

# TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex articolo 568 c.p.c. **Geometra Franzini Stefano**, nell'Esecuzione Immobiliare  
71/2025 del R.G.E.

**LA PRESENTE PERIZIA E' DA INTENDERSI INTEGRATIVA A QUANTO  
PRECEDENTEMENTE DEPOSITATO RELATIVAMENTE ALLA  
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 44/2024**

**unità immobiliari strettamente connesse tra loro**

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
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.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti .....	10
Riserve e particolarità da segnalare.....	11

In data 24/11/2025, il sottoscritto **Geometra Franzini Stefano**, con studio in Via Alfredo Di Dio, 26 - 28877 - Ornavasso (VB), e-mail geometra.franzini@libero.it, PEC stefano.franzini@geopec.it, Tel. 339 4629702, veniva nominato Esperto ex articolo 568 c.p.c. e in data 7/1/2026 (deposito del 13/1/2026) accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

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

Locale di deposito inserito in fabbricato plurifamiliare (non costituito in condominio), composto da unico ambiente (utilizzato quale ripostiglio/studio) oltre a disimpegno/corridoio al piano primo.

L'unità immobiliare di cui alla presente è strettamente connessa con l'appartamento di cui al subalterno 11, oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 44-2024, in quanto accessibile esclusivamente dall'ingresso-disimpegno dello stesso subalterno 11 (vedasi foto n. 2) ed avente impianti termico ed elettrico comuni.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale di deposito 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 1° ottobre 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 17 gennaio 2026 allegate 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 Gravelona 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: altra unità immobiliare (subalterno 11) oggetto della procedura R.G.E. 44/2024, altre unità immobiliari (subalterni 25 e 28), affaccio su strada.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
deposito	10,00 mq	15,00 mq	0,50	7,50 mq	2,78-2,43 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7,50 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.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/1984	intero fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte	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 01/01/1992 al 16/02/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 67, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 126,53 Piano terra, primo
Dal 16/02/2007 al 18/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 67, Sub. 21 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 415,75 Piano S1, primo, secondo

Dal 18/10/2007 al 03/03/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 67, Sub. 23 Categoria C2 Cl.2, Cons. 12 mq Rendita € 20,45 Piano primo
Dal 03/03/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 67, Sub. 23 Categoria C2 Cl.2, Cons. 12 mq Rendita € 20,45 Piano primo
Dal 09/11/2015 al 05/06/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 67, Sub. 23 Categoria C2 Cl.2, Cons. 12 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 20,45 Piano primo
Dal 05/06/2020 al 21/01/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 265, Sub. 23 Categoria C2 Cl.2, Cons. 12 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 20,45 Piano primo
Dal 21/01/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 265, Sub. 23 Categoria C2 Cl.2, Cons. 10 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 17,04 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	23		C2	2	10	15 mq	17,04 €	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

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".

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato manutentivo, si evidenziano macchie di muffa sullo spiccato della parete posta a sud est (vedasi foto n. 4).

## 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.

## 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: dall'ingresso-disimpegno del subalterno 11 (vedasi foto n. 2) oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 44-2024
- serramenti esterni: pvc con doppio vetro e scuri ad avvolgibili
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica o similari
- impianto termico: radiatori con caldaia alimentata a metano, connesso all'impianto dell'appartamento di cui al subalterno 11 oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 44-2024
- impianto idrico: non presente
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica, connesso all'impianto dell'appartamento di cui al subalterno 11 oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 44-2024
- 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 07/06/1978 al 03/03/2008	**** Omissis ****	<b>Successione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			07/06/1978			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Verbania	04/03/1980	1.759	1.549		
Dal 03/03/2008	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			Notaio Gian Vittorio Cafagno	03/03/2008	48.456	14.035
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Verbania	10/03/2008	2.998	2.259		

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.

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 1° ottobre 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 17 gennaio 2026 allegate alla presente.

Relativamente alla denuncia di successione di cui sopra, apertasi in data 7 giugno 1978, si evidenzia che, successivamente alla relazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini, in data 14 gennaio 2026 ai n.ri 270/229 è stata trascritta accettazione tacita di eredità.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 17/1/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **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: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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 11 già oggetto della procedura R.G.E. 44/2024.

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Verbania il 03/04/2025

Reg. gen. 3.865 - Reg. part. 3.170

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

**Ordine di cancellazione emesso dal Giudice Dottoressa Caterina Sinico in data 4/9/2025 nell'ambito della procedura R.G.E. 27/2025**

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Verbania il 01/10/2025

Reg. gen. 11.089 - Reg. part. 9.129

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 1° ottobre 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 17 gennaio 2026 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 annotamento all'iscrizione ed alle trascrizioni. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per l'annotazione all'iscrizione e circa 300,00 €/cadauno per le annotazioni alle trascrizioni dei pignoramenti. 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 non sono emerse pratiche edilizie relative all'unità immobiliare in oggetto.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Certificato energetico APE - escluso
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale storica depositata in data 8 marzo 1940 (originario subalterno 3 - allegata alla presente) emerge che il locale deposito di cui trattasi deriva dalla parziale chiusura del preesistente terrazzo; inoltre, si evidenzia la formazione di varco di collegamento con il subalterno 11 oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 44-2024.

Le suddette opere dovranno essere regolarizzate mediante apposita pratica di sanatoria edilizia e/o certificazione dello stato legittimo. Si stima un costo indicativo di circa 2.000,00 € (onere considerato in sede di stima), precisando che tale importo è relativo esclusivamente all'unità in oggetto (ovvero resta escluso quanto già stimato relativamente alla procedura esecutiva R.G.E. 44-2024 per il subalterno 11).

Successivamente, previo ottenimento delle certificazioni di conformità degli impianti, sussisteranno le condizioni per depositare segnalazione certificata di agibilità ad oggi mancante.

## 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 non funzionante

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** - Locale di deposito ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Milano n. 85

Locale di deposito inserito in fabbricato plurifamiliare (non costituito in condominio), composto da unico ambiente (utilizzato quale ripostiglio/studio) oltre a disimpegno/corridoio al piano primo.

L'unità immobiliare di cui alla presente è strettamente connessa con l'appartamento di cui al subalterno 11, oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 44-2024, in quanto accessibile esclusivamente dall'ingresso-disimpegno dello stesso subalterno 11 (vedasi foto n. 2) ed avente impianti termico ed elettrico comuni.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 265, Sub. 23, Categoria C2 al Catasto Terreni - Fg. 13, Part. 265, Qualità ENTE URBANO

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

Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:

prima casa  $17,04 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 1.968,12 \text{ €}$

seconda casa  $17,04 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 2.147,04 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale di deposito Gravellona Toce (VB) - Corso Milano n. 85	7,50 mq	1.200,00 €/mq	€ 9.000,00	100,00%	€ 9.000,00
				Valore di stima:	€ 9.000,00

**Valore finale di stima: € 9.000,00**

**LA PRESENTE PERIZIA E' DA INTENDERSI INTEGRATIVA A QUANTO  
PRECEDENTEMENTE DEPOSITATO RELATIVAMENTE ALLA  
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 44/2024**

**unità immobiliari strettamente connesse tra loro**

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 05/02/2026

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

**ELENCO ALLEGATI:**

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