Piano S1
Dal 17/06/2025 al 19/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 203, Sub. 21 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 111 mq Rendita € 464,81 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

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

ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®
62	203	21		A2	1	5	111 mq	464,81 €	1	
62	203	22		C2	4	4	6 mq	4,34 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

L'originaria consistenza immobiliare e' stata variata con la DV catastale depositata all'Agenzia del Territorio: pratica n° VB0034021, in atti dal 18/06/2025, prot. n°34021.1/2025.

Si allega:

1) per la situazione ante DV catastale

- visura storica NCEU Fg. 62, mapp. 203, sub. 5
- planimetria catastale NCEU Fg. 62, mapp. 203, sub. 5
- estratto di mappa NCT del Fg. 62, mappale 203

2) per la situazione post DV catastale:

- visura storica NCEU Fg. 62, mapp. 203, sub. 21 e 22
- planimetria catastale NCEU Fg. 62, mapp. 203, sub. 21 e 22 (DOCFA)
- estratto di mappa NCT del Fg. 62, mappale 203;
- ricevuta di avvenuta variazione;
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

STATO CONSERVATIVO

Buono

PARTI COMUNI

Alle unità immobiliari di cui alla presente procedura compete la quota di comproprietà pari a 63 millesimi degli enti e spazi comuni tra i quali le scale, disimpegni, locale termico ed ascensore censiti al Fg 62, mapp 203, sub 20.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Assenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

APPARTAMENTO A PIANO 1°

Strutture verticali: in c.a a pilastri;

Solai: in latero cemento

Scale condominiali c.a. + travertino

Copertura: con struttura in legno

Manto di copertura: in tegole

Pareti esterne: tamponamenti in laterizio + intonaci in parte e in parte con mattoni a vista;

Pareti interne: in laterizio, intonacate

Pavimentazione interna: in ceramica

Rivestimento bagno: in ceramica

pavimentazione balconi: in gres 7,5x15

Infissi esterni: in legno (bianchi) con doppi vetri

Impianto di riscaldamento: centralizzato con radiatori;

Impianto elettrico: sottotraccia

Impianto idrico sanitario: sottotraccia;

CANTINA A PIANO INTERRATO

- pavimenti in ceramica;

- pareti intonacate e tinteggiate

- soffitto intonacato e tinteggiato

- porta ingresso in ferro;

- parti comuni condominiali con pavimento in battuto di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Dal verbale di 1° sopralluogo allegato si evince che solo **** Omissis **** è residente in corso Garibaldi 19, nell'u.i. oggetto di esecuzione immobiliare.

Circostanza anche confermata dal certificato di residenza allegato.

Con PEC in data 28/03/2025 il sottoscritto CTU ha depositato istanza all'ADE per sapere se fossero presenti contratti di locazione in corso.

L'ADE con mail 31/03/2025 ha dato riscontro negativo all'istanza succitata, precisando che il contratto presente in anagrafe tributaria è il n°TTY13L000457000AA, stipulato per il periodo 10/01/2013 - 09/01/2017, risolto anticipatamente in data 30/04/2014. All'epoca gli identificativi catastali dell'immobile erano i seguenti: NCEU Fg. 18, mapp. 41, sub 5.

Si allega:

- verbale di 1° sopralluogo;

- interrogazione 28/03/2025 e risposta dell'ADE del 31/03/2025.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 11/04/1990 al 12/06/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Gaetano Petrelli	11/04/1990	407	171
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II Verbania	13/04/1990	3276	2386
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/2020	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/11/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II Verbania	12/06/2023	7277	6005
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Verbania	09/06/2023	245133	88888

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.

Si segnala:

- accettazione di eredità con sentenza del Tribunale di Verbania in data 25/06/2022, rep. 386, per la quota di proprietà di **** Omissis **** pari ad 1/3, trascritta a Verbania il 27/10/2023 al numero 12877/10544.
- accettazione di eredità con sentenza del Tribunale di Verbania in data 12/11/2024, rep. 514, per la quota di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis **** pari a 2/3, trascritta a Verbania il 30/01/2025 al numero 973/804.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 09/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Verbania il 04/01/2000
Reg. gen. 43 - Reg. part. 8
Importo: € 165.266,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 82.633,10
Percentuale interessi: 6,47 %
Rogante: notaio Raffaele Lanteri
Data: 23/12/1999
N° repertorio: 289670
N° raccolta: 41731
Note: Ipoteca scaduta e non rinnovata nei termini, viene reinscritta il 21/02/2025 ai nn 1905/216.
Ipoteca non segnalata nella relazione notarile.
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Verbania il 20/12/2004
Reg. gen. 16985 - Reg. part. 3663
Importo: € 104.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 51.680,00
Spese: € 52.320,00
Rogante: notaio Gaetano Petrelli
Data: 16/12/2004
N° repertorio: 12728
N° raccolta: 7819
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Verbania il 28/01/2008
Reg. gen. 1185 - Reg. part. 142
Importo: € 109.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 61.000,00
Spese: € 48.800,00
Rogante: notaio Gaetano Petrelli
Data: 24/01/2008
N° repertorio: 16654
N° raccolta: 10388
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 30/01/2014
Reg. gen. 863 - Reg. part. 70
Importo: € 55.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 41.217,23

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 27/01/2014

N° repertorio: 88

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Verbania il 08/08/2022

Reg. gen. 10187 - Reg. part. 1188

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.328,55

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 29/06/2022

N° repertorio: 386

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Verbania il 14/02/2023

Reg. gen. 1714 - Reg. part. 143

Importo: € 25.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 17.042,03

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 17/01/2023

N° repertorio: 27

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Verbania il 21/02/2025

Reg. gen. 1905 - Reg. part. 216

Importo: € 165.266,20

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 82.633,10

Rogante: notaio Raffaele Lanteri

Data: 23/12/1999

N° repertorio: 289670

N° raccolta: 41731

Trascrizioni

- **atto di citazione**

Trascritto a Verbania il 05/10/2021

Reg. gen. 12023 - Reg. part. 9457

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: trattasi di atto di citazione del Tribunale di Verbania in data 28/09/2021, rep 2555 per impugnazione di rinuncia di eredità da parte dei creditori.

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 14/03/2025

Reg. gen. 2921 - Reg. part. 2405

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione del pignoramento ammontano ad E. 294,00.

Il conteggio per la cancellazione delle ipoteche viene effettuato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari dopo il deposito della richiesta di cancellazione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'intera area di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, visti gli atti relativi agli strumenti urbanistici, vista la L.R. n° 56 del 05/12/1977 e successive modifiche e integrazioni; visto il D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 - art. 30; vista la D.C.R. n. 233-35836 del 3 Ottobre 2017 di approvazione del Piano Paesaggistico Regionale, è ubicata in Comune di Verbania, descritta al Catasto Terreni (CT) come di seguito:

Fg. 62 mappale 203

Risulta classificato nel Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n°13-2018 del 23/01/2006, come segue:

Destinazione Uso del Suolo

Fg. 62 mappale 203

Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) - art. 18 con i parametri di edificabilità risultanti dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Vincoli

Fg. 62 mappale 203

ricade in classe IIc di cui all'art. 46 punto 3 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06

Presso l'amministrazione comunale non è disponibile la cartografia che individua le aree gravate da usi civici, pertanto si segnala l'indisponibilità di rilasciare qualsiasi dichiarazione attestante tale vincolo.

Si allega CDU rilasciato dal Comune di Verbania

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Presso il Comune di Verbania è stata eseguita dal sottoscritto CTU una verifica sui provvedimenti autorizzativi depositati inerenti la proprietà succitata.

L'accertamento relativo al periodo successivo all'originaria costruzione dell'edificio, ha dato il seguente esito:

- NO del 24/05/1965 (pratica n°11.732) per demolizione fabbricato esistente;
 - NO del 20/10/1965 (pratica n°32) per costruzione Condominio Aurora
 - Abitabilità del 04/10/1966 (con decorrenza 29/09/1966);
 - Concessione Edilizia n°355/89 del 06/09/1989 per opere di adeguamento della centrale termica condominiale;
 - DIA prot. 23766 del 24/06/2008 per opere di manutenzione straordinaria (impermeabilizzazione, sostituzione manto di copertura e ripristino sottobalconi);
 - DIA prot. 3421 del 26/01/2009 per modifiche interne dell'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare.
- Dalla verifica di rispondenza tra lo stato dei luoghi ed i provvedimenti succitati, sono risultate difformità su opere interne, come meglio rappresentato dal fac-simile progetto in sanatoria allegato alla presente perizia. Opere tutte sanabili ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del DPR 06/06/2001, n°380, depositando presso il Comune di Verbania una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria.

Qui di seguito si quantificano i costi per procedere alla regolarizzazione dell'abuso succitato:

- E. 1.000 per sanzione da versare al Comune;
 - E. 1.000, compresi diritti e spese, per CILA in sanatoria da depositare in Comune e denuncia di variazione catastale da presentare all'Agenzia del Territorio;
- e così per un totale di E. 2.000,00.

Si segnala che in detto fac -simile progetto di sanatoria è rappresentato con linea in tinta verde il profilo dell'edificio come a suo tempo licenziato. Detta difformità potrebbe essere sanata solo con la sottoscrizione della pratica da parte di tutti i comproprietari, visto che ricomprende parti comuni dell'edificio condominiale. In ogni caso detta difformità non pregiudica la commerciabilità del bene oggetto di esecuzione immobiliare, visto che l'intero edificio è dotato del titolo abilitativo ed abitabilità, così come citato all'inizio di questo capitolo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.060,85

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.121,70

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Esaminati i documenti contabili inviati al sottoscritto CTU dall'amministratore di condominio, si può segnalare quanto segue:

Nell'anno finanziario 2023

debito di E. 1.956,72

Nell'anno finanziario 2024

debito di E. 1.691,20

Nell'anno finanziario 2025 le spese preventive sono E. 2.584,65 le cui rate previste in scadenza ad oggi non sono state pagate (ultima rata di E. 646,16 con scadenza 01/06/2025).

Si segnala che sono previsti pagamenti come da bilancio preventivo, di E. 646,16 con scadenza 01/08/2025 ed E. 646,16 con scadenza 01/10/2025.

Quota millesimale: mm 63.

Per quanto concerne le spese straordinarie a bilancio non c'è alcuna previsione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - corso Garibaldi 19
appartamento trilocale con servizio, cucina, balconi e due ripostigli a P1° con cantina al piano interrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 203, Sub. 21, Categoria A2 - Fg. 62, Part. 203, Sub. 22, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 173.664,00
Si segnala, solo ai fini fiscali, che il valore dell'unità immobiliare è determinato dal seguente conteggio, a seconda che il bene venga utilizzato con agevolazione c.d. "1° casa" o senza agevolazioni, applicando alla rendita catastale, nel primo caso un coefficiente 115,50 e nella seconda ipotesi un coefficiente 126.
1° casa:
ai fini dell'agevolazione c.d. 1° casa viene considerata la rendita catastale:
 $E. 469,15 \times 115,50 = E. 54.186,83$.
Nel caso senza agevolazioni:
 $E. 469,15 \times 126 = E. 59.112,90$.
Per la stima che segue sono stati utilizzati i seguenti riferimenti di valutazione: consistenza della superficie espressa in mq; ubicazione; livello di piano; esposizione; vetustà; presenza di mezzi pubblici di trasporto nelle vicinanze; qualità del tessuto urbano circostante; peculiarità architettoniche; comparazione con immobili simili.
Alla luce di tutti i dati raccolti, il sottoscritto CTU non propone nessun coefficiente correttivo in aumento o diminuzione di valore con specifico riferimento agli elementi richiamati in perizia, in quanto il fabbricato di cui alla presente risulta conforme ad un valore medio di immobili simili aventi le peculiarità sopra elencate.
Si propone pertanto la seguente valutazione, precisando che nei valori sottoesposti sono compresi di enti condominiali:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Verbania (VB) - corso Garibaldi 19	108,54 mq	1.600,00 €/mq	€ 173.664,00	100,00%	€ 173.664,00
				Valore di stima:	€ 173.664,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che la valutazione esposta non comprende gli oneri relativi alla sanatoria per complessivi E. 2.000,00 e spese condominiali arretrate e non pagate di E. 2.983,52, pertanto la stima già epurata di detti costi è di E. 168.680,48

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.

Verbania, li 18/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Righetti Claudio

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - corso Garibaldi 19
appartamento trilocale con servizio, cucina, balconi e due ripostigli a P1° con cantina al piano interrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 203, Sub. 21, Categoria A2 - Fg. 62, Part. 203, Sub. 22, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'intera area di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, visti gli atti relativi agli strumenti urbanistici, vista la L.R. n° 56 del 05/12/1977 e successive modifiche e integrazioni; visto il D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 - art. 30; vista la D.C.R. n. 233-35836 del 3 Ottobre 2017 di approvazione del Piano Paesaggistico Regionale, è ubicata in Comune di Verbania, descritta al Catasto Terreni (CT) come di seguito: Fg. 62 mappale 203 Risulta classificato nel Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n°13- 2018 del 23/01/2006, come segue: Destinazione Uso del Suolo Fg. 62 mappale 203 Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) - art. 18 con i parametri di edificabilità risultanti dalle Norme Tecniche di Attuazione. Vincoli Fg. 62 mappale 203 ricade in classe IIc di cui all'art. 46 punto 3 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13- 2018 del 23/01/06 Presso l'amministrazione comunale non è disponibile la cartografia che individua le aree gravate da usi civici, pertanto si segnala l'indisponibilità di rilasciare qualsiasi dichiarazione attestante tale vincolo. Si allega CDU rilasciato dal Comune di Verbania

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 23/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Verbania (VB) - corso Garibaldi 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 203, Sub. 21, Categoria A2 - Fg. 62, Part. 203, Sub. 22, Categoria C2	Superficie	108,54 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	appartamento trilocale con servizio, cucina, balconi e due ripostigli a P1° con cantina al piano interrato		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Verbania il 04/01/2000

Reg. gen. 43 - Reg. part. 8

Importo: € 165.266,20

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 82.633,10

Percentuale interessi: 6,47 %

Rogante: notaio Raffaele Lanteri

Data: 23/12/1999

N° repertorio: 289670

N° raccolta: 41731

Note: Ipoteca scaduta e non rinnovata nei termini, viene reinscritta il 21/02/2025 ai nn 1905/216.

Ipoteca non segnalata nella relazione notarile.

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Verbania il 20/12/2004

Reg. gen. 16985 - Reg. part. 3663

Importo: € 104.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 51.680,00

Spese: € 52.320,00

Rogante: notaio Gaetano Petrelli

Data: 16/12/2004

N° repertorio: 12728

N° raccolta: 7819

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Verbania il 28/01/2008

Reg. gen. 1185 - Reg. part. 142

Importo: € 109.800,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 61.000,00

Spese: € 48.800,00

Rogante: notaio Gaetano Petrelli

Data: 24/01/2008

N° repertorio: 16654

N° raccolta: 10388

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 30/01/2014

Reg. gen. 863 - Reg. part. 70

Importo: € 55.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 41.217,23

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 27/01/2014

N° repertorio: 88

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Verbania il 08/08/2022

Reg. gen. 10187 - Reg. part. 1188

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.328,55

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 29/06/2022

N° repertorio: 386

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Verbania il 14/02/2023

Reg. gen. 1714 - Reg. part. 143

Importo: € 25.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 17.042,03

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 17/01/2023

N° repertorio: 27

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Verbania il 21/02/2025

Reg. gen. 1905 - Reg. part. 216

Importo: € 165.266,20

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 82.633,10

Rogante: notaio Raffaele Lanteri

Data: 23/12/1999

N° repertorio: 289670

N° raccolta: 41731

Trascrizioni

- **atto di citazione**

Trascritto a Verbania il 05/10/2021

Reg. gen. 12023 - Reg. part. 9457

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: trattasi di atto di citazione del Tribunale di Verbania in data 28/09/2021, rep 2555 per impugnazione di rinuncia di eredità da parte dei creditori.

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 14/03/2025

Reg. gen. 2921 - Reg. part. 2405

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

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

Formalità a carico della procedura