

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tonietti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2023 del R.G.E.
unità alla 43/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano 3	5
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano 3.....	7
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano 3.....	7
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T	8
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano 3.....	8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano 3.....	8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano 3.....	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T	10
Dati Catastali.....	11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano 3.....	11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T.....	12
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano 3.....	12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T.....	12
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano 3.....	13
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T.....	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano 3.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano 3.....	13
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano 3.....	14
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T.....	14
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano 3.....	15
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T	15

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano 3.....	15
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T	17
Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano 3.....	17
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T	19
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano 3.....	19
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T	20
Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano 3.....	20
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T	21
Vincoli od oneri condominiali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano 3.....	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riserve e particolarità da segnalare	24

All'udienza del 13/06/2023, 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 14/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

All'udienza del 06/09/2024, al 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 invitato ad integrare la perizia con la stima dei beni oggetto della procedura esecutiva n. 43/2024.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano 3
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO 3

Trattasi dell'intera proprietà di un appartamento situato al piano terzo facente parte di un fabbricato plurifamiliare, elevato su quattro piani fuori terra (terreno, primo, secondo e terzo), di antica costruzione e ristrutturato a metà degli anni '60 del secolo scorso. L'immobile è ubicato nel Comune di Gravellona Toce (VB) in Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2 in una zona centrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso al fabbricato avviene dalla prospiciente strada pubblica attraverso portico e area esterna comune identificata a Catasto Terreni al foglio 13 particella 400, da cui si accede al corpo scala comune.

L'unità immobiliare residenziale in oggetto è costituita da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, bagno e balcone. Inoltre alla stessa compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali del fabbricato, e più precisamente:

- quota indivisa di 1/2 del giardino pertinenziale (Bene N° 2), poco discosto, dalla superficie complessiva di mq 210, ed identificato a Catasto Terreni al foglio 13, particella 894.
- quota indivisa pari ad 1/6 della zona pertinenziale adibita a passaggio (Bene N° 3) della superficie di mq 40, ed identificato a Catasto Terreni al foglio 13, particella 895.
- quota di comproprietà sul portico di accesso dalla Piazza Vittorio Emanuele Terzo, sul cortile identificato a Catasto Terreni al foglio 13, particella 400, sul portico sottoscala per accesso al giardino, sull'intero fabbricato di collegamento tra il corpo di fabbricato prospiciente la Piazza Vittorio Emanuele Terzo e quello prospiciente il giardino, compresa la scala per l'accesso ai piani superiori dei due corpi di fabbrica, il tutto come stabilito dalla legge e come meglio precisato e specificato nell'atto del Notaio Franco Sala di Gravellona Toce del 13/11/1965 repertorio n. 1823 e raccolta n. 722.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 - AREA URBANA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO T

Trattasi della quota indivisa di 1/2 di proprietà di un'area urbana (giardino pertinenziale all'unità immobiliare Bene N° 1) dalla superficie complessiva di mq 210.

L'area è ubicata nel Comune di Gravellona Toce (VB) in Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2 in una zona centrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso al terreno avviene dalla prospiciente strada pubblica attraverso portico e area esterna comune identificata a Catasto Terreni al foglio 13 particella 400 (Bene N° 1) e successivo passaggio sull'area identificata a Catasto Terreni al foglio 13, particella 895 (Bene N° 3).

Si precisa che nell'atto Notaio Sala di Gravellona Toce del 13/11/1965 repertorio n. 1823 e raccolta n. 722, l'area urbana in oggetto, risulta vincolata da servitù perpetua di non costruire.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO T

Trattasi della quota indivisa di 1/6 di proprietà di un terreno (zona pertinenziale adibita a passaggio) della superficie complessiva di mq 40.

Il terreno è ubicato nel Comune di Gravellona Toce (VB) in Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2 in una zona centrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso all'area avviene dalla prospiciente strada pubblica attraverso portico e area esterna comune identificata a Catasto Terreni al foglio 13 particella 400 (Bene N° 1).

Si precisa che nell'atto Notaio Sala di Gravellona Toce del 13/11/1965 repertorio n. 1823 e raccolta n. 722, il terreno in oggetto, risulta vincolato da servitù perpetua di non costruire.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano 3
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO 3

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, 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 GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO 3

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)

Il signor **** Omissis **** risulta coniugato a far data dal 17/12/2015 con la signora **** Omissis **** in regime di comunione dei beni, come meglio specificato nell'estratto per riassunto di matrimonio rilasciato dal Comune di Mergozzo in data 08/07/2023 che si allega alla presente.

Si evidenzia che l'immobile è stato acquistato dall'esecutato anteriormente al matrimonio, pertanto trattasi di bene personale ai sensi dell'art. 179 del Codice Civile.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Il signor **** Omissis **** risulta coniugato a far data dal 17/12/2015 con la signora **** Omissis **** in regime di comunione dei beni, come meglio specificato nell'estratto per riassunto di matrimonio rilasciato dal Comune di Mergozzo in data 08/07/2023 che si allega alla presente.

Si evidenzia che l'area è stata acquistata dall'esecutato anteriormente al matrimonio, pertanto trattasi di bene personale ai sensi dell'art. 179 del Codice Civile.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Il signor **** Omissis **** risulta coniugato a far data dal 17/12/2015 con la signora **** Omissis **** in regime di comunione dei beni, come meglio specificato nell'estratto per riassunto di matrimonio rilasciato dal Comune di Mergozzo in data 08/07/2023 che si allega alla presente.

Si evidenzia che il terreno è stato acquistato dall'esecutato anteriormente al matrimonio, pertanto trattasi di bene personale ai sensi dell'art. 179 del Codice Civile.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO 3

L'appartamento in oggetto confina partendo da nord in senso orario con: altra unità immobiliare particella 397, prospetto su Piazza Vittorio Emanuele Terzo, prospetto su particella 412, prospetto su particella 413, prospetto su area esterna comune particella 400, corpo scala comune e ancora prospetto su area esterna comune particella 400.

L'intero fabbricato a area scoperto, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, corrispondente a Catasto Terreni al foglio 13, particella 400, confina partendo da nord in senso orario con: particelle 398, 397, Piazza Vittorio Emanuele Terzo, particelle 412, 413, 539, 895 e 896.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO T

L'area urbana confina partendo da nord in senso orario con: particelle 893, 895, 539 e Torrente Strona.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO T

Il terreno confina partendo da nord in senso orario con: particelle 399, 896, 400, 539, 894, 893 e 892.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	70,00 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	2,48 m	3
Balcone	11,00 mq	11,00 mq	0,3	3,30 mq	0,00 m	3

Totale superficie convenzionale:	90,30 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	90,30 mq	

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana	210,00 mq	210,00 mq	1	210,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				210,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				210,00 mq		

Superficie ricavata da visura castale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	40,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

Superficie ricavata da visura castale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/07/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 207, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 89 mq Rendita € 180,76 Piano 3
Dal 06/07/1997 al 28/09/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 207, Sub. 4

		Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 89 mq Rendita € 180,76 Piano 3
Dal 29/09/1997 al 20/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 207, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 180,76 Piano 3
Dal 21/04/2009 al 10/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 207, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 89 mq Rendita € 180,76 Piano 3
Dal 11/10/2023 al 14/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 207, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 227,76 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/01/2024 al 14/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 894 Categoria F1, Cons. 210 mq Superficie catastale 210 mq Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/01/1977 al 14/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 895 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.00.40

Trattasi di Ente Urbano privo di intestazione catastale.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	207	4		A3	1	4,5 vani	90 mq	227,76 €	3	

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	
13	400				Ente urbano		00.01.80 mq				

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania era depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare pignorata, presentata in data 23/01/1969 dal geom. Andrea Capra che non rappresentava lo stato dei luoghi per modifiche alle aperture esterne, alla sagoma e all'altezza interna (indicata 2,80 mt - rilevata 2,48 mt); pertanto si è resa necessaria denuncia di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica, presentata dal sottoscritto geom. Marco Tonietti all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania in data 10/10/2023 protocollo n. VB0041086 e in atti dal 11/10/2023.

L'area su cui insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, corrisponde a Catasto Terreni al foglio 13 particella 400, Ente Urbano di are 1.80, anch'esso inserito nel pignoramento e nello specifico relativamente la quota di comproprietà sul portico di accesso dalla Piazza Vittorio Emanuele Terzo, sul cortile, sul portico sottoscala per accesso al giardino, sull'intero fabbricato di collegamento tra il corpo di fabbricato prospiciente la Piazza Vittorio Emanuele Terzo e quello prospiciente il giardino, compresa la scala per l'accesso ai piani superiori dei due corpi di fabbrica (vedasi elaborato planimetrico foglio 2 particella 207).

A seguito delle operazioni catastali eseguite, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della legge 30 luglio 2010 n. 122, si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie depositate".

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	894			F1		210 mq	210 mq		T	

Corrispondenza catastale

La mappa catastale e l'elaborato planimetrico corrispondono allo stato dei luoghi.

L'area urbana in oggetto corrisponde a Catasto Terreni al foglio 13, particella 894, Ente Urbano di are 2.10.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, 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
13	895				Ente Urbano		00.00.40 mq			

Corrispondenza catastale

La mappa catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO 3

All'interno della valutazione del presente bene, e come riportato nel pignoramento immobiliare RGE 43/2024 riunito alla procedure RGE 21/2023, vi è inclusa la nel presente bene la quota di comproprietà sul portico di accesso dalla Piazza Vittorio Emanuele Terzo, sul cortile, sul portico sottoscala per accesso al giardino, sull'intero fabbricato di collegamento tra il corpo di fabbricato prospiciente la Piazza Vittorio Emanuele Terzo e quello prospiciente il giardino, compresa la scala per l'accesso ai piani superiori dei due corpi di fabbrica il tutto identificato al Catasto Terreni al foglio 13, particella 400 e meglio rappresentato nell'elaborato planimetrico corrispondente a Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 207.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO T

Si evidenzia che nell'atto Notaio Sala di Gravellona Toce del 13/11/1965 repertorio n. 1823 e raccolta n. 722, l'area in oggetto, risulta vincolata da servitù perpetua di non costruire.

Si segnala la presenza di una piccola struttura in legno (tettoia) ammalorata con manto di copertura in lastre di amianto "Eternit". L'aggiudicatario con i restanti comproprietari, dovrà provvedere alla demolizione di tale manufatto e relativo smaltimento in discarica autorizzata; si stima un costo (a titolo puramente indicativo) presumibilmente di 1.500,00 € (somma questa che è stata considerata in riduzione nella stima).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO T

Si evidenzia che nell'atto Notaio Sala di Gravellona Toce del 13/11/1965 repertorio n. 1823 e raccolta n. 722, il terreno in oggetto, risulta vincolato da servitù perpetua di non costruire.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO 3

L'appartamento in oggetto presenta finiture di tipo economico e verte in scarse condizioni di manutenzione, con presenza di muffa e infiltrazioni diffuse. Si evidenzia che, allo stato attuale, l'appartamento necessita di un elevato fabbisogno di energia termica, essendo stato classificato in classe energetica G (EPgl,nren (kWh/m²anno): 254,97).

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO T

L'area urbana in oggetto si presenta in stato di abbandono e in scarso stato manutentivo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO T

Il terreno in oggetto si presenta in discreto stato manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO 3

All'unità immobiliare in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali del fabbricato, e più precisamente:

- quota indivisa di 1/2 del giardino pertinenziale (Bene N° 2), poco discosto, dalla superficie complessiva di mq 210, ed identificato a Catasto Terreni al foglio 13, particella 894.
- quota indivisa pari ad 1/6 della zona pertinenziale adibita a passaggio (Bene N° 3) della superficie di mq 40, ed identificato a Catasto Terreni al foglio 13, particella 895.
- quota di comproprietà sul portico di accesso dalla Piazza Vittorio Emanuele Terzo, sul cortile identificato a Catasto Terreni al foglio 13, particella 400, sul portico sottoscala per accesso al giardino, sull'intero fabbricato di collegamento tra il corpo di fabbricato prospiciente la Piazza Vittorio Emanuele Terzo e quello prospiciente il giardino, compresa la scala per l'accesso ai piani superiori dei due corpi di fabbrica, il tutto come stabilito dalla legge e come meglio precisato e specificato nell'atto del Notaio Franco Sala di Gravellona Toce del 13/11/1965 repertorio n. 1823 e raccolta n. 722.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO 3

Non risultano fornite informazioni in merito alla presenza o meno di vincoli d'uso civico relativamente all'area su cui insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 27/07/2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Gravellona Toce Arch. Domingo Tommasato.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO T

Non risultano fornite informazioni in merito alla presenza o meno di vincoli d'uso civico relativamente all'area urbana in oggetto, il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data

27/07/2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Gravellona Toce Arch. Domingo Tommasato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO T

Non risultano fornite informazioni in merito alla presenza o meno di vincoli d'uso civico relativamente al terreno in oggetto, il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 27/07/2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Gravellona Toce Arch. Domingo Tommasato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO 3

Contesto: area residenziale.

Accesso: da strada pubblica.

Altezza interna utile: 2,48 mt.

Strutture verticali: in cemento armato con muratura di tamponamento non isolata in laterizio.

Divisori interni: murature in mattoni di laterizio.

Solai: latero-cemento.

Finiture pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

Finiture pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate.

Pavimenti: piastrelle di ceramica.

Rivestimenti servizio igienico e cucina: piastrelle di ceramica.

Serramenti esterni: parte in PVC e parte in legno, con vetri a camera e scuri in legno.

Porte interne: legno tamburato.

Impianto elettrico: sottotraccia e dotato di interruttore salvavita.

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia posta nella cucina, alla data del sopralluogo non funzionante e scollegata; i radiatori sono in alluminio.

Servizio igienico: dotato di doccia, vaso igienico, bidet e lavabo; l'areazione avviene in modo naturale essendo dotato di finestra apribile.

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO T

Contesto: area residenziale.

Descrizione: area a verde in parte priva di recinzione.

In allegato alla presente certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 27/07/2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Gravellona Toce Arch. Domingo Tommasato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO T

Contesto: area residenziale.

Descrizione: area libera priva di recinzione destinata a passaggio.

In allegato alla presente certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 27/07/2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Gravellona Toce Arch. Domingo Tommasato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO 3

L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato **** Omissis ****.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO T

L'immobile alla data del sopralluogo risulta in stato di abbandono.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO T

Trattasi di terreno destinato a passaggio.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1997 al 20/04/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Boggia	29/09/1997	79527	8308
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	04/10/1997	9209	7236
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 21/04/2009	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Alberto Villa	21/04/2009			77023	20847
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Verbania	18/05/2009			5989	4322
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.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1997 al 20/04/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Boggia	29/09/1997	79527	8308
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	04/10/1997	9209	7236
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Villa	21/04/2009	77023	20847
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	18/05/2009	5989	4322
		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.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1997 al 20/04/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Boggia	29/09/1997	79527	8308
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	04/10/1997	9209	7236
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Villa	21/04/2009	77023	20847
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	18/05/2009	5989	4322
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 13/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Verbania il 18/05/2009
Reg. gen. 5991 - Reg. part. 701
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 3,18 %
Rogante: Notaio Alberto Villa
Data: 21/04/2009
N° repertorio: 77024
N° raccolta: 20848
Note: Relativa alla quota di proprietà per 1/1 dell'unità identificata a Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 207, subalterno 4.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Verbania il 20/11/2012
Reg. gen. 11395 - Reg. part. 8681
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Relativa alla quota di proprietà per 1/1 dell'unità identificata a Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 207, subalterno 4.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Verbania il 18/04/2023
Reg. gen. 4868 - Reg. part. 4036
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Relativa alla quota di proprietà per 1/1 dell'unità identificata a Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 207, subalterno 4.
- **Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Verbania il 30/07/2024
Reg. gen. 8712 - Reg. part. 7266
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Relativa alla quota di comproprietà dell'unità identificata a Catasto Terreni al foglio 13, particella 400, Ente Urbano.

Il tutto come risulta: dalla certificazione notarile redatta dalla Notaio Giulia Barbagallo di Palermo relativamente all'appartamento identificato a Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 207, subalterno 4; dalla certificazione notarile redatta dalla Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni relativamente alla quota di comproprietà dell'unità identificata a Catasto Terreni al foglio 13, particella 400; dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 13 novembre 2024 allegate alla presente.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 13/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Verbania il 30/07/2024

Reg. gen. 8712 - Reg. part. 7266

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Relativa alla quota di proprietà dell'esecutato pari a 1/2.

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dalla Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 13 novembre 2024 allegate alla presente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 13/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Verbania il 30/07/2024

Reg. gen. 8712 - Reg. part. 7266

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Relativa alla quota di proprietà dell'esecutato pari a 1/6.

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dalla Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 13 novembre 2024 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO 3

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "Nuclei Antica Formazione" regolati dall'articolo 28 delle Norme Tecniche di Attuazione. Geologicamente classificato in classe IIIb2-1.

Risulta inoltre assoggettata ai seguenti vincoli: area a rischio Archeologico ai sensi dell'Art. 21 del D.lgs 42/2004 e smi, perimetro dei centri abitati e RIR - Area di osservazione (ai sensi del DMLLPP n° 151/2001 e della DGR Piemonte 20-13359).

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 27/07/2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Gravello Toce.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO T

L'area urbana oggetto della presente perizia insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "Aree Agricole" regolate dall'articolo 27 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Geologicamente classificato parte in classe IIa, parte in classe IIIa1 e parte in classe IIIb2-1.

Risulta inoltre assoggettata ai seguenti vincoli: area a rischio Archeologico ai sensi dell'Art. 21 del D.lgs 42/2004 e smi, perimetro dei centri abitati, RIR - Area di osservazione (ai sensi del DMLLPP n° 151/2001 e della DGR Piemonte 20-13359) e vincolo Ambientale di cui al DLGS 42/2004.

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 27/07/2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Gravello Toce.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO T

Il terreno oggetto della presente perizia insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "Nuclei di antica formazione" regolati dall'articolo 28 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Geologicamente classificato in classe IIIb2-1.

Risulta inoltre assoggettata ai seguenti vincoli: area a rischio Archeologico ai sensi dell'Art. 21 del D.lgs 42/2004 e smi, perimetro dei centri abitati e RIR - Area di osservazione (ai sensi del DMLLPP n° 151/2001 e della DGR Piemonte 20-13359).

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 27/07/2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Gravello Toce.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO 3

L'immobile non 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. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate nell'archivio del Comune di Gravello Toce (VB), ai sensi dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Nulla osta rilasciato in data 09/11/1966 n. 1262.
- Dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 10/06/1968 n. 1262.

Alla data del sopralluogo non esisteva l'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla pratica edilizia di cui sopra. A seguito delle verifiche condotte durante le operazioni di rito e come si evince dalle fotografie allegate alla presente perizia, si evidenziano le seguenti principali difformità:

- realizzazione di ampliamento in sporgenza dal perimetro licenziato ove risulta ubicato il servizio igienico;
- assenza di tamponatura porzione di balcone per formazione ingresso e servizio igienico;
- modifiche alla distribuzione interna dei locali;
- modifiche alle aperture esterne;
- altre di minore entità;
- lievi discordanze nel dimensionamento dei locali e nell'altezza interna rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i.

Sebbene a tutt'oggi non risultino attivati procedimenti sanzionatori, per una completa e coerente valutazione del procedimento da intraprendere per ricomporre le difformità evidenziate, occorrerà sviluppare e approfondire le problematiche mediante la presentazione di una pratica mirata che esula dal mandato

professionale del sottoscritto e solo la cui istruttoria potrà esplicitare esaurientemente tutti i risvolti conseguenti. L'aggiudicatario, al fine di regolarizzare le suddette difformità (qualora sanabili), dovrà predisporre apposito progetto di sanatoria oltre all'esecuzione di opere edilizie di ripristino/adeguamento. Si stima un costo indicativo di circa 10.000,00 € (onere detratto quale deprezzamento nel capitolo "stima").

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO T

In merito ai vincoli ed alla sussistenza di diritti di uso civico si fa riferimento a quanto specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 27/07/2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Gravellona Toce Arch. Domingo Tommasato.

Si segnala la presenza di una piccola struttura in legno (tettoia) ammalorata con manto di copertura in lastre di amianto "Eternit". L'aggiudicatario con i restanti comproprietari, dovrà provvedere alla demolizione di tale manufatto e relativo smaltimento in discarica autorizzata; si stima un costo (a titolo puramente indicativo) presumibilmente di 1.500,00 € (somma questa che è stata considerata in riduzione nella stima).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO T

In merito ai vincoli ed alla sussistenza di diritti di uso civico si fa riferimento a quanto specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 27/07/2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Gravellona Toce Arch. Domingo Tommasato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO N. 2, PIANO 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste l'amministratore condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano

3
Trattasi dell'intera proprietà di un appartamento situato al piano terzo facente parte di un fabbricato plurifamiliare, elevato su quattro piani fuori terra (terreno, primo, secondo e terzo), di antica costruzione e ristrutturato a metà degli anni '60 del secolo scorso. L'immobile è ubicato nel Comune di Gravellona Toce (VB) in Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2 in una zona centrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso al fabbricato avviene dalla prospiciente strada pubblica attraverso portico e area esterna comune identificata a Catasto Terreni al foglio 13 particella 400, da cui si accede al corpo scala comune. L'unità immobiliare residenziale in oggetto è costituita da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, bagno e balcone. Inoltre alla stessa compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali del fabbricato, e più precisamente: - quota indivisa di 1/2 del giardino pertinenziale (Bene N° 2), poco discosto, dalla superficie complessiva di mq 210, ed identificato a Catasto Terreni al foglio 13, particella 894. - quota indivisa pari ad 1/6 della zona pertinenziale adibita a passaggio (Bene N° 3) della superficie di mq 40, ed identificato a Catasto Terreni al foglio 13, particella 895. - quota di comproprietà sul portico di accesso dalla Piazza Vittorio Emanuele Terzo, sul cortile identificato a Catasto Terreni al foglio 13, particella 400, sul portico sottoscala per accesso al giardino, sull'intero fabbricato di collegamento tra il corpo di fabbricato prospiciente la Piazza Vittorio Emanuele Terzo e quello prospiciente il giardino, compresa la scala per l'accesso ai piani superiori dei due corpi di fabbrica, il tutto come stabilito dalla legge e come meglio precisato e specificato nell'atto del Notaio Franco Sala di Gravellona Toce del 13/11/1965 repertorio n. 1823 e raccolta n. 722.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 207, Sub. 4, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 400, Qualità Ente urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 63.210,00

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:

- appartamento prima casa € 227,76 x 115,50 = € 26.306,28.

- appartamento seconda casa € 227,76 x 126,00 = € 28.697,76.

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T

Trattasi della quota indivisa di 1/2 di proprietà di un'area urbana (giardino pertinenziale all'unità immobiliare Bene N° 1) dalla superficie complessiva di mq 210. L'area è ubicata nel Comune di Gravellona Toce (VB) in Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2 in una zona centrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso al terreno avviene dalla prospiciente strada pubblica attraverso portico e area esterna comune identificata a Catasto Terreni al foglio 13 particella 400 (Bene N° 1) e successivo passaggio sull'area identificata a Catasto Terreni al foglio 13, particella 895 (Bene N° 3). Si precisa che nell'atto Notaio Sala di Gravellona Toce del 13/11/1965 repertorio n. 1823 e raccolta n. 722, l'area urbana in oggetto, risulta vincolata da servitù perpetua di non costruire.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 894, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 2.100,00

Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale: area urbana priva di rendita catastale.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T

Trattasi della quota indivisa di 1/6 di proprietà di un terreno (zona pertinenziale adibita a passaggio) della superficie complessiva di mq 40. Il terreno è ubicato nel Comune di Gravellona Toce (VB) in Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2 in una zona centrale a prevalente carattere residenziale, prossima

alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso all'area avviene dalla prospiciente strada pubblica attraverso portico e area esterna comune identificata a Catasto Terreni al foglio 13 particella 400 (Bene N° 1). Si precisa che nell'atto Notaio Sala di Gravellona Toce del 13/11/1965 repertorio n. 1823 e raccolta n. 722, il terreno in oggetto, risulta vincolato da servitù perpetua di non costruire.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 895, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

Valore di stima del bene: € 133,28

Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale: ente urbano privo di rendita catastale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano 3	90,30 mq	700,00 €/mq	€ 63.210,00	100,00%	€ 63.210,00
Bene N° 2 - Area urbana Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T	210,00 mq	20,00 €/mq	€ 4.200,00	50,00%	€ 2.100,00
Bene N° 3 - Terreno Gravellona Toce (VB) - Piazza Vittorio Emanuele Terzo n. 2, piano T	40,00 mq	20,00 €/mq	€ 800,00	16,66%	€ 133,28
				Valore di stima:	€ 65.443,28

Valore di stima: € 65.443,28

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (stimati)	10000,00	€
Arrotondamento per difetto	443,28	€

Valore finale di stima: € 55.000,00

All'interno della valutazione del Bene N° 1 (Appartamento), e come riportato nel pignoramento immobiliare RGE 43/2024 riunito alla procedure RGE 21/2023, vi è inclusa la quota di comproprietà sul portico di accesso dalla Piazza Vittorio Emanuele Terzo, sul cortile, sul portico sottoscala per accesso al giardino, sull'intero fabbricato di collegamento tra il corpo di fabbricato prospiciente la Piazza Vittorio Emanuele Terzo e quello prospiciente il giardino, compresa la scala per l'accesso ai piani superiori dei due corpi di fabbrica, **il tutto identificato al Catasto Terreni al foglio 13, particella 400.**

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 14/11/2024

ASTE
GIUDIZIARIEL'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Tonietti MarcoASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE