

# TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex articolo 568 c.p.c. **Geometra Franzini Stefano**, nell'Esecuzione Immobiliare  
44/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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
Precisazioni.....	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.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	12

In data 11/09/2024, 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 12/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Milano n. 85

Appartamento inserito in fabbricato plurifamiliare (non costituito in condominio), composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, n. 2 camere, ripostiglio, bagno e terrazzo al piano primo.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Milano n. 85

**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 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 25 luglio 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 25 novembre 2024 allegata alla presente.

Si allega alla presente estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio e certificati anagrafici di stato civile rilasciati dai competenti uffici, dai quali si evince che gli esecutati versano in stato civile libero a seguito di provvedimento del Tribunale di Verbania del 29 settembre 2014 in cui è stata omologata la separazione consensuale e successivo accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Gravellona Toce in data 4 settembre 2020 confermato con dichiarazioni in cui è stato sciolto il matrimonio.

## CONFINI

Catasto Terreni (intero fabbricato censito alla particella rustica 265 del foglio 13, di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte): particelle 859, 126, 860, 128, 268, 266, strada.

Catasto Fabbricati piano primo - appartamento: vano scala comune (subalterno 24), altra unità immobiliare (subalterno 23), affaccio su strada e aree.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	70,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	0,00 m	primo
balcone-terrazzo	18,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>93,50 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.

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

Altezze interne vedasi scheda catastale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/1984 al 12/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 265 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.04.40 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 29/07/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 67, Sub. 11 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 313,75 Piano primo
Dal 09/11/2015 al 05/06/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 67, Sub. 11 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 91 mq Rendita € 313,75 Piano primo
Dal 05/06/2020 al 21/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 265, Sub. 11

		Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 91 mq Rendita € 313,75 Piano primo
Dal 21/10/2024 al 21/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 265, Sub. 11 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 94 mq Rendita € 348,61 Piano primo

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
	13	265	11		A3	3	5	94 mq	348,61 €	1	

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	
13	265				ENTE URBANO		00.04.40 mq	0,00 €	0,00 €		

### Corrispondenza catastale

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

L'unità immobiliare non risultava correttamente rappresentata nella planimetria in atti, pertanto si è proceduto alla redazione di apposita variazione catastale. A seguito delle operazioni catastali eseguite, 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 della planimetria".

## PRECISAZIONI

Si evidenzia che gli esecutati risultano proprietari anche dell'unità immobiliare censita a Catasto Fabbricati del Comune di Gravellona Toce al foglio 13 particella 265 subalterno 23 categoria C/2 in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Gian Vittorio Cafagno del 3 marzo 2008 repertorio n. 48.456 raccolta n. 14.035, trascritto a Verbania il 10 marzo 2008 ai n.ri 2.998/2.259 (si allega per completezza documentazione catastale e titolo di provenienza) esclusa dalla presente procedura esecutiva.

Tale unità immobiliare (trattasi di disimpegno con locale deposito/studio) è rappresentata con linea tratteggiata nella planimetria del subalterno 11 (ovvero unità immobiliare oggetto di esecuzione) al

quale è strettamente connessa in quanto accessibile esclusivamente dall'ingresso-disimpegno dello stesso subalterno 11 (vedasi foto n. 2).

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo.

## PARTI COMUNI

---

All'unità immobiliare in oggetto competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune del fabbricato plurifamiliare (non costituito in condominio) di cui è parte.

Si evidenzia in particolare quanto contenuto nel titolo di provenienza degli esecutati ovvero:

- "il cortile ed il relativo androne carraio (particella 265 parte del foglio 13 del N.C.T. di Gravellona Toce), non costituiscono parti comuni e residuano in proprietà alla venditrice".
- "Gli acquirenti (ovvero gli esecutati) concedono alla alienante la facoltà di passare sul terrazzo annesso all'unità immobiliare in contratto, al quale si può accedere anche dal vano scala comune, al fine di poter accedere al terrazzo di pertinenza dell'appartamento limitrofo, sempre di sua proprietà. Tale diritto potrà essere esercitato dalla alienante fino a quando il predetto appartamento resterà di sua proprietà".

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte non risulta assoggettata a vincoli d'uso civico. Il tutto in riferimento a quanto riportato (ovvero non specificati per cui assenti) nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 23 settembre 2024 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Gravellona Toce.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### GENERALI

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dalla via pubblica
- finitura esterna: intonaco al civile tinteggiato
- murature perimetrali: pietra e laterizio
- strutture portanti verticali: pietra, laterizio e cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento
- copertura: a falde con struttura portante in legno
- ascensore: non presente

### UNITA' IMMOBILIARE

- accesso: dalla scala e dal disimpegno comune
- tramezzature divisorie: laterizio
- serramenti esterni: pvc con doppio vetro e scuri ad avvolgibili
- porte interne: metallo-vetro
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagno e cucina rivestiti parzialmente in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica o similari
- bagno: dotato di lavabo, water, bidet in ceramica e doccia con rubinetteria in acciaio
- impianto termico: radiatori con caldaia autonoma alimentata a metano

- impianto idrico: autonomo allacciato alla rete pubblica
- impianto elettrico: autonomo allacciato alla rete pubblica
- altezze utili interne: vedasi scheda catastale

Si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

## STATO DI OCCUPAZIONE

Da quanto emerso in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare in oggetto risulta occupata dall'esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1999 al 25/11/2024	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Enrico Troisi	29/07/1999	16.218	4.554
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	30/07/1999	8.715	6.046

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.

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 25 luglio 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 25 novembre 2024 allegate alla presente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 25/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Verbania il 02/04/2004  
Reg. gen. 4.099 - Reg. part. 1.007  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 40.000,00

Rogante: Notaio Carla Quinto  
Data: 17/03/2004  
N° repertorio: 41.587  
N° raccolta: 10.560

**Note:** Iscrizione cancellata con comunicazione n. 477 del 21 maggio 2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24 aprile 2012.

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Verbania il 09/06/2007  
Reg. gen. 8.693 - Reg. part. 1.525  
Quota: 1/1  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 40.000,00  
Interessi: € 40.000,00

Rogante: Notaio Cristina Bertoncelli  
Data: 01/06/2007  
N° repertorio: 8.210  
N° raccolta: 2.181

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Verbania il 27/04/2012  
Reg. gen. 4.481 - Reg. part. 433  
Quota: 1/1  
Importo: € 153.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 85.000,00  
Interessi: € 68.000,00

Rogante: Notaio Cristina Bertoncelli  
Data: 24/04/2012  
N° repertorio: 13.864  
N° raccolta: 5.832

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso addebito esecutivo

Iscritto a Verbania il 01/03/2019  
Reg. gen. 2.074 - Reg. part. 228  
Quota: 1/2  
Importo: € 66.003,38  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 33.001,69  
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione  
Data: 27/02/2019  
N° repertorio: 2.327  
N° raccolta: 10.319

Note: Si evidenzia che in tale iscrizione, oltre all'unità immobiliare in oggetto, è trattato anche il subalterno 23 escluso dalla presente procedura esecutiva.

**Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Verbania il 25/07/2024

Reg. gen. 8.465 - Reg. part. 7.092

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

**Oneri di cancellazione**

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 25 luglio 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 25 novembre 2024 allegate alla presente.

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 annotamenti 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.

**NORMATIVA URBANISTICA**

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "aree edificate ad uso prevalentemente residenziale". Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 23 settembre 2024 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Gravellona Toce.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

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 non risulta agibile.

In merito ai vincoli ed all'assenza di diritti di uso civico (ovvero non specificati per cui assenti) si fa riferimento a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 23 settembre 2024 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Gravellona Toce.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che l'unità immobiliare è stata oggetto di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), depositata in data 5 dicembre 2003 al protocollo 10.521, per opere di manutenzione straordinaria.

**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.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla S.C.I.A. di cui sopra, si evidenziano lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni ed altre di minore entità oltre alla formazione di varco di collegamento con il subaltern 23 (unità immobiliare esclusa dalla presente procedura esecutiva).

Inoltre, si segnala che la pratica suddetta non è stata conclusa con la presentazione della necessaria comunicazione di fine lavori e relativo collaudo finale oltreché con la presentazione della documentazione necessaria al fine dell'ottenimento/certificazione dell'agibilità.

Le difformità suddette dovranno essere regolarizzate mediante apposita pratica di sanatoria edilizia con certificazione dello stato legittimo dell'unità immobiliare in oggetto; successivamente, previo ottenimento delle certificazioni di conformità degli impianti, sussisteranno le condizioni per depositare segnalazione certificata di agibilità ad oggi mancante.

Si stima un costo di circa 3.000,00 € (onere considerato in sede di stima).

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

A seguito delle informazioni reperite dall'esecutata in sede di sopralluogo, si relaziona quanto segue:

- il fabbricato non risulta costituito in condominio
- non è definita la figura dell'amministratore
- non vi sono particolari vincoli di natura "condominiale"
- non vi sono in pendenza cause in cui il "condominio" è parte
- non sono in previsione spese straordinarie ancora da eseguire
- le spese di gestione e manutenzione delle parti comuni vengono suddivise in via bonaria tra i "condomini" e non risultano morosità
- l'illuminazione del vano scala comune risulta disattivata

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Milano n. 85  
 Appartamento inserito in fabbricato plurifamiliare (non costituito in condominio), composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, n. 2 camere, ripostiglio, bagno e terrazzo al piano primo.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 265, Sub. 11, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 265, Qualità ENTE URBANO  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 112.200,00  
 Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  
 prima casa  $348,61 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 40.264,46 \text{ €}$   
 seconda casa  $348,61 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 43.924,86 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Gravellona Toce (VB) - Corso Milano n. 85	93,50 mq	1.200,00 €/mq	€ 112.200,00	100,00%	€ 112.200,00
Valore di stima:					€ 112.200,00

Valore di stima: € 112.200,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamenti	2.200,00	€

**Valore finale di stima: € 110.000,00**

Si evidenzia che gli esecutati risultano proprietari anche dell'unità immobiliare censita a Catasto Fabbricati del Comune di Gravelona Toce al foglio 13 particella 265 subalterno 23 categoria C/2 in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Gian Vittorio Cafagno del 3 marzo 2008 repertorio n. 48.456 raccolta n. 14.035, trascritto a Verbania il 10 marzo 2008 ai n.ri 2.998/2.259 (si allega per completezza documentazione catastale e titolo di provenienza) esclusa dalla presente procedura esecutiva.

Tale unità immobiliare (trattasi di disimpegno con locale deposito/studio) è rappresentata con linea tratteggiata nella planimetria del subalterno 11 (ovvero unità immobiliare oggetto di esecuzione) al quale è strettamente connessa in quanto accessibile esclusivamente dall'ingresso-disimpegno dello stesso subalterno 11 (vedasi foto n. 2).

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 18/12/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE

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

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - FOTO
- ✓ N° 2 - DOCUMENTI CATASTALI
- ✓ N° 3 - DOCUMENTI URBANISTICI
- ✓ N° 4 - TITOLI - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 5 - A.P.E. - C.D.U.
- ✓ N° 6 - ESECUTATI
- ✓ N° 7 - DATI CATASTO
- ✓ N° 8 - PERIZIA EPURATA
- ✓ N° 9 - BANDO DI VENDITA
- ✓ N° 10 - PUBBLICITA' COMMERCIALE
- ✓ N° 11 - FORMALITA' DA CANCELLARE

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE