

---

## TRIBUNALE DI VERBANIA

---

# 08 PERIZIA EPURATA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Savazzi Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

\*\*\*\* *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 .....	4
Precisazioni .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	5
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli .....	7
Normativa urbanistica .....	7
Regolarità edilizia .....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti .....	8
Riepilogo bando d'asta .....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 45/2024 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	13

## INCARICO

---

In data 02/09/2024, il sottoscritto Geom. Savazzi Maurizio, con studio in Via Carcano, 8 - 28040 - Lesa (NO), email geo.savazzi@gmail.com, PEC maurizio.savazzi@geopec.it, Tel. 0322 772156, Fax 0322 772156, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi, 16, piano T

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DESCRIZIONE

---

Locale commerciale con servizio igienico.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi, 16, piano T

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 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)

## CONFINI

In senso orario da mappa terreni Foglio n°9 Mappale n°136: a Nord mappali 451, 449 e 450; a Est mappale 653; a Sud mappale 147; a Ovest Strada Coso Guglielmo Marconi.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	27,30 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	2,82 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>36,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>36,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>05/09/2007</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 249, Sub. 30 Categoria C1 Cl.5, Cons. 22 Rendita € 313,59 Piano T
Dal <b>05/09/2007</b> al <b>02/10/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 249, Sub. 30 Categoria C1 Cl.5, Cons. 26 Rendita € 431,04 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	249	30		C1	5	26		431,04 €	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
9	136				Ente Urbano					

### Corrispondenza catastale

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

### PRECISAZIONI

L'unità immobiliare è censita in catasto in Categoria C/1 Negozio ma è locata ed utilizzata come ufficio/studio privato.

### STATO CONSERVATIVO

Il locale si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione e non necessita di interventi urgenti di ristrutturazione.

### PARTI COMUNI

Da dichiarazione dell'amministratore di condominio, risultano parti comuni condominiali tetto, facciate, corridoi e vano contatori, corte di pertinenza, vano scala e sottotetto.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, censi, usi civici ecc.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

palazzina con strutture perimetrali in pietra, laterizio e calce.  
 solai in laterizio  
 pavimenti in piastrelle di ceramica.  
 serramento a vetrina in alluminio anodizzato  
 serramento servizio igienico in legno vetro singolo  
 impianto elettrico sotto traccia  
 riscaldamento con caldaia murale a gas metano e radiatori non attiva e non collaudata  
 pareti e soffitto intonacate al civile e tinteggiate

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Occupato uso ufficio da soggetto senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/1982 al 29/05/2008	**** Omissis ****	<b>Compavendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lanteri in Verbania	16/02/1982	137699	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Verbania	01/03/1982	564	
		Dal 29/05/2008	**** Omissis ****	<b>Compavendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Grammatica Monica in Gravelona Toce	29/05/2008			271	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Verbania	11/06/2008			5503.1	
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 07/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca conc.animministrativa** derivante da Altro atto  
Iscritto a Verbania il 24/01/2024  
Reg. gen. 756 - Reg. part. 53  
Importo: € 45.304,32  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 45.304,32

### **Trascrizioni**

- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Verbania il 24/07/2024  
Reg. gen. 8418 - Reg. part. 7048  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile è inserito nel vigente P.R.G.C. in AREA URBANA CENTRALE ed indicata nelle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) all'Art.29.

## 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Immobile ante 01.09.1967, l'unità immobiliare interessata è stata oggetto di DIA, Denuncia di Inizio Attività, in sanatoria Pro.5191 del 24.04.2008 che regolarizza la realizzazione di modifiche interne che hanno generato la situazione attuale.

Risulta per tanto regolare la posizione edilizia dell'immobile.

#### **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.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla pratica edilizia DIA in sanatoria del 2008 ed alla planimetria catastale.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### **Spese condominiali**

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.569,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 3.500,00

Per le quote residue delle rate condominiali sono in corso le procedure di recupero crediti da parte dell'amministrazione condominiale.

La cifra di €3.500,00 relativa alle spese straordinarie deliberate è riferita all'intero importo.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

• **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi, 16, piano T  
 Locale commerciale con servizio igienico.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 249, Sub. 30, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 136, Qualità Ente Urbano  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 43.200,00  
 Il valore è stato determinato calcolando la media dei valori immobiliari di zona per locali commerciali confrontati con i valori medi determinati dal Borsino Immobiliare dell'Agenzia Entrate e tenendo presente la posizione centrale dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi, 16, piano T	36,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 43.200,00	100,00%	€ 43.200,00
				Valore di stima:	€ 43.200,00

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.

Lesa, li 07/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Savazzi Maurizio

ALBO DEI GEOMETRI  
 GEOM. MAURIZIO SAVAZZI  
 N° 1895  
 NOVARA

- ✓ N° 1 Foto - n°7 fotografie (Aggiornamento al 02/10/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto mappa (Aggiornamento al 03/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 19/11/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 02/09/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - DIA del 14.05.2008 (Aggiornamento al 28/11/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - DIA in sanatoria del 24.04.2008 (Aggiornamento al 28/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - calcolo RAI DIA (Aggiornamento al 28/11/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato allegato alla DIA (Aggiornamento al 28/11/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - NTA e PRG
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Relazione notarile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 2 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 22/11/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elenco formalità (Aggiornamento al 28/11/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 07/01/2025)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi, 16, piano T  
Locale commerciale con servizio igienico.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 249, Sub. 30, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 136,  
Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito nel vigente P.R.G.C. in AREA URBANA CENTRALE ed indicata nelle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) all'Art.29.

**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Locale commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi, 16, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 249, Sub. 30, Categoria C1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 136, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	36,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione e non necessita di interventi urgenti di ristrutturazione.		
<b>Descrizione:</b>	Locale commerciale con servizio igienico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca conc.animministrativa** derivante da Altro atto  
Iscritto a Verbania il 24/01/2024  
Reg. gen. 756 - Reg. part. 53  
Importo: € 45.304,32  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 45.304,32

### Trascrizioni

- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Verbania il 24/07/2024  
Reg. gen. 8418 - Reg. part. 7048  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*