

# TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mercurio Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ghiffa (VB) - Corso Belvedere 57 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ghiffa (VB) - Corso Belvedere 57 .....	4
Lotto 1 .....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Lotto 2 .....	11
Titolarità .....	11
Confini .....	11
Consistenza .....	11
Dati Catastali .....	12
Stato conservativo .....	13
Parti Comuni .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	13
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	14
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia .....	15
Stima / Formazione lotti .....	16
<b>Lotto 1</b> .....	16
<b>Lotto 2</b> .....	17
Riepilogo bando d'asta .....	19

<b>Lotto 1</b> .....	19
<b>Lotto 2</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 40/2021 del R.G.E. ....	21
<b>Lotto 1</b> .....	21
<b>Lotto 2</b> .....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ghiffa (VB) - Corso Belvedere 57 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ghiffa (VB) - Corso Belvedere 57 .....	23



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 Ghiffa (VB) - Corso Belvedere 57
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ghiffa (VB) - Corso Belvedere 57

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO BELVEDERE 57**

Compendio immobiliare sito nel Comune di Ghiffa, corso Belvedere n. 57, e composto da:

- Subalterno 11 consistente in:

Appartamento dislocato al piano primo e secondo dell'edificio e composto da n. 2 camere da letto al piano primo, soggiorno, camera, cucina, disimpegno, bagno, n. 2 locali ad uso deposito esterni e area esterna privata al piano secondo;

- Subalterno 12 consistente in locale sottotetto non abitabile posto al piano terzo dell'edificio;

- Subalterno 14 consistente in locale ad uso deposito al piano terzo dell'edificio;

- Subalterno 10 consistente in locale cantina posto al piano terreno dell'edificio;

- Subalterno 13 consistente in tettoia esterna realizzata in aderenza all'autorimessa;

- Subalterno 6 consistente in autorimessa posta al piano primo dell'edificio;

- Subalterno 9 bene comune non censibile a tutti i subalterni e consistente in area di pertinenza, vano scale, wc esterni al piano terra e primo.

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO BELVEDERE 57**

Compendio immobiliare sito nel Comune di Ghiffa, corso Belvedere n. 57, e composto da:

- Subalterno 11 consistente in:

Appartamento dislocato al piano secondo dell'edificio e composto da n. 2 camere da soggiorno, cucina, bagno, n. 2 camere da letto e disimpegno;

- Subalterno 16 consistente in locale ripostiglio con balcone posto al piano secondo dell'edificio;

- Subalterno 17 consistente in sottotetto non abitabile posto al piano terzo dell'edificio;

- Subalterno 9 bene comune non censibile a tutti i subalterni e consistente in area di pertinenza, vano scale, wc esterni al piano terra e primo.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ghiffa (VB) - Corso Belvedere 57

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

### CONFINI

L'immobile oggetto di perizia, identificato al foglio 19, mappale 204 del Comune di Ghiffa, confina coi mappali: 205, 201, 203, 206.

L'immobile oggetto di perizia, identificato al foglio 19, mappale 206 del Comune di Ghiffa, confina coi mappali: 204, 203, corso Belvedere.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sub 11 appartamento	89,26 mq	125,85 mq	1	125,85 mq	2,73 m	1-2
Sub 11 balconi	24,18 mq	24,18 mq	0,25	6,04 mq	0,00 m	1-2
Sub 11 deposito 1	27,45 mq	30,24 mq	0,2	6,05 mq	2,32 m	2
Sub 11 deposito 2	13,73 mq	16,13 mq	0,2	3,23 mq	2,28 m	2
Sub 11 cortile	146,70 mq	146,70 mq	0,05	7,33 mq	0,00 m	1
Sub 11 cortile	193,87 mq	193,87 mq	0,05	9,69 mq	0,00 m	2
Sub 10 cantina	17,65 mq	28,45 mq	0,20	5,69 mq	3,10 m	T

Sub 14 deposito	8,30 mq	12,68 mq	0,20	2,54 mq	2,84 m	3
Sub 12 sottotetto non abitabile	35,57 mq	50,09 mq	0,15	7,51 mq	1,55 m	3
Sub 13 tettoia	7,84 mq	7,84 mq	0,3	2,35 mq	2,22 m	1
Sub 13 autorimessa	17,62 mq	21,22 mq	0,4	8,49 mq	2,40 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>184,77 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>184,77 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	31	9		E					T-1-2-3	
	3	31	10		C2	1	18	27 mq	23,24 €	T	
	3	31	11		A3	1	7	140 mq	415,75 €	1-2	
	3	31	12		C2	1	36	10 mq	46,48 €	3	
	3	31	13		C7	1	8	8 mq	8,68 €	1	
	3	31	14		C2	1	8	12 mq	10,33 €	3	
	3	31	6		C6	2	17	21 mq	66,73 €	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
19	204				Ente Urbano					
19	206				Ente Urbano					

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dai rilievi eseguiti in sede di sopralluogo, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- sub 11 (ex sub 5): modifica del divisorio al piano secondo tra locale soggiorno e locale cucina, lievi modifiche interne riguardanti i locali deposito esterni al piano secondo;
- realizzazione di tettoia esterna al piano primo (sub 13);
- sub 6: realizzazione di setto di muratura interna.

Al fine di rappresentare l'esatto stato dei luoghi, sono state redatte e presentate dal sottoscritto CTU le seguenti pratiche di variazione catastale "docfa":

- docfa prot. n. VB0007610 del 08/03/2024 con la quale si è provveduto a sopprimere il sub 5 e costituire i sub 9 (BCNC), 10, 11, 12, 13, 14.
- docfa prot. VB0007612 del 08/03/2024 con il quale si è provveduto a rappresentare correttamente (variazione) il sub 6.
- docfa prot. n. VB0007905 del 11/03/2024, con il quale si è provveduto a sostituire la scheda catastale inerente il sub 14.
- Tipo mappale prot. n. 2024/5706 in data 20/02/2024, con il quale si è provveduto ad inserire in mappa wegis la tettoia (sub 13), e il wc esterno comune a tutte le unità immobiliari.

## PRECISAZIONI

---

Si precisa che, il percorso carraio che collega l'autorimessa oggetto di esecuzione immobiliare (identificata al catasto fabbricati al foglio 3, mappale 31, sub 6) alla strada Comunale, è situato nell'area identificata al catasto terreni al foglio 19, mappale 205, la quale non risulta oggetto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

---

Gli immobili oggetto di perizia risultano nel complesso avere uno stato conservativo mediocre, in quanto non si riscontrano opere recenti di ristrutturazione edilizia.

Il manto di copertura presenta uno stato dei luoghi scadente;

I serramenti esterni sono datati e a vetro singolo;

L'impiantistica è datata e sprovvista di dichiarazioni di conformità;

La struttura nel complesso è in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

Catastralmente vengono indicate le parti comuni del compendio immobiliare al foglio 3, mappale 31, sub 9 e consistente in area di pertinenza, vano scale, wc esterni al piano terra e primo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Compendio immobiliare sito nel Comune di Ghiffa, corso Belvedere n. 57, e composto da:

- Subalterno 11 consistente in:

Appartamento dislocato al piano primo e secondo dell'edificio e composto da n. 2 camere da letto al piano primo, soggiorno, camera, cucina, disimpegno, bagno, n. 2 locali ad uso deposito esterni e area esterna privata al piano secondo;

- Subalterno 12 consistente in locale sottotetto non abitabile posto al piano terzo dell'edificio;

- Subalterno 14 consistente in locale ad uso deposito al piano terzo dell'edificio;

- Subalterno 10 consistente in locale cantina posto al piano terreno dell'edificio;

- Subalterno 13 consistente in tettoia esterna realizzata in aderenza all'autorimessa;
- Subalterno 6 consistente in autorimessa posta al piano primo dell'edificio;
- Subalterno 9 bene comune non censibile a tutti i subalterni e consistente in area di pertinenza, vano scale, wc esterni al piano terra e primo.

Strutturalmente l'edificio ove è situata l'unità immobiliare abitativa, è composto da murature perimetrali in pietra e laterizio, ad eccezione della porzione di edificio dove si sviluppa l'autorimessa e i sovrastanti locali cucina, bagno e disimpegno, per la quale risultano murature perimetrali in mattoni e solette in laterizio.

Le solette risultano in legno e cls, tetto con orditura lignea e manto di copertura in tegole di laterizio di colore rosso, serramenti esterni in legno a vetro singolo con persiane in legno come elementi oscuranti, impianto di riscaldamento composto da caldaia a gas metano e termosifoni in ghisa, vano scale comune e centrale all'edificio.

I locali deposito esterni, identificati col subalterno 11 al piano secondo, risultano dei fabbricati in laterizio in condizioni di degrado con porzioni di copertura crollate.

La tettoia identificata col subalterno 13 risulta composta da struttura metallica ancorata a terra con copertura in lastre di ondulina in poliestere di colore verde.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione risulta occupato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* eseguita nella R.G.E. n. 40/2021 del Tribunale di Verbania

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/2000	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott.ssa Valeria Poggia	25/02/2000	58240	8117
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II. di Verbania	26/02/2000	2201	1527
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/05/2002	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott.ssa Valeria Poggia	20/05/2002	65635	91957
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
C.RR.II. di Verbania	21/05/2002	5704	4206		



ASTE GIUDIZIARIE®			
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 14/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Verbania il 26/01/2016  
 Reg. gen. 655 - Reg. part. 56  
 Importo: € 225.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 125.000,00  
 Interessi: € 100.000,00  
 Percentuale interessi: 3,00 %  
 Rogante: Notaio Roberto Franzo  
 Data: 20/01/2016  
 N° repertorio: 1354  
 N° raccolta: 1166

#### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
 Trascritto a Verbania il 14/06/2021  
 Reg. gen. 7029 - Reg. part. 5506  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di € 294,00 per la cancellazione del pignoramento immobiliare, relativamente all'ipoteca, il conteggio per la cancellazione viene effettuato dall'Agenzia delle Entrate.

## NORMATIVA URBANISTICA

I beni oggetto di perizia risultano identificati in area di PRG del Comune di Ghiffa quale:

GHIFFA Foglio 19 particelle n. 204, 206 del Catasto Terreni

Strumenti urbanistici

Piano Regolatore Generale Comunale

Destinazioni urbanistiche

AER - Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) - Art.21

Vincoli

RISPETTO LAGO - Area sogg. a vincolo ambientale ex D.Lgs. 42/04 art. 142 - Art.37

BENE LEGGE 1939\_1922 - Bene individuato ai sensi della L.778/1922 e 1497/1939

RISPETTO CIMITERO - Fascia di rispetto del Vincolo Cimiteriale (perimetro come da proposta comunale di riduzione) - Art.37

RISPETTO CIMITERO 200m - Fascia di rispetto del Vincolo Cimiteriale - 200 m - Art.37

CENTRO ABITATO - Aree comprese entro perimetro centro abitato ai sensi del D.L. 285/92

Classi geologiche

Ila - Rischio geologico classe 2a - Art.38

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Si segnala che, a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata in data 19/12/2023 con protocollo n. 9907 dal sottoscritto CTU \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta iscritta al registro dell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Ghiffa un'autorizzazione edilizia rilasciata dallo stesso Comune, ma che tale autorizzazione non è reperibile, pertanto non consultabile.

Si allega alla presente perizia documento attestante la non reperibilità delle autorizzazioni edilizie inviato tramite PEC

dal Comune di Ghiffa al sottoscritto CTU.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dai rilievi eseguiti in sede di sopralluogo, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- sub 11 (ex sub 5): modifica del divisorio al piano secondo tra locale soggiorno e locale cucina, lievi modifiche interne riguardanti i locali deposito esterni al piano secondo;
- realizzazione di tettoia esterna al piano primo (sub 13), tale opera è assoggettata a parere paesaggistico (essendo area sottoposta a vincolo ambientale ex D.Lgs. 42/04 art. 142 - Art.37) e pertanto ad oggi non è possibile determinare la sanabilità del bene;
- sub 6: realizzazione di setto di muratura interna.

I costi di sanatoria per regolarizzare le opere in in difformità alla documentazione catastale agli atti (ad esclusione della regolarizzazione della tettoia esterna identificata col sub 13), sono quantificati in circa € 4.000,00 da detrarre al volere complessivo di stima.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ghiffa (VB) - Corso Belvedere 57

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

## CONFINI

L'immobile oggetto di perizia, identificato al foglio 19, mappale 206 del Comune di Ghiffa, confina coi mappali: 204, 203, corso Belvedere.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sub 15 appartamento	75,09 mq	90,07 mq	1	90,07 mq	2,97 m	2
Sub 16 ripostiglio	9,03 mq	13,25 mq	1	13,25 mq	3,06 m	2

Sub 15, 16 balconi	9,90 mq	9,90 mq	0,25	2,48 mq	0,00 m	2
Sub 17 sottotetto non abitabile	75,09 mq	90,27 mq	0,15	13,54 mq	1,28 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>119,34 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>119,34 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	31	9		E					T-1-2-3	
	3	31	15		A3	1	5	91 mq	296,96 €	2	
	3	31	16		C2	1	9	13 mq	11,62 €	2	
	3	31	17		C2	1	74	23 mq	95,54 €	3	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
19	206				Ente Urbano						

### Corrispondenza catastale

Dai rilievi eseguiti in sede di sopralluogo, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- sub 15 (ex sub 8): modifica della distribuzione interna dei locali dell'unità immobiliare;

Al fine di rappresentare l'esatto stato dei luoghi, sono state redatte e presentate dal sottoscritto CTU le seguenti pratiche di variazione catastale "docfa":

- docfa prot. n. VB0007610 del 08/03/2024 con la quale si è provveduto a sopprimere il sub 5 e costituire i sub 9 (BCNC), 10, 11, 12, 13, 14.

- docfa prot. n. VB 0007611 del 08/03/2024 con la quale si è provveduto a sopprimere il sub 8 e costituire i sub 15, 16, 17.

- Tipo mappale prot. n. 2024/5706 in data 20/02/2024, con il quale si è provveduto ad inserire in mappa wegis la tettoia (sub 13), e il wc esterno comune a tutte le unità immobiliari.

## STATO CONSERVATIVO

Gli immobili oggetto di perizia risultano nel complesso avere uno stato conservativo mediocre, in quanto non si riscontrano opere recenti di ristrutturazione edilizia.

Il manto di copertura presenta uno stato dei luoghi scadente;

I serramenti esterni sono datati e a vetro singolo;

L'impiantistica è datata e sprovvista di dichiarazioni di conformità;

L'impianto di riscaldamento è inesistente e l'unità immobiliare identificata col sub 15, viene riscaldata con l'ausilio di una stufa a gas metano;

La struttura nel complesso è in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Catastalmente vengono indicate le parti comuni del compendio immobiliare al foglio 3, mappale 31, sub 9 e consistente in area di pertinenza, vano scale, wc esterni al piano terra e primo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Compendio immobiliare sito nel Comune di Ghiffa, corso Belvedere n. 57, e composto da:

- Subalterno 15 consistente in:

Appartamento dislocato al piano secondo dell'edificio e composto da n. 2 camere da soggiorno, cucina, bagno, n. 2 camere da letto e disimpegno;

- Subalterno 16 consistente in locale ripostiglio con balcone posto al piano secondo dell'edificio;

- Subalterno 17 consistente in sottotetto non abitabile posto al piano terzo dell'edificio;

- Subalterno 9 bene comune non censibile a tutti i subalterni e consistente in area di pertinenza, vano scale, wc esterni al piano terra e primo.

Strutturalmente l'edificio ove è situata l'unità immobiliare abitativa, è composto da murature perimetrali in pietra e laterizio, le solette risultano in legno e cls, tetto con orditura lignea e manto di copertura in tegole di laterizio di colore rosso, serramenti esterni in alluminio a vetro singolo di colore bianco con persiane in legno come elementi oscuranti, si riscontra l'assenza dell'impianto di riscaldamento il quale è sostituito da una stufa a gas metano risalente circa agli anni '80, vano scale comune e centrale all'edificio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione risulta occupato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esecutato nella R.G.E. n. 40/2021 del Tribunale di Verbania

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Valeria Poggia	25/02/2000	58240	8117

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II. di Verbania	26/02/2000	2201	1527
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/05/2002	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott.ssa Valeria Poggia	20/05/2002	65635	91957
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II. di Verbania	21/05/2002	5704	4206
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 14/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Verbania il 26/01/2016  
Reg. gen. 655 - Reg. part. 56  
Importo: € 225.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 125.000,00

Interessi: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 3,00 %  
Rogante: Notaio Roberto Franzo  
Data: 20/01/2016  
N° repertorio: 1354  
N° raccolta: 1166

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 14/06/2021  
Reg. gen. 7029 - Reg. part. 5506  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di € 294,00 per la cancellazione del pignoramento immobiliare, relativamente all'ipoteca, il conteggio per la cancellazione viene effettuato dall'Agenzia delle Entrate.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

I beni oggetto di perizia risultano identificati in area di PRG del Comune di Ghiffa quale:

GHIFFA Foglio 19 particella 206 del Catasto Terreni

Strumenti urbanistici

Piano Regolatore Generale Comunale

Destinazioni urbanistiche

AER - Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) - Art.21

Vincoli

RISPETTO LAGO - Area sogg. a vincolo ambientale ex D.Lgs. 42/04 art. 142 - Art.37

BENE LEGGE 1939\_1922 - Bene individuato ai sensi della L.778/1922 e 1497/1939

RISPETTO CIMITERO - Fascia di rispetto del Vincolo Cimiteriale (perimetro come da proposta comunale di riduzione) - Art.37

RISPETTO CIMITERO 200m - Fascia di rispetto del Vincolo Cimiteriale - 200 m - Art.37

CENTRO ABITATO - Aree comprese entro perimetro centro abitato ai sensi del D.L. 285/92

Classi geologiche

Ila - Rischio geologico classe 2a - Art.38

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Si segnala che, a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata in data 19/12/2023 con protocollo n. 9907 dal sottoscritto CTU \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta iscritta al registro dell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Ghiffa un'autorizzazione edilizia rilasciata dallo stesso Comune, ma che tale autorizzazione non è reperibile,

pertanto non consultabile.

Si allega alla presente perizia documento attestante la non reperibilità delle autorizzazioni edilizie inviato tramite PEC dal Comune di Ghiffa al sottoscritto CTU.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dai rilievi eseguiti in sede di sopralluogo, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- sub 15 (ex sub 8): diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità abitativa;

I costi di sanatoria per regolarizzare le opere in in difformità alla documentazione catastale agli atti, sono quantificati in circa € 4.000,00 da detrarre al volere complessivo di stima.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### **LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ghiffa (VB) - Corso Belvedere 57

Compendio immobiliare sito nel Comune di Ghiffa, corso Belvedere n. 57, e composto da: - Subalterno 11 consistente in: Appartamento dislocato al piano primo e secondo dell'edificio e composto da n. 2 camere da letto al piano primo, soggiorno, camera, cucina, disimpegno, bagno, n. 2 locali ad uso deposito esterni e area esterna privata al piano secondo; - Subalterno 12 consistente in locale sottotetto non abitabile posto al piano terzo dell'edificio; - Subalterno 14 consistente in locale ad uso deposito al piano terzo dell'edificio; - Subalterno 10 consistente in locale cantina posto al piano terreno dell'edificio; - Subalterno 13 consistente in tettoia esterna realizzata in aderenza all'autorimessa; - Subalterno 6 consistente in autorimessa posta al piano primo dell'edificio; - Subalterno 9 bene comune non censibile a tutti i subalterni e consistente in area di pertinenza, vano scale, wc esterni al piano terra e primo.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 204, Qualità Ente Urbano - Fg. 19, Part. 206, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 31, Sub. 9, Categoria E - Fg. 3, Part. 31, Sub. 10, Categoria C2 - Fg. 3, Part. 31, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 3, Part. 31, Sub. 12, Categoria C2 - Fg. 3, Part. 31, Sub. 13, Categoria C7 - Fg. 3, Part. 31, Sub. 14, Categoria C2 - Fg. 3, Part. 31, Sub. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 332.586,00

I costi di sanatoria per regolarizzare le opere in in difformità alla documentazione catastale agli atti, vengono quantificati in circa € 4.000,00 da detrarre al volere complessivo di stima, portando così ad un valore pari ad € 332.586,00 - € 4.000,00 = € 328.586,00. Il metodo utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato del fabbricato oggetto di perizia è il metodo per comparazione tra beni



simili, prendendo altresì in considerazione il grado di vetustà dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ghiffa (VB) - Corso Belvedere 57	184,77 mq	1.800,00 €/mq	€ 332.586,00	100,00%	€ 332.586,00
				Valore di stima:	€ 332.586,00

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ghiffa (VB) - Corso Belvedere 57**  
 Compendio immobiliare sito nel Comune di Ghiffa, corso Belvedere n. 57, e composto da: - Subalterno 11 consistente in: Appartamento dislocato al piano secondo dell'edificio e composto da n. 2 camere da soggiorno, cucina, bagno, n. 2 camere da letto e disimpegno; - Subalterno 16 consistente in locale ripostiglio con balcone posto al piano secondo dell'edificio; - Subalterno 17 consistente in sottotetto non abitabile posto al piano terzo dell'edificio; - Subalterno 9 bene comune non censibile a tutti i subalterni e consistente in area di pertinenza, vano scale, wc esterni al piano terra e primo.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 206, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 31, Sub. 9, Categoria E - Fg. 3, Part. 31, Sub. 15, Categoria A3 - Fg. 3, Part. 31, Sub. 16, Categoria C2 - Fg. 3, Part. 31, Sub. 17, Categoria C2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 214.812,00  
 I costi di sanatoria per regolarizzare le opere in in difformità alla documentazione catastale agli atti, vengono quantificati in circa € 4.000,00 da detrarre al valore complessivo di stima, portando così ad un valore pari ad € 214.8126,00 - € 4.000,00 = € 210.812,00. Il metodo utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato del fabbricato oggetto di perizia è il metodo per comparazione tra beni simili, prendendo altresì in considerazione il grado di vetustà dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ghiffa (VB) - Corso Belvedere 57	119,34 mq	1.800,00 €/mq	€ 214.812,00	100,00%	€ 214.812,00
				Valore di stima:	€ 214.812,00

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.

Verbania, li 15/03/2024



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



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ghiffa (VB) - Corso Belvedere 57  
Compendio immobiliare sito nel Comune di Ghiffa, corso Belvedere n. 57, e composto da: - Subalterno 11 consistente in: Appartamento dislocato al piano primo e secondo dell'edificio e composto da n. 2 camere da letto al piano primo, soggiorno, camera, cucina, disimpegno, bagno, n. 2 locali ad uso deposito esterni e area esterna privata al piano secondo; - Subalterno 12 consistente in locale sottotetto non abitabile posto al piano terzo dell'edificio; - Subalterno 14 consistente in locale ad uso deposito al piano terzo dell'edificio; - Subalterno 10 consistente in locale cantina posto al piano terreno dell'edificio; - Subalterno 13 consistente in tettoia esterna realizzata in aderenza all'autorimessa; - Subalterno 6 consistente in autorimessa posta al piano primo dell'edificio; - Subalterno 9 bene comune non censibile a tutti i subalterni e consistente in area di pertinenza, vano scale, wc esterni al piano terra e primo.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 204, Qualità Ente Urbano - Fg. 19, Part. 206, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 31, Sub. 9, Categoria E - Fg. 3, Part. 31, Sub. 10, Categoria C2 - Fg. 3, Part. 31, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 3, Part. 31, Sub. 12, Categoria C2 - Fg. 3, Part. 31, Sub. 13, Categoria C7 - Fg. 3, Part. 31, Sub. 14, Categoria C2 - Fg. 3, Part. 31, Sub. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: I beni oggetto di perizia risultano identificati in area di PRG del Comune di Ghiffa quale: GHIFFA Foglio 19 particelle n. 204, 206 del Catasto Terreni Strumenti urbanistici Piano Regolatore Generale Comunale Destinazioni urbanistiche AER - Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) - Art.21 Vincoli RISPETTO LAGO - Area sogg. a vincolo ambientale ex D.Lgs. 42/04 art. 142 - Art.37 BENE LEGGE 1939\_1922 - Bene individuato ai sensi della L.778/1922 e 1497/1939 RISPETTO CIMITERO - Fascia di rispetto del Vincolo Cimiteriale (perimetro come da proposta comunale di riduzione) - Art.37 RISPETTO CIMITERO 200m - Fascia di rispetto del Vincolo Cimiteriale - 200 m - Art.37 CENTRO ABITATO - Aree comprese entro perimetro centro abitato ai sensi del D.L. 285/92 Classi geologiche IIa - Rischio geologico classe 2a - Art.38

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ghiffa (VB) - Corso Belvedere 57  
Compendio immobiliare sito nel Comune di Ghiffa, corso Belvedere n. 57, e composto da: - Subalterno 11 consistente in: Appartamento dislocato al piano secondo dell'edificio e composto da n. 2 camere da soggiorno, cucina, bagno, n. 2 camere da letto e disimpegno; - Subalterno 16 consistente in locale ripostiglio con balcone posto al piano secondo dell'edificio; - Subalterno 17 consistente in sottotetto non abitabile posto al piano terzo dell'edificio; - Subalterno 9 bene comune non censibile a tutti i subalterni e consistente in area di pertinenza, vano scale, wc esterni al piano terra e primo.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 206, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 31, Sub. 9, Categoria E - Fg. 3, Part. 31, Sub. 15, Categoria A3 - Fg. 3, Part. 31, Sub. 16, Categoria C2 - Fg. 3, Part. 31, Sub. 17, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: I beni oggetto di perizia risultano identificati in area di PRG del Comune di Ghiffa quale: GHIFFA Foglio 19 particella 206 del Catasto Terreni Strumenti urbanistici Piano Regolatore Generale Comunale Destinazioni urbanistiche AER - Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) - Art.21 Vincoli RISPETTO LAGO - Area sogg. a vincolo ambientale ex D.Lgs. 42/04 art. 142 - Art.37 BENE LEGGE 1939\_1922 - Bene individuato ai sensi della L.778/1922 e 1497/1939 RISPETTO CIMITERO - Fascia di rispetto del Vincolo Cimiteriale (perimetro come da proposta comunale di riduzione) - Art.37 RISPETTO CIMITERO 200m - Fascia di rispetto del Vincolo Cimiteriale - 200 m -



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 40/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Ghiffa (VB) - Corso Belvedere 57		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 204, Qualità Ente Urbano - Fg. 19, Part. 206, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 31, Sub. 9, Categoria E - Fg. 3, Part. 31, Sub. 10, Categoria C2 - Fg. 3, Part. 31, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 3, Part. 31, Sub. 12, Categoria C2 - Fg. 3, Part. 31, Sub. 13, Categoria C7 - Fg. 3, Part. 31, Sub. 14, Categoria C2 - Fg. 3, Part. 31, Sub. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	184,77 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Gli immobili oggetto di perizia risultano nel complesso avere uno stato conservativo mediocre, in quanto non si riscontrano opere recenti di ristrutturazione edilizia. Il manto di copertura presenta uno stato dei luoghi scadente; I serramenti esterni sono datati e a vetro singolo; L'impiantistica è datata e sprovvista di dichiarazioni di conformità; La struttura nel complesso è in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Compendio immobiliare sito nel Comune di Ghiffa, corso Belvedere n. 57, e composto da: - Subalterno 11 consistente in: Appartamento dislocato al piano primo e secondo dell'edificio e composto da n. 2 camere da letto al piano primo, soggiorno, camera, cucina, disimpegno, bagno, n. 2 locali ad uso deposito esterni e area esterna privata al piano secondo; - Subalterno 12 consistente in locale sottotetto non abitabile posto al piano terzo dell'edificio; - Subalterno 14 consistente in locale ad uso deposito al piano terzo dell'edificio; - Subalterno 10 consistente in locale cantina posto al piano terreno dell'edificio; - Subalterno 13 consistente in tettoia esterna realizzata in aderenza all'autorimessa; - Subalterno 6 consistente in autorimessa posta al piano primo dell'edificio; - Subalterno 9 bene comune non censibile a tutti i subalterni e consistente in area di pertinenza, vano scale, wc esterni al piano terra e primo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile oggetto di esecuzione risulta occupato dalla **** Omissis **** eseguita nella R.G.E. n. 40/2021 del Tribunale di Verbania		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Ghiffa (VB) - Corso Belvedere 57		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 206, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 31, Sub. 9, Categoria E - Fg. 3, Part. 31, Sub. 15, Categoria A3 - Fg. 3, Part. 31, Sub. 16, Categoria C2 - Fg. 3, Part. 31, Sub.	<b>Superficie</b>	119,34 mq

	17, Categoria C2
<b>Stato conservativo:</b>	Gli immobili oggetto di perizia risultano nel complesso avere uno stato conservativo mediocre, in quanto non si riscontrano opere recenti di ristrutturazione edilizia. Il manto di copertura presenta uno stato dei luoghi scadente; I serramenti esterni sono datati e a vetro singolo; L'impiantistica è datata e sprovvista di dichiarazioni di conformità; L'impianto di riscaldamento è inesistente e l'unità immobiliare identificata col sub 15, viene riscaldata con l'ausilio di una stufa a gas metano; La struttura nel complesso è in buono stato conservativo.
<b>Descrizione:</b>	Compendio immobiliare sito nel Comune di Ghiffa, corso Belvedere n. 57, e composto da: - Subalterno 11 consistente in: Appartamento dislocato al piano secondo dell'edificio e composto da n. 2 camere da soggiorno, cucina, bagno, n. 2 camere da letto e disimpegno; - Subalterno 16 consistente in locale ripostiglio con balcone posto al piano secondo dell'edificio; - Subalterno 17 consistente in sottotetto non abitabile posto al piano terzo dell'edificio; - Subalterno 9 bene comune non censibile a tutti i subalterni e consistente in area di pertinenza, vano scale, wc esterni al piano terra e primo.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile oggetto di esecuzione risulta occupato dalla **** Omissis **** esecutato nella R.G.E. n. 40/2021 del Tribunale di Verbania

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO BELVEDERE 57****Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Verbania il 26/01/2016  
Reg. gen. 655 - Reg. part. 56  
Importo: € 225.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 125.000,00  
Interessi: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 3,00 %  
Rogante: Notaio Roberto Franzo  
Data: 20/01/2016  
N° repertorio: 1354  
N° raccolta: 1166

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 14/06/2021  
Reg. gen. 7029 - Reg. part. 5506  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO BELVEDERE 57****Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Verbania il 26/01/2016  
Reg. gen. 655 - Reg. part. 56  
Importo: € 225.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 125.000,00  
Interessi: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 3,00 %  
Rogante: Notaio Roberto Franzo  
Data: 20/01/2016  
N° repertorio: 1354  
N° raccolta: 1166

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 14/06/2021

Reg. gen. 7029 - Reg. part. 5506

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

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