Dott. Ing. RENZO RIBONI - *Case Sparse Colli Fioriti n°3 - 28010 Nebbiuno (NO)*
Cell. 339/4044806 - e-mail renzo.riboni@gmail.com

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Riboni Renzo, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2025 del R.G.E.

Promossa da

***** Omissis *****

contro

***** Omissis *****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 30/10/2025, il sottoscritto Ing. Riboni Renzo, con studio in Case Sparse Colli Fioriti, 3 - 28010 - Nebbiuno (NO), email renzo.riboni@gmail.com, Tel. 0322 58 886 - 339 40 44 806 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Roma n°17

DESCRIZIONE

Negozio al pian terreno e interrato compreso all'interno di maggior edificio condominiale in posizione centrale a Gravellona Toce. Collocato in posizione strategica lungo la strada che collega Gravellona a Omegna a poche decine di metri dall'incrocio tra la Strada Statale n°33 del Sempione e la n°34 proveniente da Verbania. Il negozio dispone di un piccolo parcheggio riservato ai condomini e ai clienti ed ha accesso direttamente dalla pubblica via. Esso comprende, al pian terreno, un ampio spazio espositivo e commerciale e un retro con ufficio e doppio servizio igienico. Al piano interrato è invece presente un ampio magazzino.
La costruzione dell'edificio è avvenuta tra il 1968 e il 1971. La classe di prestazione energetica è F.
La posizione del negozio è strategica sia a livello di visibilità che di raggiungibilità. Lungo la via sono presenti diverse altre attività commerciali ed esercizi pubblici.

Gravellona Toce è una cittadina di circa 7.500-8.000 abitanti, nota principalmente come uno snodo strategico tra laghi e montagne, un importante centro commerciale e un luogo con profonde radici storiche. E' collocata nella zona pianeggiante alla confluenza del torrente Strona nel fiume Toce, in una posizione centrale rispetto al Lago Maggiore (a pochi chilometri), al Lago d'Orta e al Lago di Mergozzo. Questa collocazione la rende un punto di partenza ideale per esplorare le valli ossolane e la zona del Mottarone. Questa centralità sotto il punto di vista geografico è perfettamente riscontrabile che a livello della viabilità. Infatti, storicamente, la cittadina di Gravellona Toce è sempre stata un centro di collegamento, attraversata dalla strada napoleonica del Sempione e oggi dallo svincolo autostradale sulla A26, che rende comodissimi i collegamenti tra la pianura, la montagna, i laghi e la Svizzera.
Sono presenti sul territorio attività artigianali, commerciali, essendo una delle aree più attive della zona.

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.

Si tratta di trasferimento di un bene strumentale da parte di soggetto passivo d'IVA. La vendita è generalmente esente da IVA. Questa potrebbe essere applicata su opzione ossia se richiesta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

esplicitamente in atto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Roma n°17

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha prodotto relazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.
I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare: Catasto Fabbricati Foglio 9, Particella 195 Sub. 43, Categoria C1, consistenza 241 mq, corrispondono a quelli della nota di trascrizione del pignoramento e della visura catastale.

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

Catasto fabbricati
A pian terreno, i confini della Particella 195, Subalterno 43 sono, da Nord in senso orario: Particella 182 del Foglio 9 Catasto Terreni, Bene comune non censibile (B.C.N.C.) Sub. 44, altra Unità Immobiliare, nuovamente B.C.N.C. Sub. 44 su due lati.
Al piano interrato, i confini della Particella 195, Subalterno 43 sono, da Nord in senso orario: Particella 182 del Foglio 9 Catasto Terreni, Bene comune non censibile (B.C.N.C.) Sub. 44 (terrapieno), altra Unità Immobiliare, nuovamente B.C.N.C. Sub. 44, altra Unità Immobiliare, nuovamente B.C.N.C. Sub. 44 su due lati (terrapieno).

Catasto Terreni
Al Catasto terreni, i confini della Particella 195 del Foglio 9 sono, da Nord in senso orario: Particelle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

182, 183, 201, 198, 259, 888, 197 tutte del Foglio 9, Strada pubblica Corso Roma.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	134,59 mq	140,62 mq	1	140,62 mq	3,46 m	Terreno
Ufficio	14,35 mq	16,17 mq	0,5	8,09 mq	3,46 m	Terreno
Servizi igienici	8,17 mq	10,00 mq	0,5	5,00 mq	3,46 m	Terreno
Retro deposito	246,74 mq	257,84 mq	0,5	128,92 mq	2,75 m	Interrato
			Totale superficie convenzionale:	**282,63 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**282,63 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/03/1977** al **21/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 195 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 06 60
Dal **30/06/1987** al **11/04/1994**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 292, Sub. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 231 Rendita € 5.201,55 Piano S1-T
Dal **30/06/1987** al **11/04/1994**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 292, Sub. 23 Categoria C2 Cl.1, Cons. 64 Rendita € 92,55 Piano S1
Dal **12/04/1994** al **06/06/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 292, Sub. 23 Categoria C2 Cl.1, Cons. 64 Rendita € 92,55 Piano S1
Dal **12/04/1994** al **06/06/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 292, Sub. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 231 Rendita € 5.201,55 Piano S1-T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **22/05/2019** al **22/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 195 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 10 60
Dal **22/05/2019** al **22/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 195 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 08 70
Dal **22/05/2019** al **03/11/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 195 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 10 65
Dal **07/06/2019** al **17/06/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 195, Sub. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 231 Rendita € 5.201,55 Piano S1-T
Dal **07/06/2019** al **17/06/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 195, Sub. 23 Categoria C2 Cl.1, Cons. 64 Rendita € 92,55 Piano S1
Dal **18/06/2019** al **03/11/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 195, Sub. 43 Categoria C1 Cl.7, Cons. 241 Superficie catastale Totale:311 mq Rendita € 5.426,72 Piano T-S1

Nel 1994, con atto del Notaio Valeria Poggia di Verbania, venivano compravenduti i beni identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 1, Particella 292 Subalterni 1 e 23.
I suddetti identificativi rimanevano invariati fino al 06/06/2019 quando, con bonifica identificativi catastali n.7072.1/2019 e 7044.1/2019, venivano sostituiti con i nuovi Foglio 9, Particella 195 Subalterni 1 e 23.
Successivamente, con variazione del 18/06/2019 n. 7543.1/2019, per fusione-diversa distribuzione degli spazi interni, dalle due precedenti unità immobiliari, veniva costituita l'attuale censita con identificativo Foglio 9, Particella 195 Subalterno 43.

Le variazioni del Catasto Terreni sono da ricondurre all'unica variazione d'ufficio n. 19765.1/2019 del 21/05/2019, pratiche VB0020088, VB0020089, VB0020090.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	195	43		C1	7	220	Totale 291 mq	4953,85 €	T-S1	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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	195				ENTE URBANO		10 65			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'accurata analisi della planimetria catastale ed il successivo confronto con lo stato dei luoghi è emerso che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione planimetrica catastale. In particolare, sia al piano interrato che al piano terra, il muro perimetrale sul lato Ovest, verso Via Roma, ha una leggera inclinazione rispetto al muro perimetrale opposto sicché, in definitiva, essi non risultano paralleli. Questa differenza incide sulla consistenza dell'unità immobiliare. Pertanto è stato necessario presentare all'Agenzia delle Entrate un atto di aggiornamento tramite la procedura Docfa.
Le visure storiche del Catasto Fabbricati e Terreni, l'estratto di mappa, il modello Docfa e il rilievo dello stato di fatto, sono riportati in Allegato 2, "documenti catastali".

PRECISAZIONI

Il creditore procedente ha prodotto certificazione notarile che descrive la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.

Il titolare dei diritti reali sul bene coincide con il soggetto esecutato.

Il creditore procedente della presente esecuzione immobiliare, come risulta dall'atto di precetto e dalla nota di trascrizione del pignoramento immobiliare, è la Società **** Omissis ****. Il soggetto mutuante, a favore del quale è stata iscritta ipoteca e che originariamente era creditore dell'odierna società esecutata, è invece **** Omissis ****. La società mutuante è rappresentata dalla società procedente in virtù di Mandato Speciale.

Il soggetto mutuatario **** Omissis ****, come risulta dal contratto di mutuo, non coincide con il titolare dell'immobile pignorato, **** Omissis ****, in quanto, sempre nel contratto di mutuo, a garanzia del medesimo veniva iscritta ipoteca sull'immobile di proprietà di quest'ultima società terza datrice d'ipoteca.

E' stato richiesto presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura il certificato di iscrizione nella sezione ordinaria della società esecutata. Da esso si evince:
- che non risulta iscritta nel Registro delle Imprese, per la posizione anagrafica in oggetto, alcuna dichiarazione di procedura concorsuale, ai sensi della normativa vigente in materia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- che non risulta iscritta nel registro delle imprese, per la posizione anagrafica in oggetto, alcuna procedura concorsuale in corso ai sensi della normativa vigente in materia.
Il Certificato d'Iscrizione è riportato in Allegato 6 - Esecutato.

PATTI

Nell'atto di provenienza a rogito del Notaio Valeria Poggia Rep. 42660 Racc. 5673 del 12/04/1994 è stipulato quanto segue.
Le porzioni di fabbricato qui compravendute vengono trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano , con tutti i diritti, azioni, ragioni, pertinenze, oneri, accessioni, servitù attive e passive. (omissis) Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi, con tutti i relativi vantaggi ed oneri.

STATO CONSERVATIVO

La costruzione dell'edificio è avvenuta tra il 1968 e il 1971.

Esternamente, le superfici delle pavimentazioni comuni asfaltate comuni sono praticabili ma si presentano piuttosto usurate, con numerose crepe e rappezzi.
Le facciate, intonacate al civile, si presentano in stato conservativo abbastanza scarso. In particolare si segnalano le cattive condizioni dei frontali e delle superfici intradossali dei balconi, delle parti aggettanti del solaio di copertura e dell'intero solaio piano che costituisce la copertura dell'unità immobiliare in oggetto. Tutte queste superfici sono gravemente ammalorate a causa della mancata tenuta idraulica delle opere d'impermeabilizzazione soprastanti e vi si notano distacchi della tinteggiatura se non addirittura degli intonaci. Informazioni raccolte presso l'amministratore per le vie brevi hanno consentito di venire a conoscenza che, per quanto riguarda il negozio, al momento non sono ancora stati ottenuti preventivi per la risoluzione della problematica ma che, nel corso della prossima assemblea dovrebbe essere posta all'ordine del giorno. A parere dello scrivente è da prevedere, date la vetustà della copertura piana e l'ampia diffusione delle criticità evidenziate, che dovrà essere sostituito l'intero pacchetto della copertura del negozio, a partire dal piano estradossale del solaio esistente. Una volta sistemato il pacchetto impermeabile della copertura, sarà necessario procedere al ripristino del soffitto all'interno dell'unità immobiliare, verificando e provocando il distacco di eventuali parti d'intonaco pericolanti, per poi concludere rinnovando la finitura del soffitto, ad esempio con una nuova controsoffittatura.
Al pian terreno, le murature perimetrali del negozio sono state lungamente esposte alle intemperie e presentano scure macchie di muffe e fessurazioni degli intonaci.
I serramenti esterni dell'unità immobiliare sono ancora quelli degli anni '70, in alluminio, con vetri semplici, privi di guarnizioni. La ferramenta è coeva alle porte e usurata. Nei bagni del piano terra e al piano interrato i serramenti sono in ferro, privi di guarnizioni e con vetri semplici.
La centrale termica dell'impianto centralizzato ha una caldaia installata alla fine del 2010 di cui l'amministratore ha documentato interventi manutentivi con cadenza biennale.

Internamente all'unità immobiliare, lo stato conservativo dei pavimenti e dei rivestimenti ceramici al pian terreno è cattivo: si sono individuate alcune parti in cui il pavimento si è sollevato staccandosi dal sottofondo. Il giorno del sopralluogo, in un periodo abbastanza secco, i locali erano asciutti. Tuttavia è probabile che il sollevamento sia conseguenza delle infiltrazioni d'acqua che provengono dal soffitto e che poi, stagnando sul pavimento dei locali non utilizzati, provochino un rigonfiamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del pavimento. Al piano interrato i pavimenti sono in stato di conservazione mediocre: le piastrelle ceramiche, probabilmente risalenti alla costruzione dell'edificio, sono usurate e macchiate dal salnitro bianco trasportato in superficie dall'umidità che filtra dal sottosuolo.
Le superfici delle murature e dei soffitti interne risultano prive di manutenzione da diversi anni: questo è confermato dalle macchie nere di polvere e fuliggine che si sono formate sulla muratura a ridosso dei termosifoni, dalle macchie di muffe scure che si sono formate sul soffitto e che lo rendono "rigato" mettendo in evidenza le sagome degli elementi strutturali del solaio. Quanto al soffitto, si ribadisce quanto già espresso in precedenza ossia che vi sono varie ed estese zone in cui è oggetto d'infiltrazioni d'acqua proveniente dalla copertura piana soprastante. La conseguenza è che si sono verificati distacchi della tinteggiatura che sono poi degenerati nell'ammaloramento dell'intonaco e, talvolta, nella sua caduta.
I serramenti interni dell'unità immobiliare sono ancora quelli degli anni '70, in legno tamburato e riquadro centrale in vetro stampato. La ferramenta è coeva alle porte e usurata.
Anche l'impianto elettrico risale alla costruzione dell'edificio essendo ancora presenti parti di impianto sotto traccia con placche a muro e corpi illuminanti con tubi al neon di fattura tipica dell'epoca. Si nota altresì che sono stati eseguiti nel tempo interventi di aggiornamento dell'impianto, riconoscibili per la presenza di quadretti elettrici, tubazioni passacavo fuori traccia in materiale plastico, plafoniere con tubi al neon, riconducibili agli anni '90. Queste parti sono in stato di conservazione migliore delle precedenti. Si tratta di un impianto con un livello di complessità maggiore di quelli domestici, con diverse linee e quadri elettrici in cui sono presenti le necessarie protezioni magnetotermica e differenziale. Il giorno del sopralluogo era funzionante.
L'impianto idrico sanitario è in condizioni mediocri ed è riconducibile alle origini dell'edificio. Il giorno dell'sopralluogo non era alimentato e perciò non è stato possibile verificare la pressione dell'acqua disponibile agli apparecchi sanitari. Le rubinetterie sono di tipo cromato, di vecchia fattura e in sensibile stato di usura. Anche gli apparecchi sanitari sono vecchi e in condizioni mediocri.
Come già anticipato, l'impianto di riscaldamento è centralizzato. Durante l'accesso all'immobile l'impianto non era in funzione. Gli scambiatori di calore installati nell'unità immobiliare sono classici radiatori in lamiera di acciaio ed in condizioni piuttosto cattive.

PARTI COMUNI

In generale le parti ed enti di proprietà comune condominiale sono quelle individuate come beni comuni non censibili dagli elaborati catastali.
In particolare, nell'atto di compravendita del Notaio Valeria Poggia del 1994, oltre alle parti comuni condominiali individuate dall'art. 1117 del Codice Civile, sono individuate come parti comuni anche l'area su cui insiste il fabbricato, l'area del cortile di pertinenza e il locale caldaia.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di compravendita del Notaio Valeria Poggia del 1994 sono citate due servitù.

La prima riguarda una striscia di terreno condominiale di pertinenza al fabbricato, dalla superficie di circa metri quadrati quarantuno, gravata da servitù di passaggio, anche carraio, a favore delle confinanti proprietà ed è destinata a strada nonché a passaggio di condutture in genere. Con un approfondimento delle ricerche, il sottoscritto ha analizzato l'atto di acquisto da parte del dante causa della società oggi esecutata, a rogito del Notaio Giovanni Deciani di Omegna (trascrizione Registro Particolare n°2183 del 1972), di cui è riportata la nota di trascrizione. In essa viene chiarito che la striscia di terreno oggetto della servitù è la Particella 197 del Foglio 9 del Catasto terreni di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

consistenza appunto 41 metri quadrati. Detta particella è ancora visibile nella mappa attuale a tergo della Particella 195 su cui sorge il condominio.

La seconda servitù è stata costituita a favore di **** Omissis **** con atto del Notaio Giovanni Deciani in data 14/05/1971 (trascrizione: Registro Particolare n°2701 del 1972). Con esso **** Omissis **** acquistava, nel complesso condominiale, un locale da destinarsi a cabina elettrica ubicato nell'area comune. In dettaglio, nell'atto la cabina è individuata dai suoi confini che sono, a partire da Est in senso orario: le particelle del Catasto Terreni n° 183, 201 del Foglio 9, le autorimesse condominiali e l'area comune. Detti confini consentono di individuarla correttamente anche nella mappa attuale. Contestualmente veniva concessa servitù di passaggio ad **** Omissis ****, anche con mezzi di trasporto, attraverso l'androne carraio (la stessa particella 41 sopra citata), e il cortile comune.
Gli atti citati sono riportati in Allegato 4.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica ottenuto dal Comune di Gravellona Toce non è indicato il sussistere di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione dell'edificio è avvenuta tra il 1968 e il 1971.
Giacitura del fondo suborizzontale.
Accesso all'immobile pedonale, con antistante piccolo spazio per parcheggio condominiale.

ESTERNO E CARATTERISTICHE GENERALI

Superfici carrabili e parcheggio pavimentate con asfalto. Pavimentazione androne di accesso pedonale in gomma.
Struttura portante con fondazioni, muri di cantina, pilastri e travi in calcestruzzo armato, solai in latero cemento a travetti. Murature di tamponamento in mattoni.
Copertura in tegole laterizie.
Facciate intonacate al civile, tinteggiate color beige. Frontalini e intradosso dei balconi e del sottotetto in colore bianco. Persiane avvolgibili marrone chiaro. Vetrine del negozio con telai e ante in alluminio, vetri semplici. Serranda del negozio avvolgibile in acciaio a maglia tubolare tinteggiata marrone scuro.
Impianto di riscaldamento centralizzato.

INTERNO

Pavimento del negozio in piastrelle ceramiche policrome bianco e bordeaux decorate con motivi geometrici. Rivestimenti ceramici del bagno in piastrelle ceramiche smaltate di colore bianco. Pavimenti al piano interrato in piastrelle di clinker di colore bordeaux.
Superfici delle murature e dei soffitti al primo piano intonacate al civile e tinteggiate in colore bianco. Al piano interrato intonacate al civile.
Serramenti interni in legno tamburato e riquadro centrale in vetro stampato. Ferramenta in ottone.
Impianto elettrico fuori traccia e sotto traccia con placche a muro e corpi illuminanti al neon tipici rispettivamente degli anni '90 e degli anni '70 del secolo scorso. Impianto con un livello di complessità maggiore di quelli domestici, variamente sezionato e con più quadri elettrici. Sono presenti le necessarie protezioni magnetotermica e differenziale.
Impianto idrico sanitario con apparecchi sanitari in ceramica di colore bianco design anni '70. Rubinetterie cromate di colore silver.
Impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in lamiera d'acciaio dotati di dispositivi per la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

contabilizzazione del calore e valvole termostatiche.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

IL giorno del sopralluogo l'immobile era libero da persone ma occupato dai beni oggetto dell'attività della società **** Omissis **** in liquidazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **12/04/1994** al **01/10/2025**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		VALERIA POGGIA	12/04/1994	42660	5673
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		VERBANIA	13/04/1994	3114	2416
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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 18/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
  Iscritto a VERBANIA il 20/04/2007
  Reg. gen. 6066 - Reg. part. 1043
  Importo: € 600.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 400.000,00
  Rogante: Valeria Poggia
  Data: 19/04/2007
  N° repertorio: 82337
  N° raccolta: 11675
  Note: Fra i soggetti contro della presente formalità figura anche la società **** Omissis **** in qualità di debitore non datore d'ipoteca.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a VERBANIA il 01/07/2019
  Reg. gen. 6963 - Reg. part. 773
  Importo: € 580.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 290.000,00
  Rogante: Monica Gramatica
  Data: 28/06/2019
  N° repertorio: 8809
  N° raccolta: 5707
  Note: Fra i soggetti contro della presente formalità figura anche la società **** Omissis **** in qualità di debitore non datore d'ipoteca.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
  Trascritto a VERBANIA il 01/10/2025
  Reg. gen. 11090 - Reg. part. 9130
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In base alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che, attualmente, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed in via del tutto indicativa:
- per ogni formalità (non ipoteca volontaria, non pignoramento):
- imposta ipotecaria: il massimo tra 200,00 € e 0,5% sulla somma iscritta o, in caso di svincolo parziale, sul valore riportato nel decreto di trasferimento;
- tassa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- per ipoteca volontaria:
- tassa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

- per pignoramento:
- imposta ipotecaria: 200,00 €;
- tassa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

Nella visura ipotecaria per soggetto allegata, fra le formalità gravanti sull'immobile in oggetto compare altresì la nota d'iscrizione di un'ipoteca volontaria in data 29/06/1994 Reg. Generale n. 5661 e Reg. Particolare 745. E' stata eseguita la visura della relativa nota d'iscrizione ed è stato verificato che questa formalità è stata oggetto di cancellazione totale il giorno 01/09/1997 Reg. Generale 7456.

Come risulta dall'ispezione ipotecaria effettuata per codice fiscale sul soggetto esecutato e riportato in Allegato 6 "esecutato", nel periodo successivo alla trascrizione del pignoramento e fino al 18/04/2026 non risultano ulteriori formalità a carico degli immobili pignorati. I documenti citati sono riportati in Allegato 6.

NORMATIVA URBANISTICA

Richiamati i sotto riportati strumenti urbanistici:
- Piano Particolareggiato della Crociera, approvato con Delibera di Giunta Comunale N° 119 del 23.07.2014 - Variante_2021 approvata con D.G.C. N. 129 del 01.12.2021;
- Nuovo Piano Regolatore Generale - Approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del 22.02.2016 N° 28-2948, modificato con:
- Variante Parziale n. 1 al PRGC Vigente – Approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale N. 20 del 19.07.2018;
- Variante Parziale n. 2 al PRGC Vigente – Approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale N. 20 del 27.06.2022, divenuta efficace il 07.07.2022 con la pubblicazione sul BUR n. 27;
- Variante Parziale n. 3 al PRGC Vigente – Approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale N. 20 del 24.05.2023, divenuta efficace il 29/06/2023 con la pubblicazione sul BUR n. 26;
- Modifiche non costituente variante ai sensi art. 17 comma 12 della L.R. 56/77 e s.m.i. approvate con D.C.C. 17 del 29.04.2019, D.C.C. n. 37 del 20.06.2019, D.C.C. n. 29 del 28.09.2020, D.C.C. n. 4 del 30.03.2021, D.C.C. n. 26 del 27.07.2022, D.C.C. n. 9 del 06.03.2024, D.C.C. n. 50 del 11/07/2024, D.C.C. n. 12 del 28.04.2025, D.C.C. n. 27 del 29/09/2025;

l'area censita al Foglio 9 Particella 195 del Comune di Gravellona Toce ha la seguente destinazione urbanistica.
Azzonamento Urbanistico: Art.29 - Area urbana centrale - Percorsi e spazi riservati ai pedoni e/o ad accessibilità limitata - Superfici coperte da edifici esistenti (ambiti di ristrutturazione edilizia).
Commercio: Art.25 - Addensamento commerciale di tipo "A3".
Azzonamento Geologico-Tecnico: classe IIb.
Vincoli: Perimetro dei centri abitati - Vincolo Ambientale di cui al DLGS 42/2004.
Acustica: Classe acustica III (Aree di tipo misto).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In merito alle domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto per iscritto dichiarando che
- l'ambito in oggetto risulta disciplinato nel P.R.G.C vigente in "AREA URBANA CENTRALE DELLA CROCIERA ART 29 NTA";
- esso è normato dal piano particolareggiato dell'area urbana della crociera approvato CON DGC 119 DEL 23/07/2014 e che successivamente a tale data non è stato oggetto di modifiche urbanistiche.
- l'elenco degli strumenti urbanistici è puntualmente riportato in premessa al CDU rilasciatovi;
- non vige regime di salvaguardia per mancata adozione di varianti al PRGC/PP vigenti.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica e la missiva dell'Ufficio Tecnico sono riportati in Allegato 3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 17/12/2025 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Gravellona Toce comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo.
Il giorno 12/01/2026 venne resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato.
Le pratiche edilizie e i documenti rinvenuti riguardanti l'immobile sono i seguenti:

- Nulla Osta pratica n°1464 del 07/05/1968 - Costruzione di un condominio in C.so Roma.
Tale titolo veniva rilasciato a condizione che venissero rispettate prescrizioni di arretramento della costruzione di 4.00 m dal filo interno del marciapiede (verso la proprietà) e che venisse presentato benestare dei Vigili del Fuoco. Nella pratica sono presenti anche elaborati grafici e documenti successivi che rappresentano l'avvenuto recepimento delle prescrizioni.
- Cila in sanatoria Pratica **** Omissis ****-27012019-1018 per opere di cui all'art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 (modifiche interne su parti non strutturali che non interessano le specifiche normative di settore)
- Segnalazione Certificata di Agibilità in data 28/04/2019.
Sono stati reperiti altresì i seguenti documenti:
- Dichiarazione di abitabilità del 30/03/1971;
- Comunicazione di rilascio del certificato di Prevenzione Incendi per l'impianto termico del 26/11/1971;

Sulla base delle risultanze delle indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gravellona Toce, il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia dichiarò che null'altro era possibile reperire relativamente all'immobile in parola.
I titoli e i documenti citati sono riportati in Allegato 3 - Documenti Urbanistici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati di cui alla CILA in sanatoria e al nulla Osta del 1968 e tenendo conto delle prescrizioni ivi contenute, non sono emerse particolari criticità da segnalare. Si sono rilevate unicamente modestissime differenze nelle misure reali rispetto alle risultanze documentali. Fatto salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, il sottoscritto ritiene che tali differenze ricadano nella fattispecie dell'art. 34-bis (tolleranze costruttive) lettera d e che pertanto non costituiscano violazioni edilizie. Per regolarizzare la situazione in essere occorrerà presentare una C.I.L.A. per dichiarazione asseverata di atto di aggiornamento dell'effettiva condizione di un immobile ai sensi del comma 1-bis dell'art. 9-bis, art. 34-bis e comma 4 dell'art. 34-ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (TUE), art. 6 bis, comma 5, L.R. 8 luglio 1999 n. 19 e Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519) per la quale non sono previste sanzioni pecuniarie.
A fronte di quanto esposto si stimano spese tecniche per 1.000,00 €.
Per quanto attiene i documenti:
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- dichiarazione di conformità dell'impianto idrico
l'accesso agli atti presso il Comune di Gravellona Toce non ha sortito risultati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dopo aver formulato richiesta ufficiale all'Amministratore Condominiale in data 10/04/2026, questi rispondeva tramite posta elettronica trasmettendo la missiva riportata in Allegato 6, i relativi allegati di dettaglio e comunicando, data la sua recentissima nomina, di aver cercato con esiti negativi il regolamento condominiale.
Le informazioni raccolte dall'amministratore relativi alla proprietà in capo alla società esecutata sono i seguenti.
a) la quota condominiale sulle parti comuni è di 136,000 millesimi;
b) dal prospetto del riparto dei bilanci consuntivi 2023/2024 - 2024/2025 e preventivo 2025/2026 emerge un debito in capo all'unità immobiliare in oggetto di € 2'039,04;
c) è stata approvata la spesa straordinaria dei citofoni ma non interessa l'unità immobiliare in oggetto in quanto essa dispone di ingresso direttamente sull'atrio esterno.
d) il condominio si trova in lite con la società **** Omissis **** (decreto ingiuntivo emesso) per il mancato pagamento di fatture sulla fornitura del gas; attualmente c'è la sospensione della fornitura gas con la società **** Omissis **** per il mancato pagamento di fatture di fornitura; con il precedente amministratore è stato fatto un accordo stragiudiziale per rimborsare al condominio i soldi prelevati in maniera non corretta; è stato deliberato l'affidamento ad un legale della pratica per un'eventuale querela verso il precedente amministratore per i soldi prelevati in maniera non corretta e non ancora restituiti;
e) non risultano vincoli condominiali sugli immobili privati; nel regolamento condominiale dovrebbe essere inserito un articolo che riguarda la manutenzione dei lastrici solari che coprono solo i negozi. Tale articolo dovrebbe prevedere che la spesa della manutenzione sia divisa per 3/4 ai privati e 1/4 al condominio.
f) in merito al Regolamento Condominiale l'attuale amministratore ha incontrato delle difficoltà a fornirlo in quanto il precedente amministratore non ha provveduto alla consegna dei documenti.

La missiva dell'Amministratore è sono riportata in Allegato 6 - Esecutato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Roma n°17
  Negozio al pian terreno e interrato compreso all'interno di maggior edificio condominiale in posizione centrale a Gravellona Toce. Collocato in posizione strategica lungo la strada che collega Gravellona a Omegna a poche decine di metri dall'incrocio tra la Strada Statale n°33 del Sempione e la n°34 proveniente da Verbania. Il negozio dispone di un piccolo parcheggio riservato ai condomini e ai clienti ed ha accesso direttamente dalla pubblica via. Esso comprende, al pian terreno, un ampio spazio espositivo e commerciale e un retro con ufficio e doppio servizio igienico. Al piano interrato è invece presente un ampio magazzino. La costruzione dell'edificio è avvenuta tra il 1968 e il 1971. La classe di prestazione energetica è F. La posizione del negozio è strategica sia a livello di visibilità che di raggiungibilità. Lungo la via sono presenti diverse altre attività commerciali ed esercizi pubblici. Gravellona Toce è una cittadina di circa 7.500-8.000 abitanti, nota principalmente come uno snodo strategico tra laghi e montagne, un importante centro commerciale e un luogo con profonde radici storiche. E' collocata nella zona pianeggiante alla confluenza del torrente Strona nel fiume Toce, in una posizione centrale rispetto al Lago Maggiore (a pochi chilometri), al Lago d'Orta e al Lago di Mergozzo. Questa collocazione la rende un punto di partenza ideale per esplorare le valli ossolane e la zona del Mottarone. Questa centralità sotto il punto di vista geografico è perfettamente riscontrabile che a livello della viabilità. Infatti, storicamente, la cittadina di Gravellona Toce è sempre stata un centro di collegamento, attraversata dalla strada napoleonica del Sempione e oggi dallo svincolo autostradale sulla A26, che rende comodissimi i collegamenti tra la pianura, la montagna, i laghi e la Svizzera. Sono presenti sul territorio attività artigianali, commerciali, essendo una delle aree più attive della zona.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 195, Sub. 43, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 195, Qualità ENTE URBANO
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 190.000,00
  Nel caso specifico, verificato che esiste un mercato attivo e la disponibilità dei prezzi per beni analoghi, il criterio adottato è quello DIRETTO della stima SINTETICO COMPARATIVA.
  Il valore unitario è stato determinato tenendo conto:
  1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile:
  - ubicazione,
  - utilizzo prevalente del suolo nella zona,
  - presenza o meno a parcheggi,
  - presenza o meno di servizi pubblici e non (trasporti, negozi, verde pubblico)
  2) delle principali condizioni intrinseche riguardanti gli immobili oggetto della stima
  - dimensioni,
  - età,
  - stato di manutenzione e conservazione dell'immobile,
  - esistenza concreta di interventi manutentivi e/o di riparazione indispensabili,
  - esistenza di eventuali problematiche di regolarità urbanistica,
  - esposizione solare,
  - vista offerta agli utenti,
  - estetica,
  - presenza e/o stato di manutenzione e di conservazione degli impianti,
  - distribuzione interna e dimensioni dei locali,
  tenendo presente l'andamento della domanda e dell'offerta per beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sono stati considerati, inoltre:
- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.
- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.
- I valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per immobili posti in zone limitrofe nel Comune.

L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.
- Valore medio di immobili similari (condizioni normali): 250'000,00 €.
- Coefficiente correttivo del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 76,00 %
- Valore di stima 190'000,00 €
- Valore della quota in vendita = 190'000,00 x 100,00% = 190'000,00 €

- Valore computato sulla rendita catastale (visura, rendita: € 4.953,85), categoria catastale C/1:
- 4.953,85 € x 1,05 x 40,8 = € 212.222,93
- Valore della quota in vendita = 212.222,93 x 100,00% = 212.222,93 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Gravellona Toce (VB) - Corso Roma n°17	282,63 mq	672,26 €/mq	€ 190.000,00	100,00%	€ 190.000,00
				Valore di stima:	€ 190.000,00

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.

Nebbiuno, li 23/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Riboni Renzo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009