

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mercurio Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Lotto 2	12
Descrizione	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	12
Dati Catastali	13
Stato conservativo	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Stima / Formazione lotti	18
Lotto 1	18
Lotto 2	18
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2023 del R.G.E.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - PIAZZA GIOVANNI XXIII N. 10	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - PIAZZA GIOVANNI XXIII N. 10	24



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 Verbania (VB) - PIAZZA GIOVANNI XXIII N. 10
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - PIAZZA GIOVANNI XXIII N. 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - PIAZZA GIOVANNI XXIII N. 10

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia è un appartamento sito nel Comune di Verbania, in Piazza Giovanni XXIII n. 10, individuato al catasto fabbricati al foglio 49, mappale 107, sub 7 e catasto terreni al foglio 81, mappale 143. L'appartamento individuato al piano secondo del fabbricato è composto da soggiorno/pranzo, locale cottura, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto di cui una matrimoniale, disimpegno, n. 3 balconi e cantina posizionata al piano terreno.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile oggetto di perizia è identificato al catasto terreni del Comune di Verbania al foglio 81, mappale 143, e confina coi mappali 142, 146, 144.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	72,08 mq	86,53 mq	1	86,53 mq	2,50 m	2
Balconi appartamento	11,71 mq	11,71 mq	0,25	2,93 mq	0,00 m	2
Cantina	5,16 mq	5,95 mq	0,20	1,19 mq	2,62 m	T

Totale superficie convenzionale:	90,65 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	90,65 mq	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	107	7		A3	2	5,5	93 mq	411,87 €	T - 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	
81	143				Ente Urbano						

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia risulta in ottimo stato conservativo per quanto riguarda gli interni e buono stato conservativo per quanto riguarda le finiture murali esterne.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si fa riferimento per patti, condizioni e servitù, all'atto a rogito Notaio **** Omissis **** del 22/12/2006 rep. 33560/9255 trascritto a Verbania il 11/01/2007 ai n. 590/374 e alla planimetria ivi allegata sotto al lettera "B"; oltre all'atto a rogito Notaio **** Omissis **** del 05/05/2005 rep. 13299/8182 trascritto a Verbania il 18/05/2005 ai n. 7699/4392.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia è un appartamento sito nel Comune di Verbania, in Piazza Giovanni XXIII n. 10, individuato al catasto fabbricati al foglio 49, mappale 107, sub 7 e catasto terreni al foglio 81, mappale 143.

L'appartamento individuato al piano secondo del fabbricato è composto da soggiorno/pranzo, locale cottura, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto di cui una matrimoniale, disimpegno, n. 3 balconi e cantina posizionata al piano terreno.

L'appartamento presenta le seguenti principali caratteristiche:

- murature perimetrali in laterizio intonacate e tinteggiate;
- divisori interni in laterizio intonacato e tinteggiato;
- solai in latero-cemento;
- serramenti esterni in legno a vetro doppio;
- pavimentazioni e rivestimenti interni in gres porcellanato e legno per le camere;
- porte interne in laminato;
- impianto di riscaldamento tradizionale con radiatori in lega metallica come elementi radianti non provvisti valvole termostatiche;
- balconi in pietra con balaustre in ferro battuto.

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: 24/07/2023
- Scadenza contratto: 05/07/2027
- Scadenza disdetta: 05/01/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 50,00

L'immobile oggetto di perizia è concesso in locazione alla "Sig.ra **** Omissis **** nata a Sesto San Giovanni il 31/12/1948".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/2002 al 11/01/2007	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Verbania	22/01/2002	66	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II di Verbania	07/02/2002	1438	1101
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2006 al 18/03/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lanteri Luigi	22/12/2006	33560	9255
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Verbania	11/01/2007	590	374
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/02/2015	**** Omissis ****	Ricongiunzione usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/02/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

In data 18/02/2015 muore il **** Omissis **** e la quota di usufrutto lui spettante si ricarica sulla quota di usufrutto della **** Omissis ****, diventando così usufruttuaria per la quota di 1/1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 28/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 28/01/2010
Reg. gen. 926 - Reg. part. 170
Importo: € 1.540.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 770.000,00
Spese: € 770.000,00
Percentuale interessi: 2,724 %
Rogante: Notaio Gaetano Petrelli
Data: 22/01/2010
N° repertorio: 18312
N° raccolta: 11587
Note: Trattasi di finanziamento agrario ipotecario gravante sui beni oggetto di esecuzione e su altri immobili non oggetto della presente. Ipoteca annotata di rinegoziazione di finanziamento agrario del 19/07/2011 ai n. 8127/1040.
- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 20/06/2011
Reg. gen. 6686 - Reg. part. 1008
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 170.000,00
Spese: € 170.000,00
Percentuale interessi: 3,69 %
Rogante: Notaio Gaetano Petrelli
Data: 16/06/2011
N° repertorio: 19330
N° raccolta: 12298
Note: Ipoteca gravante sugli immobili oggetto di esecuzione e su altri immobili non oggetto della presente.

• **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 29/05/2018

Reg. gen. 5156 - Reg. part. 552

Importo: € 12.700,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 7.282,30

Spese: € 3.668,35

Interessi: € 1.749,35

Rogante: Tribunale di Vercelli

Data: 06/10/2016

N° repertorio: 890

Note: Ipoteca gravante sugli immobili oggetto di esecuzione e su altri beni non oggetto della presente.

Trascrizioni

• **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 07/11/2023

Reg. gen. 13284 - Reg. part. 10866

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

• **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 25/06/2024

Reg. gen. 7092 - Reg. part. 6004

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

• **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 16/09/2024

Reg. gen. 10085 - Reg. part. 8387

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione per le ipoteche sono calcolabili dall'Agenzia delle Entrate in fase di deposito di annotamento.

Per il pignoramento gli oneri di cancellazione ammontano ad € 294,00 per ogni formalità.

La **** Omissis **** divenuta **** Omissis ****, ha concluso con la società veicolo **** Omissis **** procura speciale per il recupero giudiziale dei crediti. Di conseguenza, la **** Omissis **** è la procedente in sostituzione della **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

Foglio 81 mappale 143

Strumenti urbanistici

P.R.G. Variante Parziale 39 Approvata

Destinazioni urbanistiche

CS_PALLANZA - Centri storici e nuclei di antica formazione (NAF) - art. 32 - Art.32

Vincoli

VIN_PAES_DECRETO - vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 136 e seguenti (Vincolo paesaggistico posto per decreto)

Classi

I - classe I di cui all'art. 45 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06 - Art.45

IIB - classe IIB di cui all'art. 46 punto 2 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06 - Art.46

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla richiesta di accesso agli atti amministrativi effettuata dal sottoscritto CTU presso il Comune di Verbania, sono emerse le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Nulla Osta n. 2470 del 29/12/1975 per rifacimento della copertura del fabbricato;
- Permesso di Costruire n. 95/04 rilasciato in data 04/06/2004 per opere di ristrutturazione con ampliamento;
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 33640 del 04/09/2006 per lievi modifiche della distribuzione interna dei locali;
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 8239 del 02/03/2007 per posa tende esterne.

Dai rilievi eseguiti sul posto in fase di sopralluogo, e dall'analisi della documentazione tecnica depositata presso il Comune di Verbania, non si riscontrano difformità riguardanti l'immobile oggetto di perizia individuato al foglio 49, mappale 107, sub 7.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - PIAZZA GIOVANNI XXIII N. 10

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia è un appartamento sito nel Comune di Verbania, in Piazza Giovanni XXIII n. 10, individuato al catasto fabbricati al foglio 49, mappale 107, sub 6 e catasto terreni al foglio 81, mappale 143. L'appartamento individuato al piano primo del fabbricato è composto da soggiorno/pranzo, locale cottura, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto di cui una matrimoniale, disimpegno, n. 1 balcone, n. 1 terrazzo e cantina posizionata al piano terreno dell'edificio.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile oggetto di perizia è identificato al catasto terreni del Comune di Verbania al foglio 81, mappale 143, e confina coi mappali 142, 146, 144.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	72,08 mq	86,53 mq	1	86,53 mq	2,50 m	1
Balcone appartamento	7,56 mq	7,56 mq	0,25	1,89 mq	0,00 m	1
Cantina	5,16 mq	5,95 mq	0,20	1,19 mq	2,62 m	T
Terrazzo	17,10 mq	17,10 mq	0,3	5,13 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				94,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:		94,74 mq	
---------------------------------------	--	----------	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	107	6		A3	2	5,5	97 mq	411,87 €	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
81	143				Ente Urbano					

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia risulta in ottimo stato conservativo per quanto riguarda gli interni e buono stato conservativo per quanto riguarda le finiture murali esterne.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si fa riferimento per patti, condizioni e servitù, all'atto a rogito Notaio **** Omissis **** del 22/12/2006 rep. 33560/9255 trascritto a Verbania il 11/01/2007 ai n. 590/374 e alla planimetria ivi allegata sotto al lettera "B"; oltre all'atto a rogito Notaio **** Omissis **** del 05/05/2005 rep. 13299/8182 trascritto a Verbania il 18/05/2005 ai n. 7699/4392.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia è un appartamento sito nel Comune di Verbania, in Piazza Giovanni XXIII n. 10, individuato al catasto fabbricati al foglio 49, mappale 107, sub 6 e catasto terreni al foglio 81, mappale 143.

L'appartamento individuato al piano primo del fabbricato è composto da soggiorno/pranzo, locale cottura, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto di cui una matrimoniale, disimpegno, n. 1 balcone, n. 1 terrazzo e cantina posizionata al piano terreno.

L'appartamento presenta le seguenti principali caratteristiche:

- murature perimetrali in laterizio intonacate e tinteggiate;
- divisori interni in laterizio intonacato e tinteggiato;
- solai in latero-cemento;
- serramenti esterni in legno a vetro doppio;
- pavimentazioni e rivestimenti interni in gres porcellanato e legno per le camere;
- porte interne in laminato;
- impianto di riscaldamento tradizionale con radiatori in lega metallica come elementi radianti sprovvisti valvole termostatiche;
- balcone in pietra con balaustre in ferro battuto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di perizia risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** eseguita, dal marito e dalla figlia minorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/2002 al 11/01/2007	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Verbania	22/01/2002	66	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II di Verbania	07/02/2002	1438	1101
		Registrazione			
Dal 22/12/2006	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lanteri Luigi	22/12/2006	33560	9255
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		C.RR.II. di Verbania	11/01/2007	590	374
		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 28/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 28/01/2010
Reg. gen. 926 - Reg. part. 170
Importo: € 1.540.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 770.000,00
Spese: € 770.000,00
Percentuale interessi: 2,724 %
Rogante: Notaio Gaetano Petrelli
Data: 22/01/2010
N° repertorio: 18312
N° raccolta: 11587
Note: Trattasi di finanziamento agrario ipotecario gravante sui beni oggetto di esecuzione e su altri immobili non oggetto della presente. Ipoteca annotata di rinegoziazione di finanziamento agrario del 19/07/2011 ai n. 8127/1040.
- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 20/06/2011
Reg. gen. 6686 - Reg. part. 1008
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 170.000,00

Spese: € 170.000,00

Percentuale interessi: 3,69 %

Rogante: Notaio Gaetano Petrelli

Data: 16/06/2011

N° repertorio: 19330

N° raccolta: 12298

Note: Ipoteca gravante su immobili oggetto di esecuzione e su altri beni non oggetto della presente.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 29/05/2018

Reg. gen. 5156 - Reg. part. 552

Importo: € 12.700,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 7.282,30

Spese: € 3.668,35

Interessi: € 1.749,35

Rogante: Tribunale di Vercelli

Data: 06/10/2016

N° repertorio: 890

Note: Ipoteca gravante su immobili oggetto di esecuzione e su altri beni non oggetto della presente.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 16/09/2024

Reg. gen. 10085 - Reg. part. 8387

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione per le ipoteche sono calcolabili dall'Agenzia delle Entrate in fase di deposito di annotamento.

Per il pignoramento gli oneri di cancellazione ammontano ad € 294,00 per ogni formalità.

La **** Omissis ****, ha concluso con la società veicolo **** Omissis **** procura speciale per il recupero giudiziale dei crediti. Di conseguenza, la **** Omissis **** è la procedente in sostituzione della **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

Foglio 81 mappale 143

Strumenti urbanistici

P.R.G. Variante Parziale 39 Approvata

Destinazioni urbanistiche

CS_PALLANZA - Centri storici e nuclei di antica formazione (NAF) - Art. 32

Vincoli

VIN_PAES_DECRETO - vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 136 e seguenti (Vincolo paesaggistico posto per decreto)

Classi

I - classe I di cui all'art. 45 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06 - Art.45

IIB - classe IIB di cui all'art. 46 punto 2 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06 - Art.46

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla richiesta di accesso agli atti amministrativi effettuata dal sottoscritto CTU presso il Comune di Verbania, sono emerse le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Nulla Osta n. 2470 del 29/12/1975 per rifacimento della copertura del fabbricato;
- Permesso di Costruire n. 95/04 rilasciato in data 04/06/2004 per opere di ristrutturazione con ampliamento;
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 33640 del 04/09/2006 per lievi modifiche della distribuzione interna dei locali;
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 8239 del 02/03/2007 per posa tende esterne.

Dai rilievi eseguiti sul posto in fase di sopralluogo e dall'analisi della documentazione tecnica depositata presso il Comune di Verbania, si riscontrano le seguenti difformità:

- tamponature verticali e realizzazione di copertura del terrazzo con pannelli trasparenti tipo plexiglass sorretti da strutture metalliche.

Le opere di tamponatura/chiusura del terrazzo esterno risultano realizzate in assenza di autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Verbania.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - PIAZZA GIOVANNI XXIII N. 10
L'immobile oggetto di perizia è un appartamento sito nel Comune di Verbania, in Piazza Giovanni XXIII n. 10, individuato al catasto fabbricati al foglio 49, mappale 107, sub 7 e catasto terreni al foglio 81, mappale 143. L'appartamento individuato al piano secondo del fabbricato è composto da soggiorno/pranzo, locale cottura, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto di cui una matrimoniale, disimpegno, n. 3 balconi e cantina posizionata al piano terreno.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 81, Part. 143, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 107, Sub. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 262.885,00
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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Verbania (VB) - PIAZZA GIOVANNI XXIII N. 10	90,65 mq	2.900,00 €/mq	€ 262.885,00	100,00%	€ 262.885,00
				Valore di stima:	€ 262.885,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - PIAZZA GIOVANNI XXIII N. 10
L'immobile oggetto di perizia è un appartamento sito nel Comune di Verbania, in Piazza Giovanni XXIII n. 10, individuato al catasto fabbricati al foglio 49, mappale 107, sub 6 e catasto terreni al foglio 81, mappale 143. L'appartamento individuato al piano primo del fabbricato è composto da soggiorno/pranzo, locale cottura, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto di cui una matrimoniale, disimpegno, n. 1 balcone, n. 1 terrazzo e cantina posizionata al piano terreno dell'edificio.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 81, Part. 143, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 107, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 267.166,80
Dai rilievi eseguiti sul posto in fase di sopralluogo e dall'analisi della documentazione tecnica depositata presso il Comune di Verbania, si riscontrano le seguenti difformità:
 - tamponature verticali e realizzazione di copertura del terrazzo con pannelli trasparenti tipo

"plexiglass" sorretti da strutture metalliche.

Le opere di tamponatura/chiusura del terrazzo esterno risultano realizzate in assenza di autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Verbania.

Tali opere, realizzate in assenza di autorizzazioni edilizie, non risultano sanabili in quanto la tamponatura/chiusura del terrazzo va ad inficiare i rapporti aeroilluminanti del locale cucina.

Il costo di rimozione delle opere abusivamente realizzate ammonta circa ad € 600,00 da detrarre dal valore complessivo dell'immobile, ottenendo così una valutazione pari ad € 267.166,80 - € 600,00 = € 266.566,80

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Verbania (VB) - PIAZZA GIOVANNI XXIII N. 10	94,74 mq	2.820,00 €/mq	€ 267.166,80	100,00%	€ 267.166,80
Valore di stima:					€ 267.166,80

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 14/01/2025

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - PIAZZA GIOVANNI XXIII N. 10

L'immobile oggetto di perizia è un appartamento sito nel Comune di Verbania, in Piazza Giovanni XXIII n. 10, individuato al catasto fabbricati al foglio 49, mappale 107, sub 7 e catasto terreni al foglio 81, mappale 143. L'appartamento individuato al piano secondo del fabbricato è composto da soggiorno/pranzo, locale cottura, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto di cui una matrimoniale, disimpegno, n. 3 balconi e cantina posizionata al piano terreno. Identificato al catasto Terreni - Fg. 81, Part. 143, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 107, Sub. 7, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Foglio 81 mappale 143 Strumenti urbanistici P.R.G. Variante Parziale 39 Approvata Destinazioni urbanistiche CS_PALLANZA - Centri storici e nuclei di antica formazione (NAF) - art. 32 - Art.32 Vincoli VIN_PAES_DECRETO - vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 136 e seguenti (Vincolo paesaggistico posto per decreto) Classi I - classe I di cui all'art. 45 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06 - Art.45 IIB - classe IIB di cui all'art. 46 punto 2 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06 - Art.46

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - PIAZZA GIOVANNI XXIII N. 10

L'immobile oggetto di perizia è un appartamento sito nel Comune di Verbania, in Piazza Giovanni XXIII n. 10, individuato al catasto fabbricati al foglio 49, mappale 107, sub 6 e catasto terreni al foglio 81, mappale 143. L'appartamento individuato al piano primo del fabbricato è composto da soggiorno/pranzo, locale cottura, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto di cui una matrimoniale, disimpegno, n. 1 balcone, n. 1 terrazzo e cantina posizionata al piano terreno dell'edificio. Identificato al catasto Terreni - Fg. 81, Part. 143, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 107, Sub. 6, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Foglio 81 mappale 143 Strumenti urbanistici P.R.G. Variante Parziale 39 Approvata Destinazioni urbanistiche CS_PALLANZA - Centri storici e nuclei di antica formazione (NAF) - Art. 32 Vincoli VIN_PAES_DECRETO - vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 136 e seguenti (Vincolo paesaggistico posto per decreto) Classi I - classe I di cui all'art. 45 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06 - Art.45 IIB - classe IIB di cui all'art. 46 punto 2 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06 - Art.46

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Verbania (VB) - PIAZZA GIOVANNI XXIII N. 10		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 81, Part. 143, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 107, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	90,65 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia risulta in ottimo stato conservativo per quanto riguarda gli interni e buono stato conservativo per quanto riguarda le finiture murali esterne.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia è un appartamento sito nel Comune di Verbania, in Piazza Giovanni XXIII n. 10, individuato al catasto fabbricati al foglio 49, mappale 107, sub 7 e catasto terreni al foglio 81, mappale 143. L'appartamento individuato al piano secondo del fabbricato è composto da soggiorno/pranzo, locale cottura, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto di cui una matrimoniale, disimpegno, n. 3 balconi e cantina posizionata al piano terreno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Verbania (VB) - PIAZZA GIOVANNI XXIII N. 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 81, Part. 143, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 107, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	94,74 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia risulta in ottimo stato conservativo per quanto riguarda gli interni e buono stato conservativo per quanto riguarda le finiture murali esterne.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia è un appartamento sito nel Comune di Verbania, in Piazza Giovanni XXIII n. 10, individuato al catasto fabbricati al foglio 49, mappale 107, sub 6 e catasto terreni al foglio 81, mappale 143. L'appartamento individuato al piano primo del fabbricato è composto da soggiorno/pranzo, locale cottura, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto di cui una matrimoniale, disimpegno, n. 1 balcone, n. 1 terrazzo e cantina posizionata al piano terreno dell'edificio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto di perizia risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** eseguita, dal marito e dalla figlia minorenni.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - PIAZZA GIOVANNI XXIII N. 10

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 28/01/2010
Reg. gen. 926 - Reg. part. 170
Importo: € 1.540.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 770.000,00
Spese: € 770.000,00
Percentuale interessi: 2,724 %
Rogante: Notaio Gaetano Petrelli
Data: 22/01/2010
N° repertorio: 18312
N° raccolta: 11587
Note: Trattasi di finanziamento agrario ipotecario gravante sui beni oggetto di esecuzione e su altri immobili non oggetto della presente. Ipoteca annotata di rinegoziazione di finanziamento agrario del 19/07/2011 ai n. 8127/1040.
- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 20/06/2011
Reg. gen. 6686 - Reg. part. 1008
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 170.000,00
Spese: € 170.000,00
Percentuale interessi: 3,69 %
Rogante: Notaio Gaetano Petrelli
Data: 16/06/2011
N° repertorio: 19330
N° raccolta: 12298
Note: Ipoteca gravante sugli immobili oggetto di esecuzione e su altri immobili non oggetto della presente.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 29/05/2018
Reg. gen. 5156 - Reg. part. 552
Importo: € 12.700,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.282,30
Spese: € 3.668,35
Interessi: € 1.749,35
Rogante: Tribunale di Vercelli

Data: 06/10/2016

N° repertorio: 890

Note: Ipoteca gravante sugli immobili oggetto di esecuzione e su altri beni non oggetto della presente.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 07/11/2023

Reg. gen. 13284 - Reg. part. 10866

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 25/06/2024

Reg. gen. 7092 - Reg. part. 6004

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 16/09/2024

Reg. gen. 10085 - Reg. part. 8387

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - PIAZZA GIOVANNI XXIII N. 10

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo

Iscritto a Verbania il 28/01/2010

Reg. gen. 926 - Reg. part. 170

Importo: € 1.540.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 770.000,00

Spese: € 770.000,00

Percentuale interessi: 2,724 %

Rogante: Notaio Gaetano Petrelli

Data: 22/01/2010

N° repertorio: 18312

N° raccolta: 11587

Note: Trattasi di finanziamento agrario ipotecario gravante sui beni oggetto di esecuzione e su altri immobili non oggetto della presente. Ipoteca annotata di rinegoziazione di finanziamento agrario del 19/07/2011 ai n. 8127/1040.

- **Ipoteca** derivante da Mutuo

Iscritto a Verbania il 20/06/2011

Reg. gen. 6686 - Reg. part. 1008

Importo: € 340.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 170.000,00

Spese: € 170.000,00

Percentuale interessi: 3,69 %

Rogante: Notaio Gaetano Petrelli

Data: 16/06/2011

N° repertorio: 19330

N° raccolta: 12298

Note: Ipoteca gravante su immobili oggetto di esecuzione e su altri beni non oggetto della presente.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 29/05/2018

Reg. gen. 5156 - Reg. part. 552

Importo: € 12.700,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 7.282,30

Spese: € 3.668,35

Interessi: € 1.749,35

Rogante: Tribunale di Vercelli

Data: 06/10/2016

N° repertorio: 890

Note: Ipoteca gravante su immobili oggetto di esecuzione e su altri beni non oggetto della presente.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 16/09/2024

Reg. gen. 10085 - Reg. part. 8387

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura