
TRIBUNALE DI VERBANIA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mercurio Luca, nella Procedura n. 01/2025 L.C.

debitore istante

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 – Appartamento e tettoia ubicati a Verbania (VB) - via Madonna di Campagna n. 2.....	4
Bene N° 2 – Ricovero attrezzi/Pollaio ubicato a Verbania (VB) - via Madonna di Campagna n. 2.....	4
Lotto Unico	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 – Appartamento e tettoia ubicati a Verbania (VB) - via Madonna di Campagna n. 2.....	5
Bene N° 2 – Ricovero attrezzi/Pollaio ubicato a Verbania (VB) - via Madonna di Campagna n. 2.....	5
Confini	5
Bene N° 1 – Appartamento e tettoia ubicati a Verbania (VB) - via Madonna di Campagna n. 2.....	5
Bene N° 2 – Ricovero attrezzi/Pollaio ubicato a Verbania (VB) - via Madonna di Campagna n. 2.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento e tettoia ubicati a Verbania (VB) - via Madonna di Campagna n. 2.....	6
Bene N° 2 – Ricovero attrezzi/Pollaio ubicato a Verbania (VB) - via Madonna di Campagna n. 2.....	6
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 – Appartamento e tettoia ubicati a Verbania (VB) - via Madonna di Campagna n. 2.....	7
Bene N° 2 – Ricovero attrezzi/Pollaio ubicato a Verbania (VB) - via Madonna di Campagna n. 2.....	7
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 – Appartamento e tettoia ubicati a Verbania (VB) - via Madonna di Campagna n. 2.....	8
Bene N° 2 – Ricovero attrezzi/Pollaio ubicato a Verbania (VB) - via Madonna di Campagna n. 2.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 – Appartamento e tettoia ubicati a Verbania (VB) - via Madonna di Campagna n. 2.....	8
Bene N° 2 – Ricovero attrezzi/Pollaio ubicato a Verbania (VB) - via Madonna di Campagna n. 2.....	9
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 – Appartamento e tettoia ubicati a Verbania (VB) - via Madonna di Campagna n. 2.....	9
Bene N° 2 – Ricovero attrezzi/Pollaio ubicato a Verbania (VB) - via Madonna di Campagna n. 2.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Bene N° 1 – Appartamento e tettoia ubicati a Verbania (VB) - via Madonna di Campagna n. 2.....	10
Bene N° 2 – Ricovero attrezzi/Pollaio ubicato a Verbania (VB) - via Madonna di Campagna n. 2.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Bene N° 1 – Appartamento e tettoia ubicati a Verbania (VB) - via Madonna di Campagna n. 2.....	10

Bene N° 2 – Ricovero attrezzi/Pollaio ubicato a Verbania (VB) - via Madonna di Campagna n. 2	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto Unico.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo Procedura n. 01/2025 L.C.....	14
Lotto Unico.....	14



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

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento e tettoia ubicati a Verbania (VB) - via Madonna di Campagna n. 2
- **Bene N° 2** – Ricovero attrezzi/pollaio ubicato a Verbania (VB) - via Madonna di Campagna n. 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – APPARTAMENTO E TETTOIA UBICATI A VERBANIA (VB) - VIA MADONNA DI CAMPAGNA N. 2

Gli immobili oggetto di perizia risultano essere:

- appartamento sito in Verbania, via Madonna di Campagna n. 2, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 39, mappale 114, sub 6, catasto terreni foglio 72, mappale 118.

L'unità immobiliare è composta da: soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, disimpegno, bagno, balcone al piano primo; locale cantina al piano interrato; corte comune al piano terra individuata al foglio 72, mappale 742 del catasto terreni;

foglio 72, mappale 935.

Trattasi di una tettoia aperta a forma rettangolare con copertura inclinata al piano terra e area pertinenziale annessa.

BENE N° 2 – RICOVERO ATTREZZI/POLLAIO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA MADONNA DI CAMPAGNA N. 2

Gli immobili oggetto di perizia risultano essere:

- ricovero attrezzi/pollaio con annessa corte esterna siti in Verbania, via Madonna di Campagna n. 2, identificati catastalmente al foglio 72, mappale 936, sub 1;

- tettoia aperta sita in Verbania, via Madonna di Campagna n. 2, identificata catastalmente al foglio 72, mappale 936, sub 2.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento e tettoia ubicato a Verbania (VB) - via Madonna di Campagna n. 2
- **Bene N° 2** – Ricovero attrezzi/Pollaio ubicato a Verbania (VB) - via Madonna di Campagna n. 2

TITOLARITÀ

BENE N° 1 – APPARTAMENTO E TETTOIA UBCATI A VERBANIA (VB) - VIA MADONNA DI CAMPAGNA N. 2

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

- (Proprietà 250/1000)

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

- (Proprietà 250/1000)

BENE N° 2 – RICOVERO ATTREZZI/POLLAIO UBCATO A VERBANIA (VB) - VIA MADONNA DI CAMPAGNA N. 2

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

- (Proprietà 1000/1000)

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

- (Proprietà 1000/1000)

CONFINI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO E TETTOIA UBCATI A VERBANIA (VB) - VIA MADONNA DI CAMPAGNA N. 2

Gli immobili oggetto di perizia sono individuati al catasto terreni del Comune di Verbania al foglio 72, mappali 118, 742, 935.

il mappale 742 confina coi mappali 935, 741, 118, 739;

il mappale 935 confina coi mappali 864, 936, 743, 741, 742;

BENE N° 2 - RICOVERO ATTREZZI/POLLAIO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA MADONNA DI CAMPAGNA N. 2

Gli immobili oggetto di perizia sono individuati al catasto terreni del Comune di Verbania al foglio 72, mappale 936, il quale confina coi mappali 864, 950, 754, 753, 756, 755, 743, 935.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E TETTOIA UBICATI A VERBANIA (VB) - VIA MADONNA DI CAMPAGNA N. 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento piano primo	92,96 mq	101,58 mq	1	101,58 mq	2,40 m	1
cantina piano interrato	96,00 mq	105,00 mq	,2	21,00 mq	2,20 m	S1
Vano scale piano terra	6,50 mq	8,40 mq	,25	2,10 mq	0,00 m	T
Balcone piano primo	2,61 mq	2,61 mq	0,25	0,65 mq	0,00 m	1
Tettoia aperta mapp. 935	60,00 mq	60,00 mq	0,30	18,00 mq	0,00 m	T
Area esterna mapp. 935	370,00 mq	370,00 mq	0,04	14,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				158,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				158,13 mq		

BENE N° 2 - RICOVERO ATTREZZI/POLLAIO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA MADONNA DI CAMPAGNA N. 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Pollaiio mapp. 936 sub 1	35,95 mq	39,80 mq	1	39,80 mq	2,05 m	T
Area esterna pollaiio mapp. 936	313,09 mq	313,09 mq	0,15	46,96 mq	0,00 m	T
Tettoia aperta mapp. 936, sub 2	8,58 mq	8,58 mq	,85	7,29 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				94,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,05 mq		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E TETTOIA UBICATI A VERBANIA (VB) - VIA MADONNA DI CAMPAGNA N. 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	114	6		A4	3	5,5	128 mq	284,05 €	S1-1	
	72	935			C7	2	99	99 mq	209,63 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
72	118				Ente Urbano						
72	742				Ente Urbano						
72	935				Ente Urbano						

Corrispondenza catastale

Dai rilievi eseguiti sul posto in fase di sopralluogo, si sono riscontrate difformità planimetriche riguardanti l'appartamento identificato al foglio 72, mappale 114, sub 6.

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare con pratica "docfa" redatta per esatta rappresentazione grafica, pratica n. VB0034538 del 20/06/2025.

BENE N° 2 - RICOVERO ATTREZZI/POLLAIO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA MADONNA DI CAMPAGNA N. 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	936	1		C6	4	50	49 mq	173,01 €	T	
	72	936	2		C7	1	8	9 mq	14,46 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
72	936				Ente Urbano					

Corrispondenza catastale

Dai rilievi eseguiti in fase di sopralluogo, si è riscontrata la presenza di una tettoia aperta nell'area posta a confine coi mappali 756 e 752.

Il sottoscritto CTU ha provveduto alle pratiche catastali atte al corretto accatastamento e rappresentazione degli immobili individuati al foglio 72, mappale 936, come di seguito descritto:

- Tipo mappale protocollo 2025/34015 del 17/06/2025 per inserimento al catasto terreni della tettoia aperta;
- Docfa pratica numero VB0034539 del 20/06/2025 per accatastamento al catasto fabbricati della tettoia aperta.

catastalmente al foglio 72, mappale 936, e costituzione degli immobili identificati al foglio 72, mappale 936, sub 1 e 2.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 – APPARTAMENTO E TETTOIA UBICATI A VERBANIA (VB) - VIA MADONNA DI CAMPAGNA N. 2

Gli immobili oggetto di perizia risultano in discreto stato di conservazione.

BENE N° 2 – DEPOSITO ATTREZZI/POLLAIO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA MADONNA DI CAMPAGNA N. 2

L'immobile oggetto di perizia risulta in discreto stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO E TETTOIA UBICATI A VERBANIA (VB) - VIA MADONNA DI CAMPAGNA N. 2

Appartamento sito in Verbania, via Madonna di Campagna n. 2, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 39, mappale 114, sub 6, catasto terreni foglio 72, mappale 118.

L'unità immobiliare è composta da: soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, disimpegno, bagno, balcone al piano primo; locale cantina al piano interrato; corte comune al piano terra individuata al foglio 72, mappale 742 del catasto terreni.

murature perimetrali al in laterizio intonacato e tinteggiato;

solette in latero cemento;

divisori interni in laterizio intonacato e tinteggiato;

serramenti esterni in pvc di colore bianco con persiane come elementi oscuranti;

porte interne in legno tamburato con inserti in vetro satinato;
pavimentazioni e rivestimenti in gres porcellanato nel locale cucina e bagno, pavimentazioni marmorizzate nei locali soggiorno, ingresso, disimpegno, pavimentazioni in legno nelle camere da letto;
impiantistica sottotraccia;
impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e termosifoni in lega metallica come elementi radianti;
Il piano interrato adibito a cantina presenta:
murature perimetrali in laterizio;
solette in latero cemento;
pavimentazione in battuto di cemento.

Tettoia aperta sita in Verbania, via Madonna di Campagna n. 2, identificata catastalmente al foglio 72, mappale 935.
pertinenziale annessa.
pilastrature in laterizio e ferro;
tetto con struttura lignea e manto di copertura in lamiera grecata di colore grigio;
pavimentazione in battuto di cemento.

BENE N° 2 – DEPOSITO ATTREZZI/POLLAIO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA MADONNA DI CAMPAGNA N. 2

Il ricovero attrezzi/animali identificato al foglio 72, mappale 936, sub 1, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:
pareti esterne in pannelli di legno;
tetto con struttura lignea con manto di copertura in lamiera metallica di colore grigio;
piano di calpestio interno in battuto di terra.

La tettoia aperta identificata al foglio 72, mappale 936, sub 2, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:
struttura composta da pilastrature in legno;
tetto con struttura lignea a manto di copertura in lastre di eternit;
pavimentazione in battuto di cemento.

La corte esterna dei fabbricati identificati coi sub 1 e 2, risulta essere un'area adibita a prato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 – APPARTAMENTO E TETTOIA UBICATI A VERBANIA (VB) - VIA MADONNA DI CAMPAGNA N. 2

L'immobile oggetto di perizia risulta occupato dalla _____ e dalla figlia minorenni (senza titolo opponibile alla procedura).

BENE N° 2 – DEPOSITO ATTREZZI/POLLAIO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA MADONNA DI CAMPAGNA N. 2

Gli immobili oggetto di perizia risultano utilizzati dalla _____ e dalla figlia minorenni (senza titolo opponibile alla procedura).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 – APPARTAMENTO E TETTOIA UBICATI A VERBANIA (VB) - VIA MADONNA DI CAMPAGNA N. 2

FOGLIO 72, MAPPALI 118-935

Gli immobili sono individuati in area di PRG identificata come "Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)" e normato dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Verbania.

Vincoli: vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 136 e seguenti (Vincolo paesaggistico posto per decreto);

Classi: classe I di cui all'art. 45 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06 - Art.45.

BENE N° 2 – DEPOSITO ATTREZZI/POLLAIO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA MADONNA DI CAMPAGNA N. 2

FOGLIO 72, MAPPALE 936:

L'immobile è individuato parte in area di PRG identificata come "Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)" e normato dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Verbania;

parte in "Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico" e normato dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Verbania;

Vincoli: vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 136 e seguenti (Vincolo paesaggistico posto per decreto);

Classi: classe I di cui all'art. 45 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06 - Art.45.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 – APPARTAMENTO E TETTOIA UBICATI A VERBANIA (VB) - VIA MADONNA DI CAMPAGNA N. 2

Dalla richiesta di accesso agli atti amministrativi effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verbania, sono emerse le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione edilizia n. 345/00 del 10/11/2000, pratica n. 304/00;
- Autorizzazione paesaggistica n. 127/2018 del 27/12/2018, pratica n. 2018/302;
- SCIA prot. n. 44631 del 26/09/2018, pratica n. 249/18.

BENE N° 2 – DEPOSITO ATTREZZI/POLLAIO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA MADONNA DI CAMPAGNA N. 2

Dalla richiesta di accesso agli atti amministrativi effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verbania, sono emerse le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Accertamento di compatibilità paesaggistica (con parere compatibile) prot. n. 6710 del 23/05/2017;
- Permesso di Costruire (in sanatoria) n. 62/2018 del 09/07/2018, pratica n. 2017/226.

Dai rilievi eseguiti sul posto, si riscontrano le seguenti difformità:

- per quanto riguarda il deposito/pollaio identificato ora col sub 1, si riscontra un probabile errore materiale di posizionamento dell'immobile. Negli elaborati grafici allegati al PdC in Sanatoria, il pollaio veniva posizionato in parte sul mappale 744 (ora 935) ed in parte sul mappale 751 (ora 936).

Allo stato dei luoghi, il pollaio risulta realizzato interamente sul mappale 936, posizionato a confine col mappale 935.

- per quanto concerne la tettoia aperta individuata col sub 2, non risultano titoli edilizi in merito ed essendo un immobile assoggettato a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 136 e seguenti (Vincolo paesaggistico posto per decreto), non si ritiene possibile ad oggi accertare la regolarizzazione del bene.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Appartamento e tettoia ubicati a Verbania (VB) - via Madonna di Campagna n. 2

Gli immobili oggetto di perizia risultano essere: - appartamento sito in Verbania, via Madonna di Campagna n. 2, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 39, mappale 114, sub 6, catasto terreni foglio 72, mappale 118. L'unità immobiliare è composta da: soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, disimpegno, bagno, balcone al piano primo; locale cantina al piano interrato; corte comune al piano terra individuata al foglio 72, mappale 742 del catasto terreni; - tettoia aperta sita in Verbania, via Madonna di Campagna n. 2, identificata catastalmente al foglio 72, mappale 935. Trattasi di una tettoia aperta a forma rettangolare con copertura inclinata al piano terra e area pertinenziale annessa.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 118, Qualità Ente Urbano - Fg. 72, Part. 742, Qualità Ente Urbano - Fg. 72, Part. 935, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 114, Sub. 6, Categoria A4 - Fg. 72, Part. 935, Categoria C7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (250/1000)

Valore di stima del bene: € 49.415,63

Si precisa che essendo la quota in vendita pari a 250/1000, si ritiene opportuno ridurre il valore ad € 40.000,00, in considerazione del fatto che l'immobile periziato risulta per 750/1000 di altre proprietà.

perizia è il metodo di comparazione tra beni simili, prendendo anche in considerazione i valori indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

- **Bene N° 2** – deposito attrezzi/pollaio ubicato a Verbania (VB) - via Madonna di Campagna n. 2

Gli immobili oggetto di perizia risultano essere: - ricovero attrezzi/pollaio con annessa corte esterna siti in Verbania, via Madonna di Campagna n. 2, identificati catastalmente al foglio 72, mappale 936, sub 1; - tettoia aperta sita in Verbania, via Madonna di Campagna n. 2, identificata catastalmente al foglio 72, mappale 936, sub 2.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 936, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part.

936, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 72, Part. 936, Sub. 2, Categoria C7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000)

Valore di stima del bene: € 31.036,50

Il valore degli immobili oggetto di perizia risulta essere pari ad € 31.036,50.

I costi di rimozione della tettoia aperta individuata col sub 2 ammontano a circa € 4.000,00.

Il valore complessivo di stima degli immobili oggetto di perizia risulta essere pari ad € 31.036,50 - € 4.000,00 = € 27.036,50.

Il metodo utilizzato per la determinazione del più probabile valore degli immobili oggetto di perizia è il metodo di comparazione tra beni simili, prendendo anche in considerazione i valori indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento e tettoia Verbania (VB) - via Madonna di Campagna n. 2	158,13 mq	1.250,00 €/mq	€ 197.662,50	25,00%	€ 49.415,63
Bene N° 2 – Ricovero attrezzi/pollaio Verbania (VB) - via Madonna di Campagna n. 2	94,05 mq	330,00 €/mq	€ 31.036,50	100,00%	€ 31.036,50
				Valore di stima:	€ 80.452,13

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

Verbania, li 03/07/2025

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Appartamento e tettoia ubicati a Verbania (VB) - via Madonna di Campagna n. 2
Gli immobili oggetto di perizia risultano essere: - appartamento sito in Verbania, via Madonna di Campagna n. 2, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 39, mappale 114, sub 6, catasto terreni foglio 72, mappale 118. L'unità immobiliare è composta da: soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, disimpegno, bagno, balcone al piano primo; locale cantina al piano interrato; corte comune al piano terra individuata al foglio 72, mappale 742 del catasto terreni; - tettoia aperta sita in Verbania, via Madonna di Campagna n. 2, identificata catastalmente al foglio 72, mappale 935. Trattasi di una tettoia aperta a forma rettangolare con copertura inclinata al piano terra e area pertinenziale annessa.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 118, Qualità Ente Urbano - Fg. 72, Part. 742, Qualità Ente Urbano - Fg. 72, Part. 935, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 114, Sub. 6, Categoria A4 - Fg. 72, Part. 935, Categoria C7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (250/1000)
Destinazione urbanistica: FOGLIO 72, MAPPALI 118-935 Gli immobili sono individuati in area di PRG identificata come "Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)" e normato dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Verbania. Vincoli: vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 136 e seguenti (Vincolo paesaggistico posto per decreto); Classi: classe I di cui all'art. 45 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06 - Art.45.
- **Bene N° 2** – Ricovero attrezzi/pollaio ubicato a Verbania (VB) - via Madonna di Campagna n. 2
Gli immobili oggetto di perizia risultano essere: - ricovero attrezzi/pollaio con annessa corte esterna siti in Verbania, via Madonna di Campagna n. 2, identificati catastalmente al foglio 72, mappale 936, sub 1; - tettoia aperta sita in Verbania, via Madonna di Campagna n. 2, identificata catastalmente al foglio 72, mappale 936, sub 2.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 936, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 936, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 72, Part. 936, Sub. 2, Categoria C7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000)
Destinazione urbanistica: FOGLIO 72, MAPPAL 936: L'immobile è individuato parte in area di PRG identificata come "Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)" e normato dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Verbania; parte in "Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico" e normato dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Verbania; Vincoli: vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 136 e seguenti (Vincolo paesaggistico posto per decreto); Classi: classe I di cui all'art. 45 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06 - Art.45.

• SCHEMA RIASSUNTIVO
PROCEDURA N. 01/2025 L.C.

• LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Appartamento e tettoia			
Ubicazione:	Verbania (VB) - via Madonna di Campagna n. 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	250/1000
Tipologia immobile:	Appartamento e tettoia Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 118, Qualità Ente Urbano - Fg. 72, Part. 742, Qualità Ente Urbano - Fg. 72, Part. 935, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 114, Sub. 6, Categoria A4 - Fg. 72, Part. 935, Categoria C7	Superficie	158,13 mq
Stato conservativo:	Gli immobili oggetto di perizia risultano in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Gli immobili oggetto di perizia risultano essere: - appartamento sito in Verbania, via Madonna di Campagna n. 2, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 39, mappale 114, sub 6, catasto terreni foglio 72, mappale 118. L'unità immobiliare è composta da: soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, disimpegno, bagno, balcone al piano primo; locale cantina al piano interrato; corte comune al piano terra individuata al foglio 72, mappale 742 del catasto terreni; - tettoia aperta sita in Verbania, via Madonna di Campagna n. 2, identificata catastalmente al foglio 72, mappale 935. Trattasi di una tettoia aperta a forma rettangolare con copertura inclinata al piano terra e area pertinenziale annessa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto di perizia risulta occupato dalla S _____ e dalla figlia minorenni (senza titolo opponibile alla procedura).		

Bene N° 2 – Ricovero attrezzi/pollaio			
Ubicazione:	Verbania (VB) - via Madonna di Campagna n. 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1000/1000
Tipologia immobile:	ricovero attrezzi/pollaio Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 936, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 936, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 72, Part. 936, Sub. 2, Categoria C7	Superficie	94,05 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia risulta in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Gli immobili oggetto di perizia risultano essere: - ricovero attrezzi/pollaio con annessa corte esterna siti in Verbania, via Madonna di Campagna n. 2, identificati catastalmente al foglio 72, mappale 936, sub 1; - tettoia aperta sita in Verbania, via Madonna di Campagna n. 2, identificata catastalmente al foglio 72, mappale 936, sub 2.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Gli immobili oggetto di perizia risultano utilizzati dalla S _____ e dalla figlia minorenni (senza titolo opponibile alla procedura).		