TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Suppa Gianluca**, nell'Esecuzione Immobiliare 77/2023 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Roma n. 213 4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verbania (VB) - via Grado n. 8 4
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - foglio 44 particelle 110, 125, 176, 177 4
Lotto 1 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 5
Confini 5
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 6
Dati Catastali 6
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 10
Lotto 2 11
Completezza documentazione ex art. 567 11
Titolarità 11
Confini 11
Consistenza 11
Cronistoria Dati Catastali 12
Dati Catastali 12
Stato conservativo 13
Servitù, censo, livello, usi civici 13
Caratteristiche costruttive prevalenti 13
Stato di occupazione 14
Provenienze Ventennali 14
Formalità pregiudizievoli 14
Normativa urbanistica 16

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Regolarità edilizia 17
Lotto 3 18
Completezza documentazione ex art. 567 18
Titolarità 18
Confini 18
Consistenza 18
Cronistoria Dati Catastali 19
Dati Catastali 19
Stato conservativo 20
Servitù, censo, livello, usi civici 20
Caratteristiche costruttive prevalenti 20
Stato di occupazione 20
Provenienze Ventennali 20
Formalità pregiudizievoli 20
Normativa urbanistica 23
Stima / Formazione lotti 24
Lotto 1 24
Lotto 2 25
Lotto 3 26

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

In data 30/07/2024, il sottoscritto Geom. Suppa Gianluca, con studio in Via Geremia Bonomelli n. 16 - 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 31/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Roma n. 213
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Verbania (VB) - via Grado n. 8
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - foglio 44 particelle 110, 125, 176, 177

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO ROMA N. 213

Negozio composto da:
- piano terra, negozio, disimpegno, magazzino, wc. (subalterno 8);
- piano primo, cantina (subalterno 54)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA GRADO N. 8

Lotto composto da n. 2 Autorimesse (particella 163 subalterno 2 e 3) e particella 210 strada.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - FOGLIO 44 PARTICELLE 110, 125, 176, 177

Terreni incolti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Roma n. 213

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo in data 9 aprile 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 20 gennaio 2025 allegate alla presente.

CONFINI

Catasto Terreni: strada, particelle 199, 206, 217, 216, 219,218, 282, 283, strada.
Catasto Fabbricati (subalterno 8): altre unità immobiliari.
Catasto Terreni (subalterno 54): altre unità immobiliari.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cantina (sub 54)	9,00 mq	13,00 mq	0,4	5,20 mq	0,00 m	primo
negozio (subalterno 8)	289,00 mq	305,00 mq	1	305,00 mq	3,50 m	terra
			Superficie convenzionale complessiva:	**310,20 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/01/1990** al **20/01/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 208 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.33.10
Dal **04/05/1991** al **14/01/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 157, Sub. 8 Categoria C1 Cl.4, Cons. 303 Rendita € 4.319,03 Piano terra
Dal **04/05/1991** al **14/01/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 157, Sub. 54 Categoria C2 Cl.1, Cons. 9 Rendita € 13,01
Dal **14/01/2022** al **20/01/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 208, Sub. 54 Categoria C2 Cl.1, Cons. 9 Superficie catastale 13 mq Rendita € 13,01 Piano primo
Dal **14/01/2022** al **20/01/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 208, Sub. 8 Categoria C1 Cl.4, Cons. 289 Superficie catastale 305 mq Rendita € 4.119,47 Piano terra

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	208	8		C1	4	289	305 mq	4119,47 €	terra	
	12	208	54		C2	1	9	13 mq	13,01 €	primo	

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
12	208				ENTE URBANO		00.33.10 mq			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corrispondenza catastale

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

Le planimetrie catastali, corrispondono 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

L'immobile risulta in stato di abbandono da anni ma in discrete condizioni.

PARTI COMUNI

All'unità immobiliare 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

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 nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 7 agosto 2024 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Gravellona Toce.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

UNITA' IMMOBILIARE (SUBALTERNO 8)
- tramezzature divisorie: laterizio, cartongesso
- serramenti esterni: metallo vetro singolo
- portone ingresso: metallo
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica
- impianto idraulico e termico: allacciato alla rete pubblica
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica
- 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).

UNITA' IMMOBILIARE (SUBALTERNO 54)
- portone ingresso: legno
- pavimentazioni interne: battuto di cemento
- altezze utili interne: vedasi schede catastali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 04/05/1991 al 14/01/2022</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Valeria Poggia</td><td>04/05/1991</td><td>31422</td><td>4495</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Verbania</td><td>09/05/1991</td><td>4365</td><td>3338</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 14/01/2022 al 20/01/2025</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Scalabrini Stefania</td><td>14/01/2022</td><td>25962</td><td>15148</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Verbania</td><td>01/02/2022</td><td>1043</td><td>821</td></tr>
</table>

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 Giulia Barbagallo di Palermo in data 9 aprile 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 20 gennaio 2025 allegate alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 21/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Verbania il 25/05/2012
  Reg. gen. 5567 - Reg. part. 529
  Quota: 1/1
  Importo: € 250.000,00
  A favore di **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 28/03/2012
N° repertorio: 203
N° raccolta: 1

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Verbania il 28/03/2023
  Reg. gen. 3766 - Reg. part. 317
  Quota: 1/1
  Importo: € 200.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 186.340,55
  Rogante: Tribunale di Verbania
  Data: 22/02/2008
  N° repertorio: 336
  N° raccolta: 2008

Trascrizioni

- **pignoramento**
  Trascritto a Verbania il 29/12/2023
  Reg. gen. 15775 - Reg. part. 12905
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **pignoramento**
  Trascritto a Verbania il 02/04/2024
  Reg. gen. 3553 - Reg. part. 3063
  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 Giulia Barbagallo di Palermo in data 9 aprile 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 20 gennaio 2025 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Aree per insediamenti ad uso di attività terziare commerciale e di servizio" normato dall'articolo 25 delle Nta. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 7 agosto 2024 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Gravellona Toce.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 edilizia n. 472 del 17-5-1982;
- Concessione edilizia n. 5.268 del 26-6-1984;
- Concessione edilizia n. 6.894 del 30-11-1984;
- Concessione gratuita per opere edilizie n. 4.453 del 30-4-1985.

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.111,71

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.687,99

Amministratore condominiale:
GEOMETRA MAURIZIO CALDERONI CON STUDIO IN OMEGNA VIA E. DE ANGELI 51

Sono presenti vincoli d'uso condominiali: NO

Vi sono in pendenza cause in cui il condominio è parte: ATTO DI PRECETTO CONTRO SIGNOR MAVILLA GIORGIO, IMPORTO € 9.510,96.

Risultano approvate delibere di spese straordinarie non ancora eseguite:
SI, RIFACIMENTO BALCONI FRONTE CORSO ROMA E RIQUALIFICAZIONE PARZIALE FACCIATA QUOTA €. 1.687,99
SI EVIDENZIA CHE IN DATA 23/12/2024 A CAUSA EVENTO ATMOSFERICO IL CONDOMINIO HA SUBITO INGENTI DANNI IN COPERTURA, IN FASE DI PREVENTIVAZIONE, PER I QUALI E' STATO APERTO SINISTRO IN ATTESA DI DEFINIZIONE.
DANNI TRA I 70.000,00 / 100.000,00 EURO

Quota millesimale di proprietà sulle parti comuni del Condominio: 44,69 /1000
Morosità spese condominiali: al 30/06/2024 €. 9.510,96

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Verbania (VB) - via Grado n. 8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo in data 9 aprile 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 20 gennaio 2025 allegate alla presente.

CONFINI

Catasto Terreni (particella 210): strada, particelle 388, 182, 235.
Catasto Terreni (particella 163): strada, 101, 211.
Catasto Fabbricati (subalterno 2): subalterno 3.
Catasto Fabbricati (subalterno 3): subalterno 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
particella 210	150,00 mq	150,00 mq	0,05	7,50 mq	0,00 m	terra
autorimessa (subalterno 2)	25,00 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	0,00 m	terra
autorimessa (subalterno 3)	37,00 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	0,00 m	terra
Corte (subalterno 1)	196,00 mq	196,00 mq	0,05	9,80 mq	0,00 m	terra
			Superficie convenzionale complessiva:	101,30 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **08/02/1969** al **20/01/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 69, Part. 210 Qualità Pascolo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.01.50 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,39
Dal **22/03/2004** al **20/01/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 69, Part. 163 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.02.80
Dal **26/03/2018** al **20/01/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 69, Part. 163, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 37 Superficie catastale 48 mq Rendita € 93,63 Piano terra
Dal **26/03/2018** al **20/01/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 69, Part. 163, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 25 Superficie catastale 36 mq Rendita € 63,27 Piano terra

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

Si precisa che l'accatastamento delle autorimesse è stato eseguito in data 26/3/2018.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	163	2		C6	2	25	36 mq	63,27 €	terra	
	69	163	3		C6	2	37	48 mq	93,63 €	terra	

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
69	210				Pascolo arborato	3	00.01.50 mq	0,39 €	0,39 €	
69	163				ENTE URBANO		00.02.80 mq			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corrispondenza catastale

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

Le planimetrie catastali, corrispondono 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

L'immobile risulta in discrete condizioni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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 nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 23 agosto 2024 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Verbania.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

GENERALI
- contesto: area urbanizzata
- accesso fabbricato: dalla via pubblica e dalla corte
- finitura esterna intero fabbricato: tinteggiato
- murature perimetrali: cemento, laterizio
- strutture portanti verticali: laterizio, cemento

UNITA' IMMOBILIARE (SUBALTERNO 3)
- portone ingresso: basculante in metallo
- pavimentazioni interne: pietra
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica
- altezze utili interne: vedasi schede catastali

UNITA' IMMOBILIARE (SUBALTERNO 3)
- portone ingresso: basculante in metallo
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica
- altezze utili interne: vedasi schede catastali

PARTICELLA 210
-sedime stradale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 08/02/1969 al 20/01/2025</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Lanteri</td><td>08/02/1969</td><td>53072</td><td>9113</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Verbania</td><td>25/02/1969</td><td>755</td><td>643</td></tr>
</table>

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 Giulia Barbagallo di Palermo in data 9 aprile 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 20 gennaio 2025 allegate alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 21/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Verbania il 26/08/2009
  Reg. gen. 10569 - Reg. part. 1350
  Quota: 1/2
  Importo: € 186.340,55
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 123.000,00
  Rogante: Tribunale di Verbania
  Data: 22/02/2008
  N° repertorio: 1468
- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Tribunale di Verbania il 21/10/2009
  Reg. gen. 12620 - Reg. part. 1677

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quota: 1/2
Importo: € 310.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 227.846,20
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 07/10/2009
N° repertorio: 4776
Note: Solo particella 210.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 28/10/2009
Reg. gen. 12905 - Reg. part. 1738
Quota: 1/2
Importo: € 95.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 69.189,01
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 12/10/2009
N° repertorio: 4844
Note: Solo particella 210
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 05/11/2009
Reg. gen. 13225 - Reg. part. 1799
Quota: 1/2
Importo: € 41.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 32.325,38
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 22/10/2009
N° repertorio: 5084
Note: Solo particella 210.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 02/05/2012
Reg. gen. 4587 - Reg. part. 444
Quota: 1/2
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 13/03/2012
N° repertorio: 464
N° raccolta: 1
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 02/05/2012
Reg. gen. 4585 - Reg. part. 442
Quota: 1/2
Importo: € 100.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 21/03/2012
N° repertorio: 522

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Verbania il 25/05/2012
  Reg. gen. 5567 - Reg. part. 529
  Quota: 1/2
  Importo: € 250.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Tribunale di Verbania
  Data: 28/03/2012
  N° repertorio: 203
  N° raccolta: 1

Trascrizioni

- **pignoramento**
  Trascritto a Verbania il 02/04/2024
  Reg. gen. 3553 - Reg. part. 3063
  Quota: 1/2
  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 Giulia Barbagallo di Palermo in data 9 aprile 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 20 gennaio 2025 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

PARTICELLA 163
L'area su cui sorge il fabbricato risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)" normato dall'articolo 18 delle Nta. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 28 agosto 2024 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Verbania.

PARTICELLA 210
Il terreno risulta classificato dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Strade e infrastrutture per la circolazione" normato dall'articolo 31 delle Nta. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 28 agosto 2024 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Verbania.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non è emerso nessun provvedimento edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - foglio 44 particelle 110, 125, 176, 177

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo in data 9 aprile 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 20 gennaio 2025 allegate alla presente.

CONFINI

Catasto Terreni
PARTICELLA 110: altro foglio di mappa, particelle 94, 194, 111, 176, 125.
PARTICELLA 125: strada, altro foglio di mappa, particelle 175, 177, 110.
PARTICELLA 176: particelle 110, 112, 113, 126, 172, 175, 177.
PARTICELLA 177: particelle 176, 175, 125.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
particella 110	2220,00 mq	2220,00 mq	1	2220,00 mq	0,00 m	
particella 125	1360,00 mq	1360,00 mq	1	1360,00 mq	0,00 m	
particella 176	3050,00 mq	3050,00 mq	1	3050,00 mq	0,00 m	
particella 177	520,00 mq	520,00 mq	1	520,00 mq	0,00 m	
			Superficie convenzionale complessiva:	7150,00 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **22/02/1985** al **20/01/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 44, Part. 176 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.30.50 Reddito dominicale € 1,42 Reddito agrario € 0,47
Dal **22/02/1985** al **20/01/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 44, Part. 177 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.05.20 Reddito dominicale € 0,24 Reddito agrario € 0,08
Dal **22/02/1985** al **20/01/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 44, Part. 110 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.22.20 Reddito dominicale € 1,03 Reddito agrario € 0,34
Dal **22/02/1985** al **20/01/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 44, Part. 125 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.13.60 Reddito dominicale € 0,63 Reddito agrario € 0,21

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

DATI CATASTALI

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
44	110				Bosco ceduo	2	00.22.20 mq	1,03 €	0,34 €	
44	125				Bosco ceduo	2	00.13.60 mq	0,63 €	0,21 €	
44	176				Bosco ceduo	2	00.30.50 mq	1,42 €	0,47 €	
44	177				Bosco ceduo	2	00.05.20 mq	0,24 €	0,08 €	

Corrispondenza catastale

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

Le mappe catastali, corrispondono 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Terreni adibiti a bosco/prato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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 nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 8 agosto 2024 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di San Bernardino Verbano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreni adibiti a bosco/prato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 22/02/1985 al 20/01/2025</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Lanteri Raffaele</td><td>22/02/1985</td><td>161309</td><td>25666</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Verbania</td><td>27/02/1985</td><td>1331</td><td>1068</td></tr>
</table>

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 Giulia Barbagallo di Palermo in data 9 aprile 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 20 gennaio 2025 allegate alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 21/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Verbania il 26/08/2009
  Reg. gen. 10569 - Reg. part. 1350
  Quota: 1/2
  Importo: € 186.340,55
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 123.000,00
  Rogante: Tribunale di Verbania
  Data: 22/02/2008
  N° repertorio: 1468
- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Tribunale di Verbania il 21/10/2009
  Reg. gen. 12620 - Reg. part. 1677
  Quota: 1/2
  Importo: € 310.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 227.846,20
  Rogante: Tribunale di Verbania
  Data: 07/10/2009
  N° repertorio: 4776
  Note: Solo particella 210.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Verbania il 28/10/2009
  Reg. gen. 12905 - Reg. part. 1738
  Quota: 1/2
  Importo: € 95.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 69.189,01
  Rogante: Tribunale di Verbania
  Data: 12/10/2009
  N° repertorio: 4844
  Note: Solo particella 210
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Verbania il 05/11/2009
  Reg. gen. 13225 - Reg. part. 1799
  Quota: 1/2
  Importo: € 41.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 32.325,38
  Rogante: Tribunale di Verbania
  Data: 22/10/2009
  N° repertorio: 5084
  Note: Solo particella 210.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Verbania il 02/05/2012
  Reg. gen. 4587 - Reg. part. 444
  Quota: 1/2
  Importo: € 250.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Tribunale di Verbania
  Data: 13/03/2012
  N° repertorio: 464
  N° raccolta: 1
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Verbania il 02/05/2012
  Reg. gen. 4585 - Reg. part. 442
  Quota: 1/2
  Importo: € 100.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Tribunale di Verbania
  Data: 21/03/2012
  N° repertorio: 522
  Note: Solo particella 210
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Verbania il 25/05/2012
  Reg. gen. 5567 - Reg. part. 529
  Quota: 1/2
  Importo: € 250.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Tribunale di Verbania
  Data: 28/03/2012
  N° repertorio: 203
  N° raccolta: 1
- **ipoteca legale** derivante da ruolo
  Iscritto a Verbania il 14/05/2015
  Reg. gen. 4524 - Reg. part. 449
  Quota: 1/2
  Importo: € 762.797,54
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 381.398,77
  Rogante: Equitalia nord spa
  Data: 12/05/2015
  N° repertorio: 132
  N° raccolta: 13815

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trascrizioni

- **pignoramento**
  Trascritto a Verbania il 02/04/2024
  Reg. gen. 3553 - Reg. part. 3063
  Quota: 1/2
  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 Giulia Barbagallo di Palermo in data 9 aprile 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 20 gennaio 2025 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni risultano classificati dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Aree destinate ad attività agricole" normato dall'articolo 31 delle Nta e in "Aree boscate" normato dall'articolo 33. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 8 agosto 2024 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Gravellona Toce.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Roma n. 213
  Negozio composto da: - piano terra, negozio, disimpegno, magazzino, wc. (subalterno 8); - piano primo, cantina (subalterno 54)
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 208, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 208, Sub. 8, Categoria C1 - Fg. 12, Part. 208, Sub. 54, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 139.590,00
  Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:
  SUBALTERNO 8
  - 4.119,47 € x 1,05 x 40,8 = 176.478,09 €
  SUBALTERNO 54
  - prima casa 13,01 € x 1,05 x 110 = 1.502,66 €
  - seconda casa 26,13 € x 1,05 x 120 = 1.639,26 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Gravellona Toce (VB) - Corso Roma n. 213	310,20 mq	450,00 €/mq	€ 139.590,00	100,00%	€ 139.590,00
				Valore di stima:	€ 139.590,00

Valore di stima: € 139.590,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamenti	4590,00	€

Valore finale di stima: **€ 135.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Verbania (VB) - via Grado n. 8

Lotto composto da n. 2 Autorimesse (parricella 163 subalterno 2 e 3) e particella 210 strada.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 210, Qualità Pascolo arborato - Fg. 69, Part. 163, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 163, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 69, Part. 163, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 20.260,00
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:
PARTICELLA 210
- 0,39 € x 1,25 x 90 = 43,88 €

SUBALTERNO 2
- prima casa 63,27 € x 1,05 x 110 = 7.307,69 €
- seconda casa 63,27 € x 1,05 x 120 = 7.972,02 €

SUBALTERNO 3
- prima casa 93,63 € x 1,05 x 110 = 10.814,27 €
- seconda casa 93,63 € x 1,05 x 120 = 11.797,38 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Verbania (VB) - via Grado n. 8	101,30 mq	400,00 €/mq	€ 40.520,00	50,00%	€ 20.260,00
				Valore di stima:	€ 20.260,00

Valore di stima: € 20.260,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamenti	260,00	€

Valore finale di stima: **€ 20.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - foglio 44 particelle 110, 125, 176, 177
  Terreni incolti.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 110, Qualità Bosco ceduo - Fg. 44, Part. 125, Qualità Bosco ceduo - Fg. 44, Part. 176, Qualità Bosco ceduo - Fg. 44, Part. 177, Qualità Bosco ceduo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Valore di stima del bene: € 3.575,00
  Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:
  PARTICELLA 110
  - 1,03 € x 1,05 x 40,8 = 44,13 €

  PARTICELLA 125
  - 0,63 € x 1,05 x 40,8 = 26,99 €

  PARTICELLA 176
  - 1,42 € x 1,05 x 40,8 = 60,83 €

  PARTICELLA 177
  - 0,24 € x 1,05 x 40,8 = 10,28 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno San Bernardino Verbano (VB) - foglio 44 particelle 110, 125, 176, 177	7150,00 mq	1,00 €/mq	€ 7.150,00	50,00%	€ 3.575,00
				Valore di stima:	€ 3.575,00

Valore di stima: € 3.575,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamenti	75,00	€

Valore finale di stima: **€ 3.500,00**

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 22/01/2025

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 - BANDO DI VENDITA
- ✓ N° 10 - PUBBLICITA' COMMERCIALE
- ✓ N° 11 - FORMALITA' DA CANCELLARE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009