

---

# TRIBUNALE DI VERBANIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex articolo 568 c.p.c. **Geometra Franzini Stefano**, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2023 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.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Lotto 2.....	12
Descrizione.....	12
Completezza documentazione ex art. 567 .....	12
Titolarità .....	12
Confini.....	12
Consistenza .....	12
Cronistoria Dati Catastali .....	13
Dati Catastali .....	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione .....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17

Regolarità edilizia.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
<b>Lotto 1</b> .....	18
<b>Lotto 2</b> .....	18
Riserve e particolarità da segnalare.....	19



## INCARICO

---

In data 21/07/2023, il sottoscritto **Geometra Franzini Stefano**, con studio in Via Alfredo Di Dio, 26 - 28877 - Ornavasso (VB), email [geometra.franzini@libero.it](mailto:geometra.franzini@libero.it), PEC [stefano.franzini@geopec.it](mailto:stefano.franzini@geopec.it), Tel. 339 4629702, veniva nominato Esperto ex articolo 568 c.p.c. e in data 24/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Verbania (VB) - via Muller n. 37
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Verbania (VB) - via Muller s.n.c.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Verbania (VB) - via Muller n. 37



### DESCRIZIONE

Unità immobiliare destinata ad uffici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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'art. 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)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Luca Dell'Aquila di Orta di Atella in data 13 luglio 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 22 novembre 2023 allegate alla presente.

### CONFINI

Catasto Terreni (intero corpo di fabbrica censito alla particella rustica 457, di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte): strada comunale su più lati, particelle 303, 304, 302, 390, 389, 314, 337, 62, 60, 412, 305.

Catasto Fabbricati piano terra: altre unità immobiliari.

Catasto Fabbricati piano primo: affaccio su strada e cortile interno, particella 314, altre unità immobiliari.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
uffici-accessori	520,00 mq	595,00 mq	1	595,00 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>595,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.

Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm e del vano scala interno (conteggiato per il solo piano primo).



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/1992 al 17/01/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 51, Part. 336 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 0176.19
Dal 19/12/1997 al 15/05/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 66, Sub. 145 Categoria D1 Rendita € 4.751,40 Piano T
Dal 17/01/2000 al 11/03/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 51, Part. 336 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 01.74.92
Dal 15/05/2000 al 11/03/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 66, Sub. 163 Categoria A10 Cl.2, Cons. 18 vani Superficie catastale 588 mq Rendita € 4.741,07 Piano T-1
Dal 11/03/2019 al 10/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 51, Part. 457 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 01.74.92
Dal 11/03/2019 al 10/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 51, Part. 457, Sub. 163 Categoria A10 Cl.2, Cons. 18 vani Rendita € 4.741,07 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
	51	457	163		A10	2	18 vani	588 mq	4741,07 €	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
51	457				ENTE URBANO		01.74.92 mq			

### **Corrispondenza catastale**

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

La planimetria catastale, corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa.

Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".

### **STATO CONSERVATIVO**

L'unità immobiliare si presente in buono stato manutentivo.

### **PARTI COMUNI**

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune del fabbricato di cui è parte.

### **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 meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciata in data 10 agosto 2023 a firma del Dirigente del Comune di Verbania.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **GENERALI**

- contesto: area urbanizzata
- accesso intero fabbricato: dalla via pubblica e da spazi comuni
- finitura esterna intero fabbricato: intonaco al civile tinteggiato con porzioni in pietra a vista
- murature perimetrali: tamponamenti in blocchi di laterizio e/o pietra
- strutture portanti verticali: laterizio e cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento
- copertura: in parte piana ed in parte a falde

#### **UNITA' IMMOBILIARE**

- accesso: da spazi comuni
- tramezzature divisorie: laterizio
- serramenti esterni: alluminio con doppi vetri

- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagni rivestiti parzialmente in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica o similari
- bagni: dotati di wc e lavabi con rubinetteria in acciaio
- impianto termico: n. 3 caldaie a metano autonome e termosifoni in alluminio
- impianto idrico-sanitario: allacciato alla rete pubblica autonomo
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- altezze interne: da 290 a 300 cm

Si consiglia un intervento di verifica degli 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 occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/11/2006
- Scadenza contratto: 14/01/2024

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.630,77

Contratto registrato il 24/11/2006 n. 177 serie 3T, prorogato sino al 14/01/2024.

Il tutto come risulta dalla relativa ispezione effettuata in data 17 ottobre 2023 presso l'Agenzia delle Entrate di Verbania allegata alla presente.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1997	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gaetano Petrelli	19/12/1997	5795	3462
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	22/12/1997	11936	9350

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.



Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Luca Dell'Aquila di Orta di Atella in data 13 luglio 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 22 novembre 2023 allegate alla presente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 22/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da anticipazioni fondiarie  
Iscritto a Verbania il 07/09/1998  
Reg. gen. 7937 - Reg. part. 1220  
Quota: 1/1  
Importo: € 645.571,12  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 258.228,45  
Spese: € 387.342,67  
Rogante: Notaio Gaetano Petrelli  
Data: 03/09/1998  
N° repertorio: 6245  
Note: Si segnala: - annotazione del 6 ottobre 2000 n. 11201/1545 - cancellazione totale
- **ipoteca rinnovazione** derivante da mutuo  
Iscritto a Verbania il 23/09/2019  
Reg. gen. 10067 - Reg. part. 1103  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.065.827,60  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.032.913,80  
Rogante: Notaio Gaetano Petrelli  
Data: 08/10/1999  
N° repertorio: 7148  
Note: La presente rinnovazione di ipoteca deriva dalla precedente iscrizione del 9 ottobre 1999 n.ri 11192/2052 per ipoteca volontaria derivante da mutuo.
- **ipoteca rinnovazione** derivante da mutuo  
Iscritto a Verbania il 07/09/2023  
Reg. gen. 10858 - Reg. part. 925  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 500.000,00  
Rogante: Notaio Gaetano Petrelli  
Data: 10/10/2003  
N° repertorio: 11118  
N° raccolta: 6802  
Note: La presente rinnovazione di ipoteca deriva dalla precedente iscrizione del 14 ottobre 2003 n.ri 12107/2371 per ipoteca volontaria derivante da mutuo.

## Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Verbania il 07/07/2023

Reg. gen. 8474 - Reg. part. 7018

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 annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le 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 Luca Dell'Aquila di Orta di Atella in data 13 luglio 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 22 novembre 2023 allegate alla presente.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti:

- in parte "aree di origine produttiva e terziaria soggette a riuso e riqualificazione nel territorio urbano con destinazione mista" (A.R.R.) normate dall'articolo 21 delle N.T.A.
- in parte "aree con impianti per la produzione di beni e servizi" (A.I.P.) normate dall'articolo 23 delle N.T.A.
- in parte "aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale" (A.E.R.) normate dall'articolo 18 delle N.T.A.
- in parte "strade e infrastrutture per la circolazione" normate dall'articolo 31 delle N.T.A.
- in parte "aree con destinazione prevalentemente terziaria, commerciale, direzionale, di servizio" (A.I.T.) normate dall'articolo 22 bis delle N.T.A.

Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 10 agosto 2023 a firma del Dirigente del Comune di Verbania.

## 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. L'immobile risulta agibile.

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 10 agosto 2023 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 meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciata in data 10 agosto 2023 a firma del Dirigente del Comune di Verbania.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso l'unità immobiliare in oggetto, è stata oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia n. 366/1998 del 17 settembre 1998
- Concessione edilizia del 14 dicembre 1999 in variante alla n. 366/1998
- Denuncia di Inizio Attività del 28 marzo 2000 in variante alla n. 366/1998
- Richiesta di abitabilità del 16 giugno 2000

Alla presente sono allegati stralci dei suddetti provvedimenti con i relativi elaborati grafici.

### **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 suddetti, si evidenziano le seguenti difformità:

- lievi discordanze rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i.
- formazione di divisorio interno a separazione del corridoio principale ed altre lievi modifiche interne. Tali difformità potranno essere regolarizzate con apposito progetto di sanatoria; si stima un costo, comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 2.500,00 € (onere considerato in sede di stima).

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 4.300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 9.031,97

A seguito delle informazioni reperite dall'Amministratore condominiale, Bertolasi Stefania, con studio in Verbania, via Rigola n. 27, si relaziona quanto segue (vedasi documentazione allegata):

- Condominio denominato "UNIONE"
- non vi sono vincoli d'uso condominiali
- non vi sono in pendenza cause in cui il condominio è parte
- risultano approvate delibere di spese straordinarie non ancora eseguite: 20.000,00 €
- le quote millesimali sono le seguenti: proprietà sulle parti comuni del condominio 263,75/1000
- morosità spese condominiali al 02/11/2023: 6.650,29 €

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Verbania (VB) - via Muller s.n.c.



### DESCRIZIONE

Lastrico solare.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si evidenzia che il lastrico solare in oggetto risulta attualmente inaccessibile, pertanto al fine della sua ispezione si è dovuto procedere mediante l'utilizzo di drone.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 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)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Luca Dell'Aquila di Orta di Atella in data 13 luglio 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 22 novembre 2023 allegate alla presente.

### CONFINI

Catasto Terreni (intero corpo di fabbrica censito alla particella rustica 457, di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte): strada comunale su più lati, particelle 303, 304, 302, 390, 389, 314, 337, 62, 60, 412, 305.

Catasto Fabbricati piano secondo: affaccio su strada e cortile interno, altre unità immobiliari.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
lastrico solare	556,00 mq	556,00 mq	1	556,00 mq	0,00 m	secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>556,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



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

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/1992 al 17/01/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 51, Part. 336 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 0176.19
Dal 19/12/1997 al 03/07/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 66, Sub. 144 Categoria D1 Rendita € 2.685,58 Piano T
Dal 17/01/2000 al 11/03/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 51, Part. 336 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 01.74.92
Dal 03/07/2002 al 29/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 66, Sub. 181 Categoria F5, Cons. 556 mq Piano 2
Dal 29/07/2002 al 29/07/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 66, Sub. 181 Categoria F5, Cons. 556 mq Piano 2
Dal 29/07/2003 al 11/03/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 66, Sub. 181 Categoria F5, Cons. 556 mq Piano 2
Dal 11/03/2019 al 23/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 51, Part. 457, Sub. 181 Categoria F5, Cons. 556 mq Piano 2
Dal 11/03/2019 al 10/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 51, Part. 457 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 01.74.92
Dal 23/10/2023 al 10/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 51, Part. 457, Sub. 181 Categoria F5, Cons. 556 mq Piano 2

Si evidenzia che è stata eseguita variazione per rettifica/aggiornamento del codice fiscale presente in atti.

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
	51	457	181		F5		556 mq			2	

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	
51	457				ENTE URBANO		01.74.92 mq				

### Corrispondenza catastale

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

In merito all'intestazione catastale si evidenzia che è stata eseguita variazione per rettifica/aggiornamento del codice fiscale presente in atti.

La planimetria catastale, corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa.

Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".

## STATO CONSERVATIVO

Il lastrico solare si presenta in discreto stato manutentivo.

Si evidenzia, come ampiamente desumibile dalla documentazione fotografica allegata, che sul lastrico solare in oggetto risulta depositato materiale di vario genere che dovrà essere conferito in discarica (onere considerato in sede di stima).

## PARTI COMUNI

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune del fabbricato di cui è parte.

## 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 meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciata in data 10 agosto 2023 a firma del Dirigente del Comune di Verbania.

Si evidenzia che con atto del 29 luglio 2003 repertorio n. 10953 raccolta n. 6710 a rogito del Notaio

Gaetano Petrelli di Verbania, trascritto il 30 luglio 2003 ai n.ri 9189/6394, è stata costituita, a favore dell'unità immobiliare in oggetto (subalterno 181) ed a carico dell'unità immobiliare di cui al subalterno 187, servitù di accesso attraverso una scala che verrà edificata su porzione dello stesso subalterno 187 (scala che dovrà essere edificata a cura e spese dell'esecutato). Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Luca Dell'Aquila di Orta di Atella in data 13 luglio 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 22 novembre 2023 allegate alla presente.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### GENERALI

- contesto: area urbanizzata
- accesso intero fabbricato: dalla via pubblica e da spazi comuni
- finitura esterna intero fabbricato: intonaco al civile tinteggiato con porzioni in pietra a vista
- murature perimetrali: tamponamenti in blocchi di laterizio e/o pietra
- strutture portanti verticali: laterizio e cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento
- copertura: in parte piana ed in parte a falde

### UNITA' IMMOBILIARE

- accesso: attualmente inaccessibile
- pavimentazioni: guaina bituminosa

Si evidenzia, come ampiamente desumibile dalla documentazione fotografica allegata, che sul lastrico solare in oggetto risulta depositato materiale di vario genere che dovrà essere conferito in discarica (onere considerato in sede di stima).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si evidenzia, come ampiamente desumibile dalla documentazione fotografica allegata, che sul lastrico solare in oggetto risulta depositato materiale di vario genere che dovrà essere conferito in discarica (onere considerato in sede di stima).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1997 al 29/07/2002	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gaetano Petrelli	19/12/1997	5796	3463
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	22/12/1997	11937	9351
Dal 29/07/2002 al 29/07/2003	**** Omissis ****	<b>mutamento ragione sociale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gaetano Petrelli	29/07/2002	9764	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	01/08/2002	8534	6201
Dal 29/07/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaetano Petrelli	29/07/2003	10953	6710
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	30/07/2003	9188	6393

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.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Luca Dell'Aquila di Orta di Atella in data 13 luglio 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 22 novembre 2023 allegate alla presente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 22/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
 Iscritto a Verbania il 14/10/2003  
 Reg. gen. 12107 - Reg. part. 2371  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 900.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 600.000,00  
 Spese: € 300.000,00  
 Rogante: Notaio Gaetano Petrelli  
 Data: 10/10/2003  
 N° repertorio: 11118  
 N° raccolta: 6802  
 Note: Si segnalano: - annotazione del 18 aprile 2008 n. 5140/649 - erogazione saldo -  
 annotazione del 18 aprile 2008 n.ri 5141/650 - riduzione somma - annotazione del 18 aprile  
 2008 n.ri 5142/651 - restrizione di beni relativa all'unità immobiliare in oggetto

Trascrizioni



- **pignoramento**

Trascritto a Verbania il 07/07/2023

Reg. gen. 8474 - Reg. part. 7018

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 annotamento alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: 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 Luca Dell'Aquila di Orta di Atella in data 13 luglio 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 22 novembre 2023 allegate alla presente.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti:

- in parte "aree di origine produttiva e terziaria soggette a riuso e riqualificazione nel territorio urbano con destinazione mista" (A.R.R.) normate dall'articolo 21 delle N.T.A.

- in parte "aree con impianti per la produzione di beni e servizi" (A.I.P.) normate dall'articolo 23 delle N.T.A.

- in parte "aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale" (A.E.R.) normate dall'articolo 18 delle N.T.A.

- in parte "strade e infrastrutture per la circolazione" normate dall'articolo 31 delle N.T.A.

- in parte "aree con destinazione prevalentemente terziaria, commerciale, direzionale, di servizio" (A.I.T.) normate dall'articolo 22 bis delle N.T.A.

Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 10 agosto 2023 a firma del Dirigente del Comune di Verbania.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 10 agosto 2023 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 meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciata in data 10 agosto 2023 a firma del Dirigente del Comune di Verbania.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale non sono emerse pratiche edilizie relative all'unità immobiliare in oggetto. Considerato che trattasi di lastrico solate, si ritiene lo stesso urbanisticamente conforme.



## 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** - Ufficio ubicato a Verbania (VB) - via Muller n. 37  
Unità immobiliare destinata ad uffici.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 51, Part. 457, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 457, Sub. 163, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 595.000,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $4.741,07\text{€} \times 1,05 \times 60 = 298.687,41 \text{€}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Verbania (VB) - via Muller n. 37	595,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 595.000,00	100,00%	€ 595.000,00
				Valore di stima:	€ 595.000,00

Valore di stima: € 595.000,00

**Valore finale di stima: € 595.000,00**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Verbania (VB) - via Muller s.n.c.  
Lastrico solare.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 51, Part. 457, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 457, Sub. 181, Categoria F5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 55.600,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale: lastrico solare privo di rendita catastale e di reddito dominicale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Lastrico solare Verbania (VB) - via	556,00 mq	100,00 €/mq	€ 55.600,00	100,00%	€ 55.600,00

Muller s.n.c.					
Valore di stima:					€ 55.600,00

Valore di stima: € 55.600,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamenti	600,00	€

**Valore finale di stima: € 55.000,00**



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come specificato dal certificato di vigenza rilasciato dalla C.C.I.A.A. in data 12 ottobre 2023 non risulta iscritta nel registro delle imprese: alcuna dichiarazione di procedura concorsuale ed alcuna procedura concorsuale in corso.

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 4/12/2023



**L'Esperto ex articolo 568 c.p.c.  
Geometra Franzini Stefano**

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - FOTO
- ✓ N° 2 - DOCUMENTI CATASTALI
- ✓ N° 3 - DOCUMENTI URBANISTICI
- ✓ N° 4 - TITOLI - ISPEZIONI IPOTECARIE - LOCAZIONI - SERVITU' - CONDOMINIO
- ✓ 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

