

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mercurio Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 83/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità.....	3
Confini	3
Consistenza	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 83/2024 del R.G.E.....	11
Lotto Unico	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Mercurio Luca, con studio in Via De Marchi, 53 - 28922 - Verbania (VB), email geometra.mercurio@hotmail.it, PEC luca.mercurio@geopec.it, Tel. 0323 341408, Fax 0323 515323, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bannio Anzino (VB) - Località Piazzale della Seggiovia n. 18

Appartamento sito nel Comune di Bannio Anzino, località Piazzale della Seggiovia n. 18, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 29, mappale 427, sub 6 e catasto terreni al foglio 29, mappale 427. L'appartamento è posizionato al piano primo di un edificio formato da più unità immobiliari ed è composto da: ingresso/disimpegno, locale cucina, locale soggiorno, n. 2 camere da letto, disimpegno, bagno, balcone esterno.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bannio Anzino (VB) - Località Piazzale della Seggiovia n. 18

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

L'immobile oggetto di perizia è individuato al catasto terreni al foglio 29, mappale 427 e confina con i mappali 293, 450, 428, 305, 458, 459.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,46 mq	86,57 mq	1	86,57 mq	2,70 m	1
Balcone	30,86 mq	35,99 mq	0,25	9,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				95,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,57 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	29	427	6		A3	2	4,5	96 mq	209,17 €	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	
29	427				Ente Urbano						

Corrispondenza catastale

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

Dalle ricerche catastali effettuate dal sottoscritto CTU, si evince l'identificazione catastale delle parti comuni che vengono di seguito descritte:

- Foglio 29, mappale 427, sub 1: Bene Comune Non Censibile (BCNC) terreno al piano terra comune a tutti i subalterni;
- Foglio 29, mappale 427, sub 2: Bene Comune Non Censibile (BCNC) locale caldaia al piano terreno comune a tutti i subalterni;
- Foglio 29, mappale 427, sub 4: Bene Comune Non Censibile (BCNC) vano scale al piano T-1-2-3 comune ai sub 5, 6, 7, 8, 9, 10;
- Foglio 29, mappale 427, sub 10: Bene Comune Censibile (BCC) locale deposito sito al piano terzo, comune ai sub 5, 6, 7, 8, 9.

La visura catastale del locale deposito identificato col sub 10 (immobile non oggetto di esecuzione), evidenzia la proprietà dell'immobile per 27606/100000 del Sig. **** Omissis **** esecutato nella RGE n. 83/2024.

PRECISAZIONI

Si precisa che al momento dei sopralluoghi, il condominio risultava disabitato e le parti comuni non accessibili (compreso il locale caldaia).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia risulta nel suo complesso in discreto stato di conservazione.

Si riscontra la presenza di macchie e scrostamento della vernice su parte dei soffitti dell'abitazione, probabilmente dovuti da perdite d'acqua dalle tubazioni idrauliche del piano sovrastante.

Si evidenzia l'assenza della pavimentazione sul balcone e si suggerisce il rifacimento della guaina impermeabilizzante prima della posa della nuova pavimentazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento sito nel Comune di Bannio Anzino, località Piazzale della Seggiovia n. 18, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 29, mappale 427, sub 6 e catasto terreni al foglio 29, mappale 427.

L'appartamento è posizionato al piano primo di un edificio formato da più unità immobiliari ed è composto da: ingresso/disimpegno, locale cucina, locale soggiorno, n. 2 camere da letto, disimpegno, bagno, balcone esterno.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Esposizione principale posta a nord;

Murature perimetrali in laterizio intonacato e tinteggiato;

Solette in latero cemento;

Divisori interni in laterizio intonacato e tinteggiato;

Pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato;

Porte interne in legno;

Serramenti esterni in alluminio a vetrocamera con tapparelle in pvc come elementi oscuranti;

Impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni in lega metallica come elementi radianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Lo stato di occupazione dell'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare risulta libero.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/2004 al 04/01/2006	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Verbania	23/12/2004	318	2004
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di Verbania	12/01/2005	332	257
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Milano Andrea	23/12/2005	19938	5142
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di Verbania	04/01/2006	181	135
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Novara	02/01/2006	6		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il **** Omissis **** è deceduto a [REDACTED] che con decreto del 15/06/2023 emesso dal Tribunale di Verbania e iscritto al R.G. n. 1267/2023 V.G. il Tribunale di Verbania dichiarava Giacente l'eredità relitta del decuius e nominava curatore **** Omissis ****, che accettava l'incarico con giuramento del 30/06/2023.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 14/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 04/01/2006
Reg. gen. 182 - Reg. part. 30
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 2,75 %
Rogante: Notaio Milano Andrea
Data: 23/12/2005
N° repertorio: 19939
N° raccolta: 5143

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 12/12/2024
Reg. gen. 13892 - Reg. part. 11435
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione del pignoramento il cui importo ammonta ad € 294,00, per quanto concerne le ipoteche derivanti da mutuo e da decreto ingiuntivo, il calcolo dell'importo verrà effettuato dalla competente conservatoria al momento del deposito degli annotamenti di restrizione e/o cancellazione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia è individuato al foglio 29, mappale 427 del Comune di Bannio Anzino ed è classificato in area di PRG denominata "Uso Residenziale - Tessuti edilizi saturi "B"" - art. 3.2.2 delle N.T.A. Classi di idoneità geomorfologica Circ. P.R.G. n° 7/LAP del 06.05.1996: Classe I; P.Z.C. L.R. n° 52 del 20.10.2000 - D.G.R. n° 85-3802 del 06.08.2001: Classe II Aree protette residenziali; Vincoli: D.M. 01/08/1985.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'analisi dell'atto di compravendita a firma notaio **** Omissis **** registro generale n. 181, registro particolare n.135 del 04.01.2006, è emerso che il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 6/76 rilasciata in data 13/08/1976, variante in corso d'opera n. 82 rilasciata in data 06/02/1981.

A seguito di richiesta di accesso agli atti amministrativi effettuata dal sottoscritto CTU presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bannio Anzino, facendo presente gli estremi delle autorizzazioni edilizie citate in atto di compravendita, lo stesso ufficio comunica per mezzo di posta elettronica certificata del 12.05.2025 che dalla ricerca presso l'archivio Comunale, non risultano pratiche edilizie ascrivibili all'immobile in oggetto.

Non avendo possibilità di consultare ed analizzare le autorizzazioni edilizie che hanno autorizzato la costruzione del fabbricato, non risulta possibile verificare la conformità urbanistica dell'immobile oggetto di perizia.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bannio Anzino (VB) - Località Piazzale della Seggiovia n. 18
Appartamento sito nel Comune di Bannio Anzino, località Piazzale della Seggiovia n. 18, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 29, mappale 427, sub 6 e catasto terreni al foglio 29, mappale 427. L'appartamento è posizionato al piano primo di un edificio formato da più unità immobiliari ed è composto da: ingresso/disimpegno, locale cucina, locale soggiorno, n. 2 camere da letto, disimpegno, bagno, balcone esterno.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 427, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 427, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 71.677,50
Per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di perizia è stato utilizzato il metodo per comparazione di beni simili, tenendo in considerazione anche i valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bannio Anzino (VB) - Località Piazzale della Seggiovia n. 18	95,57 mq	750,00 €/mq	€ 71.677,50	100,00%	€ 71.677,50
				Valore di stima:	€ 71.677,50

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.

Verbania, li 29/10/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mercurio Luca



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bannio Anzino (VB) - Località Piazzale della Seggiovia n. 18
Appartamento sito nel Comune di Bannio Anzino, località Piazzale della Seggiovia n. 18, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 29, mappale 427, sub 6 e catasto terreni al foglio 29, mappale 427. L'appartamento è posizionato al piano primo di un edificio formato da più unità immobiliari ed è composto da: ingresso/disimpegno, locale cucina, locale soggiorno, n. 2 camere da letto, disimpegno, bagno, balcone esterno.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 427, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 427, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia è individuato al foglio 29, mappale 427 del Comune di Bannio Anzino ed è classificato in area di PRG denominata "Uso Residenziale - Tessuti edilizi saturi "B"" - art. 3.2.2 delle N.T.A. Classi di idoneità geomorfologica Circ. P.R.G. n° 7/LAP del 06.05.1996: Classe I; P.Z.C. L.R. n° 52 del 20.10.2000 - D.G.R. n° 85-3802 del 06.08.2001: Classe II Aree protette residenziali; Vincoli: D.M. 01/08/1985.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bannio Anzino (VB) - Località Piazzale della Seggiovia n. 18		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 427, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 427, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	95,57 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia risulta nel suo complesso in discreto stato di conservazione. Si riscontra la presenza di macchie e scrostamento della vernice su parte dei soffitti dell'abitazione, probabilmente dovuti da perdite d'acqua dalle tubazioni idrauliche del piano sovrastante. Si evidenzia l'assenza della pavimentazione sul balcone e si suggerisce il rifacimento della guaina impermeabilizzante prima della posa della nuova pavimentazione.		
Descrizione:	Appartamento sito nel Comune di Bannio Anzino, località Piazzale della Seggiovia n. 18, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 29, mappale 427, sub 6 e catasto terreni al foglio 29, mappale 427. L'appartamento è posizionato al piano primo di un edificio formato da più unità immobiliari ed è composto da: ingresso/disimpegno, locale cucina, locale soggiorno, n. 2 camere da letto, disimpegno, bagno, balcone esterno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 04/01/2006
Reg. gen. 182 - Reg. part. 30
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 2,75 %
Rogante: Notaio Milano Andrea
Data: 23/12/2005
N° repertorio: 19939
N° raccolta: 5143

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 12/12/2024
Reg. gen. 13892 - Reg. part. 11435
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura