TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Manzoni Silvio, nell'Esecuzione Immobiliare 68/2025 del R.G.E.

contro

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

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 11/12/2025, il sottoscritto Geom. Manzoni Silvio, con studio in Piazza Daniele Ranzoni, 35 - 28921 - Verbania (VB), email manzonivb@libero.it, Tel. 0323 408 133, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2025 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 Gravellona Toce (VB) - via Ghiacciaia n.1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Gravellona Toce (VB) - via Ghiacciaia n.1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

Trattasi unità immobiliare ad uso residenziale che si sviluppa su tre piani (terra, primo, secondo), situata in Gravellona Toce via Ghiacciaia n.1 nel centro storico di Gravellona Toce.
L'unità immobiliare in oggetto è composta da:
-piano terra: soggiorno e cottura;
-piano primo: camera e bagno;
-piano secondo: camera e bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

Trattasi unità immobiliare ad uso cantina che si sviluppa al piano interrato, situata in Gravellona Toce via Ghiacciaia n.1 nel centro storico di Gravellona Toce.
L'unità immobiliare in oggetto è composta da:
-piano interrato: cantina;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - via Ghiacciaia n.1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Gravellona Toce (VB) - via Ghiacciaia n.1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** 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

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

confini riferiti alla mappa wegis ct:
via Vittorio Emanuele, mappale 2307, mappale 2258, via Ghiacciaia.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

confini riferiti alla mappa wegis ct:
via Vittorio Emanuele, mappale 2307, mappale 2258, via Ghiacciaia.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	2,72 m	T
Abitazione	0,00 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	2,54 m	1
Abitazione	0,00 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	2,33 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**106,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**106,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	0,00 mq	36,00 mq	0,25	9,00 mq	0,00 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**9,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**9,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/10/1985** al **23/10/1986**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 2, Part. 232 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3,5 Graffato 220
Dal **23/10/1986** al **22/08/1987**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 2, Part. 220 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3,5 Piano t-1-2
Dal **22/08/1987** al **10/06/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 2, Part. 220, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Piano s1-t-1-2
Dal **10/06/2009** al **01/04/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 2, Part. 220, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 131 mq Rendita € 253,06 Piano s1-t-1-2
Dal **01/04/2026** al **02/04/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 425, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 104 mq Rendita € 227,76 Piano t-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/10/1985** al **23/10/1986**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 2, Part. 232 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3,5 Graffato 220
Dal **23/10/1986** al **22/08/1987**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 2, Part. 220 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3,5 Piano t-1-2
Dal **22/08/1987** al **10/06/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 2, Part. 220, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Piano s1-t-1-2

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

Dal **10/06/2009** al **01/04/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 2, Part. 220, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 131 mq Rendita € 253,06 Piano s1-t-1-2
Dal **01/04/2026** al **02/04/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 425, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 20 Superficie catastale 36 mq Rendita € 28,92 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	425	1		A3	1	4,5	104 mq	227,76 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

E' stato necessario presentare variazione catastale per aggiornamento planimetria allo stato dei luoghi Denuncia prot. VB0015495 del 02/04/2026.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	425	2		C2	1	20	36 mq	28,92 €	S1	

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

Corrispondenza catastale

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

E' stato necessario presentare variazione catastale per aggiornamento planimetria allo stato dei luoghi Denuncia prot. VB0015495 del 02/04/2026.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

Presso il comune di Gravellona Toce è stato richiesto il certificato di residenza storico dell'esecutato.
Sostanze tossiche o nocive: all'esame visivo eseguito in sede di sopralluogo non si è rilevata l'esistenza di sostanze tossiche o nocive.
Attestato di Prestazione Energetica: l'unità immobiliare in oggetto è in classe energetica G -si allega APE.
Conformità degli impianti: Agli atti non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.
Usufrutto/abitazione: Non risultano agli atti diritti di usufrutto sull'immobile in oggetto.
Accesso/sopralluogo: l'accesso alla proprietà immobiliare è avvenuto alla presenza del custode Giudiziario

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

Presso il comune di Gravellona Toce è stato richiesto il certificato di residenza storico dell'esecutato.
Sostanze tossiche o nocive: non è stato possibile accedere alla cantina in quanto colma di materiali e pertanto al momento non è possibile escludere l'esistenza di sostanze tossiche o nocive.
Attestato di Prestazione Energetica: trattandosi di cantina non riscaldata non è necessario.
Conformità degli impianti: Agli atti non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.
Usufrutto/abitazione: Non risultano agli atti diritti di usufrutto sull'immobile in oggetto.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

Nulla da segnalare

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

Nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

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

L'immobile è in pessime condizioni generali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

La cantina è in mediocri condizioni generali.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

Si rimanda a quanto riportato negli atti di provenienza.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

Si rimanda a quanto riportato negli atti di provenienza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

Si rimanda a quanto riportato negli atti di provenienza.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

Si rimanda a quanto riportato negli atti di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

Trattasi unità immobiliare ad uso residenziale che si sviluppa su tre piani (terra, primo, secondo), situata in Gravellona Toce via Ghiacciaia n.1 nel centro storico di Gravellona Toce dove sono presenti i servizi principali.
All'unità immobiliare si accede da via Ghiacciaia attraverso corte comune.
L'immobile non è dotato di ascensore.
L'immobile è stato edificato in epoca remota, le strutture principali sono costituite da murature portanti miste in pietrame e mattoni, solette per la maggior parte in legno, copertura costituita da struttura in legno e manto in tegole.
Esternamente le facciate si presentano in parte al rustico e in parte intonacate e tinteggiate.
L'immobile (in generale) necessita di importanti interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione.
L'unità immobiliare in oggetto è composta da:
-piano terra: soggiorno e cottura;
-piano primo: camera e bagno;
-piano secondo: camera e bagno.
Attualmente l'accesso avviene dal piano terra, attraverso scala a chiocciola si accede al piano primo, mentre al piano secondo si accede dall'esterno attraverso balcone comune.
Descrizione locali;

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

-piano terra
soggiorno (H: 2.72 mt):
Pavimentazione in piastrelle, pareti e soffitto con intonaco e tinteggiatura.
cottura (H: 2.20)
Pavimentazione in piastrelle, pareti e soffitto con intonaco e tinteggiatura.
-piano primo
camera (H: 2.54)
Pavimentazione in legno, pareti e soffitto con intonaco e tinteggiatura.
bagno (H:2.50)
Pavimentazione e parzialmente le pareti in piastrelle, parte di pareti e soffitto con intonaco e tinteggiatura.
Sono presenti lavabo, water, doccia.
-piano secondo
camera (H:2.33)
Pavimentazione in legno, pareti e soffitto con intonaco e tinteggiatura.
bagno (H: 2.37)
Pavimentazione e parzialmente le pareti in piastrelle, parte di pareti e soffitto con intonaco e tinteggiatura.
Sono presenti lavabo, water, bidet e doccia.
La scala interna di collegamento tra il piano terra e primo è del tipo a chiocciola in ferro.
L'impianto di riscaldamento è assente.
L'acqua calda sanitaria è prodotta per mezzo di boiler.
L'impianto elettrico è in parte sotto traccia e in parte esterno sufficienti le prese e i punti luce.
I serramenti sono principalmente in legno di vecchia fattura e non dotati di doppio vetro.
Il fabbricato è allacciato alla fognatura comunale e all'acquedotto ed è collegato
alla rete energia.
Gli impianti esistenti sono in pessime condizioni, necessitano di una verifica da parte di tecnici qualificati ed eventualmente adeguati alle normative di legge.
In generale l'alloggio si presenta in pessime condizioni generali necessita di importanti lavori di manutenzione straordinaria e ristrutturazione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

Trattasi unità immobiliare ad uso cantina che si sviluppa al piano interrato, situata in Gravellona Toce via Ghiacciaia n.1 nel centro storico di Gravellona Toce dove sono presenti i servizi principali.
All'unità immobiliare si accede da via Ghiacciaia attraverso scala esterna e corte comune.
L'immobile è stato edificato in epoca remota, le strutture principali sono costituite da murature portanti miste in pietrame e mattoni, solette per la maggior parte in legno, copertura costituita da struttura in legno e manto in tegole.
Esternamente le facciate si presentano in parte al rustico e in parte intonacate e tinteggiate.
L'immobile (in generale) necessita di importanti interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione.
L'unità immobiliare in oggetto è composta da:
-piano interrato: cantina;

Descrizione locali;
-piano interrato
cantina:
Non è stato possibile accedere alla cantina interrata perchè colma di materiali
E' stata eseguita solo una visita esterna.
L'impianto di riscaldamento è assente.

In generale l'immobile di cui fa parte la cantina in oggetto si presenta in pessime condizioni generali necessita

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

di importanti lavori di manutenzione straordinaria e ristrutturazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Si precisa, come risulta dai verbali di sopralluogo del 02/03/2026 e 11/03/2026, che il piano terra e primo è occupato senza contratto di locazione registrato, mentre il piano secondo è in uso presumibilmente a terzi.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Si precisa, come risulta dai verbali di sopralluogo del 02/03/2026 e 11/03/2026, che non è stato possibile accedere alla cantina in quanto colma di materiali che ne impedivano l'accesso.
La stessa è in uso presumibilmente a terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **22/08/1987** al **10/06/2009**	**** Omissis ****	**dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			22/08/1987		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Torino	30/12/1987	1	
Dal **10/06/2009** al **13/10/2025**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Villa Alberto	10/06/2009	77387	21130

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

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Milano-2	10/06/2009	15082	1T

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **22/08/1987** al **10/06/2009**	**** Omissis ****	**dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			22/08/1987		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Torino	30/12/1987	1	
Dal **10/06/2009** al **13/10/2025**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Villa Alberto	10/06/2009	77387	21130
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Milano-2	10/06/2009	15082	1T

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 13/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Verbania il 26/06/2009
  Reg. gen. 7562 - Reg. part. 932
  Quota: 1/1
  Importo: € 155.700,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 13/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Verbania il 26/06/2009
  Reg. gen. 7562 - Reg. part. 932
  Quota: 1/1
  Importo: € 155.700,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

Il fabbricato, mappale 425, ricade nel PRG vigente del comune di Gravellona Toce in " STR - Aree per la viabilità - Strade esistenti -art. 16 delle NTA e NAF - Nuclei di antica formazione -art. 28 delle NTA".
Area a rischio Archeologico ai sensi dell'art.21 D.lgs 42/2004 e smi.
OSSERVAZIONE - RIR - Area di osservazione (ai sensi del DMLLPP n° 151/2001 e della DGR Piemonte 20-13359).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

Il fabbricato, mappale 425, ricade nel PRG vigente del comune di Gravellona Toce in " STR - Aree per la viabilità - Strade esistenti -art. 16 delle NTA e NAF - Nuclei di antica formazione -art. 28 delle NTA".
Area a rischio Archeologico ai sensi dell'art.21 D.lgs 42/2004 e smi.
OSSERVAZIONE - RIR - Area di osservazione (ai sensi del DMLLPP n° 151/2001 e della DGR Piemonte 20-13359).

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

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

Con accesso agli atti presso il comune di Gravellona Toce sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi riguardanti l'immobile pignorato:
- Licenza edilizia n. 2041 del 07/07/1971

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.

Dal confronto tra i titoli edilizi di cui sopra e lo stato dei luoghi sono emerse delle difformità (modifiche interne, aperture, zona cottura al p.t. con altezza di mt. 2.20, modifica ampliamento previsto con licenza del 07/07/1971 etc..) che necessitano una sanatoria edilizia.
Il piccolo rip.in pvc realizzato sul balcone al piano secondo va demolito.
Si precisa che sugli elaborati grafici allegati alla licenza del 07/07/1971 non sono indicate le altezze interne sia dei locali esistenti e quelli previsti in ampliamento (cucina, bagno, wc).
Sebbene a tutt'oggi non risultino attivati procedimenti sanzionatori, per una completa e coerente valutazione del procedimento da intraprendere per "sanare" le difformità evidenziate, occorrerà sviluppare e approfondire tutte le problematiche mediante la presentazione di una pratica mirata che esula dal mandato professionale del sottoscritto e solo la cui istruttoria potrà esplicitare esaustivamente tutti i risvolti conseguenti.
L'aggiudicatario, al fine di regolarizzate le suddette difformità urbanistiche (qualora sanabili), dovrà predisporre apposito progetto di sanatoria oltre all'esecuzione di eventuali opere edilizie di ripristino/adeguamento; si stima un costo (a titolo puramente indicativo in quanto il tipo di soluzione sarà a discrezione dell'acquirente), comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, presumibilmente di €. 7.000,00
Tale costo è stato portato in detrazione dal valore in quanto dovrà essere sostenuto dall'aggiudicatario.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

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

Con accesso agli atti presso il comune di Gravellona Toce sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi riguardanti l'immobile pignorato:
- Licenza edilizia n. 2041 del 07/07/1971 (non riguarda il piano interrato/cantina)

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

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 è stato possibile accedere alla cantina interrata perchè colma di materiali che ne impedivano l'accesso.
E' stata eseguita solamente una visita esterna.
Pertanto non è possibile, al momento, esprimersi in merito alla conformità urbanistica della cantina.
Pertanto sarà eventualmente cura dell'aggiudicatario far eseguire preventivamente una verifica in tal senso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare non è inserita in contesto condominiale

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA GHIACCIAIA N.1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare non è inserita in contesto condominiale

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - via Ghiacciaia n.1
  Trattasi unità immobiliare ad uso residenziale che si sviluppa su tre piani (terra, primo, secondo), situata in Gravellona Toce via Ghiacciaia n.1 nel centro storico di Gravellona Toce. L'unità immobiliare in oggetto è composta da: -piano terra: soggiorno e cottura; -piano primo: camera e bagno; -piano secondo: camera e bagno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 425, Sub. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 67.000,00
  La stima è riferita allo stato di fatto dell'unità immobiliare al giorno del sopralluogo.
  Il valore dell'immobile è di €. 74.200,00 (mq.106,00 x €/mq.700,00).
  A tale valore occorre detrarre i costi per la sanatoria edilizia ed eventuali opere edilizie di ripristino/adeguamento pari a €.7.000,00
  Valore unità immobiliare al netto dei costi €.67.200,00 arrotondato a €.67.000,00
  Il valore dell'immobile computato sulla rendita catastale è di €.28.697,76 (Rendita €.227,76 x 126).

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Gravellona Toce (VB) - via Ghiacciaia n.1
  Trattasi unità immobiliare ad uso cantina che si sviluppa al piano interrato, situata in Gravellona Toce via Ghiacciaia n.1 nel centro storico di Gravellona Toce. L'unità immobiliare in oggetto è composta da: -piano interrato: cantina;
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 425, Sub. 2, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 6.300,00
  La stima è riferita allo stato di fatto dell'unità immobiliare al giorno del sopralluogo.
  Il valore dell'immobile è di €. 6.300,00 (mq.7.75 ragguagliati x €/mq.700,00).
  Il valore dell'immobile computato sulla rendita catastale è di €.3.643,92 (Rendita €.28,92 x 126).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Gravellona Toce (VB) - via Ghiacciaia n.1	106,00 mq	700,00 €/mq	€ 74.200,00	100,00%	€ 67.000,00
Bene N° 2 - Cantina Gravellona Toce (VB) - via Ghiacciaia n.1	9,00 mq	700,00 €/mq	€ 6.300,00	100,00%	€ 6.300,00
				Valore di stima:	€ 73.300,00

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

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 01/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Manzoni Silvio

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