

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mercurio Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	8
Premessa	8
Lotto 1	9
Descrizione	9
Titolarità	9
Confini	9
Consistenza	9
Dati Catastali	10
Stato conservativo	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Lotto 2	14
Descrizione	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via	15
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via	15
Titolarità	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via	16
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via	16
Confini	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via	17
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via	17
Consistenza	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via	17

Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	18
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	18
Dati Catastali.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	19
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	21
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	21
Stato di occupazione.....	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	22
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	24
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	29
Normativa urbanistica.....	30

Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	31
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	31
Regolarità edilizia.....	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	31
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	31
Lotto 3.....	32
Descrizione.....	32
Titolarità.....	32
Confini.....	32
Consistenza.....	32
Dati Catastali.....	33
Stato conservativo.....	33
Parti Comuni.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione.....	34
Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	35
Normativa urbanistica.....	36
Regolarità edilizia.....	36
Lotto 4.....	37
Descrizione.....	37
Titolarità.....	37
Confini.....	37
Consistenza.....	37
Dati Catastali.....	38
Stato conservativo.....	38
Parti Comuni.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione.....	39
Provenienze Ventennali.....	39
Formalità pregiudizievoli.....	40
Normativa urbanistica.....	40

Regolarità edilizia.....	41
Lotto 5.....	42
Descrizione.....	42
Titolarità.....	42
Confini	42
Consistenza	42
Dati Catastali.....	43
Stato conservativo.....	43
Parti Comuni	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Stato di occupazione.....	44
Provenienze Ventennali.....	44
Formalità pregiudizievoli.....	45
Normativa urbanistica.....	45
Regolarità edilizia.....	46
Lotto 6.....	47
Descrizione.....	47
Titolarità.....	47
Confini	47
Consistenza	47
Dati Catastali.....	48
Precisazioni.....	48
Stato conservativo.....	48
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	48
Stato di occupazione.....	49
Provenienze Ventennali.....	49
Formalità pregiudizievoli.....	50
Normativa urbanistica.....	51
Regolarità edilizia.....	51
Lotto 7.....	52
Descrizione.....	52
Titolarità.....	52
Confini	52
Consistenza	52
Dati Catastali.....	53
Precisazioni.....	54
Stato conservativo.....	54
Parti Comuni.....	54

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	54
Stato di occupazione.....	54
Provenienze Ventennali.....	55
Formalità pregiudizievoli.....	55
Normativa urbanistica.....	56
Regolarità edilizia.....	57
Stima / Formazione lotti.....	58
Lotto 1	58
Lotto 2	58
Lotto 3	60
Lotto 4	61
Lotto 5	61
Lotto 6	62
Lotto 7	62
Riepilogo bando d'asta.....	64
Lotto 1	64
Lotto 2	64
Lotto 3	66
Lotto 4	66
Lotto 5	66
Lotto 6	66
Lotto 7	67
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2024 del R.G.E.....	68
Lotto 1	68
Lotto 2	68
Lotto 3	70
Lotto 4	70
Lotto 5	71
Lotto 6	71
Lotto 7	72
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	73
Bene N° 1 - Deposito ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Ompio Rovegro n. 3.....	73
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	73
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	74
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	74
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via.....	75



Bene N° 6 - Garage ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Cicogna n. 24 75

Bene N° 7 - Garage ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Cicogna n. 22 76

Bene N° 8 - Garage ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Cicogna n. 20 76

Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Bel Vedere n. 3 77

Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Bel Vedere n. 5 77



All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Mercurio Luca, con studio in Via De Marchi, 53 - 28922 - Verbania (VB), email geometra.mercurio@hotmail.it, PEC luca.mercurio@geopec.it, Tel. 0323 341408, Fax 0323 515323, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Ompio Rovegro n. 3
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Cicogna n. 24
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Cicogna n. 22
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Cicogna n. 20
- **Bene N° 9** - Fabbricato civile ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Bel Vedere n. 3
- **Bene N° 10** - Fabbricato civile ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Bel Vedere n. 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Ompio Rovegro n. 3

DESCRIZIONE

Trattasi di n. 2 locali di deposito in stato di forte degrado, siti nel Comune di San Bernardino Verbano, in via Ompio Rovegro n. 3, identificati catastalmente al foglio 24, mappale 638, sub 1, graffato al foglio 24, mappale 729.

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

Gli immobili oggetto di perizia, individuati al foglio 24, mappale 729 e 638, confinano coi mappali 639, 169, 609, 168, 615, 171.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito piano terra	22,87 mq	33,35 mq	1	33,35 mq	1,95 m	T
Deposito piano primo	22,87 mq	33,35 mq	1	33,35 mq	2,35 m	1
Area esterna	39,48 mq	39,48 mq	,1	3,95 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				70,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,65 mq		

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	638	1		C2	1	44		74,99 €	T-1	foglio 24, mapp. 729

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
24	729				Ente Urbano						

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia risulta essere privo di impiantistica e in forte stato di degrado.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia risulta essere un deposito composto da due locali (piano terra e piano primo) in forte stato di degrado.

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

murature in pietra;

soletta tra piano terra e primo in travi e assito di legno;

ingresso con porta in legno;

pavimentazioni al piano terreno in battuto di terra, al piano primo in assito di legno;

assenza di impiantistica;

tetto in piode con struttura lignea;

area esterna (prato).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/1993 al 24/09/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/02/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di Verbania	16/02/1995	1432	1124
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Verbania, Pallanza		52	565		
Dal 22/03/2008 al 22/12/2014	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/03/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di Verbania	24/09/2009	10436	7678
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Verbania, Pallanza	29/05/2009	85	742		
Dal 19/12/2014	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberta Carraro	19/12/2014	471	305
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di Verbania	22/12/2014	12512	10003
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che i Sig.ri **** Omissis **** dichiarano di far salvi e riservati i diritti di legittima spettanti a **** Omissis **** nell'eredità materna, e quindi, avendo concordemente riconosciuto che l'eredità di **** Omissis **** rimanga tra loro devoluta nelle quote di 8/10 a favore di **** Omissis **** e di 2/10 a favore di **** Omissis **** (già donatario della madre).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 22/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 16/04/2024
Reg. gen. 4169 - Reg. part. 397
Importo: € 82.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.367,76
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 17/11/2023
N° repertorio: 392

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 20/08/2024
Reg. gen. 9629 - Reg. part. 8020
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione del pignoramento immobiliare ammontano ad € 294,00 mentre per l'ipoteca giudiziale, il conteggio è di competenza dell'Ufficio di Pubblicità Immobiliare.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia risulta essere un deposito in stato di forte degrado sito nel Comune di San Bernardino Verbano, in via Ompio Rovegno n. 3, identificato catastalmente al foglio 24, mappale 638, sub 1.

L'immobile risulta individuato in area di Piano Regolatore Generale identificata come "Nuclei di antica formazione (N.A.F.) e centri storici (C.S.), normati dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Bernardino Verbano.

Vincoli:

- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.29 L.R. 56/77.

Individuazione geologica:

- Classe IIIb2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalla richiesta di accesso agli atti amministrativi effettuata dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tecnico del Comune di San Bernardino Verbano, non si riscontra la presenza di autorizzazioni edilizie inerenti l'immobile oggetto di perizia.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Fabbricato diruto sito nel Comune di San Bernardino Verbano, identificato catastalmente al foglio 23, mappale 71.

Il fabbricato sorge in area identificata nel Piano Regolatore Generale come "Nuclei di antica formazione (N.A.F.) e centri storici (C.S.)", normate dall'articolo 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso.

L'immobile risulta essere assoggettato ai seguenti vincoli:

- Lett. h) art.142 del D.Lgs. 42/2004;
- Lett. g) art. 142 del D.Lgs. 42/2004.

Individuazione geologica:

- Classe IIIb2.

L'immobile risulta gravato da uso civico.

Terreno sito nel Comune di San Bernardino Verbano, identificato catastalmente al foglio 24, mappale 143 (prato).

L'area è identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree destinate ad attività agricole (A.A.)", normate dall'articolo 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso.

L'immobile risulta essere assoggettato ai seguenti vincoli:

- Aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n.3267 (art.35 NdA);
- Lett. g) art. 142 del D.Lgs. 42/2004;
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.29 L.R. 56/77

Individuazione geologica:

- Classe IIIa.

Terreno sito nel Comune di San Bernardino Verbano, identificato catastalmente al foglio 25, mappale 102 (prato):

L'area è identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree boscate (A.A.)", normate dall'articolo 333 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso.

L'immobile risulta essere assoggettato ai seguenti vincoli:

- Fascia di rispetto cimiteriale (art.35 NdA);
- Lett. g) art. 142 del D.Lgs. 42/2004;
- Lett. c) art. 142 del D.Lgs. 42/2004;
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.29 L.R. 56/77

Individuazione geologica:

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Terreni siti nel Comune di San Bernardino Verbano, identificati catastalmente al foglio 25, mappale 105 e 107. Aree identificate nel Piano Regolatore Generale come "Aree Boscate", normate dall'articolo 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso.

Gli immobili risultano essere gravati dal seguente vincolo: "Fascia di rispetto cimiteriale" normato dall'art. 35 delle norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Bernardino Verbano.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Terreno sito nel Comune di San Bernardino Verbano, identificato catastalmente al foglio 25, mappale 99 (prato arborato):

L'area è identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree boscate (A.A.)", normate dall'articolo 333 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso.

L'immobile risulta essere assoggettato ai seguenti vincoli:

- Fascia di rispetto cimiteriale (art.35 Nda);
- Lett. g) art. 142 del D.Lgs. 42/2004;
- Lett. c) art. 142 del D.Lgs. 42/2004;
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.29 L.R. 56/77

Individuazione geologica:

- Classe IIIa.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Terreno sito nel Comune di San Bernardino Verbano, identificato catastalmente al foglio 25, mappale 658.

Area identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree Boscate", normate dall'articolo 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso.

L'immobile risulta essere gravato dal seguente vincolo: "Fascia di rispetto cimiteriale" normata dall'art. 35 delle norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Bernardino Verbano.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

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 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

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 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

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° 5 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

L'immobile oggetto di perizia individuato al catasto terreni del Comune di San Bernardino Verbano al foglio 23, mappale 71 confina coi mappali 550, 67, 70, 73;

L'immobile oggetto di perizia individuato al catasto terreni del Comune di San Bernardino Verbano al foglio 24, mappale 143 confina coi mappali 55, 142, 56, 144, 167, 615, 165;

L'immobile oggetto di perizia individuato al catasto terreni del Comune di San Bernardino Verbano al foglio 25,

mappale 102 confina coi mappali 107, 95, 101, 100, 98, 103, 105, 106, 135.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

L'immobile oggetto di perizia individuato al catasto terreni del Comune di San Bernardino Verbano al foglio 25, mappale 105 confina coi mappali 102, 103, 110, 109, 108, 106;

L'immobile oggetto di perizia individuato al catasto terreni del Comune di San Bernardino Verbano al foglio 25, mappale 107 confina coi mappali 133, 1120, 95, 102, 106, 135.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

L'immobile oggetto di perizia è individuati al foglio 25, mappale 99, il quale confina coi mappali 98, 82, 84, 113, 112, 11, 103.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

L'immobile oggetto di perizia è individuato al catasto terreni del Comune di San Bernardino Verbano al foglio 25, mappale 658 e confina coi mappali 657, 660, 659, 833, 830.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato diruto foglio 23, mapp. 71	80,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	0,00 m	T
Terreno foglio 24, mapp. 143	600,00 mq	600,00 mq	,33	198,00 mq	0,00 m	T
Terreno foglio 25, mapp. 102	210,00 mq	210,00 mq	,33	69,30 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				347,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				347,30 mq		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno mappale 105	120,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	0,00 m	T
Terreno mappale 107	77,00 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				197,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	197,00 mq
--	------------------

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno foglio 25, mappale 99	210,00 mq	210,00 mq	1	210,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				210,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				210,00 mq		

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	34,00 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				34,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
23	71				Fabb diruto		00 00 80 mq				
24	143				Prato	3	00 06 00 mq	1,08 €	1,39 €		
25	102				Prato	1	00 02 10 mq	0,87 €	0,7 €		

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
25	105				Prato arborato	1	00 01 20 mq	0,5 €	0,4 €	
25	107				Seminativo arborato	U	00 00 77 mq	0,3 €	0,4 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
25	99				Prato arborato	1	00 02 10 mq	0,87 €	0,7 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

25	658			Prato arborato	1	00 00 34 mq	0,14 €	0,11 €	
----	-----	--	--	-------------------	---	-------------	--------	--------	--

Corrispondenza catastale

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

L'immobile identificato al foglio 23, mappale 71, risulta essere gravato da usi civici (Lett. h. art.142 del D.Lgs.42/2004 Art.35)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Fabbricato diruto sito nel Comune di San Bernardino Verbano, identificato catastalmente al foglio 23, mappale 71

Il fabbricato sorge in area identificata nel Piano Regolatore Generale come "Nuclei di antica formazione (N.A.F.) e centri storici (C.S.)", normate dall'articolo 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso.

L'immobile risulta essere assoggettato ai seguenti vincoli:

- Lett. h) art.142 del D.Lgs. 42/2004;
- Lett. g) art. 142 del D.Lgs. 42/2004.

Individuazione geologica:

- Classe IIIb2.

L'immobile risulta gravato da uso civico.

Terreno sito nel Comune di San Bernardino Verbano, identificato catastalmente al foglio 24, mappale 143 (prato).

L'area è identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree destinate ad attività agricole (A.A.)", normate dall'articolo 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso.

L'immobile risulta essere assoggettato ai seguenti vincoli:

- Aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n.3267 (art.35 NdA);
- Lett. g) art. 142 del D.Lgs. 42/2004;
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.29 L.R. 56/77

Individuazione geologica:

- Classe IIIa.

Terreno sito nel Comune di San Bernardino Verbano, identificato catastalmente al foglio 25, mappale 102 (prato):

L'area è identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree boscate (A.A.)", normate dall'articolo 333 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso.

L'immobile risulta essere assoggettato ai seguenti vincoli:

- Fascia di rispetto cimiteriale (art.35 NdA);
- Lett. g) art. 142 del D.Lgs. 42/2004;
- Lett. c) art. 142 del D.Lgs. 42/2004;
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.29 L.R. 56/77

Individuazione geologica:

- Classe II.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

I terreni siti nel Comune di San Bernardino Verbano, identificati catastalmente al foglio 25, mappale 105 e 107 risultano essere delle aree a conformazione boschive.

Le aree risultano identificati nel Piano Regolatore Generale come "Aree Boscate", normati dall'articolo 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso.

Gli immobili risultano essere gravati dal seguente vincolo: "Fascia di rispetto cimiteriale" normata dall'art. 35 delle norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Bernardino Verbano.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Il terreno sito nel Comune di San Bernardino Verbano, identificato catastalmente al foglio 25, mappale 99 risulta essere un'area a conformazione boschiva.

L'area è identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree boscate (A.A.)", normate dall'articolo 333 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso.

L'immobile risulta essere assoggettato ai seguenti vincoli:

- Fascia di rispetto cimiteriale (art.35 NdA);
- Lett. g) art. 142 del D.Lgs. 42/2004;
- Lett. c) art. 142 del D.Lgs. 42/2004;
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.29 L.R. 56/77

Individuazione geologica:

- Classe IIIa.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Terreno sito nel Comune di San Bernardino Verbano, identificato catastalmente al foglio 25, mappale 658.

Area identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree Boscate", normate dall'articolo 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso.

L'immobile risulta essere gravato dal seguente vincolo: "Fascia di rispetto cimiteriale" normata dall'art. 35 delle norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Bernardino Verbano.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

L'immobile risulta libero

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/1975 al 27/01/2015	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lanteri	21/02/1975	93711	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di Verbania	13/03/1975	1690	1623
		Registrazione			
Dal 22/03/2008 al 22/12/2014	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/03/2008		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di Verbania	27/01/2015	974	820
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Verbania, Pallanza	05/12/2014	1709	9990
		Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 19/12/2014	**** Omissis ****	Notaio Roberta Carraro	19/12/2014	471	305
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di Verbania	22/12/2014	12512	10003
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1992 al 24/09/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lanteri	13/03/1992	23/12/45	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di Verbania	02/04/1992	3397	2767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 22/03/2008 al 22/12/2014	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/03/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di Verbania	24/08/2009	10436	7678
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Verbania, Pallanza	29/05/2009	85	742		
Dal 19/12/2014	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberta Carraro	19/12/2014	471	305
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di Verbania	22/12/2014	12152	10003
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Dal 05/02/1993 al 24/09/2009	**** Omissis ****	Atti			
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/02/1993		
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di Verbania	16/02/1995	1432	1124
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Verbania, Pallanza		52	565	
Dal 22/03/2008 al 22/12/2014	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/03/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di Verbania	24/09/2009	10436	7678
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Verbania, Pallanza	29/05/2009	85	742	
Dal 19/12/2014	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberta Carraro	19/12/2014	471	305
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di Verbania	22/12/2014	12512	10003
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che i Sig.ri **** Omissis **** dichiarano di far salvi e riservati i diritti di legittima spettanti a **** Omissis **** nell'eredità materna, e quindi, avendo concordemente riconosciuto che l'eredità di **** Omissis **** rimanga tra loro devoluta nelle quote di 8/10 a favore di **** Omissis **** e di 2/10 a favore di ****

Omissis **** (già donatario della madre).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/1975 al 24/09/2009	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lanteri	21/02/1975	93711	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di Verbania	13/03/1975	1690	1623
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 22/03/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/03/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di Verbania	24/08/2009	10436	7678
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Verbania, Pallanza	29/05/2009	85	742		

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 22/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 16/04/2024
Reg. gen. 4196 - Reg. part. 397
Importo: € 82.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.367,76
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 17/11/2023
N° repertorio: 392

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 20/08/2024
Reg. gen. 9629 - Reg. part. 8020
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione del pignoramento immobiliare ammontano ad € 294,00 mentre per l'ipoteca giudiziale, il conteggio è di competenza dell'Ufficio di Pubblicità Immobiliare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 22/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 16/04/2024
Reg. gen. 4196 - Reg. part. 397
Importo: € 82.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.367,76
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 17/11/2023
N° repertorio: 392



Trascrizioni



- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 20/08/2024
Reg. gen. 9629 - Reg. part. 8020
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione del pignoramento immobiliare ammontano ad € 294,00 mentre per l'ipoteca giudiziale, il conteggio è di competenza dell'Ufficio di Pubblicità Immobiliare.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 22/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 16/04/2024
Reg. gen. 4169 - Reg. part. 397
Importo: € 82.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.367,76
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 17/11/2023
N° repertorio: 392



Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 20/08/2024



Reg. gen. 9629 - Reg. part. 8020

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione del pignoramento immobiliare ammontano ad €. 294,00 mentre per l'ipoteca giudiziale, il conteggio è di competenza dell'Ufficio di Pubblicità Immobiliare.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 22/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 16/04/2024
Reg. gen. 4196 - Reg. part. 397
Importo: € 82.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.367,76
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 17/11/2023
N° repertorio: 392

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 20/08/2024
Reg. gen. 9629 - Reg. part. 8020
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione del pignoramento immobiliare ammontano ad € 294,00 mentre per l'ipoteca giudiziale, il conteggio è di competenza dell'Ufficio di Pubblicità Immobiliare.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Foglio 23, mappale 71 (fabbricato diruto):

Area identificata nel Piano Regolatore Generale come "Nuclei di antica formazione (N.A.F.) e centri storici (C.S.)", normate dall'articolo 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso.

L'immobile risulta essere assoggettato ai seguenti vincoli:

- Lett. h) art.142 del D.Lgs. 42/2004;
- Lett. g) art. 142 del D.Lgs. 42/2004.

Individuazione geologica:

- Classe IIIb2.

Foglio 24, mappale 143 (prato):

Area identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree destinate ad attività agricole (A.A.)", normate dall'articolo 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso.

L'immobile risulta essere assoggettato ai seguenti vincoli:

- Aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n.3267 (art.35 NdA);
- Lett. g) art. 142 del D.Lgs. 42/2004;
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.29 L.R. 56/77

Individuazione geologica:

- Classe IIIa.

Foglio 25, mappale 102 (prato):

Area identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree boscate (A.A.)", normate dall'articolo 333 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso.

L'immobile risulta essere assoggettato ai seguenti vincoli:

- Fascia di rispetto cimiteriale (art.35 NdA);
- Lett. g) art. 142 del D.Lgs. 42/2004;
- Lett. c) art. 142 del D.Lgs. 42/2004;
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.29 L.R. 56/77

Individuazione geologica:

- Classe II.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Terreni siti nel Comune di San Bernardino Verbano, identificati catastalmente al foglio 25, mappale 105 e 107.

Aree identificate nel Piano Regolatore Generale come "Aree Boscate", normate dall'articolo 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso.

Gli immobili risultano essere assoggettati ai seguenti vincoli:

- "Fascia di rispetto cimiteriale" normata dall'art. 35 delle norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Bernardino Verbano;
- Lett. g) art. 142 del D.Lgs. 42/2004.

Individuazione geologica:

- Classe IIIa (mappale 105);
- Classe II (mappale 107).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Terreno sito nel Comune di San Bernardino Verbano, identificato catastalmente al foglio 25, mappale 99 (prato arborato):

L'area è identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree boscate (A.A.)", normate dall'articolo 333 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso.

L'immobile risulta essere assoggettato ai seguenti vincoli:

- Fascia di rispetto cimiteriale (art.35 NdA);
- Lett. g) art. 142 del D.Lgs. 42/2004;
- Lett. c) art. 142 del D.Lgs. 42/2004;
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.29 L.R. 56/77

Individuazione geologica:

- Classe IIIa.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Terreno sito nel Comune di San Bernardino Verbano, identificato catastalmente al foglio 25, mappale 658.

Area identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree Boscate", normate dall'articolo 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso.

L'immobile risulta essere gravato dal seguente vincolo: "Fascia di rispetto cimiteriale" normata dall'art. 35 delle norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Bernardino Verbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Dalla richiesta di accesso agli atti amministrativi effettuata dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tecnico del Comune di San Bernardino Verbano, non si riscontra la presenza di autorizzazioni edilizie inerenti gli immobili oggetto di perizia.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Dalla richiesta di accesso agli atti amministrativi effettuata dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tecnico del Comune di San Bernardino Verbano, non si riscontra la presenza di autorizzazioni edilizie inerenti il terreno oggetto di perizia.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalla richiesta di accesso agli atti amministrativi effettuata dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tecnico del Comune di San Bernardino Verbano, non si riscontra la presenza di autorizzazioni edilizie inerenti l'immobile oggetto di perizia.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Dalla richiesta di accesso agli atti amministrativi effettuata dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tecnico del Comune di San Bernardino Verbano, non si riscontra la presenza di autorizzazioni edilizie inerenti il terreno oggetto di perizia.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Cicogna n. 24

DESCRIZIONE

Trattasi di autorimessa in lamiera metallica e tettoia in legno site nel Comune di San Bernardino Verbano, in via Cicogna 24, identificate catastalmente al foglio 25, mappale 92, sub 1 e 5.

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

Gli immobili oggetto di perizia, individuati al foglio 25, mappale 92, confinano coi mappali 91, 1121, 132, 1126.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa sub 1	15,45 mq	16,16 mq	1	16,16 mq	2,75 m	T
Tettoia aperta sub 5	15,00 mq	15,00 mq	0,5	7,50 mq	2,65 m	T
Totale superficie convenzionale:				23,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,66 mq		

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	92	1		C6	3	15	16 mq	45,71 €	T	
	25	92	5		C7	1	15	15 mq	17,82 €	T	
	25	92	4		E					T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
25	92				Ente Urbano						

Corrispondenza catastale

Dai rilievi eseguiti sul posto, si riscontra la presenza di una tettoia aperta non censita catastalmente.

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla redazione e presentazione delle seguenti pratiche catastali al fine di accatastare l'immobile:

- Tipo Mappale protocollo 2025/31952 in data 04.06.2025;

- Docfa con ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano pratica numero VB0036715 in data 04.07.2025.

La tettoia risulta ora censita al catasto fabbricati del Comune di San Bernardino Verbano al foglio 25, mappale 92, sub 5, l'area comune esterna risulta identificata al foglio 25, mappale 92, sub 4.

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili oggetto di perizia risultano essere un'autorimessa realizzata in lastre metalliche in stato conservativo di degrado (foglio 25, mappale 92, sub 1), tettoia con struttura lignea e copertura in lastre metalliche grecate in stato conservativo mediocre (foglio 25, mappale 92, sub 5).

PARTI COMUNI

Area comune esterna identificata al foglio 25, mappale 92, sub 4.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'autorimessa identificata al foglio 25, mappale 92, sub 1 presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

struttura lignea;

pareti esterne in lastre metalliche;

saracinesca in lastre metalliche ondulate;
 copertura in lastre metalliche ondulate;
 pavimentazioni in battuto di terra;
 assenza di impiantistica.



La tettoia aperta identificata al foglio 25, mappale 92, sub 5 presenta le seguenti caratteristiche costruttive:
 pilastrature in legno;
 struttura tetto in travi e travetti di legno;
 manto di copertura in lastre di metallo grecato;
 assenza di impiantistica.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile identificato al foglio 25, mappale 92, sub 1, risulta occupato da beni mobili di proprietà dell'esecutato.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1996 al 22/03/2008	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaetano Petrelli	09/10/1996	5160	3000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di Verbania	14/10/1996	9044	7020
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/2008	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/03/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In data 22/03/2008 è deceduta la Sig.ra **** Omissis ****, la quota di usufrutto si è consolidata alla nuda proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 22/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 16/04/2024
Reg. gen. 4196 - Reg. part. 397
Importo: € 82.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.367,76
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 17/11/2023
N° repertorio: 392

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 20/08/2024
Reg. gen. 9629 - Reg. part. 8020
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione del pignoramento immobiliare ammontano ad € 294,00 mentre per l'ipoteca giudiziale, il conteggio è di competenza dell'Ufficio di Pubblicità Immobiliare.

NORMATIVA URBANISTICA

Foglio 25, mappale 92 (fabbricato diruto):

Area identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)", normate dall'articolo 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Bernardino Verbano.

L'immobile risulta essere assoggettato ai seguenti vincoli:

- Fascia di rispetto cimiteriale (art.35 NdA).

Individuazione geologica:

- Classe I.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli atti effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Bernardino Verbano, lo stesso ufficio ha evaso la seguente autorizzazione:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 9/2001, pratica n. 140/86 del 03.12.2001;

- Certificazione di agibilità, pratica n. 140/86 del 03.12.2001.

Le pratiche sopra citate, sono riferite agli immobili identificati al foglio 25, mappale 92, sub 1, 2.

Per quanto riguarda la tettoia aperta identificata catastalmente al foglio 25, mappale 92, sub 5, non si sono riscontrate autorizzazioni edilizie in merito alla realizzazione dell'immobile.

Ad oggi il manufatto identificato col subalterno 5, non risulta sanabile ai sensi dell'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di San Bernardino Verbano, per cui sarà necessario provvedere alla rimozione dello stesso.

I costi relativi alla rimozione della tettoia e successiva regolarizzazione catastale saranno di circa € 1.500,00.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Cicogna n. 22

DESCRIZIONE

Trattasi di autorimessa in lamiera metallica sita nel Comune di San Bernardino Verbano, in via Cicogna n. 22, identificata catastalmente al foglio 25, mappale 92, sub 2.

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

Gli immobili oggetto di perizia, individuati al foglio 25, mappale 92, confinano coi mappali 91, 1121, 132, 1126.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa sub 2	15,45 mq	16,16 mq	1	16,16 mq	282,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				16,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,16 mq		

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	25	92	2		C6	3	16	16 mq	48,75 €	T		
	25	92	4		E							

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
25	92				Ente Urbano						

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia risulta essere un'autorimessa realizzata in lastre metalliche in stato conservativo di degrado.

PARTI COMUNI

Area comune esterna identificata al foglio 25, mappale 92, sub 4.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'autorimessa identificata al foglio 25, mappale 92, sub 2 presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura lignea;
- pareti esterne in lastre metalliche;
- saracinesca in lastre metalliche ondulate;
- copertura in lastre metalliche ondulate;
- pavimentazioni in battuto di terra;
- assenza di impiantistica.

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile identificato al foglio 25, mappale 92, sub 2, risulta occupato da beni mobili di proprietà dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1996 al 22/03/2008	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaetano Petrelli	09/10/1996	5160	3000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di Verbania	14/10/1996	9044	7020
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 22/03/2008	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/03/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In data 22/03/2008 è deceduta la Sig.ra **** Omissis ****, la quota di usufrutto si è consolidata alla nuda proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 22/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 16/04/2024
Reg. gen. 4196 - Reg. part. 397
Importo: € 82.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.367,76
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 17/11/2023
N° repertorio: 392

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 20/08/2024
Reg. gen. 9629 - Reg. part. 8020
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione del pignoramento immobiliare ammontano ad € 294,00 mentre per l'ipoteca giudiziale, il conteggio è di competenza dell'Ufficio di Pubblicità Immobiliare.

NORMATIVA URBANISTICA

Foglio 25, mappale 92:

Area identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)", normate dall'articolo 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Bernardino Verbania.

L'immobile risulta essere assoggettato ai seguenti vincoli:

- Fascia di rispetto cimiteriale (art.35 NdA).

Individuazione geologica:

- Classe I.

A seguito di richiesta di accesso agli atti effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Bernardino Verbano, lo stesso ufficio ha evaso la seguente autorizzazione:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 9/2001, pratica n. 140/86 del 03.12.2001;
- Certificazione di agibilità, pratica n. 140/86 del 03.12.2001.

Le pratiche sopra citate, sono riferite agli immobili identificati al foglio 25, mappale 92, sub 1, 2.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Cicogna n. 20

DESCRIZIONE

Trattasi di autorimessa in lamiera metallica sita nel Comune di San Bernardino Verbano, in via Cicogna n. 20, identificata catastalmente al foglio 25, mappale 92, sub 3.

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

Gli immobili oggetto di perizia, individuati al foglio 25, mappale 92, confinano coi mappali 91, 1121, 132, 1126.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa sub 3	11,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	225,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	92	3		C6	3	12	10 mq	36,57 €	T	
	25	92	4		E						

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
25	92				Ente Urbano						

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia risulta essere un'autorimessa realizzata in lastre metalliche in stato conservativo di degrado.

PARTI COMUNI

Area comune esterna identificata al foglio 25, mappale 92, sub 4.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'autorimessa identificata al foglio 25, mappale 92, sub 3 presenta le seguenti caratteristiche costruttive:
 pareti esterne in lastre metalliche;
 saracinesca in lastre metalliche ondulate;
 copertura in lastre metalliche ondulate;
 pavimentazioni in battuto di terra;
 assenza di impiantistica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile identificato al foglio 25, mappale 92, sub 3, risulta occupato da beni mobili di proprietà dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1996 al 22/03/2008	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaetano Petrelli	09/10/1996	5160	3000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di Verbania	14/10/1996	9044	7020
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 22/03/2008	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/03/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In data 22/03/2008 è deceduta la Sig.ra **** Omissis ****, la quota di usufrutto si è consolidata alla nuda proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 22/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 16/04/2024
Reg. gen. 4196 - Reg. part. 397
Importo: € 82.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.367,76
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 17/11/2023
N° repertorio: 392

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 20/08/2024
Reg. gen. 9629 - Reg. part. 8020
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione del pignoramento immobiliare ammontano ad € 294,00 mentre per l'ipoteca giudiziale, il conteggio è di competenza dell'Ufficio di Pubblicità Immobiliare.

NORMATIVA URBANISTICA

Foglio 25, mappale 92 (fabbricato diruto):

Area identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)", normate dall'articolo 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Bernardino Verbania.

L'immobile risulta essere assoggettato ai seguenti vincoli:

- Fascia di rispetto cimiteriale (art.35 NdA).

Individuazione geologica:

- Classe I.

A seguito di richiesta di accesso agli atti effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Bernardino Verbano, lo stesso ufficio ha evaso la seguente autorizzazione:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 9/2001, pratica n. 140/86 del 03.12.2001;
- Certificazione di agibilità, pratica n. 140/86 del 03.12.2001.

Le pratiche sopra citate, sono riferite agli immobili identificati al foglio 25, mappale 92, sub 1, 2.

Negli elaborati grafici relativi la Concessione in sanatoria di cui sopra, veniva indicata l'immobile identificato col sub 3, come "autorimessa licenziata".

Si precisa che dall'accesso agli atti effettuato, non è stata espletata dall'Ufficio Tecnico di San Bernardino Verbano l'autorizzazione relativa l'immobile identificato col sub 3.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Fabbricato civile ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Bel Vedere n.3

DESCRIZIONE

Trattasi di un'abitazione sita nel Comune di San Bernardino Verbano, in via Belvedere n. 3, identificata catastalmente al catasto fabbricati al foglio 3, mappale 79, e catasto terreni al foglio 24, mappale 162.

L'unità immobiliare è composta da due piani fuori terra (piano terra e piano primo), area esterna comune al piano terreno.

Il piano terra è adibito a soggiorno, cucina, bagno, disimpegno con scala a chiocciola per accesso al piano superiore;

il piano primo presenta una camera da letto con balcone, bagno e disimpegno.

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

L'immobile oggetto di perizia è individuato al foglio 24, mappale 162, confinano coi mappali 163, 164, 154, 153, 155, 156.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	31,60 mq	42,10 mq	1	42,10 mq	2,50 m	T
Abitazione piano primo	18,47 mq	24,30 mq	1	24,30 mq	3,18 m	1
Balcone piano primo	3,41 mq	3,41 mq	0,25	0,85 mq	0,00 m	1
Area esterna	7,06 mq	7,06 mq	0,05	0,35 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				67,60 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	67,60 mq	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	79			A2	2	3	64 mq	185,92 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
24	162				Ente Urbano						

Corrispondenza catastale

A seguito dei rilievi effettuati sull'immobile oggetto di perizia, è stata effettuata dal sottoscritto CTU pratica "docfa" per esatta rappresentazione planimetrica con ricevuta di avvenuta denuncia di variazione pratica numero VB0036717 in data 04/07/2025.

PRECISAZIONI

L'ingresso all'unità abitativa avviene attraverso il foglio 24, mappale 163 (mappale non oggetto di pignoramento).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta nel suo complesso in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un'abitazione sita nel Comune di San Bernardino Verbano, in via Belvedere n. 3, identificata catastalmente al catasto fabbricati al foglio 3, mappale 79, e catasto terreni al foglio 24, mappale 162. L'unità immobiliare è composta da due piani fuori terra (piano terra e piano primo), area esterna comune al piano terreno.

Il piano terra è adibito a soggiorno, cucina, bagno, disimpegno con scala a chiocciola per accesso al piano superiore;

il piano primo presenta una camera da letto con balcone, bagno e disimpegno.

Le principali caratteristiche costruttive sono:

murature perimetrali in laterizio e pietra;

tramezzature interne in laterizio intonacato e tinteggiato;

solette in latero-cemento;

serramenti esterni in legno a vetrocamera, con persiane in legno come elementi oscuranti;

pavimentazioni in piastrelle di cotto al piano terra, gres porcellanato per rivestimenti cucina e bagni, legno per la camera da letto;

impiantistica sotto traccia;

impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e termosifoni in lega metallica come elementi radianti;

scala a chiocciola in legno di comunicazione tra piano terra e primo;

tetto con struttura lignea e manto di copertura in tegole di cemento di colore grigio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di perizia risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1996 al 22/03/2008	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaetano Petrelli	09/10/1996	5160	3000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di Verbania	14/10/1996	9044	7020
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/2008	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/03/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In data 22/03/2008 è deceduta la Sig.ra **** Omissis ****, la quota di usufrutto si è consolidata alla nuda proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 22/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 16/04/2024
Reg. gen. 4196 - Reg. part. 397
Importo: € 82.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.367,76
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 17/11/2023
N° repertorio: 392

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 20/08/2024
Reg. gen. 9629 - Reg. part. 8020
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Gli oneri di cancellazione del pignoramento immobiliare ammontano ad € 294,00 mentre per l'ipoteca giudiziale, il conteggio è di competenza dell'Ufficio di Pubblicità Immobiliare.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia risulta essere un'unità abitativa sita nel Comune di San Bernardino Verbano, in via Bel Vedere n. 3, identificata catastalmente al foglio 24, mappale 162 (catasto terreni).

L'immobile risulta identificato in area di Piano Regolatore Generale identificata come "Nuclei di antica formazione (N.A.F.) e centri storici (C.S.), normati dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Bernardino Verbano.

Individuazione geologica:

- Classe II.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla richiesta di accesso agli atti amministrativi effettuata dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tecnico del Comune di San Bernardino Verbano, si riscontra la presenza della seguente autorizzazione edilizia inerente l'immobile oggetto di perizia:

- Concessione di Costruzione n. C27/94 rilasciata in data 30.09.1994, pratica n. 58/94.

Dai rilievi eseguiti sul posto e dall'analisi degli elaborati tecnici allegati alla Concessione di Costruzione n. C27/94 del 30.09.1994, si riscontra la presenza delle seguenti difformità costruttive:

- altezze interne/esterne dell'imposta del tetto, superiori a quanto dichiarato in progetto;
- modifiche dell'assetto planimetrico interno;
- diverso dimensionamento delle aperture prospicienti l'esterno;
- assenza di aperture prospicienti l'esterno;
- assenza dei rapporti aeroilluminanti minimi previsti per Legge nei locali soggiorno e cucina (si dovrà procedere alla realizzazione della portafinestra nel locale soggiorno prevista nella Concessione di Costruzione).

Si precisa che, l'incremento delle altezze riscontrate in fase di sopralluogo, aumenta la volumetria del fabbricato che conteggiata ad oggi risulta superiore a quanto ammesso nella Concessione di Costruzione rilasciata dal Comune.

L'aumento della volumetria riscontrato, è dovuto in parte all'incremento delle attuali altezze del fabbricato ed in parte al probabile errato calcolo della volumetria esistente e di progetto riportato nella Concessione di Costruzione n. C27/94.

Ad oggi, l'aumento della volumetria oltre a quanto previsto dalla Concessione di Costruzione n. C27/94 del 30.09.1994, non è consentita.

Si stima un costo relativo alla regolarizzazione urbanistica, escludendo l'eventuale regolarizzazione della volumetria esistente e in progetto nella Concessione Edilizia (la quale si reputa dovrà essere discussa dall'eventuale acquirente con l'Ufficio Tecnico Comunale), pari a circa € 12.000,00.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Fabbricato civile ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Bel Vedere n. 5

DESCRIZIONE

Trattasi di un'abitazione in forte stato di degrado sita nel Comune di San Bernardino Verbano, in via Belvedere n. 5, identificata catastalmente al catasto fabbricati al foglio 24, mappale 155 sub 2 (graffato al foglio 24, mappale 156).

L'unità immobiliare è composta da tre piani fuori terra (piano terra e piano primo e secondo) e area esterna al piano terreno.

Il piano terra è adibito a cantina, vano scale esterno e sottoscala;

il piano primo risulta essere una stanza con ballatoio esterno e vano scala esterno;

il piano secondo risulta essere un ulteriore stanza con ballatoio esterno e vano scala esterno.

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

L'immobile oggetto di perizia è individuato al foglio 24, mappale 155 (parte) e mappale 156 e confinano coi mappali 163, 162, 153, 728, 151, 157.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina piano terra	9,63 mq	18,80 mq	0,20	3,76 mq	2,00 m	T
Stanza piano primo	10,02 mq	18,80 mq	1	18,80 mq	2,14 m	1
Stanza piano secondo	10,00 mq	18,80 mq	1	18,80 mq	2,14 m	2
Vano scale piano terra	5,30 mq	7,14 mq	0,20	1,43 mq	0,00 m	T

Vano scale piano primo	5,30 mq	7,14 mq	0,20	1,43 mq	0,00 m	1
Vano scale piano secondo	5,30 mq	7,14 mq	0,20	1,43 mq	0,00 m	2
Area esterna piano terra	4,37 mq	4,37 mq	0,05	0,22 mq	0,00 m	T
Ballatoio piano primo	5,47 mq	5,47 mq	0,20	1,09 mq	0,00 m	1
Ballatoio piano secondo	5,47 mq	5,47 mq	0,20	1,09 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				48,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,05 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	155	2		A4	2	2,5	49 mq	77,47 €	T-1-2	foglio 24, mapp. 156
	24	155	3		E						

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
24	155				Ente Urbano						
24	156				Ente Urbano						

Corrispondenza catastale

Dalle ricerche catastali effettuate presso l'Agenzia Entrate del V.C.O., si è riscontrata l'assenza in banca dati della scheda catastale relativa all'immobile oggetto di pignoramento identificato al foglio 3, mappale 76.

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla redazione e presentazione di pratica "docfa" con ricevuta di avvenuta denuncia di variazione pratica numero VB0036718 in data 04/07/2025 al fine di rappresentare l'immobile al catasto fabbricati.

La pratica docfa ha comportato la soppressione dell'immobile identificato al foglio 3, mappale 76, costituzione dell'immobile al foglio 24, mappale 155, sub 2, graffato al foglio 24, mappale 156 (abitazione) e costituzione del foglio 24, mappale 155, sub 3 (bene comune non censibile).

PRECISAZIONI

Si precisa che il vano scale individuato al foglio 24, mappale 156, sub 2, risulta essere il vano scale di accesso anche del fabbricato individuato col foglio 24, mappale 155, sub 1 (altra proprietà).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia risulta in stato conservativo di forte degrado.

PARTI COMUNI

Bene comune non censibile identificato al foglio 24, mappale 155, sub 3 (area esterna).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un'abitazione in forte stato di degrado sita nel Comune di San Bernardino Verbano, in via Belvedere n. 5, identificata catastalmente al catasto fabbricati al foglio 24, mappale 155 sub 2 (graffato al foglio 24, mappale 156).

L'unità immobiliare è composta da tre piani fuori terra (piano terra e piano primo e secondo) e area esterna al piano terreno.

Il piano terra è adibito a cantina, vano scale esterno e sottoscala;

il piano primo risulta essere una stanza con ballatoio esterno e vano scala esterno;

il piano secondo risulta essere un ulteriore stanza con ballatoio esterno e vano scala esterno.

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

murature perimetrali in pietra;

solette di interpiano costituite da travi di legno e assito;

pavimentazioni in assito di legno;

assenza di impiantistica;

ingresso ai locali tramite porta in legno;

tetto in pioda con struttura lignea.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1996 al 22/03/2008	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaetano Petrelli	09/10/1996	5160	3000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di Verbania	14/10/1996	9044	7020
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/2008	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/03/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In data 22/03/2008 è deceduta la Sig.ra **** Omissis ****, la quota di usufrutto si è consolidata alla nuda proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 22/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 16/04/2024
Reg. gen. 4196 - Reg. part. 397
Importo: € 82.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.367,76
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 17/11/2023
N° repertorio: 392

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 20/08/2024
Reg. gen. 9629 - Reg. part. 8020
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione del pignoramento immobiliare ammontano ad € 294,00 mentre per l'ipoteca giudiziale, il conteggio è di competenza dell'Ufficio di Pubblicità Immobiliare.

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di un'abitazione in forte stato di degrado sita nel Comune di San Bernardino Verbano, in via Belvedere n. 5, identificata catastalmente al catasto fabbricati al foglio 24, mappale 155 sub 2 (graffato al foglio 24, mappale 156).

Destinazione Piano Regolatore Generale:

Foglio 24, mappale 155:

- Nuclei di antica formazione (N.A.F.) e centri storici (C.S.) normati dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Bernardino Verbano;
- Edifici a carattere documentario e tipologico ricorrente e diffuso;

Individuazione geologica:

- Classe II.

Foglio 24, mappale 156:

- Nuclei di antica formazione (N.A.F.) e centri storici (C.S.) normati dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Bernardino Verbano;
- Edificio di pregio architettonico, documentario e paesaggistico catalogati ai sensi L.R. 35/98;

Individuazione geologica:

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalla richiesta di accesso agli atti amministrativi effettuata dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tecnico del Comune di San Bernardino Verbano, non si riscontra la presenza di autorizzazioni edilizie inerenti l'immobile oggetto di perizia.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Deposito ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Ompio Rovegro n. 3
 Trattasi di n. 2 locali di deposito in stato di forte degrado, siti nel Comune di San Bernardino Verbano, in via Ompio Rovegro n. 3, identificati catastalmente al foglio 24, mappale 638, sub 1, graffato al foglio 24, mappale 729.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 638, Sub. 1, Categoria C2, Graffato foglio 24, mapp. 729 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 729, Qualità Ente Urbano
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 15.543,00
 Il metodo utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili periziati, è il metodo per comparazione di beni simili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Deposito San Bernardino Verbano (VB) - via Ompio Rovegro n. 3	70,65 mq	220,00 €/mq	€ 15.543,00	100,00%	€ 15.543,00
				Valore di stima:	€ 15.543,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via
 Fabbricato diruto sito nel Comune di San Bernardino Verbano, identificato catastalmente al foglio 23, mappale 71. Il fabbricato sorge in area identificata nel Piano Regolatore Generale come "Nuclei di antica formazione (N.A.F.) e centri storici (C.S.)", normate dall'articolo 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso. L'immobile risulta essere assoggettato ai seguenti vincoli: - Lett. h) art.142 del D.Lgs. 42/2004; - Lett. g) art. 142 del D.Lgs. 42/2004. Individuazione geologica: - Classe IIIb2. L'immobile risulta gravato da uso civico. Terreno sito nel Comune di San Bernardino Verbano, identificato catastalmente al foglio 24, mappale 143 (prato). L'area è identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree destinate ad attività agricole (A.A.)", normate dall'articolo 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso. L'immobile risulta essere assoggettato ai seguenti vincoli: - Aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n.3267 (art.35 NdA); - Lett. g) art. 142 del D.Lgs. 42/2004; - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.29 L.R. 56/77 Individuazione geologica: - Classe IIIa. Terreno sito nel Comune di San Bernardino Verbano, identificato catastalmente al foglio 25, mappale 102 (prato): L'area è identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree boscate (A.A.)", normate dall'articolo 333 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso. L'immobile risulta essere assoggettato ai seguenti vincoli: - Fascia di rispetto cimiteriale

(art.35 Nda); - Lett. g) art. 142 del D.Lgs. 42/2004; - Lett. c) art. 142 del D.Lgs. 42/2004; - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.29 L.R. 56/77 Individuazione geologica: - Classe II.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 71, Qualità Fabb diruto - Fg. 24, Part. 143, Qualità Prato - Fg. 25, Part. 102, Qualità Prato

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

Valore di stima del bene: € 7.293,30

Il metodo utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili periziati, è il metodo per comparazione di beni simili.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via
Terreni siti nel Comune di San Bernardino Verbano, identificati catastalmente al foglio 25, mappale 105 e 107. Aree identificate nel Piano Regolatore Generale come "Aree Boscate", normate dall'articolo 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso. Gli immobili risultano essere gravati dal seguente vincolo: "Fascia di rispetto cimiteriale" normato dall'art. 35 delle norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Bernardino Verbano.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 105, Qualità Prato arborato - Fg. 25, Part. 107, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.379,00
Il metodo utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili periziati, è il metodo per comparazione di beni simili.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via
Terreno sito nel Comune di San Bernardino Verbano, identificato catastalmente al foglio 25, mappale 99 (prato arborato): L'area è identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree boscate (A.A.)", normate dall'articolo 333 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso. L'immobile risulta essere assoggettato ai seguenti vincoli: - Fascia di rispetto cimiteriale (art.35 Nda); - Lett. g) art. 142 del D.Lgs. 42/2004; - Lett. c) art. 142 del D.Lgs. 42/2004; - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.29 L.R. 56/77 Individuazione geologica: - Classe IIIa.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 99, Qualità Prato arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.470,00
Il metodo utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato, è il metodo per comparazione di beni simili.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via
Terreno sito nel Comune di San Bernardino Verbano, identificato catastalmente al foglio 25, mappale 658. Area identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree Boscate", normate dall'articolo 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso. L'immobile risulta essere gravato dal seguente vincolo: "Fascia di rispetto cimiteriale" normata dall'art. 35 delle norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Bernardino Verbano.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 658, Qualità Prato arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 119,00
Il metodo utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato, è il metodo per comparazione di beni simili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno San Bernardino Verbano (VB) - senza via	347,30 mq	21,00 €/mq	€ 7.293,30	100,00%	€ 7.293,30
Bene N° 3 - Terreno San Bernardino Verbano (VB) - senza via	197,00 mq	7,00 €/mq	€ 1.379,00	100,00%	€ 1.379,00
Bene N° 4 - Terreno San Bernardino Verbano (VB) - senza via	210,00 mq	7,00 €/mq	€ 1.470,00	100,00%	€ 1.470,00
Bene N° 5 - Terreno San Bernardino Verbano (VB) - senza via	34,00 mq	7,00 €/mq	€ 238,00	50,00%	€ 119,00
Valore di stima:					€ 10.261,30

LOTTO 3

- Bene N° 6** - Garage ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Cicogna n. 24
 Trattasi di autorimessa in lamiera metallica e tettoia in legno site nel Comune di San Bernardino Verbano, in via Cicogna 24, identificate catastalmente al foglio 25, mappale 92, sub 1 e 5.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 92, Sub. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 92, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 92, Sub. 5, Categoria C7 - Fg. 25, Part. 92, Sub. 4, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 8.281,00

La tettoia aperta identificata catastalmente al foglio 25, mappale 92, sub 5, ad oggi non risulta sanabile ai sensi dell'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di San Bernardino Verbano, per cui sarà necessario provvedere alla sua rimozione.

I costi relativi alla rimozione della tettoia e della successiva regolarizzazione catastale saranno di circa € 1.500,00, de detrarre al volere complessivo degli immobili oggetto di perizia.

Il valore complessivo totale sarà pari ad € 8.281,00 - € 1.500,00 = € 6.781,00.

Il metodo utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili periziati, è il metodo per comparazione di beni simili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Garage San Bernardino Verbano (VB) - via Cicogna n. 24	23,66 mq	350,00 €/mq	€ 8.281,00	100,00%	€ 8.281,00
Valore di stima:					€ 8.281,00

- Bene N° 7** - Garage ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Cicogna n. 22
 Trattasi di autorimessa in lamiera metallica sita nel Comune di San Bernardino Verbano, in via Cicogna n. 22, identificata catastalmente al foglio 25, mappale 92, sub 2.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 92, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 92, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 25, Part. 92, Sub. 4, Categoria E
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 5.656,00
 Il metodo utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato, è il metodo per comparazione di beni simili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Garage San Bernardino Verbano (VB) - via Cicogna n. 22	16,16 mq	350,00 €/mq	€ 5.656,00	100,00%	€ 5.656,00
Valore di stima:					€ 5.656,00

LOTTO 5

- Bene N° 8** - Garage ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Cicogna n. 20
 Trattasi di autorimessa in lamiera metallica sita nel Comune di San Bernardino Verbano, in via Cicogna n. 20, identificata catastalmente al foglio 25, mappale 92, sub 3.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 92, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 92, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 25, Part. 92, Sub. 4, Categoria E
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 4.200,00
 Il metodo utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili periziati, è il metodo per comparazione di beni simili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Garage San Bernardino Verbano (VB) - via Cicogna n. 20	12,00 mq	350,00 €/mq	€ 4.200,00	100,00%	€ 4.200,00
Valore di stima:					€ 4.200,00

- **Bene N° 9** - Fabbricato civile ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Bel Vedere n. 3
Trattasi di un'abitazione sita nel Comune di San Bernardino Verbano, in via Belvedere n. 3, identificata catastalmente al catasto fabbricati al foglio 3, mappale 79, e catasto terreni al foglio 24, mappale 162. L'unità immobiliare è composta da due piani fuori terra (piano terra e piano primo), area esterna comune al piano terreno. Il piano terra è adibito a soggiorno, cucina, bagno, disimpegno con scala a chiocciola per accesso al piano superiore; il piano primo presenta una camera da letto con balcone, bagno e disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 79, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 162, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 87.880,00

Il valore totale dell'immobile risulta essere pari ad € 87.880,00.

I costi relativi la regolarizzazione urbanistica (esclusa la regolarizzazione della volumetria del fabbricato) ammontano a circa € 12.000,00.

Il valore complessivo dell'immobile di conseguenza è pari ad € 87.880,00 - € 12.000,00 = € 75.880,00.

Il metodo utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili periziati, è il metodo per comparazione di beni simili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Fabbricato civile San Bernardino Verbano (VB) - via Bel Vedere n. 3	67,60 mq	1.300,00 €/mq	€ 87.880,00	100,00%	€ 87.880,00
				Valore di stima:	€ 87.880,00

LOTTO 7

- **Bene N° 10** - Fabbricato civile ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Bel Vedere n. 5
Trattasi di un'abitazione in forte stato di degrado sita nel Comune di San Bernardino Verbano, in via Belvedere n. 5, identificata catastalmente al catasto fabbricati al foglio 24, mappale 155 sub 2 (graffato al foglio 24, mappale 156). L'unità immobiliare è composta da tre piani fuori terra (piano terra e piano primo e secondo) e area esterna al piano terreno. Il piano terra è adibito a cantina, vano scale esterno e sottoscala; il piano primo risulta essere una stanza con ballatoio esterno e vano scala esterno; il piano secondo risulta essere un ulteriore stanza con ballatoio esterno e vano scala esterno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 155, Sub. 2, Categoria A4, Graffato foglio 24, mapp. 156 - Fg. 24, Part. 155, Sub. 3, Categoria E al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 155, Qualità Ente Urbano - Fg. 24, Part. 156, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 21.622,50

Il metodo utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili periziati, è il metodo per comparazione di beni simili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Fabbricato civile San Bernardino Verbano (VB) - via Bel Vedere n. 5	48,05 mq	450,00 €/mq	€ 21.622,50	100,00%	€ 21.622,50
				Valore di stima:	€ 21.622,50

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Verbania, li 25/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mercurio Luca

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Ompio Rovegro n. 3
Trattasi di n. 2 locali di deposito in stato di forte degrado, siti nel Comune di San Bernardino Verbano, in via Ompio Rovegro n. 3, identificati catastalmente al foglio 24, mappale 638, sub 1, graffato al foglio 24, mappale 729.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 638, Sub. 1, Categoria C2, Graffato foglio 24, mapp. 729 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 729, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia risulta essere un deposito in stato di forte degrado sito nel Comune di San Bernardino Verbano, in via Ompio Rovegro n. 3, identificato catastalmente al foglio 24, mappale 638, sub 1. L'immobile risulta individuato in area di Piano Regolatore Generale identificata come "Nuclei di antica formazione (N.A.F.) e centri storici (C.S.), normati dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Bernardino Verbano.
Vincoli: - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.29 L.R. 56/77. Individuazione geologica: - Classe IIIb2.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via
Fabbricato diruto sito nel Comune di San Bernardino Verbano, identificato catastalmente al foglio 23, mappale 71. Il fabbricato sorge in area identificata nel Piano Regolatore Generale come "Nuclei di antica formazione (N.A.F.) e centri storici (C.S.)", normate dall'articolo 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso. L'immobile risulta essere assoggettato ai seguenti vincoli: - Lett. h) art.142 del D.Lgs. 42/2004; - Lett. g) art. 142 del D.Lgs. 42/2004. Individuazione geologica: - Classe IIIb2.
L'immobile risulta gravato da uso civico. Terreno sito nel Comune di San Bernardino Verbano, identificato catastalmente al foglio 24, mappale 143 (prato). L'area è identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree destinate ad attività agricole (A.A.)", normate dall'articolo 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso. L'immobile risulta essere assoggettato ai seguenti vincoli: - Aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n.3267 (art.35 Nda); - Lett. g) art. 142 del D.Lgs. 42/2004; - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.29 L.R. 56/77
Individuazione geologica: - Classe IIIa. Terreno sito nel Comune di San Bernardino Verbano, identificato catastalmente al foglio 25, mappale 102 (prato): L'area è identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree boscate (A.A.)", normate dall'articolo 333 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso. L'immobile risulta essere assoggettato ai seguenti vincoli: - Fascia di rispetto cimiteriale (art.35 Nda); - Lett. g) art. 142 del D.Lgs. 42/2004; - Lett. c) art. 142 del D.Lgs. 42/2004; - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.29 L.R. 56/77
Individuazione geologica: - Classe II.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 71, Qualità Fabb diruto - Fg. 24, Part. 143, Qualità Prato - Fg. 25, Part. 102, Qualità Prato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Foglio 23, mappale 71 (fabbricato diruto): Area identificata nel Piano Regolatore Generale come "Nuclei di antica formazione (N.A.F.) e centri storici (C.S.)", normate dall'articolo 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso. L'immobile risulta essere assoggettato ai seguenti vincoli: - Lett. h) art.142 del D.Lgs. 42/2004; - Lett. g) art. 142 del D.Lgs. 42/2004. Individuazione geologica: - Classe IIIb2. Foglio 24, mappale 143 (prato): Area identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree destinate ad attività agricole (A.A.)", normate dall'articolo 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso. L'immobile risulta essere assoggettato ai

seguenti vincoli: - Aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n.3267 (art.35 Nda); - Lett. g) art. 142 del D.Lgs. 42/2004; - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.29 L.R. 56/77 Individuazione geologica: - Classe IIIa. Foglio 25, mappale 102 (prato): Area identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree boscate (A.A.)", normate dall'articolo 333 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso. L'immobile risulta essere assoggettato ai seguenti vincoli: - Fascia di rispetto cimiteriale (art.35 Nda); - Lett. g) art. 142 del D.Lgs. 42/2004; - Lett. c) art. 142 del D.Lgs. 42/2004; - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.29 L.R. 56/77 Individuazione geologica: - Classe II.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via
Terreni siti nel Comune di San Bernardino Verbano, identificati catastalmente al foglio 25, mappale 105 e 107. Aree identificate nel Piano Regolatore Generale come "Aree Boscate", normate dall'articolo 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso. Gli immobili risultano essere gravati dal seguente vincolo: "Fascia di rispetto cimiteriale" normato dall'art. 35 delle norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Bernardino Verbano.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 105, Qualità Prato arborato - Fg. 25, Part. 107, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Terreni siti nel Comune di San Bernardino Verbano, identificati catastalmente al foglio 25, mappale 105 e 107. Aree identificate nel Piano Regolatore Generale come "Aree Boscate", normate dall'articolo 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso. Gli immobili risultano essere assoggettati ai seguenti vincoli: - "Fascia di rispetto cimiteriale" normata dall'art. 35 delle norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Bernardino Verbano; - Lett. g) art. 142 del D.Lgs. 42/2004. Individuazione geologica: Classe IIIa (mappale 105); Classe II (mappale 107).
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via
Terreno sito nel Comune di San Bernardino Verbano, identificato catastalmente al foglio 25, mappale 99 (prato arborato): L'area è identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree boscate (A.A.)", normate dall'articolo 333 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso. L'immobile risulta essere assoggettato ai seguenti vincoli: - Fascia di rispetto cimiteriale (art.35 Nda); - Lett. g) art. 142 del D.Lgs. 42/2004; - Lett. c) art. 142 del D.Lgs. 42/2004; - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.29 L.R. 56/77 Individuazione geologica: - Classe IIIa.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 99, Qualità Prato arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Terreno sito nel Comune di San Bernardino Verbano, identificato catastalmente al foglio 25, mappale 99 (prato arborato): L'area è identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree boscate (A.A.)", normate dall'articolo 333 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso. L'immobile risulta essere assoggettato ai seguenti vincoli: - Fascia di rispetto cimiteriale (art.35 Nda); - Lett. g) art. 142 del D.Lgs. 42/2004; - Lett. c) art. 142 del D.Lgs. 42/2004; - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.29 L.R. 56/77 Individuazione geologica: - Classe IIIa.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - senza via
Terreno sito nel Comune di San Bernardino Verbano, identificato catastalmente al foglio 25, mappale 658. Area identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree Boscate", normate dall'articolo 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso. L'immobile risulta essere gravato dal seguente vincolo: "Fascia di rispetto cimiteriale" normata dall'art. 35 delle norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Bernardino Verbano.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 658, Qualità Prato arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Terreno sito nel Comune di San Bernardino Verbano, identificato catastalmente al foglio 25, mappale 658. Area identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree Boscate", normate dall'articolo 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso. L'immobile

risulta essere gravato dal seguente vincolo: "Fascia di rispetto cimiteriale" normata dall'art. 35 delle norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Bernardino Verbano.

LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Cicogna n. 24
Trattasi di autorimessa in lamiera metallica e tettoia in legno site nel Comune di San Bernardino Verbano, in via Cicogna 24, identificate catastalmente al foglio 25, mappale 92, sub 1 e 5.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 92, Sub. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 92, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 92, Sub. 5, Categoria C7 - Fg. 25, Part. 92, Sub. 4, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Foglio 25, mappale 92 (fabbricato diruto): Area identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)", normate dall'articolo 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Bernardino Verbano. L'immobile risulta essere assoggettato ai seguenti vincoli: - Fascia di rispetto cimiteriale (art.35 Nda). Individuazione geologica: - Classe I.

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Cicogna n. 22
Trattasi di autorimessa in lamiera metallica sita nel Comune di San Bernardino Verbano, in via Cicogna n. 22, identificata catastalmente al foglio 25, mappale 92, sub 2.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 92, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 92, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 25, Part. 92, Sub. 4, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Foglio 25, mappale 92: Area identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)", normate dall'articolo 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Bernardino Verbano. L'immobile risulta essere assoggettato ai seguenti vincoli: - Fascia di rispetto cimiteriale (art.35 Nda). Individuazione geologica: - Classe I.

LOTTO 5

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Cicogna n. 20
Trattasi di autorimessa in lamiera metallica sita nel Comune di San Bernardino Verbano, in via Cicogna n. 20, identificata catastalmente al foglio 25, mappale 92, sub 3.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 92, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 92, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 25, Part. 92, Sub. 4, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Foglio 25, mappale 92 (fabbricato diruto): Area identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)", normate dall'articolo 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Bernardino Verbano. L'immobile risulta essere assoggettato ai seguenti vincoli: - Fascia di rispetto cimiteriale (art.35 Nda). Individuazione geologica: - Classe I.

LOTTO 6

- **Bene N° 9** - Fabbricato civile ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Bel Vedere n. 3
Trattasi di un'abitazione sita nel Comune di San Bernardino Verbano, in via Belvedere n. 3, identificata catastalmente al catasto fabbricati al foglio 3, mappale 79, e catasto terreni al foglio 24, mappale 162.

L'unità immobiliare è composta da due piani fuori terra (piano terra e piano primo), area esterna comune al piano terreno. Il piano terra è adibito a soggiorno, cucina, bagno, disimpegno con scala a chiocciola per accesso al piano superiore; il piano primo presenta una camera da letto con balcone, bagno e disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 79, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 162, Qualità Ente Urbano

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

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia risulta essere un'unità abitativa sita nel Comune di San Bernardino Verbano, in via Bel Vedere n. 3, identificata catastalmente al foglio 24, mappale 162 (catasto terreni). L'immobile risulta identificato in area di Piano Regolatore Generale identificata come "Nuclei di antica formazione (N.A.F.) e centri storici (C.S.), normati dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Bernardino Verbano. Individuazione geologica: - Classe II.

LOTTO 7

- **Bene N° 10** - Fabbricato civile ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Bel Vedere n. 5

Trattasi di un'abitazione in forte stato di degrado sita nel Comune di San Bernardino Verbano, in via Belvedere n. 5, identificata catastalmente al catasto fabbricati al foglio 24, mappale 155 sub 2 (graffato al foglio 24, mappale 156). L'unità immobiliare è composta da tre piani fuori terra (piano terra e piano primo e secondo) e area esterna al piano terreno. Il piano terra è adibito a cantina, vano scale esterno e sottoscala; il piano primo risulta essere una stanza con ballatoio esterno e vano scala esterno; il piano secondo risulta essere un ulteriore stanza con ballatoio esterno e vano scala esterno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 155, Sub. 2, Categoria A4, Graffato foglio 24, mapp. 156 - Fg. 24, Part. 155, Sub. 3, Categoria E al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 155, Qualità Ente Urbano - Fg. 24, Part. 156, Qualità Ente Urbano

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

Destinazione urbanistica: Trattasi di un'abitazione in forte stato di degrado sita nel Comune di San Bernardino Verbano, in via Belvedere n. 5, identificata catastalmente al catasto fabbricati al foglio 24, mappale 155 sub 2 (graffato al foglio 24, mappale 156). Destinazione Piano Regolatore Generale: Foglio 24, mappale 155: - Nuclei di antica formazione (N.A.F.) e centri storici (C.S.) normati dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Bernardino Verbano; - Edifici a carattere documentario e tipologico ricorrente e diffuso; Individuazione geologica: - Classe II. Foglio 24, mappale 156: - Nuclei di antica formazione (N.A.F.) e centri storici (C.S.) normati dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Bernardino Verbano; - Edificio di pregio architettonico, documentario e paesaggistico catalogati ai sensi L.R. 35/98; Individuazione geologica: - Classe II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Deposito			
Ubicazione:	San Bernardino Verbano (VB) - via Ompio Rovegro n. 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 638, Sub. 1, Categoria C2, Graffato foglio 24, mapp. 729 Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 729, Qualità Ente Urbano	Superficie	70,65 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia risulta essere privo di impiantistica e in forte stato di degrado.		
Descrizione:	Trattasi di n. 2 locali di deposito in stato di forte degrado, siti nel Comune di San Bernardino Verbano, in via Ompio Rovegro n. 3, identificati catastalmente al foglio 24, mappale 638, sub 1, graffato al foglio 24, mappale 729.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	San Bernardino Verbano (VB) - senza via		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 71, Qualità Fabb diruto - Fg. 24, Part. 143, Qualità Prato - Fg. 25, Part. 102, Qualità Prato	Superficie	347,30 mq
Descrizione:	Fabbricato diruto sito nel Comune di San Bernardino Verbano, identificato catastalmente al foglio 23, mappale 71. Il fabbricato sorge in area identificata nel Piano Regolatore Generale come "Nuclei di antica formazione (N.A.F.) e centri storici (C.S.)", normate dall'articolo 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso. L'immobile risulta essere assoggettato ai seguenti vincoli: - Lett. h) art.142 del D.Lgs. 42/2004; - Lett. g) art. 142 del D.Lgs. 42/2004. Individuazione geologica: - Classe IIb2. L'immobile risulta gravato da uso civico. Terreno sito nel Comune di San Bernardino Verbano, identificato catastalmente al foglio 24, mappale 143 (prato). L'area è identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree destinate ad attività agricole (A.A.)", normate dall'articolo 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso. L'immobile risulta essere assoggettato ai seguenti vincoli: - Aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n.3267 (art.35 NdA); - Lett. g) art. 142 del D.Lgs. 42/2004; - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.29 L.R. 56/77 Individuazione geologica: - Classe IIIa. Terreno sito nel Comune di San Bernardino Verbano, identificato catastalmente al foglio 25, mappale 102 (prato): L'area è identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree boscate (A.A.)", normate dall'articolo 333 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso. L'immobile risulta essere assoggettato ai seguenti vincoli: - Fascia di rispetto cimiteriale (art.35 NdA); - Lett. g) art. 142 del D.Lgs. 42/2004; - Lett. c) art. 142 del D.Lgs. 42/2004; - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.29 L.R. 56/77 Individuazione		

	geologica: - Classe II.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	San Bernardino Verbano (VB) - senza via		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 105, Qualità Prato arborato - Fg. 25, Part. 107, Qualità Seminativo arborato	Superficie	197,00 mq
Descrizione:	Terreni siti nel Comune di San Bernardino Verbano, identificati catastalmente al foglio 25, mappale 105 e 107. Aree identificate nel Piano Regolatore Generale come "Aree Boscate", normate dall'articolo 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso. Gli immobili risultano essere gravati dal seguente vincolo: "Fascia di rispetto cimiteriale" normato dall'art. 35 delle norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Bernardino Verbano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	San Bernardino Verbano (VB) - senza via		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 99, Qualità Prato arborato	Superficie	210,00 mq
Descrizione:	Terreno sito nel Comune di San Bernardino Verbano, identificato catastalmente al foglio 25, mappale 99 (prato arborato): L'area è identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree boscate (A.A.)", normate dall'articolo 333 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso. L'immobile risulta essere assoggettato ai seguenti vincoli: - Fascia di rispetto cimiteriale (art.35 NdA); - Lett. g) art. 142 del D.Lgs. 42/2004; - Lett. c) art. 142 del D.Lgs. 42/2004; - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.29 L.R. 56/77 Individuazione geologica: - Classe IIIa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Terreno	
Ubicazione:	San Bernardino Verbano (VB) - senza via

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 658, Qualità Prato arborato	Superficie	34,00 mq
Descrizione:	Terreno sito nel Comune di San Bernardino Verbano, identificato catastalmente al foglio 25, mappale 658. Area identificata nel Piano Regolatore Generale come "Aree Boscate", normate dall'articolo 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune stesso. L'immobile risulta essere gravato dal seguente vincolo: "Fascia di rispetto cimiteriale" normata dall'art. 35 delle norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Bernardino Verbano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	San Bernardino Verbano (VB) - via Cicogna n. 24		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 92, Sub. 1, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 92, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 92, Sub. 5, Categoria C7 - Fg. 25, Part. 92, Sub. 4, Categoria E	Superficie	23,66 mq
Stato conservativo:	Gli immobili oggetto di perizia risultano essere un'autorimessa realizzata in lastre metalliche in stato conservativo di degrado (foglio 25, mappale 92, sub 1), tettoia con struttura lignea e copertura in lastre metalliche grecate in stato conservativo mediocre (foglio 25, mappale 92, sub 5).		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa in lamiera metallica e tettoia in legno site nel Comune di San Bernardino Verbano, in via Cicogna 24, identificate catastalmente al foglio 25, mappale 92, sub 1 e 5.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile identificato al foglio 25, mappale 92, sub 1, risulta occupato da beni mobili di proprietà dell'esecutato.		

LOTTO 4

Bene N° 7 - Garage			
Ubicazione:	San Bernardino Verbano (VB) - via Cicogna n. 22		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 92, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 92, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 25, Part. 92, Sub. 4, Categoria E	Superficie	16,16 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia risulta essere un'autorimessa realizzata in lastre metalliche in stato conservativo di degrado.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa in lamiera metallica sita nel Comune di San Bernardino Verbano, in via Cicogna n. 22, identificata catastalmente al foglio 25, mappale 92, sub 2.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 5

Bene N° 8 - Garage

Ubicazione:	San Bernardino Verbano (VB) - via Cicogna n. 20		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 92, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 92, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 25, Part. 92, Sub. 4, Categoria E	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia risulta essere un'autorimessa realizzata in lastre metalliche in stato conservativo di degrado.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa in lamiera metallica sita nel Comune di San Bernardino Verbano, in via Cicogna n. 20, identificata catastalmente al foglio 25, mappale 92, sub 3.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 6

Bene N° 9 - Fabbricato civile

Ubicazione:	San Bernardino Verbano (VB) - via Bel Vedere n. 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 79, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 162, Qualità Ente Urbano	Superficie	67,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta nel suo complesso in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di un'abitazione sita nel Comune di San Bernardino Verbano, in via Belvedere n. 3, identificata catastalmente al catasto fabbricati al foglio 3, mappale 79, e catasto terreni al foglio 24, mappale 162.		

ASTE GIUDIZIARIE®	L'unità immobiliare è composta da due piani fuori terra (piano terra e piano primo), area esterna comune al piano terreno. Il piano terra è adibito a soggiorno, cucina, bagno, disimpegno con scala a chiocciola per accesso al piano superiore; il piano primo presenta una camera da letto con balcone, bagno e disimpegno.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto di perizia risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** esecutato.

LOTTO 7

Bene N° 10 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	San Bernardino Verbano (VB) - via Bel Vedere n. 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 155, Sub. 2, Categoria A4, Graffato foglio 24, mapp. 156 - Fg. 24, Part. 155, Sub. 3, Categoria E Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 155, Qualità Ente Urbano - Fg. 24, Part. 156, Qualità Ente Urbano	Superficie	48,05 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia risulta in stato conservativo di forte degrado.		
Descrizione:	Trattasi di un'abitazione in forte stato di degrado sita nel Comune di San Bernardino Verbano, in via Belvedere n. 5, identificata catastalmente al catasto fabbricati al foglio 24, mappale 155 sub 2 (graffato al foglio 24, mappale 156). L'unità immobiliare è composta da tre piani fuori terra (piano terra e piano primo e secondo) e area esterna al piano terreno. Il piano terra è adibito a cantina, vano scale esterno e sottoscala; il piano primo risulta essere una stanza con ballatoio esterno e vano scala esterno; il piano secondo risulta essere un ulteriore stanza con ballatoio esterno e vano scala esterno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - VIA OMPIO ROVEGRO N. 3

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 16/04/2024
Reg. gen. 4169 - Reg. part. 397
Importo: € 82.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.367,76
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 17/11/2023
N° repertorio: 392

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 20/08/2024
Reg. gen. 9629 - Reg. part. 8020
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 16/04/2024
Reg. gen. 4196 - Reg. part. 397
Importo: € 82.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.367,76
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 17/11/2023
N° repertorio: 392

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 20/08/2024

Reg. gen. 9629 - Reg. part. 8020

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 16/04/2024
Reg. gen. 4196 - Reg. part. 397
Importo: € 82.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.367,76
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 17/11/2023
N° repertorio: 392

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 20/08/2024
Reg. gen. 9629 - Reg. part. 8020
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 16/04/2024
Reg. gen. 4169 - Reg. part. 397
Importo: € 82.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.367,76
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 17/11/2023
N° repertorio: 392

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 20/08/2024

Reg. gen. 9629 - Reg. part. 8020

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - SENZA VIA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 16/04/2024

Reg. gen. 4196 - Reg. part. 397

Importo: € 82.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 54.367,76

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 17/11/2023

N° repertorio: 392

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 20/08/2024

Reg. gen. 9629 - Reg. part. 8020

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - VIA CICOGNA N. 24

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 16/04/2024

Reg. gen. 4196 - Reg. part. 397

Importo: € 82.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 54.367,76

Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 17/11/2023
N° repertorio: 392

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 20/08/2024
Reg. gen. 9629 - Reg. part. 8020
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - VIA CICOGNA N. 22

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 16/04/2024
Reg. gen. 4196 - Reg. part. 397
Importo: € 82.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.367,76
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 17/11/2023
N° repertorio: 392

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 20/08/2024
Reg. gen. 9629 - Reg. part. 8020
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - VIA CICOGNA N. 20

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 16/04/2024
Reg. gen. 4196 - Reg. part. 397
Importo: € 82.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.367,76
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 17/11/2023
N° repertorio: 392

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 20/08/2024
Reg. gen. 9629 - Reg. part. 8020
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - VIA BEL VEDERE N. 3

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 16/04/2024
Reg. gen. 4196 - Reg. part. 397
Importo: € 82.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.367,76
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 17/11/2023
N° repertorio: 392

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 20/08/2024
Reg. gen. 9629 - Reg. part. 8020
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - VIA BEL VEDERE N. 5

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 16/04/2024
Reg. gen. 4196 - Reg. part. 397
Importo: € 82.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.367,76
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 17/11/2023
N° repertorio: 392

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 20/08/2024
Reg. gen. 9629 - Reg. part. 8020
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura