

# TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex articolo 568 c.p.c. **Geometra Franzini Stefano**, nell'Esecuzione Immobiliare **25/2025** del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 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 .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli .....	7
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti .....	9
Riserve e particolarità da segnalare .....	10

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In data 30/07/2025, il sottoscritto **Geometra Franzini Stefano**, con studio in Via Alfredo Di Dio, 26 - 28877 - Ornavasso (VB), email geometra.franzini@libero.it, PEC stefano.franzini@geopec.it, Tel. 339 4629702, veniva nominato Esperto ex articolo 568 c.p.c. e in data 31/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Fabbricato artigianale allo stato rustico ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Frazione Loro, via Torino s.n.c.

---

## DESCRIZIONE

Fabbricato artigianale allo stato rustico, composto da n. 2 locali oltre area di corte.

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

---

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Fabbricato artigianale allo stato rustico ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Frazione Loro, via Torino s.n.c.

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

---

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

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

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

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere in data 1° aprile 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 17 ottobre 2025 allegate alla presente.

Si allega alla presente estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio e certificato anagrafico, rilasciati dal competente ufficio, dai quali si evince che l'esecutata versa in stato civile libero a seguito di divorzio (provvedimento del Tribunale di Verbania del 14 aprile 2016 R.G. 523-2016 in cui è stata omologata la separazione consensuale e successivo accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Pieve Vergonte in data 2 luglio 2018 confermato con dichiarazioni in cui è stato sciolto il matrimonio).

Catasto Terreni (in un sol corpo): particelle 361, 327, 363, 365.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
artigianale	137,00 mq	155,00 mq	1,00	155,00 mq	3,20 m	terra
area di corte	248,00 mq	248,00 mq	0,05	12,40 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>167,40 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Superfici rilevate dalla scheda e dalla visura catastale ed arrotondate al mq.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/1994 al 27/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 42 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.20.22 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 27/02/2006 al 04/11/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 362 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.04.03 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 04/11/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 362 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.04.03 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 10/03/2006 al 24/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 362 Categoria F1, Cons. 403 Rendita € 0,00 Piano terra
Dal 24/03/2006 al 04/11/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 362, Sub. 1 Categoria C3 Cl.2, Cons. 137 Rendita € 120,28 Piano terra
Dal 04/11/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 362, Sub. 1 Categoria C3 Cl.2, Cons. 137 Rendita € 120,28 Piano terra

Dal 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 362, Sub. 1 Categoria C3 Cl.2, Cons. 137 Superficie catastale 180 mq Rendita € 120,28 Piano terra
----------------	-------------------	---

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	362	1		C3	2	137	180 mq	120,28 €	terra	

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	
37	362				ente urbano		00.04.03 mq	0,00 €	0,00 €		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa. Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in scarso stato manutentivo. Si segnala, come desumibile dalla documentazione fotografica allegata, la presenza all'interno del fabbricato di materiale di vario genere che dovrà essere smaltito presso discarica autorizzata (onere considerato in sede di stima).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala che il Comune di Pieve Vergonte attualmente "non dispone dell'elenco completo dei terreni soggetti ad usi civici"; il tutto come riportato nella specifica dichiarazione rilasciata in data 7 ottobre 2025 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Pieve Vergonte.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- contesto: area parzialmente urbanizzata
- accesso: tramite passaggio sulle particelle rustiche 40, 364, 361, 365 non oggetto di pignoramento
- murature perimetrali: zoccolo di base in calcestruzzo e pareti di tamponamento in blocchetti di cemento
- strutture portanti verticali: blocchetti di cemento e/o cemento armato
- copertura: piana con struttura portante in cemento armato (lastre prefabbricate)
- tramezzature divisorie: blocchetti di cemento
- serramenti esterni: non presenti
- finiture interne ed esterne: al rustico ovvero non presenti intonaci, pavimentazioni
- impianti tecnologici e servizi: non presenti
- altezze utili interne: 320 cm al grezzo

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/1994 al 04/11/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Vitale	04/10/1994	166.976	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	21/10/1994	8.826	6.689
Dal 04/11/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Milano	04/11/2008	26.793	9.892
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	13/11/2008	13.849	9.941

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere in data 1° aprile 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 17 ottobre 2025 allegate alla presente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 17/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Verbania il 27/08/2009  
Reg. gen. 10.576 - Reg. part. 1.354  
Quota: 1/1  
Importo: € 66.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 33.000,00  
Rogante: Notaio Francesco Vitale  
Data: 05/08/2009  
N° repertorio: 282.911  
N° raccolta: 13.346  
Note: Si evidenzia il soggetto terzo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale debitore non datore di ipoteca
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 09/10/2017  
Reg. gen. 10.610 - Reg. part. 1.282  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.528,04  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 610,11  
Spese: € 807,18  
Interessi: € 110,75  
Rogante: Giudice di Pace di Novara  
Data: 02/11/2016  
N° repertorio: 3.479  
Note: Iscrizione gravante anche su altri beni non oggetto del presente pignoramento.
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza n. 269/2021  
Iscritto a Verbania il 29/11/2022  
Reg. gen. 14.826 - Reg. part. 1.633  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.578,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.778,00  
Spese: € 3.000,00  
Interessi: € 800,00  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 15/06/2021  
N° repertorio: 436  
Note: Iscrizione gravante anche su altri beni non oggetto del presente pignoramento.



**Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Verbania il 01/04/2025

Reg. gen. 3.694 - Reg. part. 3.025

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre, si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere in data 1° aprile 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 17 ottobre 2025 allegate alla presente.

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile risulta classificato dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "aree con impianti produttivi esistenti che si confermano - aree considerate in zona impropria". Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 6 ottobre 2025 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Pieve Vergonte.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile (per quanto realizzato al rustico) risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile non risulta agibile.

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 6 ottobre 2025 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Pieve Vergonte.

In merito ai diritti di uso civico si segnala che il Comune di Pieve Vergonte attualmente "non dispone dell'elenco completo dei terreni soggetti ad usi civici"; il tutto come riportato nella specifica dichiarazione rilasciata in data 7 ottobre 2025 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Pieve Vergonte.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che l'immobile in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- concessione edilizia n. 12/95 del 6 marzo 1995 - costruzione fabbricato artigianale
- concessione edilizia n. 34/01 del 1° giugno 2001 - rinnovo concessione 12/95

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Dal confronto tra lo stato dei luoghi (al rustico) e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi suddetti, si evidenziano lievi discordanze rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34 bis e s.m.i..

In considerazione che le opere non sono state ultimate, al fine del completamento delle stesse si renderà necessario predisporre nuovo progetto edilizio (con certificazione dello stato legittimo).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** – Fabbricato artigianale allo stato rustico ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Frazione Loro, via Torino s.n.c.

Fabbricato artigianale allo stato rustico, composto da n. 2 locali oltre area di corte.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 362, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 362, Sub. 1, Categoria C3

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

Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $120,28 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 15.155,28 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Pieve Vergonte (VB) - Frazione Loro s.n.c.	167,40 mq	200,00 €/mq	€ 33.480,00	100,00%	€ 33.480,00
Valore di stima:					€ 33.480,00

Valore di stima: € 33.480,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamenti	3.480,00	€

**Valore finale di stima: € 30.000,00**

L'accesso all'immobile avviene tramite passaggio sulle particelle rustiche 40, 364, 361, 365 non oggetto di pignoramento.

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 27/10/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE  
**ELENCO ALLEGATI:**ASTE  
GIUDIZIARIE  
**L'Esperto ex articolo 568 c.p.c.  
Geometra Franzini Stefano**

- ✓ N° 1 - FOTO
- ✓ N° 2 - DOCUMENTI CATASTALI
- ✓ N° 3 - DOCUMENTI URBANISTICI
- ✓ N° 4 - TITOLI - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 5 - APE - CDU - VINCOLI - USI CIVICI
- ✓ N° 6 - ESECUTATA
- ✓ N° 7 - DATI CATASTO
- ✓ N° 8 - PERIZIA EPURATA
- ✓ N° 9 - BANDO DI VENDITA
- ✓ N° 10 - PUBBLICITA' COMMERCIALE
- ✓ N° 11 - FORMALITA' DA CANCELLARE