TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rizzoli Maria Elena, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2025 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

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

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Viale Azari n 136, 28922, piano T 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 11

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

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

INCARICO

All'udienza del 04/12/2025, il sottoscritto Arch. Rizzoli Maria Elena, con studio in Via Luigi Cadorna, 6 - 28922 - Verbania (VB), email arch.elenarizzoli@gmail.com, PEC arch.elenarizzoli@archiworldpec.it, Tel. 340 7196653 - 0323557163, Fax 0323 557163, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Viale Azari n 136, 28922, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento che occupa una porzione del piano terreno di edificio plurifamiliare situato in fregio al viale Azari in Comune di Verbania, nei pressi dell'incrocio con via Olanda, composto da ingresso direttamente nel locale cucina-pranzo, una camera, un bagno in proprietà escusiva a cui si accede dal balcone esterno attraverso la porta finestra presente nella zona giorno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Viale Azari n 136, 28922, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è stato oggetto di ben due trasferimenti di proprietà, quello del 2008 all'esecutato e quello del 1986 con cui il bene, che all'epoca aveva una consistenza più grande, passava dalla società s.p.a. in liquidazione al signor .
La scrivente desidera, tuttavia, far notare che dalla comparazione del contenuto dell'elaborato grafico allegato all'Autorizzazione Edilizia n. 87/87 con i rilievi eseguiti e con la documentazione catastale agli atti prima del deposito dell'atto di aggiornamento da parte della scrivente, è possibile rilevare in corrispondenza della zona di ingresso nel locale bagno annesso all'appartameto una problematica di possibile NON TITOLARITA' di una piccola parte della porzione di bagno corrispondente alla zona di ingresso al medesimo verso il vano scale. L'esame dell'allegato grafico all' AUT.EDILIZIA n. 87/87, mostra, infatti, che con questo titolo edilizio veniva realizzato un nuovo tavolato, rappresentato con colore rosso nella planimetria allegata, andando di fatto a chiudere una porzione che probabilmente era "vano scale" comune.

CONFINI

L'immobile oggetto del pignoramento confina;
- a nord con il cortile di cui al aub. 34 del Fogio 60, mappale 15;
- ad est con il vano scala comune;
- a sud con la corte comune di cui al sub. 34 del Foglio 60, mappale 15;
- ad ovest con il sub. 35 del Foglio 60, mappale 15.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,05 mq	48,37 mq	1	48,37 mq	3,04 m	T
Balcone scoperto	6,32 mq	6,32 mq	0,25	1,58 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**49,95 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**49,95 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **25/02/1986**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 38, Part. 27, Sub. 25 Categoria A4
Dal **26/02/1986** al **28/04/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 38, Part. 27, Sub. 33 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 129,11
Dal **29/04/2008** al **20/08/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 38, Part. 27, Sub. 33 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 47 mq Rendita € 129,11
Dal **21/08/2021** al **18/06/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 60, Part. 15, Sub. 33 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 47 mq Rendita € 129,11
Dal **19/06/2026** al **22/06/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 60, Part. 15, Sub. 33 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 44 mq Rendita € 129,11 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	15	33		A4	3	2,5	44 mq	129,11 €	T	

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
60	15									

Corrispondenza catastale

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

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il confronto tra la documentazione catastale agli atti e lo stato di fatto dell'immobile ha evidenziato una difformità nella rappresentazione del locale bagno, che risulta avere una superficie superiore rispetto a quella effettiva, andando, di fatto ad occupare una porzione del sub. 35 che è il vano scale comune. La disamina dell'ultimo elaborato planimetrico agli atti mostra, inoltre, che non è stata recepita la variazione di cui all'Autorizzazione Edilizia 87/87 che, di fatto, attribuisce una porzione del sub. 35 al bagno di proprietà esclusiva dell'unità immobiliare oggetto della proceduta. La scrivente ha, pertanto, proceduto ad aggiornare sia la planimetria catastale, che l'elaborato planimetrico in modo da riportare la situazione catastale ad una condizione di conformità con lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. E' stato richiesto al Comune di Verbania il certificato di residenza e lo stato di famiglia del debitore esecutato dal quale risulta che lo stesso è attualmente residente nel Comune di Verbania, in viale Azari n. 136 ed è coniugato in regime di separazione dei beni

PATTI

Non risultano in essere contratti di locazione per l'immobile: l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in discreto stato di conservazione sia a livello di finiture, che di impiantistica.

PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni del del fabbricato;
- il cortile posto sul lato nord del fabbricato e sul lato sud dove è situato l'ingresso all'unità immobiliare, meglio identificato al Foglio 60, mappale 15, sub. 34;
- il vano scale meglio identificato al Foglio 60, mappale 15, sub. 35;
- il piccolo locale situato al primo piano ed identificato al Fogio 60, mappale 15, sub. 22.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per l'immobile oggetto della procedura on è stata individuata l'esistenza di alcuna servitù.

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

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare pignorata è inserita in fabbricato plurifamiliare ed è costituita dall'appartamento, da una porzione di terrazzo e dal locale w.c. esterno all'unità immobiliare con accesso dal terrazzo.
APPARTAMENTO:
Espostizione; a nord e a sud,
Altezza interna utile; 3,04 mt,
Strutture verticali; in muratura,
Solai; in latero-cemento,
Copertura; a falde in legno,
Manto di copertura; in tegole di cotto,
Pareti esterne ed interne; in muratura intonacata al civile,
Pavimentazione interna; in ceramica monocottura,
Infissi esterni; ante in legno e vetro, oscuranti in persiane di legno,
Infissi interni; porte in legno tamburato,
Impianto elettrico; sottotraccia 220V, senza dichiarazione di conformità,
Impianto termico; autonomo, con termosifoni in alluminio, caldaia murale alimentata a gas metano ubicata nel locale cucina di cui non si è potuta verificare la conformmità:
Impianto citofonico non esistente.
LOCALE W.C.:
Esposizione; a nord
Altezza interna utile; 2,50 metri
Struttura; in muratura intonacata
Pavimentazione; in ceramica

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIALE AZARI N 136, 28922, PIANO T

L'immobile risuolta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 26/02/1986 al 28/04/2008</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravedita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Raffaele Lanteri</td><td>26/02/1986</td><td>169846</td><td>26790</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria Verbania</td><td>26/02/1986</td><td>1431</td><td>1187</td></tr>
</table>

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

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/04/2008** al **18/05/2026**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Stefania Scalabrini	29/04/2008	14149	6608
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Consesrvatoria Verbania	07/05/2008	4282	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notaio Stefania Scalabrini
  Iscritto a Verbania il 29/04/2008
  Reg. gen. 141509 - Reg. part. 6609
  Quota: 1/1
  Importo: € 105.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Ipoteca Volotaria
  Iscritto a Verbania il 16/10/2025
  Reg. gen. 1582 - Reg. part. 2025
  Quota: 1/1
  Importo: € 62.597,37
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto del pignoramento sorge in area classificata dal P.R.G.C. vigente come "Area edificata residenziale". ART. 18 N.T.A.vigente. L'immobile ricade,

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

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

inoltre, nella fascia di vincolo del torrente San Bernardino di cui alla lettera "c" D.Lgs 42/04.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Dall'Accesso agli Atti svolto presso il Comune di Verbania è stato reperito un elenco di titoli ailitativi relativi all'immobile oggetto della procedura esecutiva, ma non è tato possibile accedere alla consultazione di tutti i titoli richiamati: in dettaglio. Di seguito di elencheranno i titoli trovati in elenco indicando quali sono stati consultati e quelli per cui il Comune di Verbania ha rilasciato dichiarazione (in allegato) sulla loro indisponibilità.
-1) AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.286/85 del 18/12/1985 relativa alla formazione di una tettoia sopra l'ingresso della casa di abitazione del signor , allora titolare dell'immobile;- PRATICA CONSULTATA ED ALLEGATA
-2) EX ART.26 L.47/85 - PRATICA N. 43 del 04/04/1986 - proprietà - Viale Azari 136 -Opere interne. - PRATICA NON VISIONATA PER LA QUALE IL COMUNE DI VERBANIA HA RILASCIATO DICHIARAZIONE CIRCA LA NON DISPONIBILITA'.
-3) AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 87/87 del 17702/1987 relativa alla formazione del terrazzo sul lato nord dell'unità immobiliare ed ad alcune modifiche nel bagno; - PRATICA CONSULTATA ED ALLEGATA;
-4) EX ART.26 L.47/85 - PRATICA N.888 del 04/12/1992 - proprietà - Viale Azaroi 136, senza oggetto - PRATICA NON VISIONATA PER LA QUALE IL COMUNE DI VERBANIA HA RILASCIATO DICHIARAZIONE CIRCA LA NON DISPONIBILITA'.
-6) AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 154/91 del 17/04/1991 - formazione tettucci sopra gli ingressi - PRATICA CONSULTATA ED ALLEGATA.
Risulta mancante il certificato di agibilità dell'unità immobiliare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

In data 10 febbraio 2026 ho effettuato l'accesso agli Atti Amministrativi presso il Comune di Verbania e consultato la documentazione ivi disponibile; in quell'occasione ho accertato che, con grande probabilità, il titolo abilitativo con cui l'immobile ha assunto la configurazione attuale ad esito di lavori di manutenzione straordinaria, è un'"ex Art. 26, pratica n. 43 del 4/4/1986, che l'addetto alla consultazione ha dichiarato essere non disponibile. Con riferimento al richiamato titolo, a seguito di mia richiesta il responsabile del Settore Edilizia Privata del Comune di Verbania, ha rilasciato una dichiarazione formale circa la non disponibilità

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

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

dell'atto edilizio, in allegato.
In data 27 febbraio 2026, alla presenza del Custode Giudiziario, ho svolto l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento ed eseguito la campagna di misurazioni esterne ed interne all' unità immobiliare consistente in un appartamento di due locali, oltre un bagno situato all'esterno dell'unità immobiliare con accesso dal balcone;
Per poter argomentare in merito alla conformità urbanistico-edilizia inerente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e per poter confrontare i risultati della campagna di misurazioni svolte con il titolo abilitativo che le ha eventualmente legittimate,la scrivente si è messa in contatto con il progettista allora designato geom. Elisabetta Piazza; la geometra Piazza ha manifestato la massima disponibilità a collaborare e mi ha messo a disposizione tutta la documentazione da lei redatta per il signor Santomauro, allora titolare dell'immobile. In particolare ho potuto visionare quello che con molta probabilità corrisponde al titolo richiamato "ex Art. 26, pratica n. 43 del 4/4/1986. I documenti visionati, purtroppo, però erano privi dei i timbri di avvenuto deposito in Comune e, come tali, non li ho ritenuti utilizzabili come elementi probatori dello stato legittimo dell'immobile.
Sempre la geometra Piazza mi ha reso disponibile un altro atto edilizio, non visionato durante l'Accesso in Comune, che corrisponde all' Autorizzazione Edilizia n. 87/87 del 17 febbraio 1987; un successivo controllo presso lo sportello del Comune di Verbania ha consentito di confermare l'effettiva esistenza del richiamato titolo negli archivi del Comune di consultarlo e di verificare la corrispondenza della documentazione fornita dalla progettista con quanto depositato agli atti.
Comparando il contenuto dell'elaborato grafico all'Aut. Ed. 87/87 con i rilievi eseguiti, la documentazione catastale agli atti, sovrapponendo i risultati della campagna di misurazioni eseguite il 26 febbraio scorso sia con la planimetria catastale, che con l'allegato all'AUT.ED. 87/87, consultando, inoltre, l'elaborato planimetrico agli atti, ho rilevato le seguenti difformità:
a) rispetto all'appartamento bilocale ci sono delle difformità planimetriche, peraltro, riconducibili in parte ad errori grafici di rappresentazione ai sensi dell'art. 34 bis, comma 2 ter del D.P.R. 380/01 ed s.m.i., in parte da trattare come opere eseguite in parziale difformità dai titoli edilizi rilasciati ai sensi dell'asrt. 36 bis D.P.R. 380-01 ed s.m.i.;
b) sempre rispetto all'appartamento bilocale si riscontrano, invece delle difformità nelle aperture esterne sia sul lato nord-ovest, che sul lato sud-est, in particolare sul balcone risultano invertite le posizioni di porta e finestra rispetto a quanto indicato nei disegni di cui all'AUT. ED. 87/87, risultano, inoltre disegnati tre gradini per accedere al bagno dal terrazzo, quando in realtà il gradino è soltanto uno. Le difformità sopra elencate, poiché l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo di Legge (lettera "c" art. 146 D. Lgs. 42-04), non si possono considerare delle tolleranze esecutive e necessiteranno di una sanatoria edilizia onerosa ai sensi dell'art. 36 bis D.P.R. 380-01 ed s.m.i.;
c) rispetto al locale bagno, annesso all'appartamento come da titolo di proprietà si evidenza un problema piuttosto rilevante di difformità edilizia; l'esame dell'allegato grafico all' AUT.EDIIZIA n. 87/87, mostra, infatti, che con questo titolo edilizio veniva realizzato un nuovo tavolato, rappresentato con colore rosso nella planimetria, che però aveva una posizione differente rispetto a quello rilevato, andando, di fatto ad "occupare" per circa 35 centimetri una porzione del sub.35 che è il vano sacle comune. A miglior spiegazione di quanto descritto in allegato si propone una tavola grafica reltiva alla sovrapposizione del rilievo eseguito con la planimetria di progetto. Per ricondurre il locale bagno ad una situazione di regolarità ediizia sarà necessario procedere alla demolizione del tavolato irregolarmente posizionato ed alla nuova costruzione di un tavolato divisorio nella posizione corretta rispetto al titolo che lo ha leggitimato. A livello edilizio sarà necessario ampliare la documentazione dell'istanza di santoria edilizia relativa alle opere difformi di cui al capoverso "b" con una dichiarazione di SANATORIA con OPERE prevista nell'ambito delle modifiche introdotte all'art. 36 bis del D.P.R. 380-01 dal decreto legge 69/2024 Salva Casa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

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

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

Poichè gli immobili costituenti il fabbricato in cui è situata l'unità immobiilare oggetto del pignoramento non sono costituiti in Condominio, non è stato possibile verificare se sussistano degli oneri per le parti comuni non evasi, oppure delle spese sostenute per le parti comuni per cui risulti una posizione debitoria da parte dell'esecutato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Viale Azari n 136, 28922, piano T
  Appartamento che occupa una porzione del piano terreno di edificio plurifamiliare situato in fregio al viale Azari in Comune di Verbania, nei pressi dell'incrocio con via Olanda, composto da ingresso direttamente nel locale cucina-pranzo, una camera, un bagno in proprietà escusiva a cui si accede dal balcone esterno attraverso la porta finestra presente nella zona giorno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 15, Sub. 33, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 15
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 59.940,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Verbania (VB) - Viale Azari n 136, 28922, piano T	49,95 mq	1.200,00 €/mq	€ 59.940,00	100,00%	€ 59.940,00
				Valore di stima:	€ 59.940,00

Valore di stima: € 59.940,00

Deprezzamenti

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

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6.050,00	€

Valore finale di stima: **€ 53.890,00**

Per il calcolo del deprezzamento del bene oggetto della procedura esecutiva, si è proceduto escondo le modalità operative adottate dal Comune di Verbania che, per immobili sottoposti a vincolo ambientale, prevedere l'applicazione di una sanzione pari al valore delle opere abusive calcolato con computo metrico estimativo redatto secondo il Listino OOPP Regione Piemonte, a cui va sommata la sanzione di €. 258,22 per la violazione del Regolamento Edilizio, e la sanzione minima di €. 1.032,00 di carattere amministrativo per le difformintà interne ed esterne. Si dovranno poi aggiungere i diritti di segreteria, le marche da bollo e gli oneri relativi alle spese tecniche, per un totale complessivo stimato pari ad €. 6.050,00

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 22/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rizzoli Maria Elena

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

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0