

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Suppa Gianluca**, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valle Cannobina (VB) - via Vigizzo Orasso n. 6.....	4
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Valle Cannobina (VB) - via Vigizzo Orasso n. 6.....	4
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Valle Cannobina (VB) - via Vigizzo Orasso n. 6	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
INTERO LOTTO	5
Titolarità.....	5
INTERO LOTTO	5
Confini	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valle Cannobina (VB) - via Vigizzo Orasso n. 6.....	5
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Valle Cannobina (VB) - via Vigizzo Orasso n. 6.....	5
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Valle Cannobina (VB) - via Vigizzo Orasso n. 6	5
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valle Cannobina (VB) - via Vigizzo Orasso n. 6.....	6
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Valle Cannobina (VB) - via Vigizzo Orasso n. 6.....	6
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Valle Cannobina (VB) - via Vigizzo Orasso n. 6	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valle Cannobina (VB) - via Vigizzo Orasso n. 6.....	7
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Valle Cannobina (VB) - via Vigizzo Orasso n. 6.....	7
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Valle Cannobina (VB) - via Vigizzo Orasso n. 6	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valle Cannobina (VB) - via Vigizzo Orasso n. 6.....	8
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Valle Cannobina (VB) - via Vigizzo Orasso n. 6.....	8
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Valle Cannobina (VB) - via Vigizzo Orasso n. 6	9
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valle Cannobina (VB) - via Vigizzo Orasso n. 6.....	10

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Valle Cannobina (VB) - via Vigezzo Orasso n. 6.....	10
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Valle Cannobina (VB) - via Vigezzo Orasso n. 6.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
INTERO LOTTO	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valle Cannobina (VB) - via Vigezzo Orasso n. 6.....	10
Stato di occupazione.....	11
INTERO LOTTO	11
Provenienze Ventennali.....	11
INTERO LOTTO	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
INTERO LOTTO	12
Normativa urbanistica.....	13
INTERO LOTTO	13
Regolarità edilizia.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valle Cannobina (VB) - via Vigezzo Orasso n. 6.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
INTERO LOTTO	13
Stima / Formazione lotti.....	14

In data 19/09/2025, il sottoscritto Geom. Suppa Gianluca, con studio in Via Benedetto Croce, 15 - 28845 - Domodossola (VB), email gianlucasuppa@gmail.com, PEC gianluca.suppa@geopec.it, Tel. 340 8223716, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valle Cannobina (VB) - via Vigezzo Orasso n. 6
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Valle Cannobina (VB) - via Vigezzo Orasso n. 6
- **Bene N° 3** - Unità collabente ubicato a Valle Cannobina (VB) - via Vigezzo Orasso n. 6

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLE CANNOBINA (VB) - VIA VIGEZZO ORASSO N. 6

Appartamento (non costituito in condominio) costituito al piano terra da corte esclusiva, soggiorno, bagno, al piano primo camera e terrazzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VALLE CANNOBINA (VB) - VIA VIGEZZO ORASSO N. 6

Porzione di fabbricato in corso di costruzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A VALLE CANNOBINA (VB) - VIA VIGEZZO ORASSO N. 6

Unità collabente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valle Cannobina (VB) - via Vigezzo Orasso n. 6
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Valle Cannobina (VB) - via Vigezzo Orasso n. 6
- **Bene N° 3** - Unità collabente ubicato a Valle Cannobina (VB) - via Vigezzo Orasso n. 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

INTERO LOTTO

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

TITOLARITÀ

INTERO LOTTO

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)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 4 ottobre 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 11 dicembre 2025 allegate alla presente.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLE CANNOBINA (VB) - VIA VIGEZZO ORASSO N. 6

Catasto Terreni: strada, particella 222.

Catasto Fabbricati: subalterni 1 e 3.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VALLE CANNOBINA (VB) - VIA VIGEZZO ORASSO N. 6

Catasto Terreni: strada, particella 222.

Catasto Fabbricati: subalterni 3 e 4.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A VALLE CANNOBINA (VB) - VIA VIGEZZO ORASSO N. 6

Catasto Terreni: strada, particella 222.

Catasto Fabbricati: subalterni 1 e 3.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLE CANNOBINA (VB) - VIA VIGEZZO ORASSO N. 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	35,00 mq	59,00 mq	1	59,00 mq	0,00 m	T-1
corte	1,00 mq	1,00 mq	0,1	0,10 mq	0,00 m	T
terrazzo	11,00 mq	11,00 mq	0,5	5,50 mq	0,00 m	1
Superficie convenzionale complessiva:				64,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq. Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VALLE CANNOBINA (VB) - VIA VIGEZZO ORASSO N. 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
unità in corso di costruzione	42,00 mq	56,00 mq	0,7	39,20 mq	0,00 m	T-1
soppalco	5,00 mq	7,00 mq	0,5	3,50 mq	0,00 m	soppalco
Superficie convenzionale complessiva:				42,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.
Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A VALLE CANNOBINA (VB) - VIA VIGEZZO ORASSO N. 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
unità collabente	205,00 mq	255,00 mq	0,3	102,00 mq	0,00 m	T-1-2
Superficie convenzionale complessiva:				102,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.
Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLE CANNOBINA (VB) - VIA VIGEZZO ORASSO N. 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/1994 al 17/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 215 Categoria A3
Dal 01/06/1994 al 11/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 215 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.01.90
Dal 17/02/2009 al 31/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 215 Categoria A3
Dal 31/08/2022 al 11/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 215, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 59 mq Rendita € 108,46 Piano T-1

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

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VALLE CANNOBINA (VB) - VIA VIGEZZO ORASSO N. 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/1994 al 17/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 215 Categoria A3
Dal 01/06/1994 al 11/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 215 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.01.90
Dal 17/02/2009 al 31/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 215 Categoria A3
Dal 31/08/2022 al 11/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 215, Sub. 3 Categoria F3

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

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A VALLE CANNOBINA (VB) - VIA VIGEZZO ORASSO N. 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/1994 al 17/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 215 Categoria A3
Dal 01/06/1994 al 11/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 215 Qualità ENTE URBANO

		Superficie (ha are ca) 00.01.90
Dal 17/02/2009 al 31/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 215 Categoria A3
Dal 31/08/2022 al 11/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 215, Sub. 4 Categoria F2

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

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLE CANNOBINA (VB) - VIA VIGEZZO ORASSO N. 6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	215	2		A3	1	3 vani	59 mq	108,46 €	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	
30	215				ENTE URBANO		00.01.90 mq				

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale, corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa.

Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VALLE CANNOBINA (VB) - VIA VIGEZZO ORASSO N. 6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	215	3		F3						

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
30	215				ENTE URBANO		00.01.90 mq			

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale, corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa. Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A VALLE CANNOBINA (VB) - VIA VIGEZZO ORASSO N. 6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	215	4		F2						

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
30	215				ENTE URBANO		00.01.90 mq			

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale, corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa. Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLE CANNOBINA (VB) - VIA VIGEZZO ORASSO N. 6

Unità immobiliare in pessimo stato manutentivo.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VALLE CANNOBINA (VB) - VIA VIGEZZO ORASSO N. 6

Unità in corso di costruzione in stato di abbandono.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A VALLE CANNOBINA (VB) - VIA VIGEZZO ORASSO N. 6

Unità collabente in stato di abbandono.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

INTERO LOTTO

L'area su cui sorge l'immobile non risulta assoggettata a vicoli d'uso civico (in quanto non specificato); il tutto come meglio specificato nel Certificato rilasciato in data 2/12/2025 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Valle Cannobina.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLE CANNOBINA (VB) - VIA VIGEZZO ORASSO N. 6

GENERALI

- contesto: area urbanizzata
- accesso fabbricato: dalla via pubblica e dalle parti comuni
- finitura esterna intero fabbricato: intonacato al grezzo
- murature perimetrali: pietra
- strutture portanti verticali: pietra
- orizzontamenti: legno
- manto di copertura: piode

APPARTAMENTO

- tramezzature divisorie: laterizio
- serramenti esterni: legno vetro singolo con scuri a persiana
- portone ingresso appartamento: legno
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagno e angolo cottura rivestiti parzialmente in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica e legno prefinito
- bagno: lavabo, wc, bidet e doccia con rubinetteria in acciaio
- impianto elettrico e termico: allacciato alla rete pubblico
- altezze utili interne: vedasi schede catastali

Si consiglia un intervento di verifica degli impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

INTERO LOTTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/1994 al 17/02/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Terragni	01/06/1994	7248	2372
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	13/06/1994	5103	3885
Dal 17/02/2009 al 11/12/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Terragni	17/02/2009	22954	10458
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	27/02/2009	2318	1686

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.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 4 ottobre 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 11 dicembre 2025 allegate alla presente.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 11/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Verbania il 27/02/2009
Reg. gen. 2319 - Reg. part. 247
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.408,79
Rogante: Notaio Terragni Maurizio
Data: 17/02/2009
N° repertorio: 22955
N° raccolta: 10459

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Verbania il 04/11/2015
Reg. gen. 10451 - Reg. part. 7998
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento**
Trascritto a Verbania il 04/08/2025
Reg. gen. 9248 - Reg. part. 7650
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento all'iscrizione ed alle trascrizioni. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 € per l'annotazione all'iscrizione e circa 300,00 €/cadauno per le annotazioni alle trascrizioni del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 4 ottobre 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 11 dicembre 2025 allegate alla presente.

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "aree Residenziali - Nuclei di antica formazione - Art. 3.2.2" delle Nta. Il tutto come meglio specificato nel Certificato rilasciato in data 2/12/2025 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Valle Cannobina.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLE CANNOBINA (VB) - VIA VIGEZZO ORASSO N. 6

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

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Richiesta n. 96 del 27-1-1983;
- Concessione di costruzione n. 8 del 19-4-1993;
- Concessione Costruzione n. 4 del 11-11-1995.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi di cui sopra, l'unità immobiliare in oggetto, salvo lievi discordanze nel dimensionamento dei locali rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i., risulta urbanisticamente conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

INTERO LOTTO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valle Cannobina (VB) - via Vigezzo Orasso n. 6
Appartamento (non costituito in condominio) costituito al piano terra da corte esclusiva, soggiorno, bagno, al piano primo camera e terrazzo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 215, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 215, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 38.760,00
Calcolo del mero valore del bene computato sulla rendita catastale:
- prima casa $108,46 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 12.527,13 \text{ €}$
- seconda casa $108,46 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 13.665,96 \text{ €}$
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Valle Cannobina (VB) - via Vigezzo Orasso n. 6
Porzione di fabbricato in corso di costruzione.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 215, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 215, Sub. 3, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 12.810,00
Calcolo del mero valore del bene computato sulla rendita catastale: unità senza rendita catastale.
- **Bene N° 3** - Unità collabente ubicato a Valle Cannobina (VB) - via Vigezzo Orasso n. 6
Unità collabente.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 215, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 215, Sub. 4, Categoria F2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 30.600,00
Calcolo del mero valore del bene computato sulla rendita catastale: unità senza rendita catastale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Valle Cannobina (VB) - via Vigezzo Orasso n. 6	64,60 mq	600,00 €/mq	€ 38.760,00	100,00%	€ 38.760,00
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione Valle Cannobina (VB) - via Vigezzo Orasso n. 6	42,70 mq	300,00 €/mq	€ 12.810,00	100,00%	€ 12.810,00
Bene N° 3 - Unità collabente Valle Cannobina (VB) - via Vigezzo Orasso n. 6	102,00 mq	300,00 €/mq	€ 30.600,00	100,00%	€ 30.600,00
Valore di stima:					€ 82.170,00

Valore di stima: € 82.170,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamenti	2.170,00	€

Valore finale di stima: € 80.000,00

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

Domodossola, li 24/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Suppa Gianluca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - FOTO
- ✓ N° 2 - DOCUMENTI CATASTALI
- ✓ N° 3 - DOCUMENTI URBANISTICI
- ✓ N° 4 - TITOLI, ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 5 - CDU-APE
- ✓ N° 6 - ESECUTATO
- ✓ N° 7 - DATI CATASTO
- ✓ N° 8 - PERIZIA EPURATA
- ✓ N° 9 Altri allegati - BANDO DI VENDITA
- ✓ N° 10 - PUBBLICITA' COMMERCIALE
- ✓ N° 11 - FORMALITA' DA CANCELLARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®