

# TRIBUNALE DI VERBANIA

## 2° LOTTO AGGIORNAMENTO

Perizia dell'Esperto ex articolo 568 c.p.c. **Geometra Franzini Stefano**, nell'Esecuzione Immobiliare  
38/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| Incarico.....                               | 3         |
| Lotto 2.....                                | 4         |
| Descrizione.....                            | 4         |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 4         |
| Titolarietà.....                            | 4         |
| Confini.....                                | 4         |
| Consistenza.....                            | 4         |
| Cronistoria Dati Catastali.....             | 5         |
| Dati Catastali.....                         | 5         |
| Stato conservativo.....                     | 6         |
| Parti Comuni.....                           | 6         |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....    | 6         |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7         |
| Stato di occupazione.....                   | 7         |
| Provenienze Ventennali.....                 | 7         |
| Formalità pregiudizievoli.....              | 8         |
| Normativa urbanistica.....                  | 9         |
| Regolarità edilizia.....                    | 9         |
| AGGIORNAMENTO Stima.....                    | 11        |
| <b>Lotto 2.....</b>                         | <b>11</b> |

In data 21/07/2023, il sottoscritto **Geometra Franzini Stefano**, con studio in Via Alfredo Di Dio, 26 - 28877 - Ornavasso (VB), e-mail [geometra.franzini@libero.it](mailto:geometra.franzini@libero.it), PEC [stefano.franzini@geopec.it](mailto:stefano.franzini@geopec.it), Tel. 339 4629702, veniva nominato Esperto ex articolo 568 c.p.c. e in data 24/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Con decreto emesso in data 11/4/2025 dal Giudice Dottorressa Antonietta Sacco, è stato richiesto, in merito al bene di cui al 2° lotto, di provvedere all'aggiornamento della perizia e del relativo valore di stima (a seguito della sentenza del Tribunale di Verbania trascritta il 6 dicembre 2024 ai n.ri 13.600-11.217).

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Verbania (VB) - via Muller s.n.c.

## DESCRIZIONE

Lastrico solare.

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

Si evidenzia che il lastrico solare in oggetto risulta inaccessibile; pertanto, al fine della sua ispezione si è dovuto procedere mediante l'utilizzo di drone.

## 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 ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* 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 Luca Dell'Aquila di Orta di Atella in data 13 luglio 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 17 luglio 2025 allegate alla presente.

## CONFINI

Catasto Terreni (intero corpo di fabbrica censito alla particella rustica 457, di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte): strada comunale su più lati, particelle 303, 304, 302, 390, 389, 314, 337, 62, 60, 412, 305.

Catasto Fabbricati piano secondo: affaccio su strada e cortile interno, altre unità immobiliari.

## CONSISTENZA

| Destinazione                     | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano   |
|----------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|---------|
| lastrico solare                  | 556,00 mq        | 556,00 mq        | 1            | 556,00 mq                | 0,00 m  | secondo |
| Totale superficie convenzionale: |                  |                  |              | 556,00 mq                |         |         |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.

Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                           |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 18/02/1992 al 17/01/2000 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 51, Part. 336<br>Qualità ENTE URBANO<br>Superficie (ha are ca) 0176.19     |
| Dal 19/12/1997 al 03/07/2002 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 66, Sub. 144<br>Categoria D1<br>Rendita € 2.685,58<br>Piano T |
| Dal 17/01/2000 al 11/03/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 51, Part. 336<br>Qualità ENTE URBANO<br>Superficie (ha are ca) 01.74.92    |
| Dal 03/07/2002 al 29/07/2022 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 66, Sub. 181<br>Categoria F5, Cons. 556 mq<br>Piano 2         |
| Dal 29/07/2002 al 29/07/2003 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 66, Sub. 181<br>Categoria F5, Cons. 556 mq<br>Piano 2         |
| Dal 29/07/2003 al 11/03/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 66, Sub. 181<br>Categoria F5, Cons. 556 mq<br>Piano 2         |
| Dal 11/03/2019 al 23/10/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 51, Part. 457, Sub. 181<br>Categoria F5, Cons. 556 mq<br>Piano 2        |
| Dal 11/03/2019               | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 51, Part. 457<br>Qualità ENTE URBANO<br>Superficie (ha are ca) 01.74.92    |
| Dal 23/10/2023               | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 51, Part. 457, Sub. 181<br>Categoria F5, Cons. 556 mq<br>Piano 2        |

Si evidenzia che è stata eseguita variazione per rettifica/aggiornamento del codice fiscale presente in atti. 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 |
|                         | 51     | 457   | 181  |                     | F5        |        | 556 mq      |                      |         | 2     |          |

| 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 |
| 51                   | 457   |      |       | ENTE URBANO         |         |        | 01.74.92 mq          |                    |                 |          |

### Corrispondenza catastale

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

In merito all'intestazione catastale si evidenzia che è stata eseguita variazione per rettifica/aggiornamento del codice fiscale presente in atti.

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

Il lastrico solare si presente in discreto stato manutentivo.

Si evidenzia, come ampiamente desumibile dalla documentazione fotografica allegata, che sul lastrico solare in oggetto risulta depositato materiale di vario genere che dovrà essere conferito in discarica (onere considerato in sede di stima).

## PARTI COMUNI

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune del fabbricato di cui è parte.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala che il Comune di Verbania attualmente non dispone di cartografica che individua le aree gravate da usi civici; il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciata in data 10 agosto 2023 a firma del Dirigente del Comune di Verbania.

Si evidenzia che con atto del 29 luglio 2003 repertorio n. 10.953 raccolta n. 6.710 a rogito del Notaio Gaetano Petrelli di Verbania, trascritto il 30 luglio 2003 ai n.ri 9.189/6.394, è stata costituita, a favore dell'unità immobiliare in oggetto (subalterno 181) ed a carico dell'unità immobiliare di cui al subalterno 187, servitù di accesso attraverso una scala che verrà edificata su porzione dello stesso subalterno 187 (scala che dovrà essere edificata a cura e spese dell'esecutato); **tuttavia, con sentenza del Tribunale di Verbania trascritta il 6 dicembre 2024 ai n.ri 13.600-11.217, la suddetta servitù è stata dichiarata estinta.**

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Luca Dell'Aquila di Orta di Atella in data 13 luglio 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 17 luglio 2025 allegate alla presente.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### GENERALI

- contesto: area urbanizzata
- accesso intero fabbricato: dalla via pubblica e da spazi comuni
- finitura esterna intero fabbricato: intonaco al civile tinteggiato con porzioni in pietra a vista
- murature perimetrali: tamponamenti in blocchi di laterizio e/o pietra
- strutture portanti verticali: laterizio e cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento
- copertura: in parte piana ed in parte a falde

### UNITA' IMMOBILIARE

- accesso: inaccessibile
- pavimentazioni: guaina bituminosa

Si evidenzia, come ampiamente desumibile dalla documentazione fotografica allegata, che sul lastrico solare in oggetto risulta depositato materiale di vario genere che dovrà essere conferito in discarica (onere considerato in sede di stima).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si evidenzia, come ampiamente desumibile dalla documentazione fotografica allegata, che sul lastrico solare in oggetto risulta depositato materiale di vario genere che dovrà essere conferito in discarica (onere considerato in sede di stima).

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                      |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|---------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 19/12/1997 al 29/07/2002 | **** Omissis **** | compravendita             |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                   | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Gaetano Petrelli   | 19/12/1997 | 5796          | 3463        |
|                              |                   | Trascrizione              |            |               |             |
|                              |                   | Presso                    | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Verbania                  | 22/12/1997 | 11937         | 9351        |
| Dal 29/07/2002 al            | **** Omissis **** | mutamento ragione sociale |            |               |             |

|                |                   |                         |             |                      |                    |
|----------------|-------------------|-------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| 29/07/2003     |                   | <b>Rogante</b>          | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Notaio Gaetano Petrelli | 29/07/2002  | 9764                 |                    |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>     |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>           | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Verbania                | 01/08/2002  | 8534                 | 6201               |
| Dal 29/07/2003 | **** Omissis **** | <b>compravendita</b>    |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>          | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Notaio Gaetano Petrelli | 29/07/2003  | 10953                | 6710               |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>     |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>           | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Verbania                | 30/07/2003  | 9188                 | 6393               |

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 Luca Dell'Aquila di Orta di Atella in data 13 luglio 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 17 luglio 2025 allegate alla presente.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 17/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Verbania il 14/10/2003  
Reg. gen. 12107 - Reg. part. 2371  
Quota: 1/1  
Importo: € 900.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 600.000,00  
Spese: € 300.000,00  
Rogante: Notaio Gaetano Petrelli  
Data: 10/10/2003  
N° repertorio: 11118  
N° raccolta: 6802  
Note: Si segnalano: - annotazione del 18 aprile 2008 n. 5140/649 - erogazione saldo -

annotazione del 18 aprile 2008 n.ri 5141/650 - riduzione somma - annotazione del 18 aprile 2008 n.ri 5142/651 - restrizione di beni relativa all'unità immobiliare in oggetto

### **Trascrizioni**

- **pignoramento**

Trascritto a Verbania il 07/07/2023

Reg. gen. 8474 - Reg. part. 7018

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 alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: 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 Luca Dell'Aquila di Orta di Atella in data 13 luglio 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 17 luglio 2025 allegate alla presente.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti:

- in parte "aree di origine produttiva e terziaria soggette a riuso e riqualificazione nel territorio urbano con destinazione mista" (A.R.R.) normate dall'articolo 21 delle N.T.A.

- in parte "aree con impianti per la produzione di beni e servizi" (A.I.P.) normate dall'articolo 23 delle N.T.A.

- in parte "aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale" (A.E.R.) normate dall'articolo 18 delle N.T.A.

- in parte "strade e infrastrutture per la circolazione" normate dall'articolo 31 delle N.T.A.

- in parte "aree con destinazione prevalentemente terziaria, commerciale, direzionale, di servizio" (A.I.T.) normate dall'articolo 22 bis delle N.T.A.

Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 10 agosto 2023 a firma del Dirigente del 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.

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 10 agosto 2023 a firma del Dirigente del Comune di Verbania. In merito ai diritti di uso civico si segnala che il Comune di Verbania attualmente non dispone di

cartografica che individua le aree gravate da usi civici; il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciata in data 10 agosto 2023 a firma del Dirigente del Comune di Verbania.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale non sono emerse pratiche edilizie relative all'unità immobiliare in oggetto. Considerato che trattasi di lastrico solate, si ritiene lo stesso urbanisticamente conforme.



**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Verbania (VB) - via Muller s.n.c.

Lastrico solare.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 51, Part. 457, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 457, Sub. 181, Categoria F5

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

Valore di stima del bene: € 14.000,00

Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale: lastrico solare privo di rendita catastale e di reddito dominicale.

| Identificativo corpo                                          | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 - Lastrico solare Verbania (VB) - via Muller s.n.c. | 556,00 mq                | 25,00 €/mq      | € 13.900,00        | 100,00%          | € 13.900,00 |
| Valore di stima:                                              |                          |                 |                    |                  | € 13.900,00 |

**Valore finale di stima arrotondato: € 14.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex articolo 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 18/07/2025

**L'Esperto ex articolo 568 c.p.c.  
Geometra Franzini Stefano**

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ visura CF foglio 51 particella 457 subalterno 181 - al 17-07-2025
- ✓ ispezione nominativa Il Borgo s.r.l. al 17-07-2025
- ✓ nota trascrizione del 6-12-2024 n.ri 13.600-11.217
- ✓ PERIZIA EPURATA - 2° lotto aggiornamento
- ✓ BANDO DI VENDITA - 2° lotto aggiornamento
- ✓ PUBBLICITA' COMMERCIALE - 2° lotto aggiornamento