

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tonietti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano 1	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T	8
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T	8
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1/A, piano T	9
Bene N° 6 - Capannone ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Caduti Sul Lavoro n. 8, piano T	9
Bene N° 7 - Capannone ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Caduti Sul Lavoro n. 8, piano T	9
Lotto 1	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano 1	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T	10
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T	10
Titolarità	11
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano 1	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T	11
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T	11
Confini	12
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano 1	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T	12
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T	12
Consistenza	12
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano 1	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T	13

Bene N° 4 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T.....	13
Cronistoria Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano 1	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T.....	15
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T.....	15
Dati Catastali.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano 1	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T.....	17
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T.....	18
Precisazioni	18
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T.....	19
Stato conservativo	19
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano 1	19
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T.....	19
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T.....	19
Parti Comuni	20
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano 1	20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T.....	20
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano 1	20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T.....	20

Bene N° 4 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano 1.....	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T.....	22
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T.....	22
Stato di occupazione.....	23
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T.....	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano 1.....	23
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T.....	24
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T.....	24
Provenienze Ventennali.....	24
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T.....	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano 1.....	25
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T.....	26
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T.....	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano 1.....	31
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T.....	33
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T.....	35
Normativa urbanistica.....	37
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T.....	37
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano 1.....	38
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T.....	38
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T.....	38
Regolarità edilizia.....	38
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T.....	38

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano 1	40
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T.....	41
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T.....	42
Vincoli od oneri condominiali	43
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T	43
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano 1	43
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T.....	43
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T.....	43
Lotto 2	43
Completezza documentazione ex art. 567.....	43
Titolarità.....	44
Confini	44
Consistenza	44
Cronistoria Dati Catastali	44
Dati Catastali.....	45
Stato conservativo.....	45
Servitù, censo, livello, usi civici	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
Stato di occupazione.....	46
Provenienze Ventennali	46
Formalità pregiudizievoli.....	48
Normativa urbanistica.....	50
Regolarità edilizia.....	50
Lotto 3	51
Completezza documentazione ex art. 567.....	51
Titolarità.....	51
Confini	51
Consistenza	51
Cronistoria Dati Catastali	52
Dati Catastali.....	53
Precisazioni.....	53
Stato conservativo.....	53
Parti Comuni	53
Servitù, censo, livello, usi civici	54
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	54

Stato di occupazione.....	54
Provenienze Ventennali.....	55
Formalità pregiudizievoli.....	56
Normativa urbanistica.....	58
Regolarità edilizia.....	58
Vincoli od oneri condominiali.....	59
Lotto 4.....	59
Completezza documentazione ex art. 567.....	59
Titolarità.....	59
Confini.....	60
Consistenza.....	60
Cronistoria Dati Catastali.....	60
Dati Catastali.....	61
Stato conservativo.....	61
Parti Comuni.....	62
Servitù, censo, livello, usi civici.....	62
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	62
Stato di occupazione.....	62
Provenienze Ventennali.....	63
Formalità pregiudizievoli.....	64
Normativa urbanistica.....	66
Regolarità edilizia.....	66
Vincoli od oneri condominiali.....	67
Stima / Formazione lotti.....	67
Lotto 1.....	68
Lotto 2.....	70
Lotto 3.....	71
Lotto 4.....	72

All'udienza del 23/09/2023, 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 02/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano 1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T
- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1/A, piano T
- **Bene N° 6** - Capannone ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Caduti Sul Lavoro n. 8, piano T
- **Bene N° 7** - Capannone ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Caduti Sul Lavoro n. 8, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Trattasi dell'intera quota di proprietà di un fabbricato industriale con antistante area pertinenziale, facente parte di un compendio immobiliare produttivo interamente oggetto di perizia (Lotto 1), ubicato nel Comune di Gravellona Toce in Via Federico Rothpletz n. 1, zona periferica a prevalentemente carattere industriale/artigianale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto e alla relativa area esterna di pertinenza avviene direttamente dalla prospiciente Strada pubblica (Via Federico Rothpletz).

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da: laboratorio, depositi, officina, uffici con servizio igienico, spogliatoio con bagni e docce, locale caldaia, tettoie, cabina elettrica e corte esclusiva.

Inoltre, alla stessa compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

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 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO 1

Trattasi dell'intera quota di proprietà di un appartamento sito al piano primo e sviluppato su un unico livello, facente parte di un compendio immobiliare produttivo interamente oggetto di perizia (Lotto 1), ubicato nel

Comune di Gravellona Toce in Via Federico Rothpletz n. 1, zona periferica a prevalentemente carattere industriale/artigianale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla prospiciente Strada pubblica (Via Federico Rothpletz) attraverso successivo passaggio su area esterna pertinenziale di cui al Bene N° 1.

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da: ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno e due balconi.

Inoltre, alla stessa compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

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° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Trattasi dell'intera quota di proprietà di un garage sito al piano terra e sviluppato su un unico livello, facente parte di un compendio immobiliare produttivo interamente oggetto di perizia (Lotto 1), ubicato nel Comune di Gravellona Toce in Via Federico Rothpletz n. 1, zona periferica a prevalentemente carattere industriale/artigianale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene dalla prospiciente Strada pubblica (Via Federico Rothpletz) attraverso successivo passaggio su area esterna pertinenziale di cui al Bene N° 1.

Inoltre, alla stessa compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

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° 4 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Trattasi dell'intera quota di proprietà di un garage sito al piano terra e sviluppato su un unico livello, facente parte di un compendio immobiliare produttivo interamente oggetto di perizia (Lotto 1), ubicato nel Comune di Gravellona Toce in Via Federico Rothpletz n. 1, zona periferica a prevalentemente carattere industriale/artigianale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene dalla prospiciente Strada pubblica (Via Federico Rothpletz) attraverso successivo passaggio su area esterna pertinenziale di cui al Bene N° 1.

Inoltre, alla stessa compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

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° 5 - VILLETTA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1/A, PIANO T

Trattasi dell'intera quota di proprietà di una villetta sita al piano terra e sviluppata su un unico livello, ubicata nel Comune di Gravellona Toce in Via Federico Rothpletz n. 1/A, zona periferica a prevalentemente carattere industriale/artigianale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto e alla relativa area esterna di pertinenza avviene direttamente dalla prospiciente Strada pubblica (Via Federico Rothpletz).

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da: ingresso su soggiorno, disimpegno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, portico e corte esclusiva.

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° 6 - CAPANNONE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA CADUTI SUL LAVORO N. 8, PIANO T

Trattasi dell'intera quota di proprietà di un capannone con antistante piccola area pertinenziale, facente parte di un complesso industriale ubicato nel Comune di Gravellona Toce in Via Caduti Sul Lavoro n. 8, zona periferica a prevalentemente carattere industriale/artigianale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto e alla relativa area esterna di pertinenza avviene direttamente dalla prospiciente Strada pubblica (Via Caduti Sul Lavoro) attraverso una comoda e ben delimitata viabilità realizzata sulla corte comune all'intero stabile e censita a Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 141 sub. 1 (BCNC).

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da: due depositi, uffici con servizi igienici, spogliatoio con bagni e docce, locale caldaia, tettoia e corte esclusiva.

Inoltre, alla stessa compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

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° 7 - CAPANNONE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA CADUTI SUL LAVORO N. 8, PIANO T

Trattasi dell'intera quota di proprietà di un capannone con antistante area pertinenziale, facente parte di un complesso industriale ubicato nel Comune di Gravellona Toce in Via Caduti Sul Lavoro n. 8, zona periferica a prevalentemente carattere industriale/artigianale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

L'accesso principale all'unità immobiliare in oggetto e alla relativa area esterna di pertinenza avviene direttamente dalla prospiciente Strada pubblica (Via Caduti Sul Lavoro) attraverso una comoda e ben delimitata viabilità realizzata sulla corte comune all'intero stabile e censita a Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 141 sub. 1 (BCNC).

Inoltre, vi è un accesso secondario, che avviene mediante servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio a favore dell'unità immobiliare in oggetto e contro la limitrofa proprietà individuata a Catasto Terreni al foglio 5 particella 333 il tutto come riportato nell'atto a firma del Notaio Raffaele Lanteri di Verbania del 29/06/1992

rep. n. 234077/34672.

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da: tre depositi, tettoia e corte esclusiva.

Inoltre, alla stessa compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano 1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO 1

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

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 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO 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° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

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° 4 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

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)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Confini catastali presi in un sol corpo a Catasto Terreni (foglio 5 particella 132): Torrente Strona, particelle 526, 527, Via Federico Rothpletz, particelle 235, 267 e 150.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO 1

Confini catastali riferiti all'intero compendio immobiliare produttivo di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, presi in un sol corpo a Catasto Terreni (foglio 5 particella 132) da nord in senso orario: Torrente Strona, particelle 526, 527, Via Federico Rothpletz, particelle 235, 267 e 150.

Confini catastali riferiti all'appartamento in oggetto da nord in senso orario: altra unità immobiliare sub. 5 (Bene N° 1) per due lati e prospetto su area di corte esclusiva dell'unità immobiliare sub. 5 (Bene N° 1).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Confini catastali riferiti all'intero compendio immobiliare produttivo di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, presi in un sol corpo a Catasto Terreni (foglio 5 particella 132) da nord in senso orario: Torrente Strona, particelle 526, 527, Via Federico Rothpletz, particelle 235, 267 e 150.

Confini catastali riferiti al garage in oggetto da nord in senso orario: altra unità immobiliare sub. 5 (Bene N° 1) per due lati, area di corte esclusiva dell'unità immobiliare sub. 5 (Bene N° 1) e particella 150.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Confini catastali riferiti all'intero compendio immobiliare produttivo di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, presi in un sol corpo a Catasto Terreni (foglio 5 particella 132) da nord in senso orario: Torrente Strona, particelle 526, 527, Via Federico Rothpletz, particelle 235, 267 e 150.

Confini catastali riferiti al garage in oggetto da nord in senso orario: area di corte esclusiva dell'unità immobiliare sub. 5 (Bene N° 1), altra unità immobiliare sub. 5 (Bene N° 1) e ancora area di corte esclusiva dell'unità immobiliare sub. 5 per i restanti due lati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio, depositi, officina e locale caldaia	3105,00 mq	3202,00 mq	1	3202,00 mq	6,00 m	T
Uffici, spogliatoi e servizi igienici	152,00 mq	171,00 mq	1,50	256,50 mq	2,75 m	T
Cabina elettrica	25,00 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	2,95 m	T
Tettoia	30,00 mq	30,00 mq	0,50	15,00 mq	2,90 m	T

Area esterna	2474,00 mq	2474,00 mq	0,02	49,48 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3553,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3553,98 mq		

Superficie lorde ricavate dalle schede catastali e arrotondate al 1/2 mq.
Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	95,00 mq	117,00 mq	1	117,00 mq	2,78 m	1
Balconi	22,00 mq	22,00 mq	0,3	6,60 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				123,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,60 mq		

Superficie lorde ricavate dalle schede catastali e arrotondate al 1/2 mq.
Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	16,00 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

Superficie lorde ricavate dalle schede catastali e arrotondate al 1/2 mq.
Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	23,00 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	2,30 m	T

Totale superficie convenzionale:	27,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	27,00 mq	

Superficie lorde ricavate dalle schede catastali e arrotondate al 1/2 mq.
Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/01/1993 al 24/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 160 Categoria D1 Rendita € 7.940,52 Piano T
Dal 25/02/2002 al 07/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 160, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 21.090,00 Piano T
Dal 08/02/2007 al 02/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 160, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 21.090,00 Piano T
Dal 03/11/2010 al 09/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 160, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 21.090,00 Piano T
Dal 10/12/2024 al 21/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 160, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 21.105,20 Piano T

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/02/2002 al 07/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 160, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 123 mq Rendita € 451,90 Piano 1

Dal 08/02/2007 al 02/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 160, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 123 mq Rendita € 451,90 Piano 1
Dal 03/11/2010 al 21/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 160, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 123 mq Rendita € 451,90 Piano 1

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/02/2002 al 07/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 160, Sub. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 65,28 Piano T
Dal 08/02/2007 al 02/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 160, Sub. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 65,28 Piano T
Dal 03/11/2010 al 21/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 160, Sub. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 65,28 Piano T

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/02/2002 al 07/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 160, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 23 mq Superficie catastale 27 mq Rendita € 79,59 Piano T

Dal 08/02/2007 al 02/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 160, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 23 mq Superficie catastale 27 mq Rendita € 79,59 Piano T
Dal 03/11/2010 al 21/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 160, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 23 mq Superficie catastale 27 mq Rendita € 79,59 Piano T

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBITATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	160	5		D1			21105,20 mq		T	

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania era depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare pignorata, redatta dall'Arch. Dorianò Favaron in data 25/02/2002, che non rappresentava correttamente lo stato dei luoghi per ampliamento (tettoia posta a sud ovest), demolizione parziale (tettoia posta a nord) e modifiche alle aperture esterne; pertanto si è resa necessaria denuncia di variazione catastale per ampliamento e demolizione parziale presentata dal sottoscritto Geom. Marco Tonietti all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania in data 10/12/2024, protocollo n. VB0071730 in atti dal 10/12/2024. L'area su cui insiste il fabbricato e la relativa area esterna, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, corrisponde a Catasto Terreni al foglio 5 particella 132, Ente Urbano di are 59.56. 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 della planimetria depositata".

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	160	2		A2	1	5 vani	123 mq	451,9 €	1	

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania è depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare pignorata, redatta dall'Arch. Dorianò Favaron in data 25/02/2002, che risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile e, in particolare, non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale che possano dare luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale.

Si segnala esclusivamente che l'altezza interna riportata in planimetria risulta pari a 2,70 mt mentre in sede di sopralluogo si è rilevata una altezza interna pari a 2,78 mt.

L'area su cui insiste il fabbricato e la relativa area esterna, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, corrisponde a Catasto Terreni al foglio 5 particella 132, Ente Urbano di are 59.56.

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".

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	160	3		C6	4	16 mq	19 mq	65,28 €	T	

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania è depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare pignorata, redatta dall'Arch. Dorianò Favaron in data 25/02/2002, che risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile e, in particolare, non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale che possano dare luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale.

L'area su cui insiste il fabbricato e la relativa area esterna, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, corrisponde a Catasto Terreni al foglio 5 particella 132, Ente Urbano di are 59.56.

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".

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	160	4		C6	3	23 mq	27 mq	79,59 €	T	

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania è depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare pignorata, redatta dall'Arch. Dorianò Favaron in data 25/02/2002, che risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile e, in particolare, non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale che possano dare luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale.

L'area su cui insiste il fabbricato e la relativa area esterna, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, corrisponde a Catasto Terreni al foglio 5 particella 132, Ente Urbano di are 59.56.

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 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Si evidenzia che una porzione di fabbricato e di area esterna, che compone l'unità immobiliare in oggetto, risulta in parte realizzata sull'alveo del Torrente Strona, di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato; pertanto, oggetto di perizia e di successivo trasferimento a seguito di aggiudicazione, riguarderà esclusivamente la porzione di fabbricato e la relativa area esterna di pertinenza ricadente sulla particella 132 del foglio 5 del Catasto Terreni (proprietà della società esecutata).

Si segnala inoltre che, all'interno della porzione di deposito posta a nord-ovest dell'unità immobiliare in oggetto, in sede di sopralluogo si è riscontrata una vasta quantità di rifiuti di vario genere, i cui costi di rimozione e smaltimento in discarica autorizzata saranno a carico del futuro aggiudicatario (onere considerato in sede di stima).

Si segnala inoltre, che in fase di sopralluogo, si è rilevato che una porzione del manto di copertura risulta essere in lastre di amianto "Eternit". Si precisa che il disposto di cui all'art. 1, comma 2, della Legge 257/92, in tema di eliminazione dell'amianto, non stabilisce - a pena di nullità - alcun divieto alla vendita di immobili contenenti amianto. Tale normativa non vieta la presenza di detto materiale in manufatti risalenti alla data di entrata in vigore della Legge 257/92, ma si limita ad imporle, ove ne ricorrano i presupposti alla valutazione del rischio o comunque la gestione, al punto di evitarne l'offensività o di limitarla nei limiti accettabili previsti dal legislatore. In particolare, nel sistema della Legge 277/1991, non sussiste un obbligo assoluto di rimuovere l'amianto, ma è previsto solo l'obbligo di renderlo innocuo, anche mediante l'adozione di soluzioni suggerite dalla tecnica e disponibili sul mercato. La pura e semplice presenza di amianto non comporta, di per sé l'inutilizzabilità dell'immobile.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Si segnala, che in fase di sopralluogo, si è rilevato che il manto di copertura della porzione di stabile ove risulta ubicato il garage in oggetto, risulta essere in lastre di amianto "Eternit". Si precisa che il disposto di cui all'art. 1, comma 2, della Legge 257/92, in tema di eliminazione dell'amianto, non stabilisce - a pena di nullità - alcun divieto alla vendita di immobili contenenti amianto. Tale normativa non vieta la presenza di detto materiale in manufatti risalenti alla data di entrata in vigore della Legge 257/92, ma si limita ad imporne, ove ne ricorrano i presupposti alla valutazione del rischio o comunque la gestione, al punto di evitarne l'offensività o di limitarla nei limiti accettabili previsti dal legislatore. In particolare, nel sistema della Legge 277/1991, non sussiste un obbligo assoluto di rimuovere l'amianto, ma è previsto solo l'obbligo di renderlo innocuo, anche mediante l'adozione di soluzioni suggerite dalla tecnica e disponibili sul mercato. La pura e semplice presenza di amianto non comporta, di per sé l'inutilizzabilità dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Il fabbricato industriale in oggetto nel suo complesso verte in sufficienti condizioni di manutenzione. Si segnalano la presenza di cospicue infiltrazioni sulla porzione di fabbricato posto a nord-ovest ove risultano presenti i locali destinati a deposito, spogliatoio, officina e locale caldaia. Si evidenzia che, allo stato attuale, necessita di un elevato fabbisogno di energia termica, essendo stato classificato in classe energetica G (EPgl,nren (kWh/m²anno): 257,65).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO 1

L'appartamento in oggetto presenta finiture di tipo ordinario dell'epoca di costruzione e verte in discrete condizioni di manutenzione. Si evidenzia che, allo stato attuale, necessita di un elevato fabbisogno di energia termica, essendo stato classificato in classe energetica G (EPgl,nren (kWh/m²anno): 239,98).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Il garage in oggetto verte in discrete condizioni di manutenzione.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Il garage in oggetto verte in discrete condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

All'unità immobiliare in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO 1

All'unità immobiliare in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

All'unità immobiliare in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

All'unità immobiliare in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Non risultano fornite informazioni in merito alla presenza o meno di vincoli d'uso civico relativamente all'area su cui insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/10/2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Gravello Toce - Arch. Domingo Tommasato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO 1

Non risultano fornite informazioni in merito alla presenza o meno di vincoli d'uso civico relativamente all'area su cui insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/10/2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Gravello Toce - Arch. Domingo Tommasato.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Non risultano fornite informazioni in merito alla presenza o meno di vincoli d'uso civico relativamente all'area su cui insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, il tutto come meglio specificato nel

certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/10/2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Gravellona Toce - Arch. Domingo Tommasato.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Non risultano fornite informazioni in merito alla presenza o meno di vincoli d'uso civico relativamente all'area su cui insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/10/2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Gravellona Toce - Arch. Domingo Tommasato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Contesto: area industriale/artigianale.

Accesso: da strada comunale (Via Federico Rothpletz).

Altezza interna utile locali laboratorio e depositi: massima 8,25 mt, minima 4,75 mt.

Altezza interna utile locali uffici, spogliatoi e servizi igienici: massima 2,85 mt, minima 2,70 mt.

Strutture portanti verticali: parte in cemento armato con tamponature in laterizio e parte in cemento armato prefabbricato con tamponature in lastre prefabbricate.

Copertura: tipologia parte a falde e parte a volta.

Manto di copertura: parte in lastre di amianto "Eternit", parte in lamiera grecata preverniciata e parte in tegole.

Lattoneria: lamiera preverniciata.

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate.

Pareti interne locali laboratorio e depositi: parte intonacate e tinteggiate e parte al rustico.

Pareti interne locali uffici, spogliatoi e servizi igienici: intonacate al civile e tinteggiate.

Pavimenti locali laboratorio e depositi: cemento tipo "industriale".

Pavimenti locali uffici, spogliatoi e servizi igienici: piastrelle di ceramica.

Serramenti esterni: parte in ferro con vetri semplici e parte in alluminio con vetri a camera.

Porte interne: legno tamburato.

Impianto elettrico: tipo industriale fuori traccia per la parte laboratorio e depositi, mentre sottotraccia per le parti ad uso uffici, spogliatoi e servizi igienici.

Impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria: per la parte uffici risulta dotata di una caldaia murale (non funzionante), mentre per la parte laboratorio, depositi, spogliatoio presenta una caldaia a basamento (anch'essa non funzionante) posta nella centrale termica; tutte le caldaie sono alimentate a gas metano. Si segnala che l'acqua calda sanitaria, alla data del sopralluogo, risulta presente esclusivamente nel servizio igienico della zona ufficio e la stessa avviene mediante scaldacqua elettrico.

Servizi igienici: dotati di vasi igienici, lavabi e docce.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO 1

Contesto: area industriale/artigianale.

Accesso: da strada comunale (Via Federico Rothpletz).

Altezza interna utile: 2,78 mt.

Strutture portanti verticali: cemento armato con tamponature in laterizio.

Divisori interni: mattoni di laterizio.

Solaio: laterocemento.

Copertura: tipologia a falde con struttura in legno.

Manto di copertura: tegole.

Lattoneria: lamiera preverniciata.

Finiture pareti esterne: intonacate e tinteggiate.

Finiture pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate.

Pavimenti: parte in piastrelle di cotto e parte in parquet.

Rivestimenti cucina e servizio igienico: piastrelle di ceramica.

Serramenti esterni: alluminio con vetri a camera e scuri in alluminio.

Porte interne: legno tamburato.

Impianto elettrico: sottotraccia e dotato di interruttore salvavita.

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia a metano posta nel locale ripostiglio; corpi scaldanti in radiatori di alluminio.

Servizio igienico: dotato di vasca, vaso igienico, bidet e lavabo; l'aerazione avviene in modo naturale essendo dotato di finestra apribile.

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Contesto: area industriale/artigianale.

Accesso: da strada comunale (Via Federico Rothpletz).

Altezza interna utile: 2,70 mt.

Strutture portanti verticali: cemento armato con tamponature in laterizio.

Copertura: tipologia a falde.

Manto di copertura: lastre di amianto "Eternit".

Lattoneria: lamiera preverniciata.

Finitura pareti esterne: intonacate e tinteggiate.

Finitura pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate.

Pavimento: battuto di cemento.

Serramento d'ingresso: sezionale in ferro.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Contesto: area industriale/artigianale.

Accesso: da strada comunale (Via Federico Rothpletz).

Altezza interna utile: minima 2,30 mt, massima 2,40 mt.

Strutture portanti verticali: prefabbricato cemento armato.

Copertura: tipologia a falde.

Manto di copertura: guaina bituminosa.

Finitura pareti esterne: tinteggiate.

Finitura pareti interne: al rustico.

Pavimento: battuto di cemento.

Serramento d'ingresso: sezionale in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/11/2020
- Scadenza contratto: 18/10/2032

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.200,00

Si evidenzia che solo una porzione dell'unità immobiliare in oggetto risulta locata alla società **** Omissis **** il tutto come meglio evidenziato nel contratto di locazione stipulato il 29/10/2020 e registrato in data il 10/11/2020, n. 4713 serie 3T (che si allega alla presente); la restante parte di immobile risulta libera e nella disponibilità della società esecutata.

Si segnala, che in data 07/12/2023 con protocollo telematico 23120710154152957 il corrispettivo annuo di euro 6.000,00 è stato rigoneziato in euro 14.400,00 per il periodo dal 19/01/2024 al 18/10/2026.

La data di disdetta (scadenza) risulta essere il 18/10/2032 in quanto i contratti commerciali non possono essere disdetti alla prima scadenza contrattuale.

In merito si evidenzia in sintesi che:

- "la durata della locazione è convenuta ed accettata in anni sei a decorrere dal 19/10/2020 e si rinnoverà per un uguale periodo di tempo qualora non intervenga regolare disdetta da comunicarsi all'altra parte, con la lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o pec, almeno 12 mesi prima della scadenza".
- "il canone di locazione viene aggiornato ogni anno previa comunicazione scritta, in misura pari al 75% sulla base della variazione annuale in aumento dell'indice ultimo Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati disponibile nella Gazzetta Ufficiale".

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO 1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/10/2022
- Scadenza contratto: 30/09/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 410,00

Contratto di locazione stipulato il 30/09/2022 e registrato in data il 17/10/2022, n. 4351 serie 3T (che si allega alla presente).

In merito si evidenzia in sintesi che:

- "il contratto è stipulato per la durata di anni quattro, dal 01/10/2022 al 30/09/2026 e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n° 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata (contenente la specificazione del motivo invocato) almeno sei mesi prima della scadenza".
- "il canone sarà aggiornato ad ogni scadenza annuale, automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore, sulla base dell'ultimo canone corrisposto, in misura pari al 100% della variazione ISTAT".

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

L'immobile risulta libero

Si segnala la presenza di mobili, arredi e suppellettili.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

L'immobile risulta libero

Si segnala la presenza di mobili, arredi e suppellettili.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/01/1993 al 07/02/2007	**** Omissis ****	Trasferimento di immobile a seguito di conclusione di locazione finanziaria immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lanteri	21/01/1993	238760	35192
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	27/01/1993	774	603
		Registrazione			
Dal 08/02/2007 al 02/11/2010	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Verbania	03/02/1993	172	
		Atto di scissione di s.r.l.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefania Scalabrini	08/02/2007	12569	5440

Dal 03/11/2010	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	28/02/2007	3030	1939
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Verbania	20/02/2007	292	
		Verbale di assemblea - trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Laura Consolandi	03/11/2010	542	426
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	26/11/2010	13183	9241
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Domodossola	24/11/2010	1623	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/01/1993 al 07/02/2007	**** Omissis ****	Trasferimento di immobile a seguito di conclusione di locazione finanziaria immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lanteri	21/01/1993	238760	35192
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	27/01/1993	774	603
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Verbania	03/02/1993	172	

Dal 08/02/2007 al 02/11/2010	**** Omissis ****	Atto di scissione di s.r.l.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefania Scalabrini	08/02/2007	12569	5440
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	28/02/2007	3030	1939
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/11/2010	**** Omissis ****	Verbale di assemblea - trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Laura Consolandi	03/11/2010	542	426
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	26/11/2010	13183	9241
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Domodossola	24/11/2010	1623	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/01/1993 al 07/02/2007	**** Omissis ****	Trasferimento di immobile a seguito di conclusione di locazione finanziaria immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lanteri	21/01/1993	238760	35192
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Verbania	27/01/1993	774	603
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Verbania	03/02/1993	172	
Dal 08/02/2007 al 02/11/2010	**** Omissis ****	Atto di scissione di s.r.l.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefania Scalabrini	08/02/2007	12569	5440
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	28/02/2007	3030	1939
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/11/2010	**** Omissis ****	Verbania	20/02/2007	292	
		Verbale di assemblea - trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Laura Consolandi	03/11/2010	542	426
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	26/11/2010	13183	9241
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Domodossola	24/11/2010	1623	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/01/1993 al 07/02/2007	**** Omissis ****	Trasferimento di immobile a seguito di conclusione di locazione finanziaria immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lanteri	21/01/1993	238760	35192
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	27/01/1993	774	603
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Verbania	03/02/1993	172	
Dal 08/02/2007 al 02/11/2010	**** Omissis ****	Atto di scissione di s.r.l.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefania Scalabrini	08/02/2007	12569	5440
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	28/02/2007	3030	1939
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Verbania	20/02/2007	292	
Dal 03/11/2010	**** Omissis ****	Verbale di assemblea - trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Laura Consolandi	03/11/2010	542	426
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	26/11/2010	13183	9241
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Domodossola	24/11/2010	1623	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 11/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Verbania il 05/04/2004
 Reg. gen. 4164 - Reg. part. 1021
 Quota: 1/1
 Importo: € 600.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 400.000,00
 Percentuale interessi: 3,30 %
 Rogante: Notaio Luigi Lanteri
 Data: 25/03/2004
 N° repertorio: 18962
 N° raccolta: 5310
 Note: L'ipoteca grava su immobili che erano di proprietà della società F.LLI MOSCATTINI S.R.L. e che con atto di scissione di s.r.l. a firma del Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 08/02/2007 rep. 12569/5440, risulta essere passato alla società MOSCATTINI REAL ESTATE S.R.L.
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
 Iscritto a Verbania il 01/07/2011
 Reg. gen. 7331 - Reg. part. 1105
 Quota: 1/1
 Importo: € 6.172.341,34
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 3.086.170,67
 Rogante: EQUITALIA SESTRI S.P.A.
 Data: 29/06/2011
 N° repertorio: 44/13811
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
 Iscritto a Verbania il 29/04/2015
 Reg. gen. 4110 - Reg. part. 388
 Quota: 1/1
 Importo: € 153.135,44

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 76.567,72

Rogante: EQUITANIA NORD S.P.A.

Data: 28/04/2015

N° repertorio: 131/13815

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Verbania il 08/07/2019

Reg. gen. 7236 - Reg. part. 801

Quota: 1/1

Importo: € 55.861,38

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.930,69

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 04/07/2019

N° repertorio: 490/13819

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Verbania il 08/07/2019

Reg. gen. 7238 - Reg. part. 803

Quota: 1/1

Importo: € 46.019,92

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 23.009,96

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 04/07/2019

N° repertorio: 491/13819

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Verbania il 05/04/2024

Reg. gen. 3773 - Reg. part. 354

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Rogante: Notaio Luigi Lanteri

Data: 25/03/2004

N° repertorio: 18962

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Verbania il 09/08/2023

Reg. gen. 10290 - Reg. part. 8485

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Atto ricognitivo somma con variazione ammortamento mutuo**

Iscritto a Verbania il 28/05/2010

Reg. gen. 5739 - Reg. part. 601

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'ipoteca grava su immobili che erano di proprietà della società F.LLI MOSCATTINI S.R.L. e che con atto di scissione di s.r.l. a firma del Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 08/02/2007 rep. 12569/5440, risulta essere passato alla società MOSCATTINI REAL ESTATE S.R.L.

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dalla Notaio Niccolò Tiecco di Perugia e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 11/02/2025 allegate alla presente.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 11/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Verbania il 05/04/2004

Reg. gen. 4164 - Reg. part. 1021

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Percentuale interessi: 3,30 %

Rogante: Notaio Luigi Lanteri

Data: 25/03/2004

N° repertorio: 18962

N° raccolta: 5310

Note: L'ipoteca grava su immobili che erano di proprietà della società F.LLI MOSCATTINI S.R.L. e che con atto di scissione di s.r.l. a firma del Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 08/02/2007 rep. 12569/5440, risulta essere passato alla società MOSCATTINI REAL ESTATE S.R.L.

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)

Iscritto a Verbania il 01/07/2011

Reg. gen. 7331 - Reg. part. 1105

Quota: 1/1

Importo: € 6.172.341,34

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.086.170,67
Rogante: EQUITALIA SESTRI S.P.A.
Data: 29/06/2011
N° repertorio: 44/13811

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)

Iscritto a Verbania il 29/04/2015
Reg. gen. 4110 - Reg. part. 388
Quota: 1/1
Importo: € 153.135,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 76.567,72
Rogante: EQUITALIA NORD S.P.A.
Data: 28/04/2015
N° repertorio: 131/13815

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Verbania il 08/07/2019
Reg. gen. 7236 - Reg. part. 801
Quota: 1/1
Importo: € 55.861,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 27.930,69
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 04/07/2019
N° repertorio: 490/13819

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Verbania il 08/07/2019
Reg. gen. 7238 - Reg. part. 803
Quota: 1/1
Importo: € 46.019,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 23.009,96
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 04/07/2019
N° repertorio: 491/13819

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Verbania il 05/04/2024
Reg. gen. 3773 - Reg. part. 354
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Luigi Lanteri
Data: 25/03/2004
N° repertorio: 18962

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Verbania il 09/08/2023

Reg. gen. 10290 - Reg. part. 8485

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Atto ricognitivo somma con variazione ammortamento mutuo**

Iscritto a Verbania il 28/05/2010

Reg. gen. 5739 - Reg. part. 601

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'ipoteca grava su immobili che erano di proprietà della società F.LLI MOSCATTINI S.R.L. e che con atto di scissione di s.r.l. a firma del Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 08/02/2007 rep. 12569/5440, risulta essere passato alla società MOSCATTINI REAL ESTATE S.R.L.

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dalla Notaio Niccolò Tiecco di Perugia e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 11/02/2025 allegate alla presente.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 11/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Verbania il 05/04/2004

Reg. gen. 4164 - Reg. part. 1021

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Percentuale interessi: 3,30 %

Rogante: Notaio Luigi Lanteri

Data: 25/03/2004

N° repertorio: 18962

N° raccolta: 5310

Note: L'ipoteca grava su immobili che erano di proprietà della società F.LLI MOSCATTINI S.R.L. e che con atto di scissione di s.r.l. a firma del Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 08/02/2007 rep. 12569/5440, risulta essere passato alla società MOSCATTINI REAL ESTATE S.R.L.

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)

Iscritto a Verbania il 01/07/2011

Reg. gen. 7331 - Reg. part. 1105

Quota: 1/1

Importo: € 6.172.341,34

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.086.170,67

Rogante: EQUITALIA SESTRI S.P.A.

Data: 29/06/2011

N° repertorio: 44/13811

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)

Iscritto a Verbania il 29/04/2015

Reg. gen. 4110 - Reg. part. 388

Quota: 1/1

Importo: € 153.135,44

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 76.567,72

Rogante: EQUITALIA NORD S.P.A.

Data: 28/04/2015

N° repertorio: 131/13815

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Verbania il 08/07/2019

Reg. gen. 7236 - Reg. part. 801

Quota: 1/1

Importo: € 55.861,38

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.930,69

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 04/07/2019

N° repertorio: 490/13819

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Verbania il 08/07/2019

Reg. gen. 7238 - Reg. part. 803

Quota: 1/1

Importo: € 46.019,92

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 23.009,96

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 04/07/2019

N° repertorio: 491/13819

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Verbania il 05/04/2024

Reg. gen. 3773 - Reg. part. 354

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Rogante: Notaio Luigi Lanteri

Data: 25/03/2004

N° repertorio: 18962

Trascrizioni

- Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Verbania il 09/08/2023

Reg. gen. 10290 - Reg. part. 8485

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- Atto ricognitivo somma con variazione ammortamento mutuo**

Iscritto a Verbania il 28/05/2010

Reg. gen. 5739 - Reg. part. 601

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'ipoteca grava su immobili che erano di proprietà della società F.LLI MOSCATTINI S.R.L. e che con atto di scissione di s.r.l. a firma del Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 08/02/2007 rep. 12569/5440, risulta essere passato alla società MOSCATTINI REAL ESTATE S.R.L.

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dalla Notaio Niccolò Tiecco di Perugia e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 11/02/2025 allegate alla presente.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 11/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Verbania il 05/04/2004

Reg. gen. 4164 - Reg. part. 1021

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Percentuale interessi: 3,30 %

Rogante: Notaio Luigi Lanteri
Data: 25/03/2004
N° repertorio: 18962
N° raccolta: 5310

Note: L'ipoteca grava su immobili che erano di proprietà della società F.LLI MOSCATTINI S.R.L. e che con atto di scissione di s.r.l. a firma del Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 08/02/2007 rep. 12569/5440, risulta essere passato alla società MOSCATTINI REAL ESTATE S.R.L.

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)

Iscritto a Verbania il 01/07/2011
Reg. gen. 7331 - Reg. part. 1105
Quota: 1/1

Importo: € 6.172.341,34
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.086.170,67

Rogante: EQUITALIA SESTRI S.P.A.

Data: 29/06/2011

N° repertorio: 44/13811

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)

Iscritto a Verbania il 29/04/2015

Reg. gen. 4110 - Reg. part. 388

Quota: 1/1

Importo: € 153.135,44

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 76.567,72

Rogante: EQUITALIA NORD S.P.A.

Data: 28/04/2015

N° repertorio: 131/13815

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Verbania il 08/07/2019

Reg. gen. 7236 - Reg. part. 801

Quota: 1/1

Importo: € 55.861,38

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.930,69

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 04/07/2019

N° repertorio: 490/13819

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Verbania il 08/07/2019

Reg. gen. 7238 - Reg. part. 803

Quota: 1/1

Importo: € 46.019,92

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 23.009,96

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 04/07/2019
N° repertorio: 491/13819

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Verbania il 05/04/2024
Reg. gen. 3773 - Reg. part. 354
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Luigi Lanteri
Data: 25/03/2004
N° repertorio: 18962

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Verbania il 09/08/2023
Reg. gen. 10290 - Reg. part. 8485
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Atto ricognitivo somma con variazione ammortamento mutuo**
Iscritto a Verbania il 28/05/2010
Reg. gen. 5739 - Reg. part. 601
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: L'ipoteca grava su immobili che erano di proprietà della società F.LLI MOSCATTINI S.R.L. e che con atto di scissione di s.r.l. a firma del Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 08/02/2007 rep. 12569/5440, risulta essere passato alla società MOSCATTINI REAL ESTATE S.R.L.

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dalla Notaio Niccolò Tiecco di Perugia e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 11/02/2025 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, 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 per l'insediamento di impianti per la produzione di beni e servizi" regolata dall'articolo 24 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Geologicamente classificata parte in classe IIIb2-1 e parte in classe IIIb2-3.

L'area risulta inoltre assoggettata ai seguenti vincoli: perimetro dei centri abitati e Vincolo Ambientale di cui al D.LGS 42/2004.

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/10/2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Gravellona Toce - Arch. Domingo Tommasato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO 1

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "Aree per l'insediamento di impianti per la produzione di beni e servizi" regolata dall'articolo 24 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Geologicamente classificata parte in classe IIb2-1 e parte in classe IIb2-3.

L'area risulta inoltre assoggettata ai seguenti vincoli: perimetro dei centri abitati e Vincolo Ambientale di cui al D.LGS 42/2004.

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/10/2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Gravellona Toce - Arch. Domingo Tommasato.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, 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 per l'insediamento di impianti per la produzione di beni e servizi" regolata dall'articolo 24 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Geologicamente classificata parte in classe IIb2-1 e parte in classe IIb2-3.

L'area risulta inoltre assoggettata ai seguenti vincoli: perimetro dei centri abitati e Vincolo Ambientale di cui al D.LGS 42/2004.

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/10/2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Gravellona Toce - Arch. Domingo Tommasato.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, 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 per l'insediamento di impianti per la produzione di beni e servizi" regolata dall'articolo 24 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Geologicamente classificata parte in classe IIb2-1 e parte in classe IIb2-3.

L'area risulta inoltre assoggettata ai seguenti vincoli: perimetro dei centri abitati e Vincolo Ambientale di cui al D.LGS 42/2004.

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/10/2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Gravellona Toce - Arch. Domingo Tommasato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, 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.

Dalle ricerche effettuate nell'archivio del Comune di Gravellona Toce (VB), ai sensi dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, relativamente allo stabile di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza di costruzione n. 1495 rilasciata in data 05/06/1968 per nuova costruzione;
- Concessione edilizia n. 4884 rilasciata in data 21/08/1987 per ampliamento fabbricato esistente;
- Concessione edilizia n. 4912 rilasciata in data 25/05/1988 per ampliamento fabbricato esistente;
- Concessione edilizia n. 5007 rilasciata in data 17/03/1988 per costruzione cabina elettrica;
- Concessione edilizia n. 5016 rilasciata in data 25/03/1988 per ampliamento fabbricato esistente adibito a laboratorio artigiano;
- Concessione edilizia n. 5148 rilasciata in data 12/12/1988 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 4884 rilasciata in data 21/08/1987;
- Concessione edilizia n. 5149 rilasciata in data 12/12/1988 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 5016 rilasciata in data 25/03/1988;
- Concessione edilizia n. 5150 rilasciata in data 12/12/1988 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 4912 rilasciata in data 25/05/1988;
- Concessione edilizia n. 6808 rilasciata in data 08/07/1998 per ampliamento fabbricato industriale ad uso magazzino;
- Concessione edilizia n. 6887 rilasciata in data 19/07/1999 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 6808 rilasciata in data 08/07/1998;
- Denuncia di inizio attività protocollo n. 2699 presentata in data 22/03/2004 per sostituzione parziale manto di copertura in lastre di amianto "Eternit";
- Richiesta di agibilità parziale protocollo n. 12677 presentata in data 23/12/2013;
- Richiesta di agibilità protocollo n. 9268 presentata in data 23/09/2015.

Alla data del sopralluogo non esisteva l'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati alle pratiche edilizie di cui sopra. A seguito delle verifiche condotte durante le operazioni di rito e come si evince dalle fotografie allegate alla presente perizia, si evidenziano le principali difformità:

- una porzione di fabbricato (da terra a cielo), che completa l'immobile in oggetto, risulta realizzata sul confinante alveo del Torrente Strona di proprietà del Demanio Pubblico Dello Stato;
- modifiche alla distribuzione interna dei locali;
- modifiche aperture esterne;
- ampliamento mediante la costruzione di una tettoia;
- lievi discordanze dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34-bis "tolleranze costruttive".

Sebbene a tutt'oggi non risultino attivati procedimenti sanzionatori, trattandosi di immobile posto in area soggetta a vincolo paesaggistico, per una completa e coerente valutazione del procedimento da intraprendere per ricomporre le difformità evidenziate, occorrerà sviluppare e approfondire 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 regolarizzare le suddette difformità urbanistiche (qualora sanabili), dovrà predisporre apposito progetto di sanatoria oltre all'esecuzione di 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 25.000,00 € (somma questa che è stata considerata in riduzione nella stima).

L'aggiudicazione, inoltre, riguarderà esclusivamente la porzione di fabbricato e relativa area esterna di pertinenza ricadente sulla particella 132 del foglio 5 di proprietà della società esecutata, la restante parte demaniale potrà essere alienata ai sensi dell'art. 5 bis della L. 212/2003 (legge di conversione del D.L. 143/2003), qualora ne ricorrano i presupposti, e previo parere idraulico vincolante della Regione Piemonte, oppure, qualora non ricorrano i presupposti di cui alla Legge 212/2003, potrà essere attivato dai soggetti interessati l'iter per la sdemanializzazione e, in caso di esito favorevole, successivamente l'Agenzia del Demanio potrà procedere, qualora ricorrano le condizioni previste dalla norma, con la vendita mediante bando pubblico o, eventualmente, a trattativa privata. In caso contrario gli immobili rimarranno in capo al demanio Pubblico dello Stato e saranno soggetti a concessione, la cui valutazione è demandata alla Regione Piemonte alla quale sono state trasferite le competenze in tema di gestione del demanio idrico ai sensi del D.LGS 112 del 1998.

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistico rilasciato dal Comune di Gravellona Toce in data 19/10/2023 che si allega alla presente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO 1

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.

Dalle ricerche effettuate nell'archivio del Comune di Gravellona Toce (VB), ai sensi dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, relativamente allo stabile di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza di costruzione n. 1495 rilasciata in data 05/06/1968 per nuova costruzione;
- Concessione edilizia n. 4884 rilasciata in data 21/08/1987 per ampliamento fabbricato esistente;
- Concessione edilizia n. 4912 rilasciata in data 25/05/1988 per ampliamento fabbricato esistente;
- Concessione edilizia n. 5007 rilasciata in data 17/03/1988 per costruzione cabina elettrica;
- Concessione edilizia n. 5016 rilasciata in data 25/03/1988 per ampliamento fabbricato esistente adibito a laboratorio artigiano;
- Concessione edilizia n. 5148 rilasciata in data 12/12/1988 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 4884 rilasciata in data 21/08/1987;
- Concessione edilizia n. 5149 rilasciata in data 12/12/1988 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 5016 rilasciata in data 25/03/1988;
- Concessione edilizia n. 5150 rilasciata in data 12/12/1988 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 4912 rilasciata in data 25/05/1988;
- Concessione edilizia n. 6808 rilasciata in data 08/07/1998 per ampliamento fabbricato industriale ad uso magazzino;
- Concessione edilizia n. 6887 rilasciata in data 19/07/1999 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 6808 rilasciata in data 08/07/1998;
- Denuncia di inizio attività protocollo n. 2699 presentata in data 22/03/2004 per sostituzione parziale manto di copertura in lastre di amianto "Eternit".

Alla data del sopralluogo non esisteva l'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati alle pratiche edilizie di cui sopra. A seguito delle verifiche condotte durante le operazioni di rito e come si evince dalle fotografie allegate alla presente perizia, si evidenziano le principali difformità:

- modifiche al posizionamento e dimensionamento aperture esterne;
- lievi discordanze dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34-bis "tolleranze costruttive".

Sebbene a tutt'oggi non risultino attivati procedimenti sanzionatori, trattandosi di immobile posto in area soggetta a vincolo paesaggistico, per una completa e coerente valutazione del procedimento da intraprendere per ricomporre le difformità evidenziate, occorrerà sviluppare e approfondire 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 regolarizzare 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 5.000,00 € (somma questa che è stata considerata in riduzione nella stima).

Inoltre, si evidenzia che non è stato rinvenuto certificato di agibilità e/o richiesta di agibilità relativamente

all'unità immobiliare in oggetto; pertanto, il futuro acquirente dovrà provvedere a proprie cure e spese con tecnico abilitato alla richiesta della stessa; si stima un costo, comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, presumibilmente di 1.000,00 € (somma questa che è stata considerata in riduzione nella stima).

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistico rilasciato dal Comune di Gravellona Toce in data 19/10/2023 che si allega alla presente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, 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.

Dalle ricerche effettuate nell'archivio del Comune di Gravellona Toce (VB), ai sensi dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, relativamente allo stabile di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza di costruzione n. 1495 rilasciata in data 05/06/1968 per nuova costruzione;
- Concessione edilizia n. 4884 rilasciata in data 21/08/1987 per ampliamento fabbricato esistente;
- Concessione edilizia n. 4912 rilasciata in data 25/05/1988 per ampliamento fabbricato esistente;
- Concessione edilizia n. 5007 rilasciata in data 17/03/1988 per costruzione cabina elettrica;
- Concessione edilizia n. 5016 rilasciata in data 25/03/1988 per ampliamento fabbricato esistente adibito a laboratorio artigiano;
- Concessione edilizia n. 5148 rilasciata in data 12/12/1988 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 4884 rilasciata in data 21/08/1987;
- Concessione edilizia n. 5149 rilasciata in data 12/12/1988 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 5016 rilasciata in data 25/03/1988;
- Concessione edilizia n. 5150 rilasciata in data 12/12/1988 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 4912 rilasciata in data 25/05/1988;
- Concessione edilizia n. 6808 rilasciata in data 08/07/1998 per ampliamento fabbricato industriale ad uso magazzino;
- Concessione edilizia n. 6887 rilasciata in data 19/07/1999 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 6808 rilasciata in data 08/07/1998;
- Denuncia di inizio attività protocollo n. 2699 presentata in data 22/03/2004 per sostituzione parziale manto di copertura in lastre di amianto "Eternit".

Alla data del sopralluogo non esisteva l'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati alle pratiche edilizie di cui sopra. A seguito delle verifiche condotte durante le operazioni di rito e come si evince dalle fotografie allegate alla presente perizia, si evidenziano le principali difformità:

- modifica della distribuzione interna in quanto porzione di garage risulta essere ripostiglio di cui al Bene N° 1;
- lievi discordanze dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34-bis "tolleranze costruttive".

L'aggiudicatario, al fine di regolarizzare 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 1.500,00 € (somma questa che è stata considerata in riduzione nella stima).

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistico rilasciato dal Comune di Gravellona Toce in data 19/10/2023 che si allega alla presente.

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.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, 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.

Dalle ricerche effettuate nell'archivio del Comune di Gravellona Toce (VB), ai sensi dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, relativamente allo stabile di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza di costruzione n. 1495 rilasciata in data 05/06/1968 per nuova costruzione;
- Concessione edilizia n. 4884 rilasciata in data 21/08/1987 per ampliamento fabbricato esistente;
- Concessione edilizia n. 4912 rilasciata in data 25/05/1988 per ampliamento fabbricato esistente;
- Concessione edilizia n. 5007 rilasciata in data 17/03/1988 per costruzione cabina elettrica;
- Concessione edilizia n. 5016 rilasciata in data 25/03/1988 per ampliamento fabbricato esistente adibito a laboratorio artigiano;
- Concessione edilizia n. 5148 rilasciata in data 12/12/1988 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 4884 rilasciata in data 21/08/1987;
- Concessione edilizia n. 5149 rilasciata in data 12/12/1988 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 5016 rilasciata in data 25/03/1988;
- Concessione edilizia n. 5150 rilasciata in data 12/12/1988 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 4912 rilasciata in data 25/05/1988;
- Concessione edilizia n. 6808 rilasciata in data 08/07/1998 per ampliamento fabbricato industriale ad uso magazzino;
- Concessione edilizia n. 6887 rilasciata in data 19/07/1999 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 6808 rilasciata in data 08/07/1998;
- Denuncia di inizio attività protocollo n. 2699 presentata in data 22/03/2004 per sostituzione parziale manto di copertura in lastre di amianto "Eternit".

Alla data del sopralluogo non esisteva l'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati alle pratiche edilizie di cui sopra. A seguito delle verifiche condotte durante le operazioni di rito e come si evince dalle fotografie allegate alla presente perizia, si evidenzia che il garage in oggetto risulta edificato in assenza di titolo edilizio.

Sebbene a tutt'oggi non risultino attivati procedimenti sanzionatori, trattandosi di immobile posto in area soggetta a vincolo paesaggistico, per una completa e coerente valutazione del procedimento da intraprendere per ricomporre le difformità evidenziate, occorrerà sviluppare e approfondire 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 regolarizzare urbanistiche la costruzione dello stesso (qualora sanabile), dovrà predisporre apposito progetto di sanatoria o in alternativa procedere alla demolizione e presentare il relativo aggiornamento catastale; 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 5.000,00 €

(somma questa che è stata considerata in riduzione nella stima).

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistico rilasciato dal Comune di Gravellona Toce in data 19/10/2023 che si allega alla presente.

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 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - VIA FEDERICO ROTHPLETZ N. 1, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1/A, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confini catastali presi in un sol corpo a Catasto Terreni (foglio 5 particella 235) da nord in senso orario: particelle 269, 267, 132 e Via Federico Rothpletz.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villetta	96,00 mq	119,00 mq	1	119,00 mq	2,95 m	T
Portico	10,00 mq	10,00 mq	0,3	3,00 mq	2,95 m	T
Corte esclusiva	364,00 mq	364,00 mq	0,1	36,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				158,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				158,40 mq		

Superficie lorde ricavate dalle schede catastali e arrotondate al 1/2 mq.

Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/01/1993 al 01/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 165, Sub. 16 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano T
Dal 02/04/2002 al 07/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 165, Sub. 18 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 139 mq Rendita € 582,31 Piano T
Dal 08/02/2007 al 02/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 165, Sub. 18 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 139 mq Rendita € 582,31

		Piano T
Dal 03/11/2010 al 06/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 165, Sub. 18 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 139 mq Rendita € 582,31 Piano T
Dal 07/10/2020 al 07/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 150, Sub. 18 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 139 mq Rendita € 582,31 Piano T
Dal 07/10/2020 al 21/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 235 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 139 mq Rendita € 582,31 Piano T

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	235			A2	2	5,5 vani	139 mq	582,31 €	T	

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania è depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare pignorata, redatta dall'Arch. Dorianò Favaron in data 02/04/2002, che risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile e, in particolare, non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale che possano dare luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale.

Si segnala esclusivamente la presenza di un finestrino posto ad una altezza di circa 2 mt nel locale ripostiglio che non risulta rappresentato in planimetria e l'altezza interna riportata in planimetria risulta pari a 2,90 mt mentre in sede di sopralluogo si è rilevata una altezza interna pari a 2,95 mt.

L'area su cui insiste il fabbricato e la relativa area esterna, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, corrisponde a Catasto Terreni al foglio 5 particella 235, Ente Urbano di are 4.93.

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".

STATO CONSERVATIVO

La villetta in oggetto presenta finiture di tipo ordinario dell'epoca di costruzione e verte in discrete condizioni di manutenzione.

Si evidenzia che, allo stato attuale, necessita di un elevato fabbisogno di energia termica, essendo stato classificato in classe energetica G (EPgl,nren (kWh/m²anno): 284,16).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano fornite informazioni in merito alla presenza o meno di vincoli d'uso civico relativamente all'area su cui insiste la villetta e la relativa area esterna pertinenziale, il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/10/2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Gravellona Toce - Arch. Domingo Tommasato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Contesto: area industriale/artigianale.

Accesso: da strada comunale (Via Federico Rothpletz).

Altezza interna utile: 2,95 mt.

Strutture portanti verticali: cemento armato con tamponature in laterizio.

Divisori interni: mattoni di laterizio.

Solaio: laterocemento.

Copertura: tipologia a falde con struttura in legno.

Manto di copertura: tegole.

Lattoneria: lamiera preverniciata.

Finiture pareti esterne: intonacate e tinteggiate.

Finiture pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate.

Pavimenti: parte in piastrelle di cotto e parte in parquet.

Rivestimenti cucina e servizio igienico: piastrelle di ceramica.

Serramenti esterni: legno con vetri a camera e scuri in legno.

Porte interne: legno tamburato.

Impianto elettrico: sottotraccia e dotato di interruttore salvavita.

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia a metano posta nel piccolo locale ripostiglio; corpi scaldanti in radiatori di alluminio.

Servizio igienico: dotato di vasca, vaso igienico, bidet e lavabo; l'areazione avviene in modo naturale essendo dotato di finestra apribile.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo la villetta risulta occupata senza titolo dal sig. **** Omissis **** con famiglia, in qualità di nipote dell'amministrato Unico della società eseguita sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/01/1993 al 07/02/2007	**** Omissis ****	Trasferimento di immobile a seguito di conclusione di locazione finanziaria immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lanteri	21/01/1993	238760	35192

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	27/01/1993	774	603
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Verbania	03/02/1993	172	
Dal 08/02/2007 al 02/11/2010	**** Omissis ****	Atto di scissione di s.r.l.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefania Scalabrini	08/02/2007	12569	5440
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	28/02/2007	3030	1939
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Verbania	20/02/2007	292	
Dal 03/11/2010	**** Omissis ****	Verbale di assemblea - trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Laura Consolandi	03/11/2010	542	426
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	26/11/2010	13183	9241
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Domodossola	24/11/2010	1623	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 11/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Verbania il 05/04/2004
Reg. gen. 4164 - Reg. part. 1021
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 3,30 %
Rogante: Notaio Luigi Lanteri
Data: 25/03/2004
N° repertorio: 18962
N° raccolta: 5310
Note: L'ipoteca grava su immobili che erano di proprietà della società F.LLI MOSCATTINI S.R.L. e che con atto di scissione di s.r.l. a firma del Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 08/02/2007 rep. 12569/5440, risulta essere passato alla società MOSCATTINI REAL ESTATE S.R.L.
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Verbania il 01/07/2011
Reg. gen. 7331 - Reg. part. 1105
Quota: 1/1
Importo: € 6.172.341,34
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.086.170,67
Rogante: EQUITALIA SESTRI S.P.A.
Data: 29/06/2011
N° repertorio: 44/13811
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Verbania il 29/04/2015
Reg. gen. 4110 - Reg. part. 388
Quota: 1/1
Importo: € 153.135,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 76.567,72
Rogante: EQUITALIA NORD S.P.A.
Data: 28/04/2015
N° repertorio: 131/13815
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Verbania il 08/07/2019
Reg. gen. 7236 - Reg. part. 801
Quota: 1/1

Importo: € 55.861,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 27.930,69
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 04/07/2019
N° repertorio: 490/13819

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Verbania il 08/07/2019
Reg. gen. 7238 - Reg. part. 803
Quota: 1/1

Importo: € 46.019,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 23.009,96
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 04/07/2019
N° repertorio: 491/13819

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Verbania il 05/04/2024
Reg. gen. 3773 - Reg. part. 354
Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Luigi Lanteri
Data: 25/03/2004
N° repertorio: 18962

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Verbania il 09/08/2023
Reg. gen. 10290 - Reg. part. 8485
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Atto ricognitivo somma con variazione ammortamento mutuo**

Iscritto a Verbania il 28/05/2010
Reg. gen. 5739 - Reg. part. 601
Quota: 1/1

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

Formalità a carico della procedura

Note: L'ipoteca grava su immobili che erano di proprietà della società F.LLI MOSCATTINI S.R.L. e che

con atto di scissione di s.r.l. a firma del Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 08/02/2007 rep. 12569/5440, risulta essere passato alla società MOSCATTINI REAL ESTATE S.R.L.

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dalla Notaio Niccolò Tiecco di Perugia e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 11/02/2025 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

La villetta e la relativa corte di pertinenza insistono su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "Aree per l'insediamento di impianti per la produzione di beni e servizi" regolata dall'articolo 24 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Geologicamente classificata in classe IIIb2-1.

L'area risulta inoltre assoggettata ai seguenti vincoli: perimetro dei centri abitati e Vincolo Ambientale di cui al D.LGS 42/2004.

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/10/2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Gravellona Toce - Arch. Domingo Tommasato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche effettuate nell'archivio del Comune di Gravellona Toce (VB), ai sensi dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successivamente alla data del 01/09/1967, risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia n. 5307 rilasciata in data 16/06/1989 per ampliamento fabbricato esistente;
- Concessione edilizia n. 5540 rilasciata in data 18/10/1990 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 5307 rilasciata in data 16/06/1989;

Alla data del sopralluogo non esisteva l'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati alle pratiche edilizie di cui sopra. A seguito delle verifiche condotte durante le operazioni di rito e come si evince dalle fotografie allegate alla presente perizia, si evidenziano le principali difformità:

- lievi modifiche al posizionamento e dimensionamento aperture esterne;
- modifica altezza interna (prevista 2,80 mt - rilevata 2,95 mt).
- lievi discordanze dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34-bis "tolleranze costruttive".

Sebbene a tutt'oggi non risultino attivati procedimenti sanzionatori, trattandosi di immobile posto in area soggetta a vincolo paesaggistico, per una completa e coerente valutazione del procedimento da intraprendere per ricomporre le difformità evidenziate, occorrerà sviluppare e approfondire 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 regolarizzare 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 5.000,00 € (somma questa che è stata considerata in riduzione nella stima).

Inoltre, si evidenzia che non è stato rinvenuto certificato di agibilità e/o richiesta di agibilità relativamente all'unità immobiliare in oggetto; pertanto, il futuro acquirente dovrà provvedere a proprie cure e spese con tecnico abilitato alla richiesta della stessa; si stima un costo, comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, presumibilmente di 1.000,00 € (somma questa che è stata considerata in riduzione nella stima).

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistico rilasciato dal Comune di Gravellona Toce in data 19/10/2023 che si allega alla presente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Capannone ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Caduti Sul Lavoro n. 8, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confini catastali riferiti all'intero compendio immobiliare di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, presi in un sol corpo a Catasto Terreni (foglio 5 particella 141) da nord in senso orario: Via Caduti Sul Lavoro, particella 333, altro foglio di mappa e particelle 445 e 329.

Confini catastali riferiti al capannone in oggetto da nord in senso orario: Bene Comune Non Censibile (area esterna) sub. 1, altra unità immobiliare sub. 5 (Bene N° 7 - Lotto 4) e particelle 445 e 329.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Depositi e locale caldaia	1009,00 mq	1035,00 mq	1	1035,00 mq	5,10 m	T
Uffici, spogliatoi e servizi igienici	173,00 mq	197,00 mq	1,50	295,50 mq	2,85 m	T
Tettoia	62,00 mq	62,00 mq	0,50	31,00 mq	3,85 m	T
Area esterna	31,00 mq	31,00 mq	0,1	3,10 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1364,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:		1364,60 mq
---------------------------------------	--	------------

Superficie lorde ricavate dalle schede catastali e arrotondate al 1/2 mq.
Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/1980 al 16/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 159 Categoria D1 Rendita € 7.988,63 Piano T
Dal 17/12/2001 al 01/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 159 Categoria D1 Rendita € 7.488,63 Piano T
Dal 02/04/2002 al 07/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 159 Categoria D1 Rendita € 12.780,00 Piano T
Dal 08/02/2007 al 02/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 159 Categoria D1 Rendita € 12.780,00 Piano T
Dal 03/11/2010 al 21/11/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 159 Categoria D1 Rendita € 12.780,00 Piano T
Dal 22/11/2016 al 23/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 141, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 7.576,00 Piano T
Dal 24/10/2017 al 08/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 141, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 8.020,00 Piano T
Dal 09/12/2024 al 21/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 141, Sub. 4 Categoria D1 Rendita € 7.906,50 Piano T

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	141	4		D1				7906,5 €	T	

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania era depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare pignorata, redatta dalla Geom. Amalia Alessi in data 22/11/2016, che non rappresentava correttamente lo stato dei luoghi modifiche alla distribuzione interna con incorporazione di alcuni locali all'unità adiacente di proprietà della società eseguita e oggetto di perizia (Bene N° 7 - Lotto 4); pertanto si è resa necessaria denuncia di variazione catastale per frazionamento e fusione presentata dal sottoscritto Geom. Marco Tonietti all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania in data 09/12/2024, protocollo n. VB0071495 in atti dal 09/12/2024.

L'area su cui insiste il fabbricato e la relativa area esterna, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, corrisponde a Catasto Terreni al foglio 5 particella 141, Ente Urbano di are 34.15.

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 della planimetria depositata".

PRECISAZIONI

Si segnala, che in fase di sopralluogo, si è rilevato che una porzione del manto di copertura risulta essere in lastre di amianto "Eternit". Si precisa che il disposto di cui all'art. 1, comma 2, della Legge 257/92, in tema di eliminazione dell'amianto, non stabilisce - a pena di nullità - alcun divieto alla vendita di immobili contenenti amianto. Tale normativa non vieta la presenza di detto materiale in manufatti risalenti alla data di entrata in vigore della Legge 257/92, ma si limita ad imporne, ove ne ricorrano i presupposti alla valutazione del rischio o comunque la gestione, al punto di evitarne l'offensività o di limitarla nei limiti accettabili previsti dal legislatore. In particolare, nel sistema della Legge 277/1991, non sussiste un obbligo assoluto di rimuovere l'amianto, ma è previsto solo l'obbligo di renderlo innocuo, anche mediante l'adozione di soluzioni suggerite dalla tecnica e disponibili sul mercato. La pura e semplice presenza di amianto non comporta, di per sé l'inutilizzabilità dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Il capannone in oggetto nel suo complesso verte in sufficienti condizioni di manutenzione.

Si segnalano la presenza di infiltrazioni su porzioni dei locali depositi e spogliatoio.

Si evidenzia che, allo stato attuale, necessita di un elevato fabbisogno di energia termica, essendo stato classificato in classe energetica G (EPgl,nren (kWh/m²anno): 256,53).

PARTI COMUNI

All'unità immobiliare in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area (sub. 1 - BCNC), enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano fornite informazioni in merito alla presenza o meno di vincoli d'uso civico relativamente all'area su cui insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/10/2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Gravellona Toce - Arch. Domingo Tommasato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Contesto: area industriale/artigianale.

Accesso: da strada comunale (Via Caduti sul Lavoro).

Altezza interna utile locali depositi: massima 6,90 mt, minima 3,10 mt.

Altezza interna utile locali uffici, spogliatoi e servizi igienici: massima 3,70 mt, minima 2,85 mt.

Strutture portanti verticali: cemento armato con tamponature in laterizio.

Copertura: tipologia parte a falde e parte a volta.

Manto di copertura: parte in lastre di amianto "Eternit" e parte in lamiera grecata preverniciata.

Lattoneria: lamiera preverniciata.

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate.

Pareti interne locali depositi: intonacate e tinteggiate.

Pareti interne locali uffici, spogliatoi e servizi igienici: intonacate al civile e tinteggiate.

Pavimenti locali depositi: piastrelle di ceramica.

Pavimenti locali uffici, spogliatoi e servizi igienici: piastrelle di ceramica.

Serramenti esterni: parte in ferro con vetri semplici e parte in alluminio con vetri a camera.

Porte interne: legno tamburato.

Impianto elettrico: tipo industriale fuori traccia per la parte depositi, mentre sottotraccia per le parti ad uso uffici, spogliatoi e servizi igienici.

Impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria: presenta una caldaia a basamento (non funzionante) posta nella centrale termica alimentata a gas metano. Si segnala che l'acqua calda sanitaria, alla data del sopralluogo, risulta presente esclusivamente nel servizio igienico della zona ufficio e la stessa avviene mediante scaldacqua elettrico.

Servizi igienici: dotati di vasi igienici, lavabi e docce.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/08/2016
- Scadenza contratto: 31/07/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 800,00

Contratto di locazione stipulato il 01/08/2016 e registrato in data il 12/08/2016, n. 3411 serie 3T (che si allega alla presente). Contratto oggetto di proroga fino al 31/07/2028.

Si segnala, che in data 20/10/2022 con protocollo telematico 22102015490041659 è stata presentata

comunicazione di subentro.

La data di disdetta (scadenza) risulta essere il 31/07/2028 in quanto i contratti commerciali non possono essere disdetti alla prima scadenza contrattuale.

In merito si evidenzia in sintesi che:

- "il contratto è stipulato per la durata di anni sei dal 01/08/2016 al 31/07/2022 con rinnovazione tacita per altri sei anni se nessuna delle parti comunicherà altra disdetta almeno 12 mesi prima della scadenza mediante lettera raccomandata".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/2001 al 07/02/2007	**** Omissis ****	Atto di fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Lanteri	17/12/2001	7782	2416
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	27/12/2001	14837	10737
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2007 al 02/11/2010	**** Omissis ****	Atto di scissione di s.r.l.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefania Scalabrini	08/02/2007	12569	5440
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	28/02/2007	3030	1939
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/11/2010	**** Omissis ****	Verbale di assemblea - trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Laura Consolandi	03/11/2010	542	426
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	26/11/2010	13183	9241

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Domodossola	24/11/2010	1623	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 11/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Verbania il 05/04/2004
 Reg. gen. 4164 - Reg. part. 1021
 Quota: 1/1
 Importo: € 600.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 400.000,00
 Percentuale interessi: 3,30 %
 Rogante: Notaio Luigi Lanteri
 Data: 25/03/2004
 N° repertorio: 18962
 N° raccolta: 5310
 Note: L'ipoteca grava su immobili che erano di proprietà della società F.LLI MOSCATTINI S.R.L. e che con atto di scissione di s.r.l. a firma del Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 08/02/2007 rep. 12569/5440, risulta essere passato alla società MOSCATTINI REAL ESTATE S.R.L.
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
 Iscritto a Verbania il 01/07/2011
 Reg. gen. 7331 - Reg. part. 1105
 Quota: 1/1
 Importo: € 6.172.341,34
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 3.086.170,67
 Rogante: EQUITALIA SESTRI S.P.A.
 Data: 29/06/2011
 N° repertorio: 44/13811

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)

Iscritto a Verbania il 29/04/2015

Reg. gen. 4110 - Reg. part. 388

Quota: 1/1

Importo: € 153.135,44

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 76.567,72

Rogante: EQUITALIA NORD S.P.A.

Data: 28/04/2015

N° repertorio: 131/13815

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Verbania il 08/07/2019

Reg. gen. 7236 - Reg. part. 801

Quota: 1/1

Importo: € 55.861,38

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.930,69

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 04/07/2019

N° repertorio: 490/13819

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Verbania il 08/07/2019

Reg. gen. 7238 - Reg. part. 803

Quota: 1/1

Importo: € 46.019,92

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 23.009,96

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 04/07/2019

N° repertorio: 491/13819

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Verbania il 05/04/2024

Reg. gen. 3773 - Reg. part. 354

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Rogante: Notaio Luigi Lanteri

Data: 25/03/2004

N° repertorio: 18962

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Verbania il 09/08/2023

Reg. gen. 10290 - Reg. part. 8485

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Atto ricognitivo somma con variazione ammortamento mutuo**

Iscritto a Verbania il 28/05/2010

Reg. gen. 5739 - Reg. part. 601

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'ipoteca grava su immobili che erano di proprietà della società F.LLI MOSCATTINI S.R.L. e che con atto di scissione di s.r.l. a firma del Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 08/02/2007 rep. 12569/5440, risulta essere passato alla società MOSCATTINI REAL ESTATE S.R.L.

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dalla Notaio Niccolò Tiecco di Perugia e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 11/02/2025 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "Aree per l'insediamento di impianti per la produzione di beni e servizi" regolata dall'articolo 24 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Geologicamente classificata in classe IIb2-3.

L'area risulta inoltre assoggettata ai seguenti vincoli: Perimetro dei centri abitati e RIR - Area di osservazione (ai sensi del DMLLPP n° 151/2001 e della DGR Piemonte 20-13359).

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/10/2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Gravellona Toce - Arch. Domingo Tommasato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche effettuate nell'archivio del Comune di Gravellona Toce (VB), ai sensi dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, relativamente allo stabile di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Nulla osta n. 1339 rilasciato in data 21/06/1967 per nuova costruzione capannone;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 113 rilasciata in data 21/10/1991;

Alla data del sopralluogo non esisteva l'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati alle pratiche edilizie di cui sopra. A seguito delle verifiche condotte durante le operazioni di rito e come si evince dalle fotografie allegate alla presente perizia, si evidenziano le principali difformità:

- modifiche alla distribuzione interna dei locali e incorporazione di alcuni locali all'unità adiacente di proprietà

della società esecutata e oggetto di perizia (Bene N° 7 - Lotto 4);

- lievi modifiche alle aperture esterne;

- realizzazione del locale caldaia;

- lievi discordanze dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34-bis "tolleranze costruttive".

Sebbene a tutt'oggi non risultino attivati procedimenti sanzionatori, per una completa e coerente valutazione del procedimento da intraprendere per ricomporre le difformità evidenziate, occorrerà sviluppare e approfondire 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 regolarizzare 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 10.000,00 € (somma questa che è stata considerata in riduzione nella stima).

Inoltre, si evidenzia che non è stato rinvenuto certificato di agibilità e/o richiesta di agibilità relativamente all'unità immobiliare in oggetto; pertanto, il futuro acquirente dovrà provvedere a proprie cure e spese con tecnico abilitato alla richiesta della stessa; si stima un costo, comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, presumibilmente di 1.000,00 € (somma questa che è stata considerata in riduzione nella stima).

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistico rilasciato dal Comune di Gravellona Toce in data 19/10/2023 che si allega alla presente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Capannone ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Caduti Sul Lavoro n. 8, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confini catastali riferiti all'intero compendio immobiliare di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, presi in un sol corpo a Catasto Terreni (foglio 5 particella 141) da nord in senso orario: Via Caduti Sul Lavoro, particella 333, altro foglio di mappa e particelle 445 e 329.

Confini catastali riferiti al capannone in oggetto da nord in senso orario: Bene Comune Non Censibile (area esterna) sub. 1, particella 333, altro foglio di mappa e altra unità immobiliare sub. 4 (Bene N° 6 - Lotto 3).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Depositi	863,00 mq	904,00 mq	1	904,00 mq	6,25 m	T
Tettoia	77,00 mq	77,00 mq	0,50	38,50 mq	3,85 m	T
Area esterna	682,00 mq	682,00 mq	0,02	13,64 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				956,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				956,14 mq		

Superficie lorde ricavate dalle schede catastali e arrotondate al 1/2 mq.

Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/1980 al 16/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 159 Categoria D1 Rendita € 7.988,63 Piano T
Dal 17/12/2001 al 01/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 159 Categoria D1 Rendita € 7.488,63 Piano T
Dal 02/04/2002 al 07/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 159 Categoria D1 Rendita € 12.780,00 Piano T
Dal 08/02/2007 al 02/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 159 Categoria D1 Rendita € 12.780,00 Piano T
Dal 03/11/2010 al 21/11/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 159 Categoria D1 Rendita € 12.780,00 Piano T

Dal 22/11/2016 al 23/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 141, Sub. 3 Categoria D1 Rendita € 4.850,00 Piano T
Dal 24/10/2017 al 08/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 141, Sub. 3 Categoria D1 Rendita € 5.180,00 Piano T
Dal 09/12/2024 al 21/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 141, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 5.533,60 Piano T

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	141	5		D1				5533,6 €	T	

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania era depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare pignorata, redatta dalla Geom. Amalia Alessi in data 22/11/2016, che non rappresentava correttamente lo stato dei luoghi per ampliamento (tettoia posta a sud ovest) e modifiche alla distribuzione interna con incorporazione alla stessa di alcuni locali dell'unità adiacente di proprietà della società eseguita e oggetto di perizia (Bene N° 6 - Lotto 3); pertanto si è resa necessaria denuncia di variazione catastale per ampliamento e frazionamento e fusione presentata dal sottoscritto Geom. Marco Tonietti all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania in data 09/12/2024, protocollo n. VB0071495 in atti dal 09/12/2024. L'area su cui insiste il fabbricato e la relativa area esterna, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, corrisponde a Catasto Terreni al foglio 5 particella 141, Ente Urbano di are 34.15.

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 della planimetria depositata".

STATO CONSERVATIVO

Il capannone in oggetto nel suo complesso verte in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

All'unità immobiliare in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area (sub. 1 - BCNC), enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio a favore dell'unità immobiliare in oggetto e contro la limitrofa proprietà individuata a Catasto Terreni al foglio 5 particella 333 il tutto come riportato nell'atto a firma del Notaio Raffaele Lanteri di Verbania del 29/06/1992 rep. n. 234077/34672, registrato a Verbania il 14/07/1992 al n. 1171 Serie 1v e trascritto a Verbania in data 09/07/1992 ai nn. 6712/5301.

Non risultano fornite informazioni in merito alla presenza o meno di vincoli d'uso civico relativamente all'area su cui insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/10/2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Gravellona Toce - Arch. Domingo Tommasato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Contesto: area industriale/artigianale.

Accesso: da strada comunale (Via Caduti sul Lavoro).

Altezza interna utile: massima 6,75 mt, minima 5,80 mt.

Strutture portanti verticali: cemento armato prefabbricato con tamponature parte in lastre prefabbricate e parte in laterizio.

Copertura: tipologia a falde.

Manto di copertura: lastre di lamiera di alluminio grecata preverniciata.

Lattoneria: lamiera preverniciata.

Pareti esterne: al rustico.

Pareti interne: parte intonacate e tinteggiate e parte al rustico.

Pavimenti: cemento tipo "industriale".

Serramenti esterni: in ferro con vetri semplici.

Impianto elettrico: tipo industriale fuori traccia.

Impianto di riscaldamento: non presente.

Servizi igienici: non presenti; risulta presente un lavandino con acqua calda prodotta da scaldacqua elettrico.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/07/2016
- Scadenza contratto: 30/06/2040

Canoni di locazione

Canone mensile: € 850,00

Contratto di locazione stipulato il 01/07/2016 e registrato in data il 13/07/2016, n. 2956 serie 3T (che si allega alla presente).

La data di disdetta (scadenza) risulta essere il 18/10/2040 in quanto i contratti commerciali non possono essere disdetti alla prima scadenza contrattuale.

In merito si evidenzia in sintesi che:

- "la locazione avrà la durata di anni 12, con inizio dalla data di stipula del presente contratto, rinnovabili ai sensi degli artt. 27, 28 e 29 della L. 392/78. Il conduttore avrà facoltà di recedere anticipatamente osservando i termini previsti dall'art. 27, 7° comma della Legge 392/1978".
- "le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato ogni annualmente, su richiesta scritta ed a mezzo racc.ta a.r. del Locatore, nella misura del 75% delle variazione, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati".

Si evidenzia inoltre, all'art. 5 (STATO DELL'IMMOBILIARE, NUOVE OPERE E DIRITTO DI PRELAZIONE), viene concordato che "Le parti dopo attenta valutazione dei lavori da effettuarsi, già sin d'ora convengono che il valore ed il prezzo complessivo delle opere di cui sopra, e che dovrà essere rimborsato al conduttore, non sarà inferiore ad € 63.000,00 oltre IVA".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/2001 al 07/02/2007	**** Omissis ****	Atto di fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Lanteri	17/12/2001	7782	2416
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	27/12/2001	14837	10737
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2007 al 02/11/2010	**** Omissis ****	Atto di scissione di s.r.l.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefania Scalabrini	08/02/2007	12569	5440
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	28/02/2007	3030	1939
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/11/2010	**** Omissis ****	Verbale di assemblea - trasferimento sede sociale			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Laura Consolandi	03/11/2010	542	426
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Verbania	26/11/2010	13183	9241
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Domodossola	24/11/2010	1623	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 11/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Verbania il 05/04/2004
Reg. gen. 4164 - Reg. part. 1021
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 3,30 %
Rogante: Notaio Luigi Lanteri
Data: 25/03/2004
N° repertorio: 18962
N° raccolta: 5310
Note: L'ipoteca grava su immobili che erano di proprietà della società F.LLI MOSCATTINI S.R.L. e che con atto di scissione di s.r.l. a firma del Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 08/02/2007 rep. 12569/5440, risulta essere passato alla società MOSCATTINI REAL ESTATE S.R.L.
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Verbania il 01/07/2011
Reg. gen. 7331 - Reg. part. 1105
Quota: 1/1

Importo: € 6.172.341,34

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.086.170,67

Rogante: EQUITALIA SESTRI S.P.A.

Data: 29/06/2011

N° repertorio: 44/13811

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)

Iscritto a Verbania il 29/04/2015

Reg. gen. 4110 - Reg. part. 388

Quota: 1/1

Importo: € 153.135,44

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 76.567,72

Rogante: EQUITALIA NORD S.P.A.

Data: 28/04/2015

N° repertorio: 131/13815

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Verbania il 08/07/2019

Reg. gen. 7236 - Reg. part. 801

Quota: 1/1

Importo: € 55.861,38

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.930,69

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 04/07/2019

N° repertorio: 490/13819

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Verbania il 08/07/2019

Reg. gen. 7238 - Reg. part. 803

Quota: 1/1

Importo: € 46.019,92

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 23.009,96

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 04/07/2019

N° repertorio: 491/13819

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Verbania il 05/04/2024

Reg. gen. 3773 - Reg. part. 354

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Luigi Lanteri
Data: 25/03/2004
N° repertorio: 18962

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Verbania il 09/08/2023

Reg. gen. 10290 - Reg. part. 8485

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Atto ricognitivo somma con variazione ammortamento mutuo**

Iscritto a Verbania il 28/05/2010

Reg. gen. 5739 - Reg. part. 601

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'ipoteca grava su immobili che erano di proprietà della società F.LLI MOSCATTINI S.R.L. e che con atto di scissione di s.r.l. a firma del Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 08/02/2007 rep. 12569/5440, risulta essere passato alla società MOSCATTINI REAL ESTATE S.R.L.

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dalla Notaio Niccolò Tiecco di Perugia e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 11/02/2025 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "Aree per l'insediamento di impianti per la produzione di beni e servizi" regolata dall'articolo 24 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Geologicamente classificata in classe IIIb2-3.

L'area risulta inoltre assoggettata ai seguenti vincoli: Perimetro dei centri abitati e RIR - Area di osservazione (ai sensi del DMLPP n° 151/2001 e della DGR Piemonte 20-13359).

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/10/2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Gravellona Toce - Arch. Domingo Tommasato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche effettuate nell'archivio del Comune di Gravellona Toce (VB), ai sensi dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, relativamente allo stabile di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia n. 5625 rilasciata in data 12/04/1991 per ampliamento capannone industriale;
- Concessione edilizia n. 5773 rilasciata in data 31/03/1992 per variante in corso d'opera alla concessione

edilizia n. 5625 rilasciata in data 12/04/1991.

Alla data del sopralluogo non esisteva l'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati alle pratiche edilizie di cui sopra. A seguito delle verifiche condotte durante le operazioni di rito e come si evince dalle fotografie allegate alla presente perizia, si evidenziano le principali difformità:

- modifiche alla distribuzione interna dei locali e incorporazione di alcuni locali dell'unità adiacente di proprietà della società esecutata e oggetto di perizia (Bene N° 7 - Lotto 4);
- lievi modifiche alle aperture esterne;
- ampliamento mediante la costruzione di una tettoia;
- lievi discordanze dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34-bis "tolleranze costruttive".

Sebbene a tutt'oggi non risultino attivati procedimenti sanzionatori, per una completa e coerente valutazione del procedimento da intraprendere per ricomporre le difformità evidenziate, occorrerà sviluppare e approfondire 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 regolarizzare 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 10.000,00 € (somma questa che è stata considerata in riduzione nella stima).

Inoltre, si evidenzia che non è stato rinvenuto certificato di agibilità e/o richiesta di agibilità relativamente all'unità immobiliare in oggetto; pertanto, il futuro acquirente dovrà provvedere a proprie cure e spese con tecnico abilitato alla richiesta della stessa; si stima un costo, comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, presumibilmente di 1.000,00 € (somma questa che è stata considerata in riduzione nella stima).

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistico rilasciato dal Comune di Gravellona Toce in data 19/10/2023 che si allega alla presente.

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 capannone ad uso deposito privo di impianto di riscaldamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T
Trattasi dell'intera quota di proprietà di un fabbricato industriale con antistante area pertinenziale, facente parte di un compendio immobiliare produttivo interamente oggetto di perizia (Lotto 1), ubicato nel Comune di Gravellona Toce in Via Federico Rothpletz n. 1, zona periferica a prevalentemente carattere industriale/artigianale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto e alla relativa area esterna di pertinenza avviene direttamente dalla prospiciente Strada pubblica (Via Federico Rothpletz). L'unità immobiliare in oggetto è costituita da: laboratorio, depositi, officina, uffici con servizio igienico, spogliatoio con bagni e docce, locale caldaia, tettoie, cabina elettrica e corte esclusiva. Inoltre alla stessa compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 160, Sub. 5, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 888.495,00

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. Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate (pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente. Nella determinazione del valore finale del bene si è tenuto inoltre conto dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica.

Calcolo del mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale: - € 21.105,20 x 63,00 = € 1.329.627,60

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano 1
Trattasi dell'intera quota di proprietà di un appartamento sito al piano primo e sviluppato su un unico livello, facente parte di un compendio immobiliare produttivo interamente oggetto di perizia (Lotto 1), ubicato nel Comune di Gravellona Toce in Via Federico Rothpletz n. 1, zona periferica a prevalentemente carattere industriale/artigianale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla prospiciente Strada pubblica (Via Federico Rothpletz) attraverso successivo passaggio su area esterna pertinenziale di cui al Bene N° 1. L'unità immobiliare in oggetto è costituita da: ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno e due balconi. Inoltre alla stessa compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 160, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 117.420,00

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. Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono

applicate rettifiche ritenute adeguate (pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente. Nella determinazione del valore finale del bene si è tenuto inoltre conto dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica.

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

- prima casa € 451,90 x 115,50 = € 52.194,45;

- seconda casa € 451,90 x 126,00 = € 56.939,40.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T
Trattasi dell'intera quota di proprietà di un garage sito al piano terra e sviluppato su un unico livello, facente parte di un compendio immobiliare produttivo interamente oggetto di perizia (Lotto 1), ubicato nel Comune di Gravellona Toce in Via Federico Rothpletz n. 1, zona periferica a prevalentemente carattere industriale/artigianale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene dalla prospiciente Strada pubblica (Via Federico Rothpletz) attraverso successivo passaggio su area esterna pertinenziale di cui al Bene N° 1. Inoltre alla stessa compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 160, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.025,00

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. Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate (pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente.

Nella determinazione del valore finale del bene si è tenuto inoltre conto dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica.

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

- garage pertinenziale prima casa € 65,28 x 115,50 = € 7.539,84;

- garage non pertinenziale € 65,28 x 126,00 = € 8.225,28.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T
Trattasi dell'intera quota di proprietà di un garage sito al piano terra e sviluppato su un unico livello, facente parte di un compendio immobiliare produttivo interamente oggetto di perizia (Lotto 1), ubicato nel Comune di Gravellona Toce in Via Federico Rothpletz n. 1, zona periferica a prevalentemente carattere industriale/artigianale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene dalla prospiciente Strada pubblica (Via Federico Rothpletz) attraverso successivo passaggio su area esterna pertinenziale di cui al Bene N° 1. Inoltre alla stessa compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 160, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.075,00

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. Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate (pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente.

Nella determinazione del valore finale del bene si è tenuto inoltre conto dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica.

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

- garage pertinenziale prima casa € 79,59 x 115,50 = € 9.192,65;
- garage non pertinenziale € 79,59 x 126,00 = € 10.028,34.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T	3553,98 mq	250,00 €/mq	€ 888.495,00	100,00%	€ 888.495,00
Bene N° 2 - Appartamento Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano 1	123,60 mq	950,00 €/mq	€ 117.420,00	100,00%	€ 117.420,00
Bene N° 3 - Garage Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T	19,00 mq	475,00 €/mq	€ 9.025,00	100,00%	€ 9.025,00
Bene N° 4 - Garage Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1, piano T	27,00 mq	225,00 €/mq	€ 6.075,00	100,00%	€ 6.075,00
Valore di stima:					€ 1.021.015,00

Valore di stima: € 1.021.015,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento per difetto	1015,00	€

Valore finale di stima: € 1.020.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 5** - Villetta ubicata a Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1/A, piano T
Trattasi dell'intera quota di proprietà di una villetta sita al piano terra e sviluppata su un unico livello, ubicata nel Comune di Gravellona Toce in Via Federico Rothpletz n. 1/A, zona periferica a prevalentemente carattere industriale/artigianale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto e alla relativa area esterna di pertinenza avviene direttamente dalla prospiciente Strada pubblica (Via Federico Rothpletz). L'unità immobiliare in oggetto è costituita da: ingresso su soggiorno, disimpegno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, portico e corte esclusiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 235, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 213.840,00

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. Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate (pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente. Nella determinazione del valore finale del bene si è tenuto inoltre conto dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica.

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

- prima casa € 451,90 x 115,50 = € 52.194,45;
- seconda casa € 451,90 x 126,00 = € 56.939,40.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Villetta Gravellona Toce (VB) - Via Federico Rothpletz n. 1/A, piano T	158,40 mq	1.350,00 €/mq	€ 213.840,00	100,00%	€ 213.840,00
Valore di stima:					€ 213.840,00

Valore di stima: € 213.840,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento per difetto	3840,00	€

Valore finale di stima: € 210.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Capannone ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Caduti Sul Lavoro n. 8, piano T
Trattasi dell'intera quota di proprietà di un capannone con antistante piccola area pertinenziale, facente parte di un complesso industriale ubicato nel Comune di Gravellona Toce in Via Caduti Sul Lavoro n. 8, zona periferica a prevalentemente carattere industriale/artigianale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto e alla relativa area esterna di pertinenza avviene direttamente dalla prospiciente Strada pubblica (Via Caduti Sul Lavoro) attraverso una comoda e ben delimitata viabilità realizzata sulla corte comune all'intero stabile e censita a Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 141 sub. 1 (BCNC). L'unità immobiliare in oggetto è costituita da: due depositi, uffici con servizi igienici, spogliatoio con bagni e docce, locale caldaia, tettoia e corte esclusiva. Inoltre alla stessa compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 141, Sub. 4, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 409.380,00
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. Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate (pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente. Nella determinazione del valore finale del bene si è tenuto inoltre conto dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica.

Calcolo del mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale: - € 7.906,50 x 63,00 = € 498.109,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Capannone Gravellona Toce (VB) - Via Caduti Sul Lavoro n. 8, piano T	1364,60 mq	300,00 €/mq	€ 409.380,00	100,00%	€ 409.380,00
Valore di stima:					€ 409.380,00

Valore di stima: € 409.380,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento per difetto	4380,00	€

Valore finale di stima: € 405.000,00

LOTTO 4

- Bene N° 7** - Capannone ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Caduti Sul Lavoro n. 8, piano T
 Trattasi dell'intera quota di proprietà di un capannone con antistante area pertinenziale, facente parte di un complesso industriale ubicato nel Comune di Gravellona Toce in Via Caduti Sul Lavoro n. 8, zona periferica a prevalentemente carattere industriale/artigianale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso principale all'unità immobiliare in oggetto e alla relativa area esterna di pertinenza avviene direttamente dalla prospiciente Strada pubblica (Via Caduti Sul Lavoro) attraverso una comoda e ben delimitata viabilità realizzata sulla corte comune all'intero stabile e censita a Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 141 sub. 1 (BCNC). Inoltre vi è un accesso secondario, che avviene mediante servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio a favore dell'unità immobiliare in oggetto e contro la limitrofa proprietà individuata a Catasto Terreni al foglio 5 particella 333 il tutto come riportato nell'atto a firma del Notaio Raffaele Lanteri di Verbania del 29/06/1992 rep. n. 234077/34672. L'unità immobiliare in oggetto è costituita da: tre depositi, tettoia e corte esclusiva. Inoltre alla stessa compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 141, Sub. 5, Categoria D1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 430.263,00
 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. Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate (pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente. Nella determinazione del valore finale del bene si è tenuto inoltre conto dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica.

Calcolo del mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale: - € 5.533,60 x 63,00 = € 348.616,80

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Capannone Gravellona Toce (VB) - Via Caduti Sul Lavoro n. 8, piano T	956,14 mq	450,00 €/mq	€ 430.263,00	100,00%	€ 430.263,00
Valore di stima:					€ 430.263,00

Valore di stima: € 430.263,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento per difetto	263,00	€

Valore finale di stima: € 430.000,00

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.

Ornavasso, li 21/02/2025

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