

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Suppa Gianluca**, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Piedimulera (VB) - via Strada Provinciale Valle Ossola 166 km 16	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Piedimulera (VB) - via Strada Provinciale Valle Ossola 166 km 16.....	4
Bene N° 3 - Opificio ubicato a Piedimulera (VB) - via Strada Provinciale Valle Ossola 166 km 16.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
INTERO LOTTO	5
Titolarità.....	5
INTERO LOTTO	5
Confini	5
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Piedimulera (VB) - via Strada Provinciale Valle Ossola 166 km 16.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Piedimulera (VB) - via Strada Provinciale Valle Ossola 166 km 16.6	
Bene N° 3 - Opificio ubicato a Piedimulera (VB) - via Strada Provinciale Valle Ossola 166 km 16.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Piedimulera (VB) - via Strada Provinciale Valle Ossola 166 km 16.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Piedimulera (VB) - via Strada Provinciale Valle Ossola 166 km 16.6	
Bene N° 3 - Opificio ubicato a Piedimulera (VB) - via Strada Provinciale Valle Ossola 166 km 16.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Piedimulera (VB) - via Strada Provinciale Valle Ossola 166 km 16.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Piedimulera (VB) - via Strada Provinciale Valle Ossola 166 km 16.8	
Bene N° 3 - Opificio ubicato a Piedimulera (VB) - via Strada Provinciale Valle Ossola 166 km 16.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Piedimulera (VB) - via Strada Provinciale Valle Ossola 166 km 16.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Piedimulera (VB) - via Strada Provinciale Valle Ossola 166 km 16.9	
Bene N° 3 - Opificio ubicato a Piedimulera (VB) - via Strada Provinciale Valle Ossola 166 km 16.....	10
Stato conservativo.....	11
INTERO LOTTO - Ufficio ubicato a Piedimulera (VB) - via Strada Provinciale Valle Ossola 166 km 16..	11
Parti Comuni.....	11
INTERO LOTTO	11

Le unità immobiliari competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile a carattere condominiale di cui è parte Servitù, censo, livello, usi civici 11

INTERO LOTTO 11

Caratteristiche costruttive prevalenti..... 11

Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Piedimulera (VB) - via Strada Provinciale Valle Ossola 166 km 16..... 11

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Piedimulera (VB) - via Strada Provinciale Valle Ossola 166 km 16 12

Bene N° 3 - Opificio ubicato a Piedimulera (VB) - via Strada Provinciale Valle Ossola 166 km 16..... 12

Stato di occupazione..... 13

INTERO LOTTO 13

Provenienze Ventennali..... 13

INTERO LOTTO 13

Formalità pregiudizievoli..... 14

INTERO LOTTO 14

Normativa urbanistica..... 15

INTERO LOTTO 15

Regolarità edilizia..... 15

INTERO LOTTO 15

Vincoli od oneri condominiali 15

INTERO LOTTO 15

Stima / Formazione lotti..... 16

Riserve e particolarità da segnalare 17

In data 11/03/2025, 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 18/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Piedimulera (VB) - via Strada Provinciale Valle Ossola 166 km 16
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Piedimulera (VB) - via Strada Provinciale Valle Ossola 166 km 16
- **Bene N° 3** - Opificio ubicato a Piedimulera (VB) - via Strada Provinciale Valle Ossola 166 km 16

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PIEDIMULERA (VB) - VIA STRADA PROVINCIALE VALLE OSSOLA 166 KM 16

L'unità immobiliare è composta da n. 6 uffici, disimpegno, anti wc e wc.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEDIMULERA (VB) - VIA STRADA PROVINCIALE VALLE OSSOLA 166 KM 16

L'unità immobiliare è composta da: disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, camera.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - OPIFICIO UBICATO A PIEDIMULERA (VB) - VIA STRADA PROVINCIALE VALLE OSSOLA 166 KM 16

L'unità immobiliare identificata al subalterno 11 è composta da:

- uffici con vari accessori al piano terreno;
- archivio e magazzino al piano seminterrato;
- officina ed autorimessa al piano terra in corpo staccato.

Subalterno 2, bene comune non censibile (vano scala) comune ai subalterni 5-6-11

Subalterno 3, bene comune non censibile (centrale termica) comune ai subalterni 5-6

Subalterno 12, bene comune non censibile (corte) comune a tutti i subalterni

Subalterno 13, bene comune non censibile (corte) comune a tutti i subalterni

Subalterno 14, bene comune non censibile (corte) comune ai subalterni 5-6-11-16
Subalterno 15, bene comune non censibile (corte) comune ai subalterni 5-6-11-16

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Piedimulera (VB) - via Strada Provinciale Valle Ossola 166 km 16
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Piedimulera (VB) - via Strada Provinciale Valle Ossola 166 km 16
- **Bene N° 3** - Opificio ubicato a Piedimulera (VB) - via Strada Provinciale Valle Ossola 166 km 16

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 20 febbraio 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 17 giugno 2025 allegate alla presente.

CONFINI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PIEDIMULERA (VB) - VIA STRADA PROVINCIALE VALLE OSSOLA 166 KM 16

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, strada, particella 1.

Catasto Fabbricati: subalterni 2 e 6.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEDIMULERA (VB) - VIA STRADA PROVINCIALE VALLE OSSOLA 166 KM 16

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, strada, particella 1.
Catasto Fabbricati: subalterni 2 e 5.

BENE N° 3 - OPIFICIO UBICATO A PIEDIMULERA (VB) - VIA STRADA PROVINCIALE VALLE OSSOLA 166 KM 16

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, strada, particella 1.
Catasto Fabbricati: subalterni 2, 3, 7, 16.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PIEDIMULERA (VB) - VIA STRADA PROVINCIALE VALLE OSSOLA 166 KM 16

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
uffici ed accessori	117,00 mq	133,00 mq	1	133,00 mq	2,80 m	primo
vano scala sub 2	19,00 mq	20,00 mq	0,1	2,00 mq	0,00 m	
centrale termica sub 3	12,00 mq	13,00 mq	0,1	1,30 mq	0,00 m	
corte sub 12	1305,00 mq	1305,00 mq	0,05	65,25 mq	0,00 m	
corte sub 13	68,00 mq	68,00 mq	0,05	3,40 mq	0,00 m	
corte sub 14	50,00 mq	50,00 mq	0,05	2,50 mq	0,00 m	
corte sub 15	5068,00 mq	5068,00 mq	0,05	253,40 mq	0,00 m	
Superficie convenzionale complessiva:				460,85 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 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEDIMULERA (VB) - VIA STRADA PROVINCIALE VALLE OSSOLA 166 KM 16

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	75,00 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	0,00 m	primo
balcone	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	primo
Superficie convenzionale complessiva:				90,00 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.

**BENE N° 3 - OPIFICIO UBICATO A PIEDIMULERA (VB) - VIA STRADA PROVINCIALE VALLE OSSOLA
166 KM 16**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
uffici ed accessori	210,00 mq	240,00 mq	1	240,00 mq	2,80 m	terra
archivio-magazzino	175,00 mq	210,00 mq	0,4	84,00 mq	2,50 m	seminterrato
officina-autorimessa	430,00 mq	450,00 mq	0,5	225,00 mq	5,90 m	terra
Superficie convenzionale complessiva:				549,00 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 - UFFICIO UBICATO A PIEDIMULERA (VB) - VIA STRADA PROVINCIALE VALLE OSSOLA
166 KM 16**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1993 al 30/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 132, Sub. 5 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 126 mq Rendita € 1.079,39 Piano 1
Dal 30/12/2008 al 08/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 132, Sub. 5 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 126 mq Rendita € 1.079,39 Piano primo
Dal 08/07/2016 al 09/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 132, Sub. 5 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 126 mq Rendita € 1.079,39 Piano primo
Dal 09/06/2025 al 17/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 132, Sub. 5 Categoria A10 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 133 mq Rendita € 1.373,78 Piano primo

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEDIMULERA (VB) - VIA STRADA PROVINCIALE VALLE OSSOLA 166 KM 16

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1993 al 30/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 132, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 232,41 Piano primo
Dal 30/12/2008 al 08/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 132, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 232,41 Piano primo
Dal 08/07/2016 al 17/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 132, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 232,41 Piano primo

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

BENE N° 3 - OPIFICIO UBICATO A PIEDIMULERA (VB) - VIA STRADA PROVINCIALE VALLE OSSOLA 166 KM 16

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1993 al 30/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 132, Sub. 4 Categoria D1 Rendita € 6.094,19 Piano S1-T
Dal 30/12/2008 al 08/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 132, Sub. 4 Categoria D1 Rendita € 6.094,19 Piano S1-T
Dal 08/07/2016 al 11/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 132, Sub. 4 Categoria D1 Rendita € 6.094,19 Piano S1-T
Dal 11/09/2020 al 17/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 132, Sub. 11 Categoria D1 Rendita € 7.680,00 Piano S1-T

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

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PIEDIMULERA (VB) - VIA STRADA PROVINCIALE VALLE OSSOLA 166 KM 16

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	132	5		A10	1	7 vani	133 mq	1373,78 €	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	
6	132				ENTE URBANO		00.75.57 mq				

Corrispondenza catastale

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

A seguito di variazione catastale 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. L'altezza lato sud-est (camera, bagno e cucina) scende a 2,00 metri. 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 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEDIMULERA (VB) - VIA STRADA PROVINCIALE VALLE OSSOLA 166 KM 16

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	132	6		A3	2	4,5 vani	90 mq	232,41 €	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	
6	132				ENTE URBANO		00.75.57 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. L'altezza lato sud-est (camera, bagno e cucina) scende a 2,00 metri. 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 - OPIFICIO UBICATO A PIEDIMULERA (VB) - VIA STRADA PROVINCIALE VALLE OSSOLA
166 KM 16**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	132	11		D1				7680 €	S1-T	
	6	132	2		BCNC						
	6	132	3		BCNC						
	6	132	12		BCNC						
	6	132	13		BCNC						
	6	132	14		BCNC						
	6	132	15		BCNC						

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	
6	132				ENTE URBANO		00.75.57 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. L'altezza lato sud-est (camera, bagno e cucina) scende a 2,00 metri. 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

INTERO LOTTO - UFFICIO UBICATO A PIEDIMULERA (VB) - VIA STRADA PROVINCIALE VALLE OSSOLA 166 KM 16

Le unità immobiliari si presentano in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

INTERO LOTTO

LE UNITÀ IMMOBILIARI COMPETONO LE QUOTE DI COMPROPRIETÀ MILLESIMALE SULL'AREA, ENTI, SPAZI, IMPIANTI, SERVIZI E QUANTO ALTRO DI USO COMUNE DELL'IMMOBILE A CARATTERE CONDOMINIALE DI CUI È PARTE SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

INTERO LOTTO

L'area su cui sorge l'immobile di cui l'unità è parte non risulta assoggettata a vicoli d'uso civico; il tutto come meglio specificato nell'Attestazione Urbanistica rilasciata in data 26/05/2025 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Piedimulera.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PIEDIMULERA (VB) - VIA STRADA PROVINCIALE VALLE OSSOLA 166 KM 16

GENERALI

- contesto: area urbanizzata
- accesso fabbricato: dalla via pubblica e dalla corte comune
- finitura esterna intero fabbricato: tinteggiato
- murature perimetrali: tamponamenti in blocchi di laterizio
- strutture portanti verticali: cemento armato, laterizio
- orizzontamenti: latero-cemento
- manto di copertura: latero-cemento

UNITA' IMMOBILIARE

- tramezzature divisorie: elementi prefabbricati
- serramenti esterni: alluminio doppio vetro
- portone ingresso: alluminio
- porte interne: alluminio
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagno rivestito parzialmente in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica o similari
- bagno: dotato di lavabo, water con rubinetteria in acciaio
- impianto termo-sanitario: caldaia centralizzata
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica
- altezze utili interne: 2,80 m

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEDIMULERA (VB) - VIA STRADA PROVINCIALE VALLE OSSOLA 166 KM 16

GENERALI

- contesto: area urbanizzata
- accesso fabbricato: dalla via pubblica e dalla corte comune
- finitura esterna intero fabbricato: tinteggiato
- murature perimetrali: tamponamenti in blocchi di laterizio
- strutture portanti verticali: cemento armato, laterizio
- orizzontamenti: latero-cemento
- manto di copertura: latero-cemento

UNITA' IMMOBILIARE

- tramezzature divisorie: muratura
- serramenti esterni: pvc doppio vetro
- portone ingresso appartamento: alluminio
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagno e angolo cottura rivestito parzialmente in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica o similari, parquet
- bagno: dotato di lavabo, doccia, bidet e water con rubinetteria in acciaio
- impianto termo-sanitario: caldaia centralizzata
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica

BENE N° 3 - OPIFICIO UBICATO A PIEDIMULERA (VB) - VIA STRADA PROVINCIALE VALLE OSSOLA 166 KM 16

GENERALI

- contesto: area urbanizzata
- accesso fabbricato: dalla via pubblica e dalla corte comune
- finitura esterna intero fabbricato: tinteggiato
- murature perimetrali: tamponamenti in blocchi di laterizio
- strutture portanti verticali: cemento armato, laterizio
- orizzontamenti: latero-cemento
- manto di copertura: latero-cemento

UNITA' IMMOBILIARE

- tramezzature divisorie: elementi prefabbricati e muratura
- serramenti esterni: alluminio doppio vetro
- portone ingresso: alluminio o multiuso
- porte interne: alluminio
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagno rivestito parzialmente in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica o similari, battuto di cemento per officina ed autorimessa
- bagno: dotato di lavabo, water con rubinetteria in acciaio
- impianto termo-sanitario: caldaia centralizzata
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica
- altezze utili interne: vedasi schede catastali

Le unità immobiliari sono occupate dalla società esecutata..

PROVENIENZE VENTENNALI

INTERO LOTTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/04/1981 al 30/12/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Laurini	03/04/1981	3725	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	27/04/1981	2913	2432
Dal 30/12/2008 al 08/07/2016	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mittino Giuseppe	30/12/2008	457197	32344
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	28/01/2009	1023	832
Dal 08/07/2016 al 17/06/2025	**** Omissis ****	Atto trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfani Errico	08/07/2016	133400	31336
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	15/07/2016	7224	5673

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 20 febbraio 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 17 giugno 2025 allegate alla presente.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 17/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 05/02/2020
Reg. gen. 1015 - Reg. part. 126
Quota: 1/1
Importo: € 92.850,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.678,06
Rogante: Tribunale Busto Arsizio
Data: 13/12/2019
N° repertorio: 3641
Note: -Annotazione del 19/02/2021 n.ri 1940-232 -Annotazione del 11/08/2021 n.ri 10448-1122
- **ipoteca volontaria** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a Verbania il 08/11/2024
Reg. gen. 12411 - Reg. part. 1312
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.820,34
Rogante: Notaio Chiofalo Domenico
Data: 04/11/2024
N° repertorio: 14765
N° raccolta: 7477

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Verbania il 20/02/2025
Reg. gen. 1866 - Reg. part. 1539
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 alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 20 febbraio 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 17 giugno 2025 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

INTERO LOTTO

L'area su cui sorge il fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte, risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "aree produttive artigianali-industriali esistenti e di completamento".

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 26/05/2025 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Piedimulera.

REGOLARITÀ EDILIZIA

INTERO LOTTO

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

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

- Concessione di costruzione n. 17 del 28/04/1980 (non presente in archivio comunale);
- Concessione di costruzione n. 11 del 09/04/1986;
- Autorizzazione protocollo n. 85 del 25/02/1991;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività del 2020.

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.

Non si può dare la conformità urbanistica in quanto non è presente la pratica originaria del 1980 in archivio comunale e le successive varianti non permettono di capire la consistenza corretta dell'intero immobile.

Al fine di ottenere la conformità urbanistica, in accordo con il Comune, si dovrebbe eseguire una relazione di stato legittimo che vada ad identificare correttamente le piante dell'intero immobile.

Si stima un costo di 5.000,00 € (onere detratto nel capitolo "stima").

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** - Ufficio ubicato a Piedimulera (VB) - via Strada Provinciale Valle Ossola 166 km 16
L'unità immobiliare è composta da n. 6 uffici, disimpegno, anti wc e wc.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 132, Sub. 5, Categoria A10 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 132, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 230.425,00
Calcolo del mero valore del bene computato sulla rendita catastale:
 $1373,78 \text{ €} \times 1,05 \times 60 = 86.548,14 \text{ €}$
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Piedimulera (VB) - via Strada Provinciale Valle Ossola 166 km 16
L'unità immobiliare è composta da: disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, camera.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 132, Sub. 6, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 132, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 99.000,00
Calcolo del mero valore del bene computato sulla rendita catastale:
- prima casa $232,41 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 26.843,36 \text{ €}$
- seconda casa $232,41 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 29.283,66 \text{ €}$
- **Bene N° 3** - Opificio ubicato a Piedimulera (VB) - via Strada Provinciale Valle Ossola 166 km 16
L'unità immobiliare identificata al subalterno 11 è composta da: - uffici con vari accessori al piano terreno; - archivio e magazzino al piano seminterrato; - officina ed autorimessa al piano terra in corpo staccato. Subalterno 2, bene comune non censibile (vano scala) comune ai subalterni 5-6-11 Subalterno 3, bene comune non censibile (centrale termica) comune ai subalterni 5-6 Subalterno 12, bene comune non censibile (corte) comune a tutti i subalterni Subalterno 13, bene comune non censibile (corte) comune a tutti i subalterni Subalterno 14, bene comune non censibile (corte) comune ai subalterni 5-6-11-16 Subalterno 15, bene comune non censibile (corte) comune ai subalterni 5-6-11-16
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 132, Sub. 11, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 132, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 132, Sub. 2, Categoria P - Fg. 6, Part. 132, Sub. 3, Categoria P - Fg. 6, Part. 132, Sub. 12, Categoria P - Fg. 6, Part. 132, Sub. 13, Categoria P - Fg. 6, Part. 132, Sub. 14, Categoria P - Fg. 6, Part. 132, Sub. 15, Categoria P
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 384.300,00
Calcolo del mero valore del bene computato sulla rendita catastale:
 $7680,00 \text{ €} \times 1,05 \times 60 = 483.840,00 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Piedimulera (VB) - via Strada Provinciale Valle Ossola 166 km 16	460,85 mq	500,00 €/mq	€ 230.425,00	100,00%	€ 230.425,00
Bene N° 2 - Appartamento Piedimulera (VB) - via Strada Provinciale Valle Ossola 166 km 16	90,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 99.000,00	100,00%	€ 99.000,00
Bene N° 3 - Opificio Piedimulera (VB) - via Strada Provinciale Valle Ossola 166 km 16	549,00 mq	700,00 €/mq	€ 384.300,00	100,00%	€ 384.300,00
Valore di stima:					€ 713.725,00

Valore di stima: € 713.725,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamenti/deprezzamenti	13725,00	€

Valore finale di stima: € 700.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il certificato di vigenza non può essere rilasciato dalla Camera di Commercio in quanto la società non è in regola con il pagamento del contributo annuo.

Si precisa che la sede legale è stata variata da Milano (MI) a Piedimulera (VB), come si evince dalla visura camerale allegata.

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 24/06/2025

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
- ✓ N° 6 - ESECUTATO
- ✓ N° 7 - DATI CATASTO
- ✓ N° 8 - PERIZIA EPURATA
- ✓ N° 9 - BANDO DI VENDITA
- ✓ N° 10 - PUBBLICITA' COMMERCIALE
- ✓ N° 11- FORMALITA' DA CANCELLARE

