TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tacchini Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2025 del R.G.E.

promossa da

****** *Omissis* ******

contro

****** *Omissis* ******

TACCHINI S.r.l. – *Servizi di ingegneria civile*
PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461
peo: *andrea.tacchini@tacchinivb.it* – pec: *andrea.tacchini2@ingpec.eu*
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA N. 1458
C.F. TCCNDR69M07L407T – P. IVA 01628410039

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

SOMMARIO

Incarico ……3
Premessa ……3
Descrizione ……3
Lotto unico ……4
Completezza documentazione ex art. 567 ……4
Titolarità ……4
Confini ……4
Consistenza ……5
Cronistoria dati catastali ……5
Dati catastali ……6
Precisazioni ……7
Patti ……7
Stato conservativo ……7
Parti comuni ……8
Servitù, censo, livello, usi civici ……8
Caratteristiche costruttive prevalenti ……8
Stato di occupazione ……9
Provenienze ventennali ……9
Formalità pregiudizievoli ……10
Normativa urbanistica ……10
Regolarità edilizia ……10
Vincoli ed oneri condominiali ……11
Stima lotto unico ……12
Riserve e particolarità da segnalare ……13

TACCHINI S.r.l. – *Servizi di ingegneria civile*
PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461
peo: *andrea.tacchini@tacchinivb.it* – pec: *andrea.tacchini2@ingpec.eu*
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA N. A182
C.F. TCCNDR69M07L682T – P. IVA 01628410039

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

INCARICO

Con decreto di nomina notificato il 27/05/2025, il sottoscritto Ing. Tacchini Andrea, con studio in Piazza Aldo Moro 5, 28921 Verbania-Intra (VB), peo: andrea.tacchini@tacchinivb.it, pec: andrea.tacchini2@ingpec.eu, tel. 0323.407461, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – Proprietà immobiliare definita da n. 2 fabbricati ad uso deposito con area esterna di pertinenza, ubicata in Gignese (VB), località Vezzo, Via Cavallotti, n. 7.

DESCRIZIONE

La proprietà immobiliare oggetto di perizia è definita da due fabbricati ad uso deposito, con area esterna di pertinenza, siti nel Comune di Gignese (VB), località Vezzo, Via Cavallotti, n. 7, e precisamente:

- il primo fabbricato, prospiciente Via Cavallotti, è caratterizzato da un piano terra composto da un'unità immobiliare definita da n. 2 locali, identificata a parte del Catasto Fabbricati, al Foglio 6, Particella 479, Subalterno 3; un piano primo, accessibile da scala esterna e balcone, composto da due unità immobiliari, definite da un locale ciascuna, identificate a parte del Catasto Fabbricati, al Foglio 6, Particella 479, Subalterni 5 e 6;
- il secondo fabbricato è caratterizzato da un piano terra adibito a deposito, identificato a parte del Catasto Fabbricati, al Foglio 6, Particella 479, Subalterno 4.

I due fabbricati ad uso deposito e l'area esterna sono identificati a parte del Catasto Terreni, al Foglio 6, Mappale 479.

Il fabbricato prospiciente Via Cavallotti si presenta in carenti condizioni statiche e di manutenzione, quello interno alla corte (Sub. 4) si presenta in sufficienti condizioni statiche e di manutenzione.

Entrambi sono privi di impiantistica.

I fabbricati oggetto di perizia sono stati realizzati ante 01/09/1967.

L'accesso alla proprietà immobiliare avviene con ingresso pedonale e carraio da Via Cavallotti.

TACCHINI S.r.l. – *Servizi di ingegneria civile*
PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461
peo: *andrea.tacchini@tacchinivb.it* – pec: *andrea.tacchini2@ingpec.eu*
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA N. 1182
C.F. TCCNDR69M07L682T – P. IVA 02841040039

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd420dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – Proprietà immobiliare definita da n. 2 fabbricati ad uso deposito con area esterna di pertinenza, ubicata in Gignese (VB), località Vezzo, Via Cavallotti, n. 7.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Esaminati gli atti del procedimento, al momento del pignoramento, si relaziona quanto segue.

- Documenti catastali: non presenti;

- Titoli: non presenti;

- Documenti urbanistici e CDU: non presenti;

- APE: non presente;

- Esecutato: non presente.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di esecuzione, appartiene ai seguenti soggetti:

- **** Omissis ****
  Proprietà per 1/2
- **** Omissis ****
  Proprietà per 1/2

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

- **** Omissis **** – Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****;
- **** Omissis **** – Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****.

CONFINI

La proprietà immobiliare, indentificata al Catasto Terreni al Foglio 6, Mappale 479 confina (in contorno, partendo da nord in senso orario):

- a nord-ovest Particella 474;

- a nord-est Particelle 477 e 481;

- a sud-est Particelle 480, 482 e 483;

- a sud-ovest Via Cavallotti.

TACCHINI S.r.l. – *Servizi di ingegneria civile*
PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461
peo: *andrea.tacchini@tacchinivb.it* – pec: *andrea.tacchini2@ingpec.eu*
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA N. A182
C.F. TCCNDR69M07L682T – P. IVA 02841040039

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito 1 PT Part. 479, Sub. 3	25,66 m²	41,03 m²	1,00	41,03 m²	2,19-2,58 m	T
Deposito 2 P1 Part. 479, Sub. 5	12,39 m²	19,81 m²	1,00	19,81 m²	2,14 m	1
Deposito 3 P1 Part. 479, Sub. 6	13,57 m²	21,22 m²	1,00	21,22 m²	2,11 m (Min) 3,72 m (Max)	1
Deposito 4 PT Part. 479, Sub. 4	29,33m²	41,52 m²	1,00	41,52 m²	5,55 m (Min) 6,35 m (Max) H_{MEDIA} = 5,95 m	T
Balcone P1 Part. 479, Sub. 2	6,37 m²	6,37 m²	0,25	1,59 m²	-	1
Area esterna Part. 479, Sub. 1	107,45 m²	25 m²	0,10	2,50 m²	-	T
		82,45 m²	0,02	1,65 m²		
Totale superficie convenzionale:				**129,32 m²**		
Incidenze condominiali:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**129,32 m²**		

Il bene non si giudica comodamente e convenientemente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al **11/02/1965**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** **Fg. 6, Part. 479 graffata a Part. 1018**
Dal **11/02/1965** al **22/05/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** **Fg. 6, Part. 479 graffata a Part. 1018**
Dal **22/05/2001** al **02/12/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** **Fg. 6, Part. 479 graffata a Part. 1018**

TACCHINI S.r.l. – *Servizi di ingegneria civile*
PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461
peo: *andrea.tacchini@tacchinivb.it* – pec: *andrea.tacchini2@ingpec.eu*
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA N. A182
C.F. TCCNDR69M07L682T – P. IVA 02841400039

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **02/12/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** **L'ex Fg. 6, Part. 479 graffata a Part. 1018 è stata soppressa ed ha generato le seguenti unità:** **Fg. 6, Part. 479, Sub. 1 – BCNC** **Fg. 6, Part. 479, Sub. 2 – BCNC** **Fg. 6, Part. 479, Sub. 3** **Fg. 6, Part. 479, Sub. 4** **Fg. 6, Part. 479, Sub. 5** **Fg. 6, Part. 479, Sub. 6**

Gli attuali titolari catastali al C.F. e al C.T. corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	479	1		BCNC	-	-	-	-	T	
	6	479	2		BCNC	-	-	-	-	T-1	
	6	479	3		C/2	2	26 m²	43 m²	€ 40,28	T	
	6	479	4		C/2	2	29 m²	42 m²	€ 44,93	T	
	6	479	5		C/2	2	13 m²	20 m²	€ 20,14	1	
	6	479	6		C/2	2	14 m²	22 m²	€ 21,69	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
6	479				Ente Urbano		00 01 90			

TACCHINI S.r.l. – *Servizi di ingegneria civile*
PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461
peo: andrea.tacchini@tacchinivb.it – pec: andrea.tacchini2@ingpec.eu
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA N. A182
C.F. TCCNDR69M07L682T - P.IVA 02628410039

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Corrispondenza catastale

A seguito degli accertamenti effettuati nell'ambito dell'incarico assegnato, non si è riscontrata corrispondenza tra le planimetrie catastali originarie (Fabbricati), la mappa catastale (Terreni), e lo stato e le condizioni dei luoghi, come nel loro stato di fatto al 08/09/2025.

L'estratto mappa originario, di cui al C.T. Fg. 6, Part. 479, rappresentava una diversa sagoma dei fabbricati.

Inoltre la planimetria catastale originaria (ex Fg. 6, Part. 479 graffata alla Part. 1018), riportava una distribuzione degli spazi e degli usi difforme rispetto a quanto rilevato in sede di sopralluogo del 08/09/2025, e mancava la rappresentazione di uno dei due fabbricati che compongono la proprietà immobiliare oggetto del pignoramento.

Si è reso quindi necessario un doppio aggiornamento catastale, ai Terreni e Fabbricati, per regolarizzare le difformità riscontrate.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento, e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Al momento del pignoramento la documentazione è risultata incompleta.

Si rendono le seguenti precisazioni.

- Documenti catastali: non presenti al momento del pignoramento, sono stati recuperati presso l'Agenzia Delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali ed aggiornati nelle reali consistenze dell'immobile (cfr. All. 2, nuovo tipo mappale, nuovi mod. D1, con estratto mappa, tipi planimetrici e visure).
- Titoli: non presenti al momento del pignoramento, sono stati recuperati nell'ambito dell'incarico assegnato presso l'Agenzia Delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e presso lo studio notarile Cervia Maria (cfr. All. 4).
- Documenti urbanistici e CDU: non presenti al momento del pignoramento, sono stati recuperati nell'ambito dell'incarico assegnato presso il Comune di Gignese (cfr. All. 3 e 5).
- APE: non presente al momento del pignoramento, e sono stati resi nell'ambito dell'incarico assegnato (cfr. All. 5).
- Esecutato: non presente al momento del pignoramento, l'estratto di matrimonio è stato recuperato nell'ambito dell'incarico assegnato presso il Comune di Gignese (cfr. All. 6).

PATTI

L'immobile di cui al Bene N° 1, risulta alla data del 08/09/2025 utilizzato da **** Omissis ****.

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

In merito allo stato conservativo della proprietà immobiliare, si relaziona quanto segue.

I fabbricati si presentano in mediocre stato di conservazione, con finiture interne ed esterne datate e segni di degrado diffuso.

TACCHINI S.r.l. – *Servizi di ingegneria civile*
PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461
peo: *andrea.tacchini@tacchinivb.it* – pec: *andrea.tacchini2@ingpec.eu*
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA N. 1182
C.F. TCCNDR69M07L682T – P. IVA 01628410039

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Le strutture principali del fabbricato interno alla corte (per intendersi tutto il Sub. 4) risultano in condizioni sufficienti, ma necessitano di interventi di manutenzione e adeguamento (sono state accertate alcune lesioni di lieve entità nelle murature in prossimità delle aperture).

L'edificio prospiciente Via Cavallotti presenta invece uno stato strutturale scadente, che richiede significative opere di manutenzione per garantire adeguati livelli di sicurezza; su tutto si segnala come il balcone in legno verso la corte interna sia totalmente da ricostruire (attualmente viene giudicato pericolante).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti effettuati non risulta che l'immobile sia gravato da "usi civici"; né risultano altresì atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU, cfr. All. 5) rilasciato dal Comune di Gignese in data 08/08/2025, risulta quanto segue:

- il terreno di cui al Fg. 6, Mappale 479 (C.T.) ricade:
  - Destinazione urbanistica: Nuclei di Antica Formazione, disciplinati dall'art. 14.1 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C;
  - Classificazione geologica: classe I, art. 37.

Non esistono diritti di usufrutto, anche parziali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Particella 479, Subalterni 3, 5 e 6 (depositi)

È definito da un fabbricato, prospiciente Via Cavallotti, caratterizzato da un piano terra composto da un'unità immobiliare definita da n. 2 locali, identificata a parte del Catasto Terreni, al Foglio 6, Particella 479, Subalterno 3; un piano primo, accessibile da scala esterna e balcone, composto da due unità immobiliari, definite da un locale ciascuna, identificate a parte del Catasto Terreni, al Foglio 6, Particella 479, Subalterni 5 e 6, che viene giudicato in carenti condizioni statiche e di manutenzione.

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono le seguenti.

- struttura caratterizzata da muratura portante in pietra;
- solai con struttura in legno;
- chiusure perimetrali in parte intonacate, in parte in pietra a vista;
- copertura con struttura lignea e finitura in lastre di pietra, lattoneria in rame;
- balcone con struttura in legno, protetto da parapetto in legno;
- scala esterna con struttura e pedate in pietra, priva di parapetto;
- serramenti in legno con vetro semplice;

TACCHINI S.r.l. – *Servizi di ingegneria civile*
PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461
peo: *andrea.tacchini@tacchinivb.it* – pec: *andrea.tacchini2@ingpec.eu*
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA N. A182
C.F. TCCNDR69M07L682T – P. IVA 01628410039

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

- porte in legno;
- pavimenti in pietra.

Particella 479, Subalterno 4 (deposito)

È definito da un fabbricato caratterizzato da un piano terra adibito a deposito, identificato a parte del Catasto Terreni, al Foglio 6, Particella 479, Subalterno 4, che viene giudicato in sufficienti condizioni statiche e di manutenzione.

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono le seguenti.

- struttura caratterizzata da muratura portante in parte in pietra, in parte in mattoni di laterizio;
- chiusure perimetrali in parte intonacate, in parte in pietra a vista, in parte con mattoni in laterizio a vista;
- copertura con struttura lignea e finitura in tegole di laterizio, lattoneria in rame;
- le aperture sono prive di serramenti.

Area esterna

Area esterna recintata e dotata di portone in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 08/09/2025 al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava in uso a **** Omissis ****, che lo utilizzano come deposito di materiale vario.

PROVENIENZE VENTENNALI

In riferimento alla storia del dominio ventennale, sulla base di quanto emerso ed analizzato, si possono attestare le seguenti provenienze (cfr. All. 4).

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **22/05/2001**	**** Omissis ****	**Nota di trascrizione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Dott.ssa Maria Cervia	22/05/2001	18023	3460
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	23/05/2001	5708	4243

TACCHINI S.r.l. – *Servizi di ingegneria civile*
PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461
peo: andrea.tacchini@tacchinivb.it – pec: andrea.tacchini2@ingpec.eu
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA N. A182
C.F. TCCNDR69M07L682T – P. IVA 02628410039

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In riferimento alla storia del dominio ventennale relativa alle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sull'immobile, sulla base di quanto emerso ed analizzato, si può attestare che, a carico della proprietà in oggetto, risultano le seguenti formalità (l'ispezione ha riguardato tutte le formalità a carico sia degli Intestati che dei più antichi danti causa – vedi All .4).

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo (ipoteca di rinnovazione) iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di VERBANIA – Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/05/2021 ai nn. 5259/562, notaio Cervia Maria repertorio 18024 del 22/05/2001, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis **** e **** Omissis ****, grava per la quota di 1/2 ciascuno delle unità immobiliari in oggetto.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di VERBANIA – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/05/2025 ai nn. 5686/4697, atto giudiziario UNEP Tribunale di Verbania n. di repertorio 656 del 29/04/2025, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis **** e **** Omissis ****, grava per la quota di 1/2 ciascuno delle unità immobiliari in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

È stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) al Comune di Gignese, Ufficio Urbanistica, e rilasciato in data 08/08/2025 – cfr. All. 5.

Dallo stesso si evince che l'immobile è sottoposto alle seguenti disposizioni generali:

- Nuclei di Antica Formazione, disciplinati dall'art. 14.1 delle NTA del P.R.G.C;
- Vincoli di natura idrogeologica: classe I, art. 37

Dagli accertamenti condotti non risulta che gli strumenti urbanistici vigenti abbiano subito modifiche incidenti sulla destinazione e capacità edificatoria dell'immobile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Epoca di realizzazione dell'immobile

Dagli accertamenti effettuati si evince come i due fabbricati risultino essere stati realizzati in centro storico (quindi centro abitato) con inizio lavori ante 01 settembre 1967.

È stata recuperata la mappa di primo impianto levata anno 1934, su cui sono identificabili i due fabbricati oggetto di perizia (cfr. All. 2).

TACCHINI S.r.l. – *Servizi di ingegneria civile*
PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461
peo: *andrea.tacchini@tacchinivb.it* – pec: *andrea.tacchini2@ingpec.eu*
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA N. A182
C.F. TCCNDR69M07L083T - P. IVA 02841410039

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Il primo accatastamento del fabbricato prospicente Via Cavallotti è datato 29/12/1939, e già identifica i quattro locali al piano terreno e primo, allora indicati quali cucina, ripostiglio e due locali senza usi specifici (cfr. All. 2, scheda storica).

Estremi di licenze o concessioni edilizie (cfr. All. 3)

A seguito dell'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Gignese, non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo edilizio.

Agli atti era presente una sola pratica edilizia, la n. 8/2003, inerente alla "Richiesta di concessione edilizia" prot. n. 345 del 06/02/2003, depositata da **** Omissis ****, per esecuzione di opere di ristrutturazione edilizia di tipo B con ampliamento di fabbricati ad uso residenziale.

Avendo accertato la presenza dei due fabbricati sulla mappa di primo impianto levata anno 1934, e rinvenuto un primo accatastamento datato 29/12/1939 che fedelmente rappresenta il fabbricato prospicente Via Cavallotti, si può giudicare legittimo lo stato attuale dell'immobili.

Conformità degli impianti

Non è presente impiantistica nei due fabbricati oggetto di valutazione.

Agibilità dell'immobile

Agli atti dell'Amministrazione Comunale non sono state rinvenute istanze o dichiarazioni di agibilità dell'immobile.

Certificazione energetica

Nell'ambito dell'incarico assegnato sono stati prodotti gli Attesti di Prestazione Energetica (APE).

Si richiamano i seguenti APE – cfr. All. 5:

- APE con codice identificativo 2525 307086 0809 del 03/12/2025, valido fino al 31/12/2026, e riferito alla Particella 479, Subalterno 3, che classifica il deposito in Classe Energetica G (Epgl,nren = 438,27 kWh/m^{2}anno);
- APE con codice identificativo 2525 307086 0810 del 03/12/2025, valido fino al 31/12/2026, e riferito alla Particella 479, Subalterno 4, che classifica il deposito in Classe Energetica G (Epgl,nren = 413,52 kWh/m^{2}anno);
- APE con codice identificativo 2525 307086 0811 del 03/12/2025, valido fino al 31/12/2026, e riferito alla Particella 479, Subalterno 5, che classifica il deposito in Classe Energetica G (Epgl,nren = 478,31 kWh/m^{2}anno);
- APE con codice identificativo 2525 307086 0812 del 03/12/2025, valido fino al 31/12/2026, e riferito alla Particella 479, Subalterno 6, che classifica il deposito in Classe Energetica G (Epgl,nren = 461,26 kWh/m^{2}anno).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Le unità immobiliari oggetto di perizia non sono inserite in un condominio.

Non risultano pertanto vincoli od oneri condominiali a loro carico.

TACCHINI S.r.l. – *Servizi di ingegneria civile*
PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461
peo: *andrea.tacchini@tacchinivb.it* – pec: *andrea.tacchini2@ingpec.eu*
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA N. A182
C.F. TCCNDR69M07L682T – P. IVA 02841410039

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

STIMA LOTTO UNICO

Ai fini della valutazione dell'immobile nel suo stato di fatto come sopra descritto, a seguito di sopralluogo e rilievo, e dopo aver esaminato la documentazione raccolta e pervenuta, si è ritenuto di procedere alla valutazione immobiliare complessiva della proprietà oggetto di stima, con un metodo comparativo.
Considerando le caratteristiche quantitative e qualitative degli immobili, e tenuto conto di un possibile recupero ad uso residenziale dei depositi con cui è possibile generare una superficie commerciale di circa 170,00 m^2, si stima per la proprietà immobiliare costituita da due fabbricati ad uso deposito, un valore complessivo pari ad € 40.000,00 (100% della proprietà), a cui corrisponde un valore unitario di 309,31 €/m^2.
La stima espressa si ritiene congrua con i dati storici di cui si dispone, valutati gli immobili comparabili nello stesso segmento di mercato, e tenuto delle criticità sullo stato conservativo come prima evidenziate

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

- **Bene N° 1** – Proprietà immobiliare definita da n. 2 fabbricati ad uso deposito con area esterna di pertinenza, ubicata in Gignese (VB), località Vezzo, Via Cavallotti, n. 7.
  La proprietà immobiliare oggetto di perizia è definita da due fabbricati ad uso deposito, con area esterna di pertinenza, siti nel Comune di Gignese (VB), località Vezzo, Via Cavallotti, n. 7, e precisamente:
  - il primo fabbricato, prospiciente Via Cavallotti, è caratterizzato da un piano terra composto da un'unità immobiliare definita da n. 2 locali, identificata a parte del Catasto Fabbricati, al Foglio 6, Particella 479, Subalterno 3; un piano primo, accessibile da scala esterna e balcone, composto da due unità immobiliari, definite da un locale ciascuna, identificate a parte del Catasto Fabbricati, al Foglio 6, Particella 479, Subalterni 5 e 6;
  - il secondo fabbricato è caratterizzato da un piano terra adibito a deposito, identificato a parte del Catasto Fabbricati, al Foglio 6, Particella 479, Subalterno 4.
  Il fabbricato prospiciente Via Cavallotti si presenta in carenti condizioni statiche e di manutenzione, quello interno alla corte (Sub. 4) si presenta in sufficienti condizioni statiche e di manutenzione.
  Entrambi sono privi di impiantistica.
  I fabbricati oggetto di perizia sono stati realizzati ante 01/09/1967.
  L'accesso alla proprietà immobiliare avviene da ingresso da Via Cavallotti.
  I depositi sono identificati al Catasto Fabbricati a parte del Fg. 6 come segue:
  - Part. 479, Subalterno 3, Categoria C/2, Cl. 2, Consistenza 26 m^2; Sup. Cat. 43 m^2, Rendita € 40,28;
  - Part. 479, Subalterno 4, Categoria C/2, Cl. 2, Consistenza 29 m^2; Sup. Cat. 42 m^2, Rendita € 44,93;
  - Part. 479, Subalterno 5, Categoria C/2, Cl. 2, Consistenza 13 m^2; Sup. Cat. 20 m^2, Rendita € 20,14;
  - Part. 479, Subalterno 6, Categoria C/2, Cl. 2, Consistenza 14 m^2; Sup. Cat. 22 m^2, Rendita € 21,69.

  I beni comuni non censibili sono identificati al Catasto Fabbricati a parte del Fg. 6 come segue:
  - Part. 479, Subalterno 1, BCNC (corte) a tutti i subalterni;
  - Part. 479, Subalterno 2, BCNC (sottoscala, scala esterna e balcone) ai subalterni 5-6.

  La proprietà immobiliare è identificata al Catasto Terreni a parte del Fg. 6, Mappale 479.
  Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
  Valore di stima del bene: € 40.000,00.

TACCHINI S.r.l. – *Servizi di ingegneria civile*
PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461
peo: *andrea.tacchini@tacchinivb.it* – pec: *andrea.tacchini2@ingpec.eu*
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA N. 1182
C.F. TCCNDR69M07L682T – P. IVA 02841410039

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Identificativo corpo Bene N° 1	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 – Proprietà immobiliare definita da n. 2 fabbricati ad uso deposito con area esterna di pertinenza, ubicati in Gignese (VB), località Vezzo, Via Cavallotti, n. 7	129,32 m^2	309,31 €/m^2	€ 40.000,00	100%	€ 40.000,00
				Totale lotto:	€ 40.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia come nell'area di pertinenza dei due fabbricati e al piano terreno dei fabbricati stessi siano presenti diversi rifiuti da smaltire (sostanzialmente vecchi pneumatici di autovetture ed oli esausti, oltre a due vecchi motorini).

* * *

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Verbania, lì 09/12/2025.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tacchini Andrea
(f.to digitalmente)

TACCHINI S.r.l. – *Servizi di ingegneria civile*
PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461
peo: *andrea.tacchini@tacchinivb.it* – pec: *andrea.tacchini2@ingpec.eu*
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA N. A182
C.F. TCCNDR69M07L682T – P. IVA 02841470039

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ *Allegato 1 – Foto*
- ✓ *Allegato 2 – Documenti catastali*
- ✓ *Allegato 3 – Documenti urbanistici*
- ✓ *Allegato 4 – Titoli*
- ✓ *Allegato 5 – CDU + APE*
- ✓ *Allegato 6 – Esecutato*
- ✓ *Allegato 7 – Dati catasto*
- ✓ *Allegato 8 – Perizia epurata*
- ✓ *Allegato 9 – Bando di vendita*
- ✓ *Allegato 10 – Pubblicità commerciale*

TACCHINI S.r.l. – *Servizi di ingegneria civile*
PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461
peo: *andrea.tacchini@tacchinivb.it* – pec: *andrea.tacchini2@ingpec.eu*
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA N. 1182
C.F. TCCNDR69M07L083T – P. IVA 01628410039

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf