

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tonietti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 76/2025 del R.G.E.

LA PRESENTE PERIZIA E' DA INTENDERSI INTEGRATIVA/AGGIORNAMENTO A QUANTO PRECEDENTEMENTE DEPOSITATO RELATIVAMENTE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 114/2021

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano 2	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano T.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano 2	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano T.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano 2	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano T.....	6
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano 2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano T.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano 2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano T.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano 2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano T.....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano 2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano T.....	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano 2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano T.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano 2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano T.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano 2	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano T.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano 2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano T.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano 2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano T.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano 2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano T.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano 2	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano T.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano 2	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano T.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano 2	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano T.....	18
Vincoli od oneri condominiali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano 2	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano T.....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare.....	21

All'udienza del 06/11/2025, il sottoscritto Geom. Tonietti Marco, con studio in Piazza XXIV Maggio, 8 - 28877 - Ornavasso (VB), email toniettimarco@tiscali.it, PEC marco.tonietti@geopec.it, Tel. 0323 837228, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano T

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA BELGIO N. 14, PIANO 2**

Trattasi della quota di piena proprietà di un appartamento situato al piano secondo con relativa cantina pertinenziale nell'edificio di natura condominiale denominato "Condominio Azalea", elevato su cinque piani fuori terra ed uno entro terra, costruito a metà degli anni '70 del secolo scorso. Il complesso è ubicato nel Comune di Verbania (VB), località Pallanza in Via Belgio n. 14 in una zona semicentrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

L'accesso al fabbricato avviene dalla prospiciente strada pubblica attraverso una comoda e ben delimitata viabilità realizzata sull'area esterna comune, da cui si accede al vano scala comune.

L'unità immobiliare residenziale (sub. 27) è costituita da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, studio, due camere, due bagni e tre balconi. Completa la proprietà: cantina (sub. 28). Inoltre agli stessi compete la proporzionale quota di comproprietà pari a millesimi 91,997 sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune del "Condominio Azalea" ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile; nonché per millesimi 31,651 (appartamento sub. 27 e cantina sub. 28) delle parti comuni del complesso considerato nel suo insieme.

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 - GARAGE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA BELGIO N. 14, PIANO T

Trattasi della quota di piena proprietà di un garage situato al piano terra nell'edificio di natura condominiale denominato "Condominio Azalea", elevato su cinque piani fuori terra ed uno entro terra, costruito a metà degli anni '70 del secolo scorso. Il complesso è ubicato nel Comune di Verbania (VB), località Pallanza in Via Belgio n. 14 in una zona semicentrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

L'accesso al fabbricato avviene dalla prospiciente strada pubblica attraverso una comoda e ben delimitata viabilità realizzata sull'area esterna comune, da cui si accede al vano scala comune.

Inoltre allo stesso compete la proporzionale quota di comproprietà pari a millesimi 4,750 sull'area, enti, spazi,

impianti e quant'altro di uso comune del "Condominio Azalea" ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile; nonché per millesimi 1,723 (garage sub. 7) delle parti comuni del complesso considerato nel suo insieme.

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) - Via Belgio n. 14, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA BELGIO N. 14, PIANO 2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA BELGIO N. 14, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA BELGIO N. 14, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'esecutato sig. **** Omissis **** risulta di stato civile celibe, come indicato nel certificato di stato libero rilasciato in data 17/03/2022 a firma dell'ufficiale di anagrafe del Comune di Verbania, che si allega.

L'esecutato sig. **** Omissis **** risulta coniugato con la sig.ra **** Omissis **** dal 19/10/2008 e gli stessi hanno scelto il regime della separazione dei beni, come indicato nell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato in data 15/01/2026 a firma dell'ufficiale di stato civile del Comune di Cannobio, che si allega.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA BELGIO N. 14, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'esecutato sig. **** Omissis **** risulta di stato civile celibe, come indicato nel certificato di stato libero rilasciato in data 17/03/2022 a firma dell'ufficiale di anagrafe del Comune di Verbania, che si allega.

L'esecutato sig. **** Omissis **** risulta coniugato con la sig.ra **** Omissis **** dal 19/10/2008 e gli stessi hanno scelto il regime della separazione dei beni, come indicato nell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato in data 15/01/2026 a firma dell'ufficiale di stato civile del Comune di Cannobio, che si allega.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA BELGIO N. 14, PIANO 2

Appartamento (sub. 27) partendo da nord in senso orario: prospetto su area condominiale su due lati, vano scala comune sub. 26, altra unità immobiliare e ancora prospetto su area condominiale.

Cantina (sub. 28) partendo da nord in senso orario: altra unità immobiliare sub. 22, corridoio comune, altra unità immobiliare e terrapieno sui restanti due lati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA BELGIO N. 14, PIANO T

Garage (sub. 7) partendo da nord in senso orario: area condominiale su due lati, altra unità immobiliare, portico comune e ancora area condominiale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA BELGIO N. 14, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento (sub. 27)	101,00 mq	117,00 mq	1	117,00 mq	2,77 m	2
Balconi (sub. 27)	22,00 mq	22,00 mq	0,30	6,60 mq	0,00 m	2
Cantina (sub. 28)	31,00 mq	42,00 mq	0,25	10,50 mq	2,23 m	S1
Totale superficie convenzionale:				134,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici ricavate dalla scheda catastale e arrotondate al 1/2 mq.

Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA BELGIO N. 14, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage (sub. 7)	12,00 mq	15,00 mq	0,5	7,50 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				7,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici ricavate dalla scheda catastale e arrotondate al 1/2 mq.

Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA BELGIO N. 14, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/1993 al 19/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 72, Sub. 18 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 131 mq Rendita € 721,75 Piano 2-S1
Dal 20/02/2012 al 13/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 72, Sub. 18 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 131 mq Rendita € 721,25 Piano 2-S1
Dal 14/11/2022 al 12/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 72, Sub. 27 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 124 mq Rendita € 666,23 Piano 2
Dal 14/11/2022 al 12/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 72, Sub. 28 Categoria C2 Cl.2, Cons. 31 mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 24,02 Piano S1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Si rappresenta che, come da certificato di morte rilasciato dal Comune di Verbania in data 17/03/2022, la sig.ra **** Omissis ****, madre degli esecutati, è deceduta in Verbania in data 31/05/2018.

Alla data odierna risulta intervenuta accettazione di eredità in favore dei figli esecutati, sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania in data 16/06/2025 ai nn. 6848/5687, in forza di sentenza del Tribunale di Verbania del 30/05/2025, rep. n. 1048.

Tuttavia, non risulta ancora presentata la relativa dichiarazione di successione; pertanto, allo stato, non è possibile procedere alla presentazione della voltura catastale necessaria all'aggiornamento delle intestazioni catastali risultanti in visura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA BELGIO N. 14, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/1993 al 19/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 72, Sub. 7 Categoria C6 Cl.7, Cons. 12 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 65,69 Piano T
Dal 20/02/2012 al 12/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 72, Sub. 7 Categoria C6 Cl.7, Cons. 12 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 65,69 Piano T

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Si rappresenta che, come da certificato di morte rilasciato dal Comune di Verbania in data 17/03/2022, la sig.ra **** Omissis ****, madre degli esecutati, è deceduta in Verbania in data 31/05/2018.

Alla data odierna risulta intervenuta accettazione di eredità in favore dei figli esecutati, sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania in data 16/06/2025 ai nn. 6848/5687, in forza di sentenza del Tribunale di Verbania del 30/05/2025, rep. n. 1048.

Tuttavia, non risulta ancora presentata la relativa dichiarazione di successione; pertanto, allo stato, non è possibile procedere alla presentazione della voltura catastale necessaria all'aggiornamento delle intestazioni catastali risultanti in visura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA BELGIO N. 14, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	72	27		A2	2	6 vani	124 mq	666,23 €	2	
	41	72	28		C2	2	31 mq	42 mq	24,02 €	S1	

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania era depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare pignorata, presentata in data 07/05/1980 dal Dott. Ing. Mario Leonardi che non rappresentava lo stato dei luoghi per modifiche alla distribuzione interna dei locali; pertanto si è resa necessaria denuncia di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e frazionamento (scorporo della cantina) resosi necessario in quanto previsto dalla circolare n. 2/e del 01/02/2016 (punto 3.3.2 della circolare), presentata dal sottoscritto geom. Marco Tonietti all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania in data 14/11/2022 protocollo n. VB0051242 e in atti dal 14/11/2022 e in data 30/11/2022 protocollo n. VB0054858 e in atti dal 02/12/2022.

L'area su cui insiste il fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte, corrisponde a Catasto Terreni al foglio 74 particella 56 Ente Urbano di are 4.10, particella 225 Ente Urbano di are 5.25 e particella 232 Ente Urbano di are 2.60.

A seguito delle operazioni catastali eseguite, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della legge 30 luglio 2010 n. 122, si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie depositate".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA BELGIO N. 14, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	72	7		C6	7	12 mq	15 mq	65,69 €	T	

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania è depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare pignorata, presentata in data 07/05/1980 dal Dott. Ing. Mario Leonardi che rappresenta correttamente lo stato dei luoghi. L'area su cui insiste il fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte, corrisponde a Catasto Terreni al foglio 74 particella 56 Ente Urbano di are 4.10, particella 225 Ente Urbano di are 5.25 e particella 232 Ente Urbano di are 2.60.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della legge 30 luglio 2010 n. 122, si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria depositata".

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA BELGIO N. 14, PIANO 2

Si rappresenta che, come da certificato di morte rilasciato dal Comune di Verbania in data 17/03/2022, la sig.ra **** Omissis ****, madre degli esecutati, è deceduta in Verbania in data 31/05/2018.

Alla data odierna risulta intervenuta accettazione di eredità in favore dei figli esecutati, sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania in data 16/06/2025 ai nn. 6848/5687, in forza di sentenza del Tribunale di Verbania del 30/05/2025, rep. n. 1048.

Tuttavia, non risulta ancora presentata la relativa dichiarazione di successione; pertanto, allo stato, non è possibile procedere alla presentazione della voltura catastale necessaria all'aggiornamento delle intestazioni catastali risultanti in visura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA BELGIO N. 14, PIANO T

Si rappresenta che, come da certificato di morte rilasciato dal Comune di Verbania in data 17/03/2022, la sig.ra **** Omissis ****, madre degli esecutati, è deceduta in Verbania in data 31/05/2018.

Alla data odierna risulta intervenuta accettazione di eredità in favore dei figli esecutati, sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania in data 16/06/2025 ai nn. 6848/5687, in forza di sentenza del Tribunale di Verbania del 30/05/2025, rep. n. 1048.

Tuttavia, non risulta ancora presentata la relativa dichiarazione di successione; pertanto, allo stato, non è possibile procedere alla presentazione della voltura catastale necessaria all'aggiornamento delle intestazioni catastali risultanti in visura.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA BELGIO N. 14, PIANO 2

L'appartamento in oggetto presenta finiture di tipo ordinario dell'epoca di costruzione e verte in sufficienti condizioni di manutenzione. Si evidenzia che, allo stato attuale, l'appartamento necessita di un elevato fabbisogno di energia termica, essendo stato classificato in classe energetica F.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA BELGIO N. 14, PIANO T

Il garage in oggetto si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA BELGIO N. 14, PIANO 2

Alle unità immobiliari in oggetto, derivanti dalla variazione catastale dell'ex sub. 18 del foglio 41 particella 72 del Catasto Fabbricati, competono la proporzionale quota di comproprietà pari a millesimi 87,247 sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune del "Condominio Azalea" ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile; nonché per millesimi 31,651 (appartamento sub. 27 e cantina sub. 28) delle parti comuni del complesso considerato nel suo insieme.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA BELGIO N. 14, PIANO T

Al garage competono la proporzionale quota di comproprietà pari a millesimi 4,750 sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune del "Condominio Azalea" ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile; nonché per millesimi 1,723 (garage sub. 7) delle parti comuni del complesso considerato nel suo insieme.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA BELGIO N. 14, PIANO 2

Contesto: area residenziale.

Accesso: da strada pubblica.

Altezza interna utile dell'appartamento (sub. 27): 2,77 m.

Altezza interna utile della cantina (sub. 28): 2,23 m.

Strutture verticali: in cemento armato con muratura di tamponamento non isolata in laterizio.

Divisori interni: murature in mattoni di laterizio.

Solai: latero-cemento.

Finiture pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate.
Finiture pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate.
Pavimenti: piastrelle di ceramica.
Rivestimenti cucina e servizi igienici: piastrelle di ceramica.
Serramenti esterni: alluminio con vetri semplici.
Porte interne: legno tamburato.

Impianto elettrico: sottotraccia e dotato di interruttore salvavita.

Impianto di riscaldamento: caldaia murale dismessa; i radiatori sono in ghisa.

Impianto produzione acqua calda sanitaria: presenta uno scaldacqua elettrico situato nel disimpegno (anti-bagno). Servizi igienici: dotati di doccia e/o vasca, vaso igienico, bidet e lavabo; l'areazione avviene in modo naturale essendo dotati di finestre apribili.

Non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti elettrico e termico, pertanto sarà compito del futuro avente titolo accertare tale conformità con l'ausilio di tecnici abilitati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA BELGIO N. 14, PIANO T

Contesto: area residenziale.

Accesso: da strada pubblica.

Altezza interna utile del garage (sub. 7): 2,50 m.

Strutture verticali: in cemento armato con muratura di tamponamento non isolata in laterizio.

Solai: latero-cemento.

Finiture pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

Finiture pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate.

Pavimento: battuto di cemento.

Serramento ingresso: basculante in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA BELGIO N. 14, PIANO 2

L'appartamento risulta occupato dal debitore sig. **** Omissis **** con convivente e figlia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA BELGIO N. 14, PIANO T

Il garage risulta in uso al debitore sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA BELGIO N. 14, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1993 al 19/02/2012	**** Omissis ****	Assegnazioni di porzioni di immobili da parte di società cooperativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lanteri	02/02/1993	238984	35227
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Verbania	09/02/1993	1191	931
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Verbania	15/02/1993	56	2V
Dal 20/02/2012 al 30/05/2018	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	31/01/2014	937	767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Verbania	28/01/2013	10104	9990
Dal 20/02/2012 al 30/05/2018	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione integrativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	14/02/2014	1614	1289
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Verbania	28/01/2013	10104	9990
Dal 31/05/2018	**** Omissis ****	Accertamento di erede puro e semplice			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Verbania	30/05/2025	1048	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	16/06/2025	6848	5687
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rappresenta che, come da certificato di morte rilasciato dal Comune di Verbania in data 17/03/2022, la sig.ra **** Omissis ****, madre degli esecutati, è deceduta in Verbania in data 31/05/2018.

Alla data odierna risulta intervenuta accettazione di eredità in favore dei figli esecutati, sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania in data 16/06/2025 ai nn. 6848/5687, in forza di sentenza del Tribunale di Verbania del 30/05/2025, rep. n. 1048.

Tuttavia, non risulta ancora presentata la relativa dichiarazione di successione; pertanto, allo stato, non è possibile procedere alla presentazione della voltura catastale necessaria all'aggiornamento delle intestazioni catastali risultanti in visura.

Si segnala inoltre, dall'esame della documentazione disponibile, che non risulta alcuna accettazione tacita dell'eredità del de cuius **** Omissis ****, ai sensi dell'art. 476 e ss. del Codice Civile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA BELGIO N. 14, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1993 al 19/02/2012	**** Omissis ****	Assegnazioni di porzioni di immobili da parte di società cooperativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lanteri	02/02/1993	238984	35227
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	09/02/1993	1191	931
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Verbania	15/02/1993	56	2V
Dal 20/02/2012 al 30/05/2018	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	31/01/2014	937	767
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Verbania	28/01/2013	10104	9990		
Dal 20/02/2012 al	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione integrativa			

30/05/2018		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	14/02/2014	1614	1289
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Verbania	28/01/2013	10104	9990		
Dal 31/05/2018	**** Omissis ****	Accertamento di erede puro e semplice			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Verbania	30/05/2025	1048	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	16/06/2025	6848	5687
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rappresenta che, come da certificato di morte rilasciato dal Comune di Verbania in data 17/03/2022, la sig.ra **** Omissis ****, madre degli esecutati, è deceduta in Verbania in data 31/05/2018.

Alla data odierna risulta intervenuta accettazione di eredità in favore dei figli esecutati, sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania in data 16/06/2025 ai nn. 6848/5687, in forza di sentenza del Tribunale di Verbania del 30/05/2025, rep. n. 1048.

Tuttavia, non risulta ancora presentata la relativa dichiarazione di successione; pertanto, allo stato, non è possibile procedere alla presentazione della voltura catastale necessaria all'aggiornamento delle intestazioni catastali risultanti in visura.

Si segnala inoltre, dall'esame della documentazione disponibile, che non risulta alcuna accettazione tacita dell'eredità del de cuius **** Omissis ****, ai sensi dell'art. 476 e ss. del Codice Civile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA BELGIO N. 14, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 10/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Verbania il 25/07/2016

Reg. gen. 7489 - Reg. part. 843

Quota: 1/6

Importo: € 166.997,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 83.498,50

Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

Data: 21/07/2016

N° repertorio: 199/13816

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ORDINANZA DI CONDANNA

Iscritto a Verbania il 18/09/2018

Reg. gen. 9924 - Reg. part. 1022

Quota: 1/6

Importo: € 65.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 51.929,87

Rogante: TRIBUNALE DI VERBANIA

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 800

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Verbania il 22/11/2021

Reg. gen. 14271 - Reg. part. 11304

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Verbania il 09/10/2025

Reg. gen. 11523 - Reg. part. 9490

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA BELGIO N. 14, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 10/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Verbania il 25/07/2016

Reg. gen. 7489 - Reg. part. 843

Quota: 1/6

Importo: € 166.997,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 83.498,50

Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

Data: 21/07/2016

N° repertorio: 199/13816

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ORDINANZA DI CONDANNA

Iscritto a Verbania il 18/09/2018

Reg. gen. 9924 - Reg. part. 1022

Quota: 1/6

Importo: € 65.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 51.929,87

Rogante: TRIBUNALE DI VERBANIA

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 800

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Verbania il 22/11/2021

Reg. gen. 14271 - Reg. part. 11304

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Verbania il 09/10/2025

Reg. gen. 11523 - Reg. part. 9490

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA BELGIO N. 14, PIANO 2

Il fabbricato, di cui le unità immobiliari oggetto di perizia fanno parte, insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)" regolata dall'articolo 18 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Geologicamente classificato in classe I, normata dall'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA BELGIO N. 14, PIANO T

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)" regolata dall'articolo 18 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Geologicamente classificato in classe I, normata dall'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA BELGIO N. 14, PIANO 2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Verbania è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 658 del 21/12/1972 per la costruzione di un fabbricato residenziale;
- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 658 del 20/09/1973 per eseguire una variante di ubicazione del fabbricato residenziale e rinnovo della licenza edilizia n. 658 del 21/12/1972;
- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 658 del 20/06/1975 per la costruzione di un fabbricato residenziale (rinnovo licenza edilizia n. 658 del 20/09/1973);
- Concessione edilizia n. 658 del 08/02/1979 per variante alla licenza edilizia n. 658 del 20/06/1975;
- Dichiarazione di abitabilità del 24/09/1979;
- Segnalazione certificata di inizio attività protocollo n. 12513 del 30/03/2011 per manutenzione straordinaria, sostituzione del manto di copertura da eternit a tegole marsigliesi rosse.

In riferimento all'unità immobiliare in oggetto, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al provvedimento autorizzativo sopra richiamato. A seguito delle verifiche effettuate nel corso delle operazioni di rito e come documentato dalle fotografie allegate alla presente perizia, sono state riscontrate le seguenti principali difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- lievi discordanze relative ad altezze, distacchi, cubatura, superficie coperta e ad altri parametri delle singole unità immobiliari, riconducibili alle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

Alla data odierna non risultano avviati procedimenti sanzionatori. Tuttavia, ai fini di una completa e coerente valutazione del procedimento da intraprendere per la regolarizzazione delle difformità sopra evidenziate, si rende necessario un ulteriore approfondimento mediante la presentazione di apposita pratica edilizia mirata. Tale attività esula dal mandato professionale del sottoscritto e la relativa istruttoria potrà chiarire in modo esaustivo tutti i possibili risvolti conseguenti. L'aggiudicatario, al fine di regolarizzare le suddette difformità urbanistiche, dovrà procedere alla predisposizione di un progetto in sanatoria, ovvero, in alternativa, all'esecuzione di opere edilizie di ripristino. Il costo complessivo dell'intervento, comprensivo delle spese tecniche e delle eventuali sanzioni amministrative è stimato in via puramente indicativa in € 3.000,00,

considerato che la soluzione adottata resterà a discrezione dell'acquirente. Tale importo è stato già considerato in diminuzione nella stima del bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA BELGIO N. 14, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Verbania è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 658 del 21/12/1972 per la costruzione di un fabbricato residenziale;
- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 658 del 20/09/1973 per eseguire una variante di ubicazione del fabbricato residenziale e rinnovo della licenza edilizia n. 658 del 21/12/1972;
- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 658 del 20/06/1975 per la costruzione di un fabbricato residenziale (rinnovo licenza edilizia n. 658 del 20/09/1973);
- Concessione edilizia n. 658 del 08/02/1979 per variante alla licenza edilizia n. 658 del 20/06/1975;
- Dichiarazione di abitabilità del 24/09/1979;
- Segnalazione certificata di inizio attività protocollo n. 12513 del 30/03/2011 per manutenzione straordinaria, sostituzione del manto di copertura da eternit a tegole marsigliesi rosse.

Successivamente non sono state realizzate opere e/o modificazioni per l'esecuzione delle quali fosse richiesto il rilascio di autorizzazioni comunali, inoltre non sussiste alcun provvedimento sanzionatorio in dipendenza del quale ne risulti inibita, ai sensi della citata legge, la commerciabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'unità immobiliare oggetto della presente è esonerata dagli obblighi inerenti l'attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi delle disposizioni attuative della Legge Regionale 13/2007 e s.m.i. (D.G.R. n. 43-11965) in quanto trattasi di garage privo di impianto di riscaldamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA BELGIO N. 14, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.850,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.762,30

Al tal proposito si allega risposta dello Studio Dott. Alberto Ibba di Verbania quale Amministratore del "Condominio Azalea". Si specifica che tali importi sono complessivi del garage di proprietà (Bene N° 2).

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto indicato nel Bene N° 1 (Appartamento).

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) - Via Belgio n. 14, piano 2

Trattasi della quota di piena proprietà di un appartamento situato al piano secondo con relativa cantina pertinenziale nell'edificio di natura condominiale denominato "Condominio Azalea", elevato su cinque piani fuori terra ed uno entro terra, costruito a metà degli anni '70 del secolo scorso. Il complesso è ubicato nel Comune di Verbania (VB), località Pallanza in Via Belgio n. 14 in una zona semicentrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso al fabbricato avviene dalla prospiciente strada pubblica attraverso una comoda e ben delimitata viabilità realizzata sull'area esterna comune, da cui si accede al vano scala comune. L'unità immobiliare residenziale (sub. 27) è costituita da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, studio, due camere, due bagni e tre balconi. Completa la proprietà: cantina (sub. 28). Inoltre agli stessi compete la proporzionale quota di comproprietà pari a millesimi 91,997 sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune del "Condominio Azalea" ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile; nonché per millesimi 31,651 (appartamento sub. 27 e cantina sub. 28) delle parti comuni del complesso considerato nel suo insieme.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 72, Sub. 27, Categoria A2 - Fg. 41, Part. 72, Sub. 28, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 181.035,00

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale.

Calcolo del mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale:

- appartamento (sub. 27) prima casa € 666,23 x 115,50 = € 76.949,57.
- appartamento (sub. 27) seconda casa € 666,23 x 126,00 = € 83.944,98.
- cantina (sub. 28) pertinenziale prima casa € 24,02 x 115,50 = € 2.774,31.
- cantina (sub. 28) non pertinenziale € 24,02 x 126,00 = € 3.026,52.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano T

Trattasi della quota di piena proprietà di un garage situato al piano terra nell'edificio di natura condominiale denominato "Condominio Azalea", elevato su cinque piani fuori terra ed uno entro terra, costruito a metà degli anni '70 del secolo scorso. Il complesso è ubicato nel Comune di Verbania (VB),

località Pallanza in Via Belgio n. 14 in una zona semicentrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso al fabbricato avviene dalla prospiciente strada pubblica attraverso una comoda e ben delimitata viabilità realizzata sull'area esterna comune, da cui si accede al vano scala comune. Inoltre allo stesso compete la proporzionale quota di comproprietà pari a millesimi 4,750 sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune del "Condominio Azalea" ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile; nonché per millesimi 1,723 (garage sub. 7) delle parti comuni del complesso considerato nel suo insieme.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 72, Sub. 7, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 10.125,00

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale.

Calcolo del mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale:

- garage (sub. 7) pertinenziale prima casa € 65,69 x 115,50 = € 7.587,20

- garage (sub. 7) non pertinenziale € 65,69 x 126,00 = € 8.276,94.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano 2	134,10 mq	1.350,00 €/mq	€ 181.035,00	100,00%	€ 181.035,00
Bene N° 2 - Garage Verbania (VB) - Via Belgio n. 14, piano T	7,50 mq	1.350,00 €/mq	€ 10.125,00	100,00%	€ 10.125,00
				Valore di stima:	€ 191.160,00

Valore di stima: € 191.160,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento per difetto	1.160,00	€

Valore finale di stima: € 190.000,00

Si rappresenta che, come da certificato di morte rilasciato dal Comune di Verbania in data 17/03/2022, la sig.ra **** Omissis ****, madre degli esecutati, è deceduta in Verbania in data 31/05/2018.

Alla data odierna risulta intervenuta accettazione di eredità in favore dei figli esecutati, sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania in data 16/06/2025 ai nn. 6848/5687, in forza di sentenza del Tribunale di Verbania del 30/05/2025, rep. n. 1048.

Tuttavia, non risulta ancora presentata la relativa dichiarazione di successione; pertanto, allo stato, non è possibile procedere alla presentazione della voltura catastale necessaria all'aggiornamento delle intestazioni catastali risultanti in visura.

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.

Ornavasso, li 12/02/2026

ASTE
GIUDIZIARIE

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Tonietti Marco

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE