TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tonietti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2024 del R.G.E.

promossa da

******* 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 5
Premessa 5
Descrizione 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Domodossola (VB) - Via Castellazzo n. 7, piano 4 5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco n. 12, piano T 5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco, piano T 6
Bene N° 4 - Terreni ubicati a Bognanco (VB), piano T 6
Lotto 1 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Titolarità 6
Confini 7
Consistenza 7
Cronistoria Dati Catastali 7
Dati Catastali 8
Stato conservativo 8
Parti Comuni 8
Servitù, censo, livello, usi civici 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 9
Stato di occupazione 9
Provenienze Ventennali 9
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 11
Lotto 2 11
Completezza documentazione ex art. 567 12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco n. 12, piano T 12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco, piano T 12
Bene N° 4 - Terreni ubicati a Bognanco (VB), piano T 12
Titolarità 12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco n. 12, piano T 12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco, piano T 12
Bene N° 4 - Terreni ubicati a Bognanco (VB), piano T 12
Confini 13

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

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco n. 12, piano T 13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco, piano T 13
Bene N° 4 - Terreni ubicati a Bognanco (VB), piano T 13
Consistenza 13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco n. 12, piano T 13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco, piano T 14
Bene N° 4 - Terreni ubicati a Bognanco (VB), piano T 14
Cronistoria Dati Catastali 14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco n. 12, piano T 14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco, piano T 15
Bene N° 4 - Terreni ubicati a Bognanco (VB), piano T 15
Dati Catastali 18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco n. 12, piano T 18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco, piano T 18
Bene N° 4 - Terreni ubicati a Bognanco (VB), piano T 19
Precisazioni 19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco n. 12, piano T 19
Bene N° 4 - Terreni ubicati a Bognanco (VB), piano T 20
Stato conservativo 20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco n. 12, piano T 20
Parti Comuni 20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco n. 12, piano T 20
Servitù, censo, livello, usi civici 20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco n. 12, piano T 20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco, piano T 20
Bene N° 4 - Terreni ubicati a Bognanco (VB), piano T 21
Caratteristiche costruttive prevalenti 21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco n. 12, piano T 21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco, piano T 21
Bene N° 4 - Terreni ubicati a Bognanco (VB), piano T 21
Stato di occupazione 22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco n. 12, piano T 22

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

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco, piano T 22
Bene N° 4 - Terreni ubicati a Bognanco (VB), piano T 22
Provenienze Ventennali 22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco n. 12, piano T 22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco, piano T 24
Bene N° 4 - Terreni ubicati a Bognanco (VB), piano T 26
Formalità pregiudizievoli 27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco n. 12, piano T 27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco, piano T 28
Bene N° 4 - Terreni ubicati a Bognanco (VB), piano T 28
Normativa urbanistica 28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco n. 12, piano T 28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco, piano T 28
Bene N° 4 - Terreni ubicati a Bognanco (VB), piano T 29
Regolarità edilizia 29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco n. 12, piano T 29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco, piano T 29
Bene N° 4 - Terreni ubicati a Bognanco (VB), piano T 29
Vincoli od oneri condominiali 30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco n. 12, piano T 30
Stima / Formazione lotti 30
Lotto 1 30
Lotto 2 31

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

INCARICO

All'udienza del 22/12/2024, il sottoscritto Geom. Tonietti Marco, con studio in Piazza XXIV Maggio, 8 - 28877 - Ornavasso (VB), email toniettimarco@tiscali.it, PEC marco.tonietti@geopec.it, Tel. 0323 837228, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Domodossola (VB) - Via Castellazzo n. 7, piano 4
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco n. 12, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco, piano T
- **Bene N° 4** - Terreni ubicati a Bognanco (VB), piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA CASTELLAZZO N. 7, PIANO 4

Trattasi della piena proprietà di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano quarto, facente parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Alighieri", edificio composto da sette piani fuori terra ed un piano interrato, realizzato alla fine degli anni '60 del secolo scorso.
L'immobile è ubicato nel Comune di Domodossola (VB), in Via Castellazzo n. 7, in zona semicentrale a prevalente destinazione residenziale, dotata dei principali servizi di pubblica utilità e ben collegata alla viabilità urbana.
L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla pubblica via, mediante attraversamento di area esterna comune (sub. 23), con successivo ingresso nel vano scala condominiale (sub. 23).
L'unità si sviluppa su un unico livello ed è composta da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, una camera, ripostiglio, bagno e balcone.
Completano la proprietà una cantina posta al piano interrato ed una soffitta posta al piano sesto (sottotetto).
Alla suddetta unità immobiliare compete la quota proporzionale di comproprietà pari a millesimi 36,72 delle parti comuni dell'edificio, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, comprendenti aree, spazi ed impianti comuni.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOGNANCO (VB) - LOCALITÀ BACINASCO N. 12, PIANO T

Trattasi della piena proprietà di un'unità immobiliare a destinazione residenziale, posta al piano terra, facente parte di un fabbricato pluripiano, composto da tre piani fuori terra e un piano seminterrato, di antica costruzione.

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

L'immobile è ubicato nel Comune di Bognanco (VB), in località Bacinasco n. 12, in zona centrale a prevalente destinazione residenziale, dotata dei principali servizi di pubblica utilità e collegata alla viabilità urbana.
L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla pubblica via, mediante attraversamento di area esterna comune (sub. 1).
L'unità si sviluppa su un unico livello ed è composta da: cucina, due camere e ripostiglio.
Completano la proprietà una cantina, posta al piano primo, e una soffitta, posta al piano secondo (sottotetto).
Alla suddetta unità immobiliare compete la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni dell'edificio, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, comprendenti aree, spazi e impianti comuni.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BOGNANCO (VB) - LOCALITÀ BACINASCO, PIANO T

Trattasi della piena proprietà di un terreno a prato ubicato nel Comune di Bognanco (VB), in località Bacinasco, in zona centrale a prevalente destinazione residenziale, dotata dei principali servizi di pubblica utilità e collegata alla viabilità urbana.
L'accesso all'area avviene direttamente dalla prospiciente pubblica via.

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

BENE N° 4 - TERRENI UBICATI A BOGNANCO (VB), PIANO T

Trattasi della piena proprietà di cinque appezzamenti di terreno a bosco, ubicati nel Comune di Bognanco (VB), in zona extraurbana a prevalente destinazione rurale/agricola.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Domodossola (VB) - Via Castellazzo n. 7, piano 4

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)

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

La sig.ra **** Omissis **** risulta di stato libero, come da certificato di stato libero rilasciato in data 25/03/2025, a firma del Sindaco del Comune di Domodossola, che si allega al presente atto.

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto presenta i seguenti confini catastali, descritti partendo da nord e procedendo in senso orario:
- Appartamento: prospetto su area esterna comune identificata con il subalterno 23 su due lati, altra unità immobiliare urbana e vano scala comune identificato con il subalterno 23.
- Cantina: terrapieno, altra unità immobiliare urbana, corridoio comune identificato con il subalterno 23 e altra unità immobiliare urbana.
- Soffitta: corridoio comune identificato con il subalterno 23, altra unità immobiliare urbana, prospetto su esterno e altra unità immobiliare urbana.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Appartamento	53,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	4
Balcone	8,00 mq	8,00 mq	0,3	2,40 mq	4
Cantina	7,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	S1
Soffitta	6,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	6
			Totale superficie convenzionale:	**73,15 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici ricavate dalla scheda catastale e arrotondate al 1/2 mq.
Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/01/1985** al **27/03/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 101, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 73 mq Rendita € 302,13 Piano S1-4-6

La titolare catastale corrisponde a quella reale.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	101	15	1	A2	1	4,5 vani	73 mq	302,13 €	S1-4-6	

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Territorio di Verbania risulta depositata la planimetria catastale relativa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, presentata in data 14 novembre 1968 a firma del Geom. Bruno Molini.
La suddetta planimetria risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile e, in particolare, non si rilevano difformità tali da incidere sul calcolo della rendita catastale né da comportare l'obbligo di aggiornamento della planimetria medesima.
L'area sulla quale insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto costituisce parte, è identificata al Catasto Terreni al foglio 14, particella 113, qualità ente urbano, della superficie catastale pari ad are 9,80.
Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della legge 30 luglio 2010 n. 122, si attesta la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria depositata, in osservanza delle vigenti disposizioni in materia catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in oggetto presenta finiture di tipo ordinario, risalenti all'epoca di costruzione, e versa in discrete condizioni di manutenzione.
Si evidenzia che, allo stato attuale, l'appartamento comporta un elevato fabbisogno di energia termica, risultando classificato in classe energetica E, con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile EPgl,nren pari a 121,75 kWh/m^{2}anno.

PARTI COMUNI

All'unità immobiliare in oggetto compete la quota proporzionale di comproprietà pari a millesimi 36,72 sull'area, sugli enti, sugli spazi, sugli impianti e su ogni altra parte dell'edificio destinata all'uso comune del "Condominio Alighieri", ai sensi e per gli effetti degli articoli 1117 e 1118 del Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area su cui insiste il fabbricato condominiale denominato "Condominio Alighieri", di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, non risulta assoggettata a vincoli di uso civico, come meglio precisato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 13/06/2025 a firma del Dirigente d'Area del Comune di Domodossola, Ing. Moira Tartari.
Si evidenzia, inoltre, come da dichiarazione resa dall'Amministratore del "Condominio Alighieri", sig.ra [redacted] l'esistenza di un vincolo costituito da servitù di transito carraio permanente gravante sul cortile condominiale, a favore dei proprietari confinanti sigg. [redacted]

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Contesto: area residenziale.
Accesso: dalla via pubblica (Via Castellazzo).
Altezza interna utile dei locali principali: 2,80 m.
Strutture verticali: cemento armato.
Divisori interni: murature in mattoni di laterizio.
Solai: laterocemento.
Finiture delle pareti esterne: in parte intonacate al civile e tinteggiate, in parte rivestite in piastrelle di clinker.
Finiture delle pareti interne dei locali principali: in parte intonacate al civile e tinteggiate, in parte rivestite con carta da parati.
Pavimenti dei locali principali: in parte in piastrelle di ceramica, in parte in piastrelle in scaglie di marmo e in parte in parquet.
Rivestimenti di servizio igienico e cucina: piastrelle di ceramica.
Serramenti esterni dei locali principali: in PVC con vetrocamera e avvolgibili.
Porte interne: in legno tamburato.
Impianto elettrico: sottotraccia, dotato di interruttore salvavita.
Impianto di riscaldamento: centralizzato con contabilizzatori di calore, caldaia posta in apposita centrale termica; distribuzione mediante radiatori.
Impianto di produzione di acqua calda sanitaria: autonomo, con boiler elettrico posto nel servizio igienico.
Servizio igienico: dotato di vasca, vaso igienico, bidet e lavabo; l'aerazione avviene in modo naturale, essendo presente una finestra apribile.

Non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti tecnologici presenti, pertanto sarà compito del futuro avente titolo accertare tale conformità con l'ausilio di tecnici abilitati.

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="9">Dal 26/01/1985</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">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>26/01/1985</td><td>7716</td><td></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>05/02/1985</td><td>838</td><td>673</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Domodossola</td><td>28/01/1985</td><td>188</td><td>221</td></tr>
</table>

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 21/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Verbania il 19/03/2024
  Reg. gen. 3084 - Reg. part. 2665
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Il tutto come risulta dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 21/03/2026 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "aree per usi residenziali, aree sature di consolidamento" regolata dall'articolo 3.2.4 delle Norme Tecniche di Attuazione.
Geologicamente classificato in classe I, normata dall'art. 9.1.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.
Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 13/06/2025 a firma del Dirigente d'Area del Comune di Domodossola, Ing. Moira Tartari, che si allega alla presente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Domodossola è emerso che il fabbricato, di cui l'unità immobiliare è parte, è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:
- Licenza edilizia rilasciata in data 13/06/1967, protocollo n. 8159, per la costruzione del condominio denominato "Alighieri";
- Autorizzazione di abitabilità n. 180, rilasciata in data 02/12/1968;
- Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) presentata in data 07/12/2010, protocollo n. 0023461, per concessione in sanatoria relativa a tramezzature del sottotetto in difformità alla licenza edilizia del 13/06/1967.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi sopra richiamati. A seguito delle verifiche condotte durante le operazioni di rito, e come si evince dalle

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

fotografie allegate alla presente perizia, si evidenziano le seguenti principali difformità:
- modifiche della distribuzione interna e, nello specifico, dalla pianta tipo allegata al progetto originario risultava presente una camera posta a sud, attiguo al ripostiglio, che di fatto risulta collegata all'appartamento adiacente, così come riportato in planimetria catastale e nell'atto di provenienza, nonché riduzione dell'ingresso/disimpegno;
- lievi discordanze nel dimensionamento dei locali, nelle altezze interne e nel posizionamento e dimensionamento delle aperture esterne, rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001, art. 34-bis, comma 1-bis e s.m.i.

Sebbene, allo stato attuale, non risultino attivati procedimenti sanzionatori, per una completa e coerente valutazione del procedimento da intraprendere per la regolarizzazione delle difformità evidenziate, sarà necessario sviluppare e approfondire le problematiche mediante la presentazione di una pratica edilizia specifica, attività che esula dal mandato professionale del sottoscritto e la cui istruttoria potrà esplicitare in modo esaustivo tutti i risvolti conseguenti.
L'aggiudicatario, al fine di regolarizzare le suddette difformità, dovrà predisporre apposito progetto in sanatoria; si stima un costo, a titolo puramente indicativo (in quanto la soluzione sarà a discrezione dell'acquirente), comprensivo di spese tecniche e sanzioni, pari a circa € 5.000,00 (importo già considerato in riduzione nella stima).

In merito ai vincoli, si rimanda a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Domodossola in data 13/06/2025, allegato alla presente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.350,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.095,48

Importo spese straordinarie già deliberate: € 187,13

Al tal proposito si allega documentazione fornita dall'Amministratore del "Condomino Alighieri" sig.ra [redacted]

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco n. 12, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco, piano T
- **Bene N° 4** - Terreni ubicati a Bognanco (VB), piano T

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOGNANCO (VB) - LOCALITÀ BACINASCO N. 12, PIANO T

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BOGNANCO (VB) - LOCALITÀ BACINASCO, PIANO T

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

BENE N° 4 - TERRENI UBICATI A BOGNANCO (VB), PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOGNANCO (VB) - LOCALITÀ BACINASCO N. 12, PIANO T

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)

La sig.ra **** Omissis **** risulta di stato libero, come da certificato di stato libero rilasciato in data 25/03/2025, a firma del Sindaco del Comune di Domodossola, che si allega al presente atto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BOGNANCO (VB) - LOCALITÀ BACINASCO, PIANO T

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)

La sig.ra **** Omissis **** risulta di stato libero, come da certificato di stato libero rilasciato in data 25/03/2025, a firma del Sindaco del Comune di Domodossola, che si allega al presente atto.

BENE N° 4 - TERRENI UBICATI A BOGNANCO (VB), PIANO T

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)

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

La sig.ra **** Omissis **** risulta di stato libero, come da certificato di stato libero rilasciato in data 25/03/2025, a firma del Sindaco del Comune di Domodossola, che si allega al presente atto.

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOGNANCO (VB) - LOCALITÀ BACINASCO N. 12, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto presenta i seguenti confini catastali, descritti partendo da nord e procedendo in senso orario:
- Appartamento: area esterna comune identificata con il subalterno 1, particella 5, particella 357 e nuovamente area esterna comune subalterno 1.
- Cantina: altra unità immobiliare urbana identificata con il subalterno 5, prospetto su particella 5, altra unità immobiliare urbana identificata con il subalterno 7, altra unità immobiliare urbana e altra unità immobiliare urbana identificata con il subalterno 6.
- Soffitta: prospetto su area esterna comune identificata con il subalterno 1, altra unità immobiliare urbana identificata con il subalterno 5, altra unità immobiliare urbana identificata con il subalterno 7, prospetto su particella 357 e prospetto su area esterna comune subalterno 1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BOGNANCO (VB) - LOCALITÀ BACINASCO, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto presenta i seguenti confini catastali, descritti partendo da nord e procedendo in senso orario: strada, particelle 4, 3, 360, 361, ancora 360 e 15.

BENE N° 4 - TERRENI UBICATI A BOGNANCO (VB), PIANO T

Le unità immobiliari in oggetto presentano i seguenti confini catastali, descritti partendo da nord e procedendo in senso orario:
- foglio 32, particella 93: particelle 92 e 121.
- foglio 32, particella 182: particelle 186, 185, 183, 179 e 181.
- foglio 32, particella 442: strada, particelle 443, 445, 460, 465, 459 e 458.
- foglio 32 particella 457: particelle 455, 458, 483 e 456.
- foglio 34, particella 119: particella 118, Rio dei Valloni e particella 116.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOGNANCO (VB) - LOCALITÀ BACINASCO N. 12, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Appartamento	33,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	T
Cantina	5,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	1
Soffitta	22,00 mq	29,00 mq	0,25	7,25 mq	2
			Totale superficie convenzionale:	**67,00 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

Superfici ricavate dalla scheda catastale e arrotondate al 1/2 mq.
Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BOGNANCO (VB) - LOCALITÀ BACINASCO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Terreno fg. 39, part. 1	93,00 mq	93,00 mq	1	93,00 mq	T
			Totale superficie convenzionale:	93,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie ricavata da visura catastale.

BENE N° 4 - TERRENI UBICATI A BOGNANCO (VB), PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Terreno fg. 32, part. 93	210,00 mq	210,00 mq	1	210,00 mq	T
Terreno fg. 32, part. 182	170,00 mq	170,00 mq	1	170,00 mq	T
Terreno fg. 32, part. 442	970,00 mq	970,00 mq	1	970,00 mq	T
Terreno fg. 32, part. 457	390,00 mq	390,00 mq	1	390,00 mq	T
Terreno fg. 34, part. 119	600,00 mq	600,00 mq	1	600,00 mq	T
			Totale superficie convenzionale:	2340,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici ricavate da visure catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOGNANCO (VB) - LOCALITÀ BACINASCO N. 12, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **16/07/1991** al **28/12/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 39, Part. 4, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 68 mq Rendita € 101,23 Piano T-1-2
Dal **29/12/2011** al **02/03/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 39, Part. 4, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 68 mq Rendita € 101,23 Piano T-1-2

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

Dal **03/03/2014** al **27/04/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 39, Part. 4, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 68 mq Rendita € 101,23 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BOGNANCO (VB) - LOCALITÀ BACINASCO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **22/05/1975** al **23/12/1988**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 39, Part. 1 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.93 Reddito dominicale € 0,14 Reddito agrario € 0,24
Dal **24/12/1988** al **28/12/2011**	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 1 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.93 Reddito dominicale € 0,14 Reddito agrario € 0,24
Dal **29/12/2011** al **02/03/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 39, Part. 1 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.93 Reddito dominicale € 0,14 Reddito agrario € 0,24
Dal **03/03/2014** al **27/03/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 39, Part. 1 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.93 Reddito dominicale € 0,14 Reddito agrario € 0,24

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - TERRENI UBICATI A BOGNANCO (VB), PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **22/05/1975** al **07/01/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 32, Part. 93 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.10 Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,03
Dal **08/01/2000** al **28/12/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 32, Part. 93 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.10 Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,03

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

Dal **29/12/2011** al **02/03/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 32, Part. 93 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.10 Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,03
Dal **03/03/2014** al **27/03/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 32, Part. 93 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.10 Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,03

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **22/05/1975** al **07/01/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 32, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.01.70 Reddito dominicale € 0,11 Reddito agrario € 0,26
Dal **08/01/2000** al **28/12/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 32, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.01.70 Reddito dominicale € 0,11 Reddito agrario € 0,26
Dal **29/12/2011** al **02/03/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 32, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.01.70 Reddito dominicale € 0,11 Reddito agrario € 0,26
Dal **03/03/2014** al **27/03/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 32, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.01.70 Reddito dominicale € 0,11 Reddito agrario € 0,26

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **22/05/1975** al **07/01/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 32, Part. 442 Qualità Prato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.09.70 Reddito dominicale € 0,30 Reddito agrario € 0,80
Dal **08/01/2000** al **28/12/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 32, Part. 442 Qualità Prato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.09.70 Reddito dominicale € 0,30 Reddito agrario € 0,80

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

Dal **29/12/2011** al **02/03/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 32, Part. 442 Qualità Prato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.09.70 Reddito dominicale € 0,30 Reddito agrario € 0,80
Dal **03/03/2014** al **27/03/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 32, Part. 442 Qualità Prato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.09.70 Reddito dominicale € 0,30 Reddito agrario € 0,80

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **22/05/1975** al **07/01/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 32, Part. 457 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.90 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,06
Dal **08/01/2000** al **28/12/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 32, Part. 457 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.90 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,06
Dal **29/12/2011** al **02/03/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 32, Part. 457 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.90 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,06
Dal **03/03/2014** al **27/03/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 32, Part. 457 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.90 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,06

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **22/05/1975** al **07/01/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 34, Part. 119 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.06.00 Reddito dominicale € 0,31 Reddito agrario € 0,15
Dal **08/01/2000** al **28/12/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 34, Part. 119 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.06.00 Reddito dominicale € 0,31 Reddito agrario € 0,15

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

Dal **29/12/2011** al **02/03/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 34, Part. 119 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.06.00 Reddito dominicale € 0,31 Reddito agrario € 0,15
Dal **03/03/2014** al **27/03/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 34, Part. 119 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.06.00 Reddito dominicale € 0,31 Reddito agrario € 0,15

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOGNANCO (VB) - LOCALITÀ BACINASCO N. 12, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	4	4		A4	1	4 vani	68 mq	101,23 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Territorio di Verbania risulta depositata la planimetria catastale relativa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, presentata in data 16 luglio 1991 dal Geom. Giuseppe Castellano.
La predetta planimetria risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile e, in particolare, non si rilevano difformità tali da incidere sul calcolo della rendita catastale né da determinare l'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale.
L'area sulla quale insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto costituisce parte, è identificata al Catasto Terreni al foglio 39, particella 4, fabbricato promiscuo, della superficie catastale di are 0,76.
Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della legge 30 luglio 2010 n. 122, si attesta la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria depositata, in osservanza delle vigenti disposizioni in materia catastale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BOGNANCO (VB) - LOCALITÀ BACINASCO, PIANO 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
39	1				Seminativo	1	00.00.93	0,14 €	0,24 €	

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

Corrispondenza catastale

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.
La mappa catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

BENE N° 4 - TERRENI UBICATI A BOGNANCO (VB), PIANO 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
32	93				Bosco ceduo	2	00.02.10	0,07 €	0,03 €	
32	182				Seminativo	3	00.01.70	0,11 €	0,26 €	
32	442				Prato	4	00.09.70	0,3 €	0,8 €	
32	457				Bosco ceduo	2	00.03.90	0,12 €	0,06 €	
34	119				Bosco ceduo	1	00.06.00	0,31 €	0,15 €	

Corrispondenza catastale

Trattasi di aree non censite a Catasto Fabbricati.
Le mappe catastali corrispondono allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOGNANCO (VB) - LOCALITÀ BACINASCO N. 12, PIANO T

Si evidenzia che, con atto di divisione a rogito del Notaio Gabriele Lincio di Domodossola in data 17/09/1964, repertorio n. 14294, registrato a Domodossola il 07/10/1964 al n. 485, vol. 187, e trascritto a Verbania il 09/10/1964 ai nn. 1987 R.G. e 1737 R.P., all'unità immobiliare oggetto della presente procedura competeva la comproprietà, unitamente ai condividenti **** Omissis **** e **** Omissis ****, di un gabinetto esterno individuato al Catasto Terreni al foglio 39, particella 361.
Il medesimo bene risulta altresì riportato nel quadro attivo ereditario della dichiarazione di successione integrativa del de cuius **** Omissis **** (padre dell'esecutata), registrata a Domodossola in data 25/11/2022 al n. 62, volume 676, e trascritta a Verbania in data 02/07/2025 ai nn. 7601 R.G. e 6286 R.P.
Dalle verifiche catastali aggiornate si rileva che il suddetto bene risulta attualmente censito al Catasto Terreni al foglio 39, particella 361, con qualità "corte", ed è qualificato come "accessorio comune ad ente rurale ed urbano dall'impianto meccanografico"; pertanto, risulta catastalmente privo di autonoma intestazione, in quanto bene comune alle particelle 3 e 4 del medesimo foglio, quest'ultima articolata nei subalterni 1, 2, 3, 4 (oggetto di pignoramento), 5, 6 e 7.
Si segnala che il suddetto bene, già individuato come "gabinetto esterno" e attualmente censito come corte, non risulta espressamente ricompreso tra i beni oggetto della trascrizione del pignoramento.
Si allega visura catastale aggiornata.

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

BENE N° 4 - TERRENI UBICATI A BOGNANCO (VB), PIANO T

Si rileva l'assenza di delimitazioni fisiche, quali recinzioni o altri elementi idonei, atte a individuare e distinguere con certezza le aree oggetto di perizia rispetto alle limitrofe proprietà di terzi.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOGNANCO (VB) - LOCALITÀ BACINASCO N. 12, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto presenta finiture di tipo popolare, risalenti all'epoca di costruzione, e versa in condizioni di manutenzione scadenti.
Si evidenzia che, allo stato attuale, l'appartamento comporta un elevato fabbisogno di energia termica, risultando classificato in classe energetica G, con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile EPgl,nren pari a 681,47 kWh/m^{2}anno.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOGNANCO (VB) - LOCALITÀ BACINASCO N. 12, PIANO T

All'unità immobiliare in oggetto compete la quota proporzionale di comproprietà sull'area, sugli enti, sugli spazi, sugli impianti e su ogni altra parte dell'edificio destinata all'uso comune, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1117 e 1118 del Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOGNANCO (VB) - LOCALITÀ BACINASCO N. 12, PIANO T

Si evidenzia l'esistenza di servitù apparente di passaggio pedonale a favore dell'unità immobiliare in oggetto e a carico dell'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati, foglio 39, particella 4, subalterno 5, al fine di consentire l'accesso alla cantina sita al piano primo, oggetto di pignoramento.
Si segnala, altresì, l'esistenza di servitù apparente di passaggio pedonale a favore dell'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati, foglio 39, particella 4, subalterno 7, nonché dell'unità immobiliare in corso di definizione (corrispondente al Catasto Terreni, foglio 39, particella 4, subalterno 3), nella porzione di cantina sita al piano primo dell'unità immobiliare in oggetto, al fine di consentire l'accesso alle stesse.
Pertanto, in caso di aggiudicazione dell'unità immobiliare, dovrà essere valutata la costituzione formale delle servitù di passaggio pedonale a favore e contro la stessa, senza che ciò comporti alcuna valutazione in ordine alla titolarità dei diritti reali.
Si evidenzia, inoltre, che l'area su cui insiste il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, non risulta assoggettata a vincoli di uso civico, come precisato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 06/05/2025, a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Bognanco, Geom. Elena Della Bianca.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BOGNANCO (VB) - LOCALITÀ BACINASCO, PIANO T

L'area oggetto della presente perizia, non risulta assoggettata a vincoli di uso civico, come precisato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 06/05/2025, a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Bognanco, Geom. Elena Della Bianca.

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

BENE N° 4 - TERRENI UBICATI A BOGNANCO (VB), PIANO T

Le aree oggetto della presente perizia, non risultano assoggettate a vincoli di uso civico, come precisato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 06/05/2025, a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Bognanco, Geom. Elena Della Bianca.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOGNANCO (VB) - LOCALITÀ BACINASCO N. 12, PIANO T

Contesto: area residenziale.
Accesso: dalla via pubblica.
Altezza interna utile dei locali principali: 2,10 m.
Strutture verticali: murature in pietra e calce.
Divisori interni: murature in mattoni di laterizio.
Solai: in legno.
Finiture pareti esterne: al rustico, pietra a vista.
Finiture pareti interne dei locali principali: intonacate al civile e tinteggiate.
Pavimenti dei locali principali: in parte in piastrelle di ceramica e in parte in linoleum.
Serramenti esterni dei locali principali: in legno con vetri semplici.
Porte interne: in legno tamburato.
Impianto elettrico: sottotraccia, privo di interruttore salvavita.
Impianto di riscaldamento: assente.
Impianto di produzione acqua calda sanitaria: autonomo, con boiler elettrico posto in cucina.
Servizio igienico: non presente.

Non sono stati rinvenuti certificati di conformità degli impianti tecnologici presenti; pertanto, sarà compito del futuro avente titolo accertare la conformità degli stessi con l'ausilio di tecnici abilitati.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BOGNANCO (VB) - LOCALITÀ BACINASCO, PIANO T

Contesto: area residenziale.
Accesso: dalla via pubblica.
Descrizione: area recintata a verde.
In allegato alla presente certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 06/05/2025 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Bognanco, Geom. Elena della Bianca.

BENE N° 4 - TERRENI UBICATI A BOGNANCO (VB), PIANO T

Contesto: area extraurbana.
Descrizione: aree a bosco e gerbido, prive di delimitazioni fisiche quali recinzioni o altri elementi idonei all'individuazione dei confini.
In allegato alla presente certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 06/05/2025 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Bognanco, Geom. Elena della Bianca.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOGNANCO (VB) - LOCALITÀ BACINASCO N. 12, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BOGNANCO (VB) - LOCALITÀ BACINASCO, PIANO T

Il terreno in oggetto risulta nella diponibilità dell'esecutata sig.ra [redacted]

BENE N° 4 - TERRENI UBICATI A BOGNANCO (VB), PIANO T

I terreni in oggetto risultano nella diponibilità dell'esecutata sig.ra[redacted]

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOGNANCO (VB) - LOCALITÀ BACINASCO N. 12, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **17/09/1964** al **23/12/1988**	**** Omissis ****	**Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Gabriele Lincio	17/09/1964	14294	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	09/10/1964	1987	1737
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Domodossola	07/10/1964	485	187
Dal **24/12/1988** al **28/12/2011**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			24/12/1988		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	15/06/1990	5099	3749
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Domodossola	22/06/1989	23	588

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

<table>
<tr><td>Dal 24/12/1988 al 28/12/2011</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione integrativa</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>24/12/1988</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Verbania</td><td>02/07/2025</td><td>7601</td><td>6286</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Domodossola</td><td>25/11/2002</td><td>62</td><td>676</td></tr>
<tr><td>Dal 29/12/2011 al 02/03/2014</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>29/12/2011</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Verbania</td><td>17/06/2013</td><td>5925</td><td>4205</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Domodossola</td><td>14/12/2012</td><td>768</td><td>9990</td></tr>
<tr><td>Dal 03/03/2014</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Divisione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Notaio Manlio Carlo Soldani</td><td>03/03/2014</td><td>3507</td><td>1898</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Verbania</td><td>26/03/2014</td><td>3384</td><td>2780</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</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.

Si evidenzia che non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità del de cuius **** Omissis ****; tuttavia, si rileva che sono decorsi oltre venti anni dalla data del decesso, avvenuto il 23/12/1988.

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

Si evidenzia, inoltre, che la coniuge **** Omissis **** ha rinunciato all'eredità presso la Cancelleria del Tribunale di Verbania – Sezione distaccata di Domodossola in data 08/05/1989, cron. n. 39.
Si segnala, altresì, l'intervenuta accettazione tacita di eredità del de cuius **** Omissis ****, avvenuta con atto a rogito del Notaio Manlio Carlo Soldani in data 03/03/2014, repertorio n. 3507/1898, trascritta a Verbania in data 26/03/2014 ai nn. 3386 R.G. e 2782 R.P.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BOGNANCO (VB) - LOCALITÀ BACINASCO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **17/09/1964** al **23/12/1988**	**** Omissis ****	**Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Gabriele Lincio	17/09/1964	14294	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	09/10/1964	1987	1737
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Domodossola	07/10/1964	485	187
Dal **24/12/1988** al **28/12/2011**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			24/12/1988		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	15/06/1990	5099	3749
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Domodossola	22/06/1989	23	588
Dal **24/12/1988** al **28/12/2011**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione integrativa**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			24/12/1988		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	02/07/2025	7601	6286
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Domodossola	25/11/2002	62	676

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

<table>
<tr><td>Dal 29/12/2011 al 02/03/2014</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>29/12/2011</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Verbania</td><td>17/06/2013</td><td>5925</td><td>4205</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Domodossola</td><td>14/12/2012</td><td>768</td><td>9990</td></tr>
<tr><td>Dal 03/03/2014</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Divisione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Notaio Manlio Carlo Soldani</td><td>03/03/2014</td><td>3507</td><td>1898</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Verbania</td><td>26/03/2014</td><td>3384</td><td>2780</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></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.

Si evidenzia che non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità del de cuius **** Omissis ****, tuttavia, si rileva che sono decorsi oltre venti anni dalla data del decesso, avvenuto il 23/12/1988.
Si evidenzia, inoltre, che la coniuge **** Omissis **** ha rinunciato all'eredità presso la Cancelleria del Tribunale di Verbania – Sezione distaccata di Domodossola in data 08/05/1989, cron. n. 39.
Si segnala, altresì, l'intervenuta accettazione tacita di eredità del de cuius **** Omissis ****, avvenuta con atto a rogito del Notaio Manlio Carlo Soldani in data 03/03/2014, repertorio n. 3507/1898, trascritta a Verbania in data 26/03/2014 ai nn. 3386 R.G. e 2782 R.P.

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

BENE N° 4 - TERRENI UBICATI A BOGNANCO (VB), PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **03/10/1964** al **07/01/2000**	**** Omissis ****	**Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Andrea Laurini	03/10/1964	21204	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	06/11/1964	2114	1897
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Domodossola	23/10/1964	1607	123
Dal **08/01/2000** al **28/12/2011**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			08/01/2000		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	25/09/2000	10711	7623
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Domodossola	22/06/2000	67	661
Dal **29/12/2011** al **02/03/2014**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			29/12/2011		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	17/06/2013	5925	4205
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Domodossola	14/12/2012	768	9990
Dal **03/03/2014**	**** Omissis ****	**Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Manlio Carlo Soldani	03/03/2014	3507	1898

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

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	26/03/2014	3384	2780
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si evidenzia che nella nota di trascrizione della dichiarazione di successione della de cuius **** Omissis **** è stato indicato, per mero errore materiale, il terreno censito al Catasto Terreni al foglio 31, particella 93, in luogo del corretto identificativo catastale foglio 32, particella 93.
Si precisa tuttavia che nei successivi passaggi di proprietà, ed in particolare nella dichiarazione di successione del de cuius **** Omissis ****nonché nel conseguente atto di divisione, il predetto immobile risulta correttamente individuato al Catasto Terreni al foglio 32, particella 93, garantendo pertanto la continuità storico-catastale del bene.
Si segnalano, altresì, le intervenute accettazioni tacite di eredità:
- della de cuius **** Omissis ****, avvenuta con atto a rogito del Notaio Manlio Carlo Soldani in data 03/03/2014, repertorio n. 3507/1898, trascritto a Verbania in data 26/03/2014 ai nn. 3385 R.G. e 2781 R.P.;
- del de cuius **** Omissis ****, avvenuta con atto a rogito del Notaio Manlio Carlo Soldani in data 03/03/2014, repertorio n. 3507/1898, trascritto a Verbania in data 26/03/2014 ai nn. 3386 R.G. e 2782 R.P.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOGNANCO (VB) - LOCALITÀ BACINASCO N. 12, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 21/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Verbania il 19/03/2024
  Reg. gen. 3084 - Reg. part. 2665
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Il tutto come risulta dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 21/03/2026 allegate alla presente.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BOGNANCO (VB) - LOCALITÀ BACINASCO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 21/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Verbania il 19/03/2024
  Reg. gen. 3084 - Reg. part. 2665
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Il tutto come risulta dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 21/03/2026 allegate alla presente.

BENE N° 4 - TERRENI UBICATI A BOGNANCO (VB), PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 21/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Verbania il 19/03/2024
  Reg. gen. 3084 - Reg. part. 2665
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Il tutto come risulta dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 21/03/2026 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOGNANCO (VB) - LOCALITÀ BACINASCO N. 12, PIANO T

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "aree di restauro e risanamento conservativo" regolata dall'articolo 35 delle Norme Tecniche di Attuazione.
Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 06/05/2025 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Bognanco, Geom. Elena Della Bianca, che si allega alla presente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BOGNANCO (VB) - LOCALITÀ BACINASCO, PIANO T

Il terreno in oggetto, insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "aree di interesse ambientale e zone di recupero edilizio e urbanistico" regolata dall'articolo 19 delle Norme Tecniche di Attuazione.
Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 06/05/2025 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Bognanco, Geom. Elena Della Bianca, che si allega alla

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

presente.

BENE N° 4 - TERRENI UBICATI A BOGNANCO (VB), PIANO T

I terreni in oggetto, insistono su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come segue:
- foglio 32, particelle 93, 182, 442 e 457: "aree di tutela ambientale" regolata dall'articolo 28 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- foglio 34, particella 119: "aree destinate ad uso agricolo e/o silvo pastorale" regolata dall'articolo 27 delle Norme Tecniche di Attuazione.
Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 06/05/2025 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Bognanco, Geom. Elena Della Bianca, che si allega alla presente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOGNANCO (VB) - LOCALITÀ BACINASCO N. 12, PIANO T

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

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bognanco è emerso che il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte, è di vecchia costruzione, essendo stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967.
Considerate le caratteristiche costruttive e la remota costruzione dell'involucro edilizio esistente, si ritiene l'immobile urbanisticamente conforme.
Le lievi discordanze riscontrate in sede di sopralluogo, confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi, rientrano nel concetto di tolleranza previsto dal D.P.R. 380/2001, articolo 34-bis, comma 1-bis e s.m.i., e, inoltre, non risulta alcun provvedimento sanzionatorio tale da inibire la commerciabilità dell'immobile.
Per quanto riguarda i vincoli urbanistici e le servitù, si rinvia a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bognanco in data 06/05/2025, allegato alla presente perizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BOGNANCO (VB) - LOCALITÀ BACINASCO, PIANO T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In merito ai vincoli ed alla sussistenza di diritti di uso civico si fa riferimento a quanto specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bognanco in data 06/05/2025, che si allega alla presente.

BENE N° 4 - TERRENI UBICATI A BOGNANCO (VB) - LOCALITÀ BACINASCO, PIANO T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In merito ai vincoli ed alla sussistenza di diritti di uso civico si fa riferimento a quanto specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bognanco in data 06/05/2025, che si allega alla presente.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOGNANCO (VB) - LOCALITÀ BACINASCO N. 12, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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** - Appartamento ubicato a Domodossola (VB) - Via Castellazzo n. 7, piano 4
  Trattasi della piena proprietà di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano quarto, facente parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Alighieri", edificio composto da sette piani fuori terra ed un piano interrato, realizzato alla fine degli anni '60 del secolo scorso. L'immobile è ubicato nel Comune di Domodossola (VB), in Via Castellazzo n. 7, in zona semicentrale a prevalente destinazione residenziale, dotata dei principali servizi di pubblica utilità e ben collegata alla viabilità urbana. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla pubblica via, mediante attraversamento di area esterna comune (sub. 23), con successivo ingresso nel vano scala condominiale (sub. 23). L'unità si sviluppa su un unico livello ed è composta da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, una camera, ripostiglio, bagno e balcone. Completano la proprietà una cantina posta al piano interrato ed una soffitta posta al piano sesto (sottotetto). Alla suddetta unità immobiliare compete la quota proporzionale di comproprietà pari a millesimi 36,72 delle parti comuni dell'edificio, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, comprendenti aree, spazi ed impianti comuni.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 101, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 109.725,00
  La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale.
  Nella determinazione del valore finale del lotto si è tenuto conto dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica.
  Calcolo del mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale:
  - prima casa € 302,13 x 115,50 = € 34.896,02.
  - seconda casa € 302,13 x 126,00 = € 38.068,38.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Domodossola (VB) - Via Castellazzo n. 7, piano 4	73,15 mq	1.500,00 €/mq	€ 109.725,00	100,00%	€ 109.725,00
				Valore di stima:	€ 109.725,00

Valore di stima: € 109.725,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento per difetto	725,00	€

Valore finale di stima: **€ 109.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco n. 12, piano T
  Trattasi della piena proprietà di un'unità immobiliare a destinazione residenziale, posta al piano terra, facente parte di un fabbricato pluripiano, composto da tre piani fuori terra e un piano seminterrato, di antica costruzione. L'immobile è ubicato nel Comune di Bognanco (VB), in località Bacinasco n. 12, in zona centrale a prevalente destinazione residenziale, dotata dei principali servizi di pubblica utilità e collegata alla viabilità urbana. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla pubblica via, mediante attraversamento di area esterna comune (sub. 1). L'unità si sviluppa su un unico livello ed è composta da: cucina, due camere e ripostiglio. Completano la proprietà una cantina, posta al piano primo, e una soffitta, posta al piano secondo (sottotetto). Alla suddetta unità immobiliare compete la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni dell'edificio, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, comprendenti aree, spazi e impianti comuni.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 4, Sub. 4, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 30.150,00
  La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale.
  Calcolo del mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale:
  - prima casa € 101,23 x 115,50 = € 11.962,07.
  - seconda casa € 101,23 x 126,00 = € 12.754,98.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Bognanco (VB) - Località Bacinasco, piano T
  Trattasi della piena proprietà di un terreno a prato ubicato nel Comune di Bognanco (VB), in località Bacinasco, in zona centrale a prevalente destinazione residenziale, dotata dei principali servizi di pubblica utilità e collegata alla viabilità urbana. L'accesso all'area avviene direttamente dalla prospiciente pubblica via.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 1, Qualità Seminativo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 465,00
  Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale: - € 0,14 x 112,50 = € 15,75

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

- **Bene N° 4** - Terreni ubicati a Bognanco (VB), piano T

  Trattasi della piena proprietà di cinque appezzamenti di terreno a bosco, ubicati nel Comune di Bognanco (VB), in zona extraurbana a prevalente destinazione rurale/agricola.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 93, Qualità Bosco ceduo - Fg. 32, Part. 182, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 442, Qualità Prato - Fg. 32, Part. 457, Qualità Bosco ceduo - Fg. 34, Part. 119, Qualità Bosco ceduo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 2.340,00
  Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:
  - foglio 32, particella 93: € 0,07 x 112,50 = € 7,88.
  - foglio 32, particella 182: € 0,11 x 112,50 = € 12,38.
  - foglio 32, particella 442: € 0,30 x 112,50 = € 33,75.
  - foglio 32, particella 457: € 0,12 x 112,50 = € 13,50.
  - foglio 34, particella 119: € 0,31 x 112,50 = € 34,88.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Bognanco (VB) - Località Bacinasco n. 12, piano T	67,00 mq	450,00 €/mq	€ 30.150,00	100,00%	€ 30.150,00
Bene N° 3 - Terreno Bognanco (VB) - Località Bacinasco, piano T	93,00 mq	5,00 €/mq	€ 465,00	100,00%	€ 465,00
Bene N° 4 - TerrenI Bognanco (VB), piano T	2340,00 mq	1,00 €/mq	€ 2.340,00	100,00%	€ 2.340,00
				Valore di stima:	€ 32.955,00

Valore di stima: € 32.955,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento per difetto	455,00	€

Valore finale di stima: **€ 32.500,00**

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.

Ornavasso, li 27/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Tonietti Marco

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