

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mercurio Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità.....	3
Confini	3
Consistenza	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 25/2024 del R.G.E.....	11
Lotto Unico	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Mercurio Luca, con studio in Via De Marchi, 53 - 28922 - Verbania (VB), email geometra.mercurio@hotmail.it, PEC luca.mercurio@geopec.it, Tel. 0323 341408, Fax 0323 515323, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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 Ghiffa (VB) - corso Dante Alighieri n. 81

DESCRIZIONE

Appartamento sito nel Comune di Ghiffa, corso Dante Alighieri n. 81, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 21, mappale 264, subalterno 2, catasto terreni al foglio 21, mappale 264.

L'appartamento oggetto di esecuzione è individuato al piano terreno di un edificio composto da più unità immobiliari ed è suddiviso in: locale soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 bagni e n. 2 camere da letto.

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ghiffa (VB) - corso Dante Alighieri n. 81

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile oggetto di perizia è identificato al catasto terreni del Comune di Ghiffa al foglio 21, mappale 264 e confina coi mappali 358, 211, 212 del medesimo numero di foglio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento piano terra	93,68 mq	106,55 mq	1	106,55 mq	2,70 m	T
Area comune sub 1	610,00 mq	610,00 mq	,01	6,10 mq	0,00 m	T
Parti comuni sub 5	43,27 mq	47,10 mq	0,07	3,30 mq	0,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				115,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,95 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	264	2		A2	2	5	107 mq	438,99 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
21	264				Ente Urbano						

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato in data 31/03/2025 presso l'immobile oggetto di esecuzione, si è riscontrata una difformità dell'assetto planimetrico dell'unità immobiliare posta al piano terra dell'edificio, rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale in atti dal 15/07/2005 protocollo n. 0053224.

La difformità consiste nella rimozione delle tramezzature poste a divisione delle due camere da letto sul lato ovest del fabbricato, per la realizzazione di un'unica camera da letto.

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla redazione della pratica "docfa" di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, con con ricevuta di avvenuta denuncia di variazione in data 15/04/2025 pratica n. VB0021529.

PRECISAZIONI

Si precisa che non si riscontra la presenza della documentazione attestante l'installazione della caldaia a condensazione e relativa dichiarazione di conformità.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia risulta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Alle unità immobiliari oggetto della presente compete la quota di comproprietà su enti e spazi comuni ed espressamente sull'area scoperta pertinenziale antistante il fabbricato censita al catasto fabbricati tra i beni comuni non censibili foglio 21, mappale 264, sub 1, piano terra, e sulla cantina ubicata al piano terra, sulle scale dal piano terra al piano primo, censite al catasto fabbricati tra i beni comuni non censibili foglio 21, mappale 264, sub. 5, piano terra e primo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento sito nel Comune di Ghiffa, corso Dante Alighieri n. 81, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 21, mappale 264, subalterno 2, catasto terreni al foglio 21, mappale 264.

L'appartamento oggetto di esecuzione è individuato al piano terreno di un edificio composto da più unità immobiliari ed è suddiviso in locale soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 bagni e n. 2 camere da letto.

L'immobile risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive:

Murature perimetrali in laterizio intonacato e tinteggiato;

Solette in latero cemento;

Tramezzature interne in laterizio intonacato e tinteggiato;

Serramenti in pvc a vetro doppio con tapparelle in pvc come elementi oscuranti;

Porte interne in legno;

Pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato;

Impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in lega metallica come elementi radianti;

Presenza di caldaia a condensazione di recente installazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** debitrice esecutata e dal convivente Sig. **** Omissis ****.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1969 al 22/12/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Matricardi	28/04/1969	32062	7690
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di Verbania	12/05/1969	1969	1635
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Verbania, Pallanza	12/05/1969	231	143		
Dal 06/06/2009 al 16/07/2020	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/06/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di Verbania	22/12/2009	15532	11015
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Verbania, Pallanza	15/10/2009	45	746		
Dal 10/07/2020	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Cervia	10/07/2020	23348	7016
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di Verbania	16/07/2020	5720	4451
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/07/2020 al 16/07/2020	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Cervia	10/07/2020	23348	7016
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CC.RR.II di Verbania	16/07/2020	5719	4450
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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 24/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 25/03/2024
Reg. gen. 3264 - Reg. part. 2824
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 294,00 in relazione alla formalità da cancellare.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia identificato catastalmente al catasto terreni al foglio 21, mappale 264, risulta individuato in area di Piano Regolatore Generale definito come:
Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.);
In parte Area sogg. a vincolo ambientale ex D.Lgs. 42/04 art. 142;
Aree soggette al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n.3267;

Aree comprese entro perimetro centro abitato ai sensi del D.L. 285/92;
In parte Rischio geologico classe 3a;
In parte Rischio geologico classe 2a.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Ghiffa, lo stesso ha espletato le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza di costruzione n. 1/1969 prot. n. 532 del 08/03/1969;
- Licenza di abitabilità e usabilità, pratica n. 1 del 31/12/1970;
- Licenza di costruzione, pratica n. 25 rilasciata il 08/02/1973;
- Nulla osta esecuzioni opere edilizie n. 148 del 20/12/1973;
- Pratica n. 33 rilasciata il 07/05/1974;
- Autorizzazione in sanatoria n. 112 del 06/02/1989;
- Concessione edilizia n. 19/02 rilasciata il 06/08/2002;
- Denuncia di inizio attività n. 20/03 del 25/06/2003;
- Certificato di agibilità n. 30/05 del 25/07/2005.

A seguito del rilievo eseguito in data 31/03/2025 presso l'immobile oggetto di perizia e raffronto con i titoli edilizi rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ghiffa, si è riscontrata la seguente difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni, consistente nell'abbattimento delle tramezzature interne tra i locali camera individuati nella zona ovest dell'appartamento.

Tale opera risulta sanabile ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Ghiffa e ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con la redazione di pratica CILA per diversa distribuzione degli spazi interni e pagamento della sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00.

Il costo totale per la regolarizzazione delle opere realizzate in assenza di titoli edilizi ammonta a circa € 3.000,00 oltre accessori fiscali e previdenziali come per legge ed € 1.000,00 relativa la sanzione amministrativa.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ghiffa (VB) - corso Dante Alighieri n. 81
Appartamento sito nel Comune di Ghiffa, corso Dante Alighieri n. 81, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 21, mappale 264, subalterno 2, catasto terreni al foglio 21, mappale 264. L'appartamento oggetto di esecuzione è individuato al piano terreno di un edificio composto da più unità immobiliari ed è suddiviso in: locale soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 bagni e n. 2 camere da letto.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 264, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 264, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 266.685,00
Considerando il costo per la regolarizzazione urbanistica delle opere realizzate in assenza di titoli edilizi, il quale ammonta a circa € 3.900,00 comprensivi di accessori fiscali e previdenziali come per legge ed € 1.000,00 relativa la sanzione amministrativa, si stima un valore complessivo dell'immobile

oggetto di perizia pari ad € 266.685,00 - € 4.900,00 = € 261.785,00.

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione, è stato utilizzato il metodo di comparazione tra beni simili, prendendo in analisi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ghiffa (VB) - corso Dante Alighieri n. 81	115,95 mq	2.300,00 €/mq	€ 266.685,00	100,00%	€ 266.685,00
				Valore di stima:	€ 266.685,00

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.

Verbania, li 28/04/2025

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ghiffa (VB) - corso Dante Allighieri n. 81
Appartamento sito nel Comune di Ghiffa, corso Dante Allighieri n. 81, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 21, mappale 264, subalterno 2, catasto terreni al foglio 21, mappale 264. L'appartamento oggetto di esecuzione è individuato al piano terreno di un edificio composto da più unità immobiliari ed è suddiviso in: locale soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 bagni e n. 2 camere da letto.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 264, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 264, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia identificato catastalmente al catasto terreni al foglio 21, mappale 264, risulta individuato in area di Piano Regolatore Generale definito come: Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.); In parte Area sogg. a vincolo ambientale ex D.Lgs. 42/04 art. 142; Aree soggette al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n.3267; Aree comprese entro perimetro centro abitato ai sensi del D.L. 285/92; In parte Rischio geologico classe 3a; In parte Rischio geologico classe 2a.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ghiffa (VB) - corso Dante Allighieri n. 81		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 264, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 264, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	115,95 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia risulta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento sito nel Comune di Ghiffa, corso Dante Allighieri n. 81, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 21, mappale 264, subalterno 2, catasto terreni al foglio 21, mappale 264. L'appartamento oggetto di esecuzione è individuato al piano terreno di un edificio composto da più unità immobiliari ed è suddiviso in: locale soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 bagni e n. 2 camere da letto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto di esecuzione risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** debitrice esecutata e dal convivente Sig. **** Omissis ****.		

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 25/03/2024

Reg. gen. 3264 - Reg. part. 2824

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura