TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giro Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2026 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

SOMMARIO

Incarico 4

Premessa 4

Descrizione 4

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 4

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 4

Lotto Unico 5

Completezza documentazione ex art. 567 5

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 5

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 5

Titolarità 5

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 5

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 6

Confini 6

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 6

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 6

Consistenza 6

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 6

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 7

Cronistoria Dati Catastali 7

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 7

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 8

Dati Catastali 8

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 8

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 9

Precisazioni 9

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 9

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 9

Patti 9

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 9

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 9

Stato conservativo 9

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 9

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

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 10
Parti Comuni 10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 10
Servitù, censo, livello, usi civici 10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 10
Caratteristiche costruttive prevalenti 10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 11
Stato di occupazione 11
Provenienze Ventennali 11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 12
Formalità pregiudizievoli 12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 13
Normativa urbanistica 14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 14
Regolarità edilizia 14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 15
Vincoli od oneri condominiali 16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 16
Stima / Formazione lotti 16

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

INCARICO

All'udienza del 04/06/2026, il sottoscritto Arch. Giro Maurizio, con studio in Corso Sempione, 16 - 28883 - Gravellona Toce (VB), email archmaurizio.giro@gmail.com, Tel. 3473239353, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/06/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 (Coord. Geografiche: 45.971780 N, 8.413430 E)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877 (Coord. Geografiche: 45.971780 N, 8.413430 E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un fabbricato a destinazione residenziale posto su due piani oltre ad area cortilizia esterna di proprietà. Il bene risulta collocato nell'abitato di Ornavasso, comune di origine Walsen posto nella piana valliva dell'Ossola e del fiume Toce la cui raggiungibilità risulta agevolata dalla presenza dello svincolo autostradale Gravellona - Voltri e del collegamento con il passo del Sempione che conduce al territorio Elvetico. Nell'ambito comunale si rileva la presenza di scuole, sedi d'Istituti Bancari e negozi di vicinato. A livello di aree ad uso pubblico adibite a parcheggio è affermabile che nelle immediate vicinanze ve ne sia un elevata presenza. Il comune, posto ad una decina di chilometri dal capoluogo di provincia, è ben collegato a tutte le strutture di servizio tra cui strutture ricreative, turistico ricettive, centri commerciali, ospedali e centri sanitari.

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.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un fabbricato indipendente avente destinazione magazzino - locale di deposito posto su un unico livello oltre ad area cortilizia esterna di proprietà. Il bene risulta collocato nell'abitato di Ornavasso, comune di origine Walsen posto nella piana valliva dell'Ossola e del fiume Toce la cui raggiungibilità risulta agevolata dalla presenza dello svincolo autostradale Gravellona - Voltri e del collegamento con il passo del Sempione che conduce al territorio Elvetico. Nell'ambito comunale si rileva la

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

presenza di scuole, sedi d'Istituti Bancari e negozi di vicinato. A livello di aree ad uso pubblico adibite a parcheggio è affermabile che nelle immediate vicinanze ve ne sia un elevata presenza. Il comune, posto ad una decina di chilometri dal capoluogo di provincia, è ben collegato a tutte le strutture di servizio tra cui strutture ricreative, turistico ricettive, centri commerciali, ospedali e centri sanitari.

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** - Fabbricato civile ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si allega estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del signor **** Omissis ****

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si allega estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del signor **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

L'immobile confina con i mappali 235, 386, 228, 664 del foglio 27 e con la via Vittorio Veneto.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

L'immobile confina con i mappali 231, 228, 235 del foglio 27 e con la via Aldo Saglio Salti.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	101,00 mq	1	101,00 mq	3,20 m	Terra
Cantina fuori terra	12,00 mq	20,00 mq	0,8	16,00 mq	3,30 m	Terra
Abitazione	107,00 mq	148,00 mq	1	148,00 mq	3,10 m	Primo
Cortile	25,00 mq	25,00 mq	0,1	2,50 mq	0,00 m	
Cortile	471,00 mq	471,00 mq	0,02	9,42 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**276,92 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**276,92 mq**		

Il fabbricato per la sua conformazione potrebbe essere facilmente divisibile, in passato era infatti composto da due unità immobiliari distinte, trattandosi però di un immobile da ristrutturare, si ritiene più conveniente

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

mantenerlo in un unico lotto.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	42,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	3,05 m	T
			Totale superficie convenzionale:	55,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	55,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **21/02/2003** al **19/05/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 220, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7,0 Superficie catastale 155,00 mq Rendita € 361,52 Piano 1
Dal **21/02/2003** al **19/05/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 220, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 79,00 mq Rendita € 180,76 Piano T
Dal **19/05/2016** al **17/10/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 220, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7,0 Superficie catastale 155,00 mq Rendita € 361,52 Piano 1
Dal **19/05/2016** al **17/10/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 220, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 79,00 mq Rendita € 180,76 Piano T
Dal **17/10/2016** al **20/11/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 233, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7,0 Superficie catastale 155,00 mq

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

		Rendita € 361,52 Piano 1
Dal **17/10/2016** al **20/11/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 233, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 79,00 mq Rendita € 180,76 Piano T
Dal **20/11/2017** al **13/06/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 233, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 12,00 Superficie catastale 254,00 mq Rendita € 619,75 Piano T-1
Dal **13/06/2018** al **17/08/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 233, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 12,0 Superficie catastale 254,00 mq Rendita € 743,70 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **20/11/2017** al **17/08/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 233, Sub. 6 Categoria C2 Cl.1, Cons. 22,00 Superficie catastale 55,00 mq Rendita € 65,07 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	233	5		A3	2	12,0	254,00 mq	743,7 €	T-1	

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

In fase di sopralluogo non si sono riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	233	6		C2	1	22,00	55,00 mq	65,07 €	T	

In fase di sopralluogo non si sono riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

Nulla da segnalare.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta discretamente conservata dal punto di vista strutturale (Non si riscontrano cedimenti strutturali e dei solai, infiltrazioni d'acqua dal tetto, ecc). Dal punto di vista impiantistico invece necessita di un integrale rifacimento (Impianto elettrico, termoidraulico e sanitario) essendone il fabbricato privo o comunque in condizioni di irrecuperabilità. Analogamente i serramenti non

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

risultano più conformi alla normativa vigente. Nel complesso la struttura necessita di un intervento di ristrutturazione globale.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta discretamente conservata dal punto di vista strutturale (Non si riscontrano cedimenti strutturali, infiltrazioni d'acqua dal tetto, ecc). Dal punto di vista impiantistico invece necessita di un integrale rifacimento (Impianto elettrico, termoidraulico e sanitario) essendone il fabbricato privo o comunque in condizioni di irrecuperabilità. Analogamente i serramenti non risultano più conformi alla normativa vigente. Nel complesso la struttura necessita di un intervento di ristrutturazione globale.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

Il bene non risulta collocato in ambito condominiale e risulta pertanto privo di parti comuni.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

Il bene non risulta collocato in ambito condominiale e risulta pertanto privo di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

Dalla documentazione reperita non si evince la presenza di servitù o altri diritti limitativi della piena proprietà del bene.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

Dalla documentazione reperita non si evince la presenza di servitù o altri diritti limitativi della piena proprietà del bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

Trattasi d'immobile costruito in aderenza ad altro fabbricato e con uno sviluppo verticale di due piani; la struttura portante è realizzata in pietra intonacata spessore 60 cm mentre gli orizzontamenti dei solai sono in travi di legno ed assito, la coperta risulta con orditura lignea e manto di copertura in piode. La scala interna di collegamento tra il piano terra ed il primo del fabbricato è in calcestruzzo rivestita in pietra. I serramenti e le porte d'ingresso sono il legno con vetro semplice. Dal punto di vista impiantistico (elettrico e termoidraulico), il fabbricato ne risulta in alcuni ambienti privo e nei restanti in condizioni d'irrecuperabilità. L'altezza interna del piano terra è pari a 3.30 mt, del piano primo 3.10 mt. A corredo dell'immobile, posti al piano primo, tre balconi

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

che si estendono sui tre lati non in aderenza di facciata ed area cortilizia esclusiva.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

Trattasi d'immobile con struttura portante realizzata in pietra intonacata, la coperta risulta con orditura lignea e manto di copertura in tegole marsigliesi. I serramenti sono il legno con vetro semplice. Dal punto di vista impiantistico (elettrico e termoidraulico), il fabbricato ne risulta privo. L'altezza interna si articola con una quota minima verso il cortile pari a 2,35 metri raggiungendo un'altezza massima pari a 3,75 metri in prossimità della parete a ridosso della via Aldo Saglio Salti. A corredo dell'immobile area cortilizia esclusiva.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **21/02/2003** al **19/05/2016**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio SCALABRINI STEFANIA	21/02/2003	3734	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	26/02/2003	2237	1738
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/05/2016** al **17/08/2026**	**** Omissis ****	**Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio NADDEO GABRIELE	19/05/2016	4686	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	23/05/2016	4982	3927
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **21/02/2003** al **19/05/2016**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio SCALABRINI STEFANIA	21/02/2003	3734	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	26/02/2003	2237	1738
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/05/2016** al **17/08/2026**	**** Omissis ****	**Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio NADDEO GABRIELE	19/05/2016	4686	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	23/05/2016	4982	3927
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 17/08/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia
  Iscritto a Verbania il 07/08/2018
  Reg. gen. 8557 - Reg. part. 952
  Importo: € 370.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 185.000,00
  Rogante: Notaio Biino Giulio
  Data: 25/07/2018
  N° repertorio: 41398
  N° raccolta: 20494

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Verbania il 08/10/2025
  Reg. gen. 11459 - Reg. part. 9434
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
  Trascritto a Verbania il 05/05/2026
  Reg. gen. 4985 - Reg. part. 4059
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 17/08/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia
  Iscritto a Verbania il 07/08/2018
  Reg. gen. 8557 - Reg. part. 952
  Importo: € 370.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 185.000,00
  Rogante: Notaio Biino Giulio

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

Data: 25/07/2018
N° repertorio: 41398
N° raccolta: 20494

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Verbania il 08/10/2025
  Reg. gen. 11459 - Reg. part. 9434
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
  Trascritto a Verbania il 05/05/2026
  Reg. gen. 4985 - Reg. part. 4059
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

Come previsto dall'art.30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 "Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica che in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati ne trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscono pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati" pertanto l'immobile oggetto di perizia non risulta assoggettato alla presentazione del certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

Come previsto dall'art.30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 "Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica che in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati ne trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscono pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati" pertanto l'immobile oggetto di perizia non risulta assoggettato alla presentazione del certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

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

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.
A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata all'Ufficio Tecnico del comune di Ornavasso è emerso che non risultano titoli abilitativi rilasciati al fine dell'edificazione dell'immobile e che successivamente non sono stato effettuati interventi

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.

Non avendo reperito titoli abilitativi che abbiano legittimato l'edificazione dell'immobile, si è impossibilitati a dichiararne la conformità urbanistica.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.
A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata all'Ufficio Tecnico del comune di Ornavasso è emerso che non risultano titoli abilitativi rilasciati al fine dell'edificazione dell'immobile e che successivamente non sono stato effettuati interventi

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Non avendo reperito titoli abilitativi che abbiano legittimato l'edificazione dell'immobile, si è impossibilitati a dichiararne la conformità urbanistica.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

Trattandosi di bene non inserito in contesto condominiale non si rileva l'esistenza di vincoli od oneri condominiali gravanti sul bene.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ORNAVASSO (VB) - VIA VITTORIO VENETO N°3/A, 28877

Trattandosi di bene non inserito in contesto condominiale non si rileva l'esistenza di vincoli od oneri condominiali gravanti sul bene.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877
  L'immobile oggetto di perizia è costituito da un fabbricato a destinazione residenziale posto su due piani oltre ad area cortilizia esterna di proprietà. Il bene risulta collocato nell'abitato di Ornavasso, comune di origine Walsen posto nella piana valliva dell'Ossola e del fiume Toce la cui raggiungibilità risulta agevolata dalla presenza dello svincolo autostradale Gravellona - Voltri e del collegamento con il passo del Sempione che conduce al territorio Elvetico. Nell'ambito comunale si rileva la presenza di scuole, sedi d'Istituti Bancari e negozi di vicinato. A livello di aree ad uso pubblico adibite a parcheggio è affermabile che nelle immediate vicinanze ve ne sia un elevata presenza. Il comune, posto ad una decina di chilometri dal capoluogo di provincia, è ben collegato a tutte le strutture di servizio tra cui strutture ricreative, turistico ricettive, centri commerciali, ospedali e centri sanitari.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 233, Sub. 5, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 193.844,00
  Il valore commerciale del bene pignorato 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 (Valori OMI) 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.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877
  L'immobile oggetto di perizia è costituito da un fabbricato indipendente avente destinazione magazzino - locale di deposito posto su un unico livello oltre ad area cortilizia esterna di proprietà. Il bene risulta collocato nell'abitato di Ornavasso, comune di origine Walsen posto nella piana valliva dell'Ossola e del fiume Toce la cui raggiungibilità risulta agevolata dalla presenza dello svincolo autostradale Gravellona - Voltri e del collegamento con il passo del Sempione che conduce al territorio Elvetico. Nell'ambito comunale si rileva la presenza di scuole, sedi d'Istituti Bancari e negozi di vicinato. A livello di aree ad uso pubblico adibite a 5 di 17 parcheggio è affermabile che nelle immediate vicinanze ve ne sia un elevata presenza. Il comune, posto ad una decina di chilometri dal capoluogo di provincia, è ben

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

collegato a tutte le strutture di servizio tra cui strutture ricreative, turistico ricettive, centri commerciali, ospedali e centri sanitari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 233, Sub. 6, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 22.000,00
Il valore commerciale del bene pignorato 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 (Valori OMI) 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877	276,92 mq	700,00 €/mq	€ 193.844,00	100,00%	€ 193.844,00
Bene N° 2 - Deposito Ornavasso (VB) - Via Vittorio Veneto N°3/A, 28877	55,00 mq	400,00 €/mq	€ 22.000,00	100,00%	€ 22.000,00
				Valore di stima:	€ 215.844,00

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.

Gravellona Toce, li 18/08/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giro Maurizio

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