

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex articolo 568 c.p.c. **Geometra Franzini Stefano**, nell'Esecuzione Immobiliare **58/2025** 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
Completezza documentazione ex articolo 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare.....	17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INCARICO

In data 27/08/2025, 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 28/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Masera (VB) - via Veriago n.ri 10-12-14
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Masera (VB) - via Veriago n.ri 10-12-14

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14

Appartamento inserito in fabbricato plurifamiliare costituito in condominio, composto da: ingresso, cucina - soggiorno, disimpegno, bagno, camera con cabina armadio e terrazzo al piano terra, oltre a cantina al piano seminterrato.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14

Autorimessa inserita in fabbricato plurifamiliare costituito in condominio, composto da unico locale al piano seminterrato.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ARTICOLO 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14

Gli immobili, oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 31 luglio 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate all'8 dicembre 2025 allegate alla presente.

ASTE GIUDIZIARIE® CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14

Catasto Terreni (intero fabbricato censito alla particella rustica 38 del foglio 20, di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte): altro foglio di mappa, particelle 53, 616, 503, 488, 489, 369, strada, particella 574.

Catasto Fabbricati piano terra - appartamento: vano scala e disimpegno comune (subalterno 1), affaccio su area di corte comune (subalterno 1), altro foglio di mappa, altre unità immobiliari (subalterni 4 e 41).

Catasto Fabbricati piano seminterrato - cantina: vano scala e disimpegno comune (subalterno 1), affaccio su porticato comune (subalterno 1), altre unità immobiliari (subalterni 8 e 42).

Catasto Fabbricati piano seminterrato - autorimessa: disimpegno comune (subalterno 1), terrapieno, particella rustica 369, altra unità immobiliare (subalterno 19).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	91,00 mq	104,00 mq	1,00	104,00 mq	0,00 m	terra
terrazzo	122,00 mq	130,00 mq	0,20	26,00 mq	0,00 m	terra
cantina	39,00 mq	53,00 mq	0,20	10,60 mq	0,00 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				140,60 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

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

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

Altezze vedasi scheda catastale.

Si evidenzia che nei coefficienti di ragguaglio attribuiti è stata considerata la vista panoramica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
autorimessa	19,00 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	0,00 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Superfici rilevate dalla scheda e dalla visura catastale ed arrotondate al mq.
 Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.
 Altezze vedasi scheda catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 38 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.49.19 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 16/04/1992 al 29/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 346, Sub. 11 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 542,28 Piano S1-T
Dal 29/03/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 346, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 406,71 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 03/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 346, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 137 mq Rendita € 406,71 Piano S1-T
Dal 03/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 346, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 137 mq Rendita € 406,71 Piano S1-T

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 38 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.49.19 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 16/04/1992 al 29/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 346, Sub. 18 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 Rendita € 40,28 Piano S1
Dal 29/03/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 346, Sub. 18 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 Rendita € 58,88 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 03/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 346, Sub. 18 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 Superficie catastale 22 mq Rendita € 58,88 Piano S1
Dal 03/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 346, Sub. 18 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 Superficie catastale 22 mq Rendita € 58,88 Piano S1

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

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	346	11		A2	3	4,5	137 mq	406,71 €	S1-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	
20	38				ente urbano		00.49.19 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.

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".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	346	18		C6	3	19	22 mq	58,88 €	S1	
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	
20	38				ente urbano		00.49.19 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.

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo. Si rilevano probabili problematiche di infiltrazioni dal terrazzo al plafone del portico comune sottostante (vedasi foto n. 21).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14

L'immobile si presenta in discreto stato manutentivo. Si rilevano probabili problematiche di infiltrazioni dalla copertura piana e la mancanza dell'intonacatura al plafone del corsello comune (vedasi foto n. 20), oltre alla basculante in lamiera in scarse condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14

Alle unità immobiliari in oggetto competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune del fabbricato plurifamiliare costituito in condominio di cui sono parte. In particolare, si evidenzia:

- le quote millesimali sulle parti comuni del fabbricato principale per l'appartamento, l'area esclusiva di pertinenza e la cantina (bene n. 1) corrispondono a 88,30/1000 (dato desunto dal titolo di provenienza del dante causa)
- le quote millesimali sulle parti comuni del corpo staccato ad uso autorimessa per l'autorimessa (bene n. 2) corrispondono a 50,00/1000 (dato desunto dal titolo di provenienza del dante causa)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14

L'area su cui sorge l'immobile di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte non risulta assoggettata a vicoli d'uso civico. Il tutto in riferimento a quanto comunicato con pec del 16 settembre 2025 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Masera, ovvero testualmente: *"Per quanto riguarda l'Uso Civico si segnala che in questo Comune non è stato perfezionato/concluso l'accertamento demaniale di cui all'arti. 14 delle L.R. 29/2009; tuttavia, con spirito di collaborazione, si è provveduto ad individuare la particella oggetto di richiesta (F.20 m.38 Catasto Terreni) sulla Mappa Rabbini (corrispondente ai mappali 4718-4735-4736-4737-4734-4740-4746-4747-4742-4744-4745-4728) rilevando che detti mappali NON risultavano elencati nel Decreto di Accertamento degli Usi Civici appartenenti al demanio comunale di Masera (Decreto del 18/12/1934)."*

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14

GENERALI

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dalla via pubblica tramite passaggio sulla corte comune
- finitura esterna: intonaco al civile tinteggiato
- murature perimetrali: pietra, laterizio, cemento armato
- strutture portanti verticali: pietra, laterizio, cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento, cantina a volta in pietra
- copertura: fabbricato principale a falde con manto in lastre di pietra, corpo autorimesse piana a verde

APPARTAMENTO-CANTINA

- accesso: dai disimpegni comuni
- tramezzature divisorie: appartamento laterizio, cantina pietra
- serramenti esterni: legno con doppio vetro e scuri interni
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica/gres-porcellanato o simili, cantina legno prefinito (scaletta di accesso calcestruzzo grezzo)
- bagno: dotato di lavabo, water, bidet, vasca con rubinetteria in acciaio
- impianto termico-sanitario: autonomo allacciato alla rete con radiatori in alluminio e caldaia alimentata a metano
- impianto idrico: autonomo allacciato alla rete
- impianto elettrico: autonomo allacciato alla rete
- altezze utili interne: 270/267 cm con porzioni ribassate con cartongesso a 250 cm, cantina a volta da circa 180 cm a circa 330 cm

AUTORIMESSA

- accesso: dal corsello comune
- serramenti esterni: basculante in lamiera automatizzato in scarse condizioni manutentive
- superfici interne ed esterne: intonaco al rustico
- pavimentazioni interne: battuto di cemento
- impianto elettrico: autonomo allacciato alla rete
- altezze utili interne: da 250 a 290 cm

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14

Gli immobili risultano occupati da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/06/2025
- Scadenza contratto: 27/05/2034

Pignoramento trascritto il 31 luglio 2025 ai n.ri 9.042/7.473.

Contratto stipulato il 28 maggio 2025, registrato il 24 giugno 2025 n. 2.596 serie 3T, durata (9 anni) dal 28 maggio 2025 al 27 maggio 2034 (sull'intero lotto oggetto di pignoramento beni n. 1 e 2), canone annuo 6.000,00 € (500,00 €/mese).

Si segnala inoltre precedente contratto stipulato il 25 febbraio 2018, registrato il 28 febbraio 2018 n. 963 serie 3T, durata (9 anni) dal 1° marzo 2018 al 28 febbraio 2027 (sull'intero lotto oggetto di pignoramento beni n. 1 e 2), canone annuo 5.760,00 € (480,00 €/mese), al quale è allegato inventario beni mobili.

Il tutto come risulta dalle relative ispezioni effettuate in data 10 ottobre 2025 presso l'Agenzia delle Entrate di Verbania allegate alla presente.

Si evidenzia che, in sede di sopralluogo dell'8 ottobre 2025, l'occupante degli immobili ha dichiarato che la cantina (parte bene n. 1) e l'autorimessa (bene n. 2) sono in uso alla proprietà (il tutto come riportato nella relazione del Custode Giudiziario relativa al suddetto sopralluogo); tuttavia, il contratto di locazione sopra citato, a favore dello stesso, ne tratta l'intera consistenza (ovvero intero lotto oggetto di pignoramento beni n. 1 e 2).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1992 al 03/05/2017	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Gasparrini	16/04/1992	7.856	2.482
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Verbania	15/05/1992	4.721	3.790	
Dal 03/05/2017	**** Omissis ****	decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Verbania	03/05/2017	155	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Verbania	26/05/2017	5.663	4.445	

Per quanto riguarda gli immobili 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 Niccolò Tiecco di Perugia in data 31 luglio 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate all'8 dicembre 2025 allegate alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 08/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE®
Iscrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Iscritto a Verbania il 17/09/1992

Reg. gen. 8.344 - Reg. part. 996

Quota: 1/1

Importo: € 64.557,11

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Notaio Giuseppe Gasparini

Data: 15/09/1992

N° repertorio: 8.741

N° raccolta: 2.693

Note: Annotazione per cancellazione totale del 24 luglio 2001 n.ri 8.580/1.062.

- **ipoteca di terzo grado** derivante da contratto di apertura di credito in conto corrente

Iscritto a Verbania il 19/09/1994

Reg. gen. 7.811 - Reg. part. 1.064

Quota: 1/1

Importo: € 216.911,90

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

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

Rogante: Notaio Enrico Troisi

Data: 15/09/1994

N° repertorio: 6.099

N° raccolta: 1.982

Note: Iscrizione gravante anche su altri beni non oggetto di pignoramento. Ipoteca non rinnovata.

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

Iscritto a Verbania il 23/06/2001

Reg. gen. 7.308 - Reg. part. 1.001

Quota: 1/1

Importo: € 516.456,90

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

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

Rogante: Notaio Salvatore Mendola

Data: 21/06/2001

N° repertorio: 3.472

Note: Iscrizione gravante anche su altri beni non oggetto di pignoramento. Annotazione all'iscrizione del 18 marzo 2008 n.ri 3.393/337. Con annotazione per restrizione dei beni del 13 luglio 2017 n.ri 7.754/899 sono stati esclusi i beni non oggetto della presente. Con annotazione per restrizione dei beni del 7 luglio 2017 n.ri 7.456/825 sono stati esclusi i beni oggetto della presente.

- **ipoteca legale** derivante da ipoteca legale

Iscritto a Verbania il 26/10/2009

Reg. gen. 12.829 - Reg. part. 1.714

Quota: 1/1

Importo: € 162.872,62

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 81.436,31

Rogante: **** Omissis ****

Data: 30/09/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N° repertorio: 115.501

N° raccolta: 138

Note: Annotazione per cancellazione totale del 10 settembre 2010 n.ri 10.012/1.124.

- **ipoteca legale** derivante da ipoteca legale

Iscritto a Verbania il 10/09/2010

Reg. gen. 10.030 - Reg. part. 1.852

Quota: 1/1

Importo: € 180.917,14

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 90.458,57

Rogante: **** Omissis ****

Data: 31/08/2010

N° repertorio: 104.710

N° raccolta: 138

Note: Con annotazione per restrizione dei beni del 7 luglio 2017 n.ri 7.457/826 sono stati esclusi i beni oggetto della presente.

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

Iscritto a Verbania il 02/11/2017

Reg. gen. 11.541 - Reg. part. 1.388

Quota: 1/1

Importo: € 390.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 195.000,00

Rogante: Notaio Angela Auciello

Data: 26/10/2017

N° repertorio: 2.979

N° raccolta: 2.350

Note: Con annotazione per restrizione dei beni del 3 agosto 2021 n.ri 9.853/1.063 è stato escluso bene non oggetto di pignoramento.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 21/07/2021

Reg. gen. 9.045 - Reg. part. 951

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 6.500,00

Rogante: **** Omissis ****

Data: 01/07/2021

N° repertorio: 306

Note: Iscrizione gravante anche su altri beni non oggetto di pignoramento. Annotazione per cancellazione totale del 28 luglio 2021 n.ri 9.462/1.033.

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

Iscritto a Verbania il 02/02/2022

Reg. gen. 1.076 - Reg. part. 102

Quota: 1/1

Importo: € 212.708,38

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 106.354,19

Rogante: **** Omissis ****

Data: 01/02/2022

N° repertorio: 16.857

N° raccolta: 6.822

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

Iscritto a Verbania il 28/06/2024

Reg. gen. 7.333 - Reg. part. 721

Quota: 1/1

Importo: € 517.249,50

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 258.624,75

Rogante: **** Omissis ****

Data: 27/06/2024

N° repertorio: 21.346

N° raccolta: 6.824

Trascrizioni

- **atto di pignoramento**

Trascritto a Verbania il 07/11/1996

Reg. gen. 9.645 - Reg. part. 7.497

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione per cancellazione totale del 27 settembre 2001 n.ri 10.841/1.286.

- **domanda giudiziale**

Trascritto a Verbania il 03/09/2010

Reg. gen. 9.842 - Reg. part. 7.007

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione relativa anche ad altri beni non oggetto della presente.

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Verbania il 24/09/2013

Reg. gen. 9.106 - Reg. part. 6.737

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Con annotazione per restrizione dei beni del 7 luglio 2017 n.ri 7.458/827 sono stati esclusi i beni oggetto della presente.

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Verbania il 31/07/2025

Reg. gen. 9.042 - Reg. part. 7.473

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 31 luglio 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate all'8 dicembre 2025 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 alle trascrizioni. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 €/cadauno per le annotazioni alle trascrizioni. Inoltre, si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14

L'immobile di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte risulta classificato dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "aree a destinazione residenziale - B - tessuti edilizi saturi". Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 16 settembre 2025 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Masera.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14

Gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985. La costruzione del fabbricato originario è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 16 settembre 2025 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Masera.

In merito ai diritti di uso civico si fa riferimento a quanto comunicato con pec del 16 settembre 2025 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Masera.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato (ovvero edificio principale ed autorimesse, con esclusione delle opere accessorie condominiali) di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte, è stato realizzato/ricostruito in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- concessione di costruzione n. 884 del 13 novembre 1986, per demolizione con ricostruzione di fabbricati
- concessione di costruzione n. 1.046 del 10 dicembre 1987, per variante in corso d'opera
- concessione di costruzione n. 1.057 del 10 dicembre 1987, per variante in corso d'opera
- concessione di costruzione n. 1.412 del 19 marzo 1991, per variante in corso d'opera
- comunicazione ex articolo 26 Legge 47/1985 protocollo n. 362 del 2 febbraio 1994, per modifiche interne
- autorizzazione edilizia n. 2.132 del 18 gennaio 2001, per sanatoria
- denuncia di inizio attività protocollo n. 3664 del 22 novembre 2006, per suddivisione unità immobiliari
- domanda di rilascio certificato di agibilità protocollo n. 3.238 del 30 ottobre 2007 (subalterno 11 bene n. 1)

Alla presente sono allegati stralci dei suddetti provvedimenti edilizi con i relativi elaborati grafici (ove inerenti).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità per il solo subalterno 11 bene n. 1

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi suddetti, si evidenziano le seguenti principali difformità:

- lievi discordanze rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34 bis e s.m.i., che dovranno essere dichiarate mediante redazione di apposita pratica per attestazione dello stato legittimo, stimando un costo indicativo di circa 3.000,00 € (onere considerato in sede di stima).
- il locale cantina, come palesemente desumibile dalla documentazione fotografica allegata, viene utilizzato ai fini "residenziali" pur non avendo le necessarie caratteristiche igienico-sanitarie.

Precisato che il locale cantina suddetto dovrà essere ricondotto all'uso accessorio autorizzato (cantina), si ritengono le unità immobiliari in oggetto urbanisticamente conformi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASERA (VB) - VIA VERIAGO N.RI 10-12-14

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

A seguito delle informazioni reperite (con mail del 5 dicembre 2025) dall'Amministratore condominiale, Studio Glionna, con sede in Domodossola via Guglielmo Marconi n. 44, si relaziona quanto segue:

- Condominio denominato "E PALAZ"
- non vi sono particolari vincoli d'uso condominiali
- non vi sono in pendenza cause in cui il condominio è parte
- non risultano approvate delibere di spese straordinarie non ancora eseguite
- le quote millesimali sulle parti comuni del fabbricato principale per l'appartamento, l'area esclusiva di pertinenza e la cantina (bene n. 1) corrispondono a 88,30/1000 (dato desunto dal titolo di provenienza del dante causa)
- le quote millesimali sulle parti comuni del corpo staccato ad uso autorimessa per l'autorimessa (bene n. 2) corrispondono a 50,00/1000 (dato desunto dal titolo di provenienza del dante causa)
- morosità spese condominiali al 19/11/2025 dell'intero lotto (bene n. 1 e n. 2) 2.747,91 €

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.200,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

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** - Appartamento ubicato a Masera (VB) - via Veriago n.ri 10-12-14
Appartamento inserito in fabbricato plurifamiliare costituito in condominio, composto da: ingresso, cucina - soggiorno, disimpegno, bagno, camera con cabina armadio e terrazzo al piano terra, oltre a cantina al piano seminterrato
Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 346, Sub. 11, Categoria A2 al Catasto Terreni - Fg. 20, Part. 38, Qualità ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 224.960,00
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:
- prima casa $406,71 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 46.975,01 \text{ €}$
- seconda casa $406,71 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 51.245,46 \text{ €}$
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Masera (VB) - via Veriago n.ri 10-12-14
Autorimessa inserita in fabbricato plurifamiliare costituito in condominio, composto da unico locale al piano seminterrato.
Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 346, Sub. 18, Categoria C6 al Catasto Terreni - Fg. 20, Part. 38, Qualità ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 17.600,00
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:
- prima casa $58,88 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 6.800,64 \text{ €}$
- seconda casa $58,88 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 7.418,88 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Masera (VB) - via Veriago n.ri 10-12-14	140,60 mq	1.600,00 €/mq	€ 224.960,00	100,00%	€ 224.960,00
Bene N° 2 - Garage Masera (VB) - via Veriago n.ri 10-12-14	22,00 mq	800,00 €/mq	€ 17.600,00	100,00%	€ 17.600,00
Valore di stima:					€ 242.560,00

Valore di stima: € 242.560,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamenti	2.560,00	€

Valore finale di stima: € 240.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come specificato dal certificato di vigenza rilasciato dalla C.C.I.A.A. in data 15 dicembre 2025 non risulta iscritta nel registro delle imprese: alcuna dichiarazione di procedura concorsuale ed alcuna procedura concorsuale in corso.

Si evidenzia che, in sede di sopralluogo dell'8 ottobre 2025, l'occupante degli immobili ha dichiarato che la cantina (parte bene n. 1) e l'autorimessa (bene n. 2) sono in uso alla proprietà (il tutto come riportato nella relazione del Custode Giudiziario relativa al suddetto sopralluogo); tuttavia, il contratto di locazione sopra citato, a favore dello stesso, ne tratta l'intera consistenza (ovvero intero lotto oggetto di pignoramento beni n. 1 e 2).

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 16/12/2025

**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 - LOCAZIONI
- ✓ 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