

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex articolo 568 c.p.c. **Geometra Franzini Stefano**, nell'Esecuzione Immobiliare
73/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Lotto 2.....	15
Descrizione.....	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	15
Confini.....	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali	19
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	23

Vincoli od oneri condominiali.....	24
Stima / Formazione lotti.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	26



In data 06/11/2024, 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 08/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gravellona Toce (VB) - via Cantonaccio n.ri 2-4
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Verbania (VB) - via Piano Grande n. 19

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gravellona Toce (VB) - via Cantonaccio n.ri 2-4

DESCRIZIONE

Fabbricato residenziale unifamiliare oltre ad accessori composto da:

- autorimessa al piano seminterrato
- n. 2 cantine al piano seminterrato
- portico, tinello, soggiorno, cucina, n. 2 camere, bagno al piano terreno
- sottotetto al piano primo
- accessorio esterno "collabente"
- area di corte

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere in data 22 ottobre 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 31 marzo 2025 allegate alla presente.

Si allega alla presente estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, rilasciato dal competente ufficio del Comune di Verbania in data 17 gennaio 2025, dal quale si evince che l'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

CONFINI

Catasto Terreni (in un sol corpo): via pubblica, particelle 110, 45, 144, 80.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
autorimessa	58,00 mq	70,00 mq	0,50	35,00 mq	2,30 m	seminterrato
cantine	58,00 mq	70,00 mq	0,25	17,50 mq	2,30 m	seminterrato
residenziale	102,00 mq	129,00 mq	1,00	129,00 mq	2,80 m	terreno
portico	11,00 mq	11,00 mq	0,30	3,30 mq	0,00 m	terreno
sottotetto	127,00 mq	140,00 mq	0,15	21,00 mq	0,00 m	primo
accessorio collabente	10,00 mq	12,00 mq	0,10	1,20 mq	0,00 m	terreno
area di corte	988,00 mq	988,00 mq	0,02	19,76 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				226,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalle schede e dalle visure catastali ed arrotondate al mq.

Superfici lorde comprensive del vano scala e dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.

Altezze vedasi schede catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/04/1992 al 25/05/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 42 Qualità fabbricato urbano da accertare Superficie (ha are ca) 00.11.40 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 25/05/1993 al 25/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 42 Qualità fabbricato urbano da accertare Superficie (ha are ca) 00.11.40 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 25/02/2016 al 27/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 42 Qualità fabbricato urbano da accertare Superficie (ha are ca) 00.11.40 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 27/11/2024 al 19/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 42 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.11.40 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 19/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 42 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.11.40 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00

Dal 02/04/1992 al 25/05/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 79, Sub. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 32 Rendita € 335,49 Piano S1-T
Dal 25/05/1993 al 01/02/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 79, Sub. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 32 Rendita € 335,49 Piano S1-T
Dal 02/04/1992 al 25/05/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 79, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 169,40 Piano T
Dal 25/05/1993 al 01/02/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 79, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 169,40 Piano T
Dal 02/04/1992 al 25/05/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 79, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 84 Rendita € 143,16 Piano S1
Dal 25/05/1993 al 01/02/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 79, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 84 Rendita € 143,16 Piano S1
Dal 01/02/1996 al 25/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 79, Sub. 4 Categoria BCNC Rendita € 0,00 Piano T
Dal 25/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 79, Sub. 4 Categoria BCNC Rendita € 0,00 Piano T
Dal 01/02/1996 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 79, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 522,91 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 25/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 79, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 162 mq Rendita € 522,91 Piano S1-T
Dal 25/02/2016 al 03/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 79, Sub. 5 Categoria A3

		Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 162 mq Rendita € 522,91 Piano S1-T
Dal 01/02/1996 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 79, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 57 Rendita € 167,80 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 25/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 79, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 57 Superficie catastale 57 mq Rendita € 167,80 Piano S1
Dal 25/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 79, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 57 Superficie catastale 57 mq Rendita € 167,80 Piano S1
Dal 03/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 79, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 177 mq Rendita € 488,05 Piano S1-T-1
Dal 03/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 79, Sub. 8 Categoria F2 Rendita € 0,00 Piano T

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
	15	79	6		C6	2	57	57 mq	167,80 €	S1	
	15	79	7		A3	3	7	177 mq	488,05 €	S1-T-1	
	15	79	8		F2					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
15	42				ENTE URBANO		00.11.40 mq	0,00 €	0,00 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La situazione catastale dell'immobile non risultava corretta, pertanto si è proceduto alla redazione di apposite variazioni catastali sotto specificate:

- istanza a Catasto Terreni per rettifica qualità da fabbricato urbano da accertare ad ente urbano
- tipo mappale ai sensi della circolare n. 2/88 per rettifica posizionamento in mappa del fabbricato principale e del dimensionamento di quello accessorio
- denuncia di variazione a Catasto Fabbricati docfa per aggiornamento planimetria ex subalterno 5 con inserimento piano sottotetto e creazione di unità collabente per fabbricato accessorio

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 delle planimetrie".

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato manutentivo.

PARTI COMUNI

Si evidenzia che l'area di corte (bene comune a tutti i subalterni oggetto della presente) risulta censita a Catasto Fabbricati al foglio 15 particella 79 subalterno 4.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area su cui sorge l'immobile non risulta assoggettata a vicoli d'uso civico. Il tutto in riferimento a quanto riportato (ovvero non specificati per cui assenti) nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 10 gennaio 2025 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Gravellona Toce.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dalla via pubblica
- finitura esterna: intonaco al civile tinteggiato
- murature perimetrali: laterizio e/o cemento armato e/o pietra
- strutture portanti verticali: laterizio e/o cemento armato e/o pietra
- orizzontamenti: latero-cemento
- manto di copertura: tegole su orditura portante in legno
- tramezzature divisorie: laterizio

- serramenti esterni: PVC con doppio vetro con oscuranti ad avvolgibili ove presenti, legno e ferro piano seminterrato e primo
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagni e angolo cottura rivestiti parzialmente in piastrelle di ceramica o simili), al rustico piano sottotetto
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica/gres-porcellanato, piano seminterrato e sottotetto cemento rustico
- bagno: dotato di lavabo, water, bidet, doccia e vasca in ceramica con rubinetteria in acciaio
- impianto elettrico: allacciato alla rete autonomo
- impianto idrico: allacciato alla rete autonomo
- impianto termico-sanitario: allacciato alla rete autonomo con radiatori e caldaia a metano
- altezze utili interne: vedasi schede catastali
- accessorio "collabente" al rustico privo di finiture ed impianti

Si evidenzia che alla data del sopralluogo le utenze relative agli impianti risultano disattivate.

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

L'immobile risulta libero. Nel merito tuttavia si richiama la nota "informativa al Giudice", presente in atti, redatta dall'Ufficio Custodie.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/1992 al 25/05/1993	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lanteri	02/04/1992	231.806	34.441
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	09/04/1992	3.642	2.957
Dal 25/05/1993 al 25/02/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lanteri	25/05/1993	241.336	35.498
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	01/06/1993	4.895	3.753
Dal 25/02/2016 al 31/03/2025	**** Omissis ****	denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/02/2016		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	09/06/2022	7.186	5.798

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.

Relativamente alla denuncia di successione suddetta si segnalano:

- trascrizione del 1/6/2016 n.ri 5.400/4.244 per accettazione di eredità con beneficio di inventario
- trascrizione del 13/6/2016 n.ri 5.798/4.552 per accettazione eredità con beneficio di inventario

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere in data 22 ottobre 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 31 marzo 2025 allegate alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 31/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Verbania il 20/04/2007
Reg. gen. 6.078 - Reg. part. 1.048
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Luigi Lanteri
Data: 17/04/2007
N° repertorio: 34.132
N° raccolta: 9.677
Note: Annotazione per surrogazione a favore di **** Omissis **** del 6/8/2013 n.ri 7.848/1.352.
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Verbania il 03/07/2008
Reg. gen. 8.615 - Reg. part. 1.262
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Notaio Luigi Lanteri

Data: 27/06/2008

N° repertorio: 36.406

N° raccolta: 11.319

Note: Ipoteca gravante anche su altri immobili. Comunicazione di cancellazione totale del 29/1/2016 n. 128.

- **ipoteca volontaria** derivante da costituzione di ipoteca volontaria

Iscritto a Verbania il 31/07/2013

Reg. gen. 7.572 - Reg. part. 757

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 166.069,48

Spese: € 7.800,00

Interessi: € 26.130,52

Rogante: Notaio Stefania Scalabrini

Data: 29/07/2013

N° repertorio: 19.360

N° raccolta: 10.386

Note: Ipoteca gravante anche su altri immobili.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 15/02/2017

Reg. gen. 1.559 - Reg. part. 181

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 56.588,16

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 29/06/2015

N° repertorio: 8.205

Note: Ipoteca gravante anche su altri immobili.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Verbania il 22/10/2024

Reg. gen. 11.544 - Reg. part. 9.541

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 annotamenti alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per l'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.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere in data 22 ottobre 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 31 marzo 2025 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta classificato 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 10 gennaio 2025 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 risulta agibile.

In merito ai vincoli ed all'assenza di diritti di uso civico (non specificati per cui assenti) si fa riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 10 gennaio 2025 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Gravellona Toce.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che l'immobile in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- nulla osta del 7 marzo 1956 pratica n. 229 (nuova costruzione fabbricato residenziale)
- abitabilità del 18 ottobre 1956
- nulla osta del 6 giugno 1959 pratica n. 476 (recinzione)
- concessione edilizia dell' 8 luglio 1992 n. 5898 (cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione) ANNULLATA dalla proprietà con nota del 13 ottobre 1992 protocollo n. 7859
- concessione edilizia del 21 dicembre 1992 n. 5944 (ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da pizzeria a civile abitazione)
- richiesta di abitabilità depositata il 19 giugno 1996 protocollo n. 4593

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.
- diverso posizionamento del fabbricato principale (rispetto a nulla osta del 7 marzo 1956)
- ampliamento del piano seminterrato (rispetto a nulla osta del 7 marzo 1956)
- diversa distribuzione interna (rispetto a nulla osta del 7 marzo 1956)
- formazione di scala esterna per accesso al piano sottotetto (rispetto a nulla osta del 7 marzo 1956)

- minor altezze del piano sottotetto (rispetto a concessione edilizia del 21 dicembre 1992)

- altre di minore entità

Le difformità suddette dovranno essere regolarizzate mediante apposita pratica di sanatoria edilizia e/o certificazione dello stato legittimo. Si stima un costo di circa 5.000,00 € (onere considerato in sede di stima).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Verbania (VB) - via Piano Grande n. 19

DESCRIZIONE

Fabbricato residenziale unifamiliare oltre ad accessori composto da:

- n. 2 depositi/autorimesse, magazzino, bagno, disimpegno, ingresso, portico al piano terreno
- ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 bagni, n. 3 camere, n. 3 balconi al piano primo
- area di corte

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere in data 22 ottobre 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 31 marzo 2025 allegate alla presente.

Si allega alla presente estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, rilasciato dal competente ufficio del Comune di Verbania in data 17 gennaio 2025, dal quale si evince che l'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

CONFINI

Catasto Terreni (in un sol corpo): via pubblica, particelle 166, 69, 51, 52, torrente.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
autorimesse/depositi, magazzino e bagno	120,00 mq	139,00 mq	0,50	69,50 mq	3,50 m	terreno
portico	11,00 mq	11,00 mq	0,30	3,30 mq	0,00 m	terreno

residenziale	114,00 mq	135,00 mq	1,00	135,00 mq	2,70 m	primo
balconi	52,00 mq	52,00 mq	0,25	13,00 mq	0,00 m	primo
vano scale ed ingresso	11,00 mq	14,00 mq	0,15	2,10 mq	0,00 m	terreno e primo
area di corte	1795,00 mq	1795,00 mq	0,02	35,90 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				258,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalle schede e dalle visure catastali ed arrotondate al mq.

Superfici lorde comprensive del vano scala e dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.

Altezze vedasi schede catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/1995 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 119 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.03.70 Reddito dominicale € 2,48 Reddito agrario € 2,20
Dal 04/05/1998 al 30/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 119 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.03.70 Reddito dominicale € 2,48 Reddito agrario € 2,20
Dal 30/10/1995 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 120 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.50 Reddito dominicale € 3,87 Reddito agrario € 3,68
Dal 04/05/1998 al 30/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 120 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.50 Reddito dominicale € 3,87 Reddito agrario € 3,68
Dal 30/10/1995 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 121 Qualità Bosco misto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.20 Reddito dominicale € 0,08 Reddito agrario € 0,02
Dal 04/05/1998 al 30/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 121 Qualità Bosco misto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.20 Reddito dominicale € 0,08

		Reddito agrario € 0,02
Dal 30/10/1995 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 122 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.20 Reddito dominicale € 3,72 Reddito agrario € 3,53
Dal 04/05/1998 al 30/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 122 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.20 Reddito dominicale € 3,72 Reddito agrario € 3,53
Dal 30/09/2005 al 25/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 187 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.19.60 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 25/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 187 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.19.60 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 12/10/2005 al 25/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 187, Sub. 1 Categoria BCNC Rendita € 0,00 Piano T-1
Dal 25/02/2016 al 06/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 187, Sub. 1 Categoria BCNC Rendita € 0,00 Piano T-1
Dal 12/10/2005 al 21/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 187, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 122 Rendita € 113,41 Piano T
Dal 21/11/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 187, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 116 Rendita € 107,84 Piano T
Dal 09/11/2015 al 25/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 187, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 116 Superficie catastale 139 mq Rendita € 107,84 Piano T
Dal 25/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 187, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 116 Superficie catastale 139 mq Rendita € 107,84

		Piano T
Dal 12/10/2005 al 21/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 187, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 307,29 Piano 1
Dal 12/10/2005 al 21/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 187, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 263,39 Piano 1
Dal 21/11/2005 al 13/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 187, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 307,29 Piano 1
Dal 21/11/2005 al 13/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 187, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3 Rendita € 307,29 Piano 1
Dal 13/06/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 187, Sub. 7 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 805,67 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 25/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 187, Sub. 7 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 143 mq Rendita € 805,67 Piano 1
Dal 25/02/2016 al 06/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 187, Sub. 7 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 143 mq Rendita € 805,67 Piano 1
Dal 06/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 187, Sub. 8 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 191 mq Rendita € 805,67 Piano T-1

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
	56	187	2		C2	3	116	139 mq	107,84 €	T	
	56	187	8		A7	3	6,5	191 mq	805,67 €	T-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
56	187				ENTE URBANO		00.19.60 mq	0,00 €	0,00 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La situazione catastale dell'immobile non risultava corretta, pertanto si è proceduto alla redazione di apposita variazione catastale ovvero: denuncia di variazione a Catasto Fabbricati docfa per aggiornamento planimetria ex subalterno 7 con fusione dell'area di corte ex subalterno 1.

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 delle planimetrie".

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo.

PARTI COMUNI

Si evidenzia che l'area di corte originariamente censita a Catasto Fabbricati al foglio 56 particella 187 subalterno 1 (bene comune a tutti i subalterni oggetto della presente) a seguito della variazione catastale eseguita è stata fusa nella consistenza dell'attuale subalterno 8.

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 specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 16 gennaio 2025 a firma del Dirigente del Comune di Verbania.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dalla via pubblica
- finitura esterna: intonaco al civile tinteggiato
- murature perimetrali: laterizio
- strutture portanti verticali: laterizio e/o cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento
- manto di copertura: tegole su orditura portante in legno
- tramezzature divisorie: laterizio
- serramenti esterni: legno con doppio vetro con oscuranti a persiana ove presenti
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagni e angolo cottura rivestiti parzialmente in piastrelle di ceramica o simili)
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica/gres-porcellanato/pietra
- bagni: dotati di lavabi, water, bidet, doccia e/o vasca in ceramica con rubinetteria in acciaio
- impianto elettrico: allacciato alla rete autonomo
- impianto idrico: allacciato alla rete autonomo
- impianto termico-sanitario: allacciato alla rete autonomo con radiatori e n. 2 caldaie a metano
- altezze utili interne: vedasi schede catastali

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

L'immobile risulta libero, ovvero occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1995 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lanteri	30/10/1995	259.962	37.818
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 04/05/1998 al 25/02/2016	**** Omissis ****	Verbania	03/11/1995	9.459	7.436
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lanteri	04/05/1998	277.910	40.049
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	11/05/1998	3.928	2.993

Dal 25/02/2016 al 31/03/2025	**** Omissis ****	denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/02/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	09/06/2022	7.186	5.798

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.

Relativamente alla denuncia di successione suddetta si segnalano:

- trascrizione del 1/6/2016 n.ri 5.400/4.244 per accettazione di eredità con beneficio di inventario
- trascrizione del 13/6/2016 n.ri 5.798/4.552 per accettazione eredità con beneficio di inventario

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere in data 22 ottobre 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 31 marzo 2025 allegate alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 31/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Verbania il 25/05/2005
Reg. gen. 8.330 - Reg. part. 1.662
Quota: 1/1
Importo: € 582.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 232.820,00
Rogante: Notaio Luigi Lanteri
Data: 17/05/2005
N° repertorio: 26.224
N° raccolta: 6.891
Note: Annotazione per surrogazione a favore di **** Omissis **** del 6/8/2013 n.ri 7.847/1.351.
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Verbania il 12/10/2006
Reg. gen. 15.092 - Reg. part. 3.013
Quota: 1/1

Importo: € 125.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Rogante: Notaio Luigi Lanteri

Data: 05/10/2006

N° repertorio: 33.074

N° raccolta: 8.898

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

Iscritto a Verbania il 03/07/2008

Reg. gen. 8.615 - Reg. part. 1.262

Quota: 1/1

Importo: € 900.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 500.000,00

Rogante: Notaio Luigi Lanteri

Data: 27/06/2008

N° repertorio: 36.406

N° raccolta: 11.319

Note: Ipoteca gravante anche su altri immobili. Comunicazione di cancellazione totale del 29/1/2016 n. 128.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 15/02/2017

Reg. gen. 1.559 - Reg. part. 181

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 56.588,16

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 29/06/2015

N° repertorio: 8.205

Note: Ipoteca gravante anche su altri immobili.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Verbania il 22/10/2024

Reg. gen. 11.544 - Reg. part. 9.541

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 annotamenti alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per l'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.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere in data 22 ottobre 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 31 marzo 2025 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta classificato dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in parte "aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.), in parte in "aree con impianti per la produzione di beni e servizi" (A.I.P.), ed in parte in "aree a vivaismo intensive (colture in serre fisse, colture orticole e floricole specializzate), normate rispettivamente dagli articoli 28-23-30 delle N.T.A. Il tutto come specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 16 gennaio 2025 a firma del Dirigente del Comune di Verbania.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 16 gennaio 2025 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 specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 16 gennaio 2025 a firma del Dirigente del Comune di Verbania.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che l'immobile in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- concessione edilizia del 9 settembre 1998 n. 348 (nuova costruzione di fabbricato uso residenziale/rurale)
- concessione edilizia del 18 aprile 2002 (in variante alla n. 348/1998)
- concessione edilizia del 20 dicembre 2000 (in variante alla n. 348/1998)
- concessione edilizia del 27 giugno 2003 n. 231 (completamento alla n. 348/1998)
- denuncia inizio attività del 2 agosto 2004 protocollo n. 29.351 (in variante alla n. 231/2003)
- permesso di costruire del 6 ottobre 2005 (in variante alla n. 231/2003)
- richiesta di agibilità del 13 dicembre 2005 protocollo n. 45.023
- denuncia di inizio attività del 16 giugno 2004 protocollo n. 23.113 (formazione nuovo accesso pedonale e carraio)
- denuncia di inizio attività del 3 novembre 2004 protocollo n. 40.841 (in variante alla 23.113/2004)
- segnalazione certificata di inizio attività del 10 maggio 2011 protocollo n. 18.617 (fusione unità immobiliari)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.
- mancata formazione di anti-bagni al piano terreno e primo
- lievi difformità nella diversa distribuzione interna
- altre di minore entità

Le difformità suddette dovranno essere regolarizzate mediante apposita pratica di sanatoria edilizia e/o certificazione dello stato legittimo (inoltre si dovrà realizzare il necessario anti-bagno per il bagno al piano primo prospettante su vano abitabile). Si stima un costo di circa 5.000,00 € (onere considerato in sede di stima).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gravellona Toce (VB) - via Cantonaccio n.ri 2-4
Fabbricato residenziale unifamiliare oltre ad accessori composto da: - autorimessa al piano seminterrato - n. 2 cantine al piano seminterrato - portico, tinello, soggiorno, cucina, n. 2 camere, bagno al piano terreno - sottotetto al piano primo - accessorio esterno "collabente" - area di corte
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 42, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 79, Sub. 6, Categoria C6 - Fg. 15, Part. 79, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 15, Part. 79, Sub. 8, Categoria F2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Calcolo del mero valore computato sulle rendite catastali:
autorimessa subalterno 6
- prima casa $167,80 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 19.380,90 \text{ €}$
- seconda casa $167,80 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 21.142,80 \text{ €}$
residenziale subalterno 7
- prima casa $488,05 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 56.369,78 \text{ €}$
- seconda casa $488,05 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 61.494,30 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Gravellona Toce (VB) - via Cantonaccio n.ri 2-4	226,76 mq	700,00 €/mq	€ 158.732,00	100,00%	€ 158.732,00
				Valore di stima:	€ 158.732,00

Valore di stima: € 158.732,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamenti	3732,00	€

Valore finale di stima: € 155.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Verbania (VB) - via Piano Grande n. 19

Fabbricato residenziale unifamiliare oltre ad accessori composto da: - n. 2 depositi/autorimesse, magazzino, bagno, disimpegno, ingresso, portico al piano terreno - ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 bagni, n. 3 camere, n. 3 balconi al piano primo - area di corte

Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 187, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 187, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 56, Part. 187, Sub. 8, Categoria A7

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

Calcolo del mero valore computato sulle rendite catastali:

accessori subalterno 2

- prima casa $107,84 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 12.455,52 \text{ €}$

- seconda casa $107,84 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 13.587,84 \text{ €}$

residenziale subalterno 8

- prima casa $805,67 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 93.054,89 \text{ €}$

- seconda casa $805,67 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 101.514,42 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Verbania (VB) - via Piano Grande n. 19	258,80 mq	1.400,00 €/mq	€ 362.320,00	100,00%	€ 362.320,00
				Valore di stima:	€ 362.320,00

Valore di stima: € 362.320,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamenti	2320,00	€

Valore finale di stima: € 360.000,00

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.

Ornavasso, li 4 aprile 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
- ✓ N° 5 - APE - CDU - VINCOLI - USI CIVICI
- ✓ N° 6 - ESECUTATO
- ✓ N° 7 - DATI CATASTO
- ✓ N° 8 - PERIZIA EPURATA
- ✓ N° 9 - BANDO DI VENDITA
- ✓ N° 10 - PUBBLICITA' COMMERCIALE
- ✓ N° 11 - FORMALITA' DA CANCELLARE