Dott. Ing. RENZO RIBONI - Case Sparse Colli Fioriti n°3 - 28010 Nebbiuno (NO)
Cell. 339/4044806 - e-mail renzo.riboni@gmail.com

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Riboni Renzo, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2025 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

INCARICO

All'udienza del 14/03/2025, il sottoscritto Ing. Riboni Renzo, con studio in Case Sparse Colli Fioriti, 3 - 28010 - Nebbiuno (NO), email renzo.riboni@gmail.com, Tel. 0322 58 886 - 339 40 44 806 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/03/2025 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 Nebbiuno (NO) - Via Alto vergante n°2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Alto vergante n°2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

Appartamento al secondo piano di edificio denominato Condominio San Giorgio in Comune di Nebbiuno. Esso è composto da ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, camera doppia. Al piano interrato dispone di un piccolo locale cantina. Tutti i locali abitabili sono affacciati verso la Strada Provinciale, con cui il condominio confina, e godono di una piacevole vista sul centro di Nebbiuno e del Lago Maggiore sullo sfondo. Dall'esterno l'appartamento è raggiungibile tramite l'area pertinenziale del condominio e la scala comune oppure con l'ascensore.
La costruzione dell'intero immobile è stata completata all'inizio del 1977. L'appartamento è riscaldato da termosifoni ad acqua tramite caldaia dell'impianto centralizzato.
La classe di prestazione energetica è G.

La posizione del condominio è strategica: a breve distanza, sono disponibili servizi quali la farmacia, l'ufficio postale, la biblioteca, il mercato settimanale, un centro commerciale, aree ludiche per bambini e ragazzi ed aree sportive.
Nebbiuno conta circa 1.900 abitanti e il suo territorio, che si sviluppa tra 250 e 920 m sul livello del mare, è di tipo collinare, con ampie distese boschive. La posizione è tale per cui il clima è influenzato dalla presenza del vicino Lago Maggiore.
Nei dintorni si segnalano anche le località turistiche di livello internazionale quali le Isole Borromee, il Colosso di San Carlo, verso il Lago Maggiore, e il Lago d'Orta. A monte, e negli immediati dintorni, vi sono invece aree sportive attrezzate per l'equitazione, i percorsi per trekking e mountain bike e le passeggiate in luoghi panoramici. La cima del Mottarone è comodamente raggiungibile in auto in meno di mezz'ora. Dal luogo dove sorge la costruzione sono raggiungibili facilmente Arona e Borgomanero, e l'Autostrada A26 dei Trafori verso la Val d'Ossola o Milano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Durante le operazioni peritali è stato possibile accedere liberamente, dopo un primo tentativo con esito negativo, solo all'appartamento e all'autorimessa. Per accedere alla cantina è stato necessario

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

l'accesso forzoso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

Autorimessa per il parcamento di un veicolo al piano interrato di edificio denominato Condominio San Giorgio, in Comune di Nebbiuno. Essa è raggiungibile comodamente tramite accesso carraio dalla Strada Provinciale Via Alto Vergante. Dall'autorimessa, l'appartamento è raggiungibile tramite passaggio scoperto nell'area pertinenziale, androne e scala comune o ascensore.
La costruzione dell'intero immobile è stata completata all'inizio del 1977.

La posizione del condominio è strategica: a breve distanza, sono disponibili servizi quali la farmacia, l'ufficio postale, la biblioteca, il mercato settimanale, un centro commerciale, aree ludiche per bambini e ragazzi ed aree sportive.
Nebbiuno conta circa 1.900 abitanti e il suo territorio, che si sviluppa tra 250 e 920 m sul livello del mare, è di tipo collinare, con ampie distese boschive. La posizione è tale per cui il clima è influenzato dalla presenza del vicino Lago Maggiore.
Nei dintorni si segnalano anche le località turistiche di livello internazionale quali le Isole Borromee, il Colosso di San Carlo, verso il Lago Maggiore, e il Lago d'Orta. A monte, e negli immediati dintorni, vi sono invece aree sportive attrezzate per l'equitazione, i percorsi per trekking e mountain bike e le passeggiate in luoghi panoramici. La cima del Mottarone è comodamente raggiungibile in auto in meno di mezz'ora. Dal luogo dove sorge la costruzione sono raggiungibili facilmente Arona e Borgomanero, e l'Autostrada A26 dei Trafori verso la Val d'Ossola o Milano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Alto vergante n°2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Alto vergante n°2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

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

Il creditore procedente ha depositato
- estratto del catasto e della mappa censuaria degli immobili oggetto del pignoramento
- certificato delle iscrizioni e delle trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare: Catasto Fabbricati Foglio 4A, Particella 815 Sub. 13, Categoria A3, consistenza 4 vani, corrispondono a quelli della nota di

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

trascrizione del pignoramento e della visura catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

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

Il creditore procedente ha depositato
- estratto del catasto e della mappa censuaria degli immobili oggetto del pignoramento
- certificato delle iscrizioni e delle trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare: Catasto Fabbricati Foglio 4A, Particella 815 Sub. 22, Categoria C6, consistenza 22 mq, corrispondono a quelli della nota di trascrizione del pignoramento e della visura catastale.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

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 soggetto esecutato, sig. **** Omissis ****, risulta di stato civile libero in seguito provvedimento del Tribunale di Verbania di omologazione della separazione consensuale fra i coniugi in data 05/02/2004 Cron. 352 R.G. 1285/2003, e successiva sentenza del Tribunale di Verbania n°445/2022 R.G. 1678/2021 in data 23/11/2022 passata in giudicato.
L'estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio è riportato in Allegato 6 - Esecutato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

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 soggetto esecutato, sig. **** Omissis ****, risulta di stato civile libero in seguito provvedimento del Tribunale di Verbania di omologazione della separazione consensuale fra i coniugi in data 05/02/2004 Cron. 352 R.G. 1285/2003, e successiva sentenza del Tribunale di Verbania n°445/2022

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

R.G. 1678/2021 in data 23/11/2022 passata in giudicato.
L'estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio è riportato in Allegato 6 - Esecutato.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

Al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare ha i seguenti confini, da Nord in senso orario: Catasto Fabbricati Particella 815 Sub.14, area pertinenziale (bene comune non censibile) Particella 943 del NCT, Particella 815 Sub. 16 , vano scala comune.

Al catasto Terreni i confini della Particella 943, su cui sorge l'immobile, sono i seguenti, da Nord in senso orario: Particella 204 del Foglio A7, Particelle 1128 e 1135 del Foglio A4, nuovamente particella 1128, Strada Provinciale n°34, Particelle 924, 1136 del Foglio A4, Strada Comunale per Fosseno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

Al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare ha i seguenti confini, da Nord in senso orario: Catasto Fabbricati Particella 815 Sub.12, Sub. 20, area pertinenziale (bene comune non censibile) Particella 943 del NCT su due lati, Particella 815 Sub. 23.

Al catasto Terreni i confini della Particella 943, su cui sorge l'immobile, sono i seguenti, da Nord in senso orario: Particella 204 del Foglio A7, Particelle 1128 e 1135 del Foglio A4, nuovamente particella 1128, Strada Provinciale n°34, Particelle 924, 1136 del Foglio A4, Strada Comunale per Fosseno.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,94 mq	62,23 mq	1	62,23 mq	2,80 m	2
Balcone	5,31 mq	5,31 mq	0,25	1,33 mq	2,83 m	2
Balcone	5,31 mq	5,31 mq	0,25	1,33 mq	2,83 m	2
Cantina	10,24 mq	11,32 mq	0,25	2,83 mq	2,44 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**67,72 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**67,72 mq**		

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	21,76 mq	23,85 mq	1	23,85 mq	2,55 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	23,85 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	23,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/08/1977** al **25/03/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 943 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 11 26
Dal **30/06/1987** al **19/01/1998**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 4, Part. 815, Sub. 13 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 0,47 Piano 2-S1
Dal **20/01/1998** al **18/10/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 4, Part. 815, Sub. 13 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 289,22 Piano 2-S1
Dal **19/10/2006** al **25/03/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 4, Part. 815, Sub. 13 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 289,22 Piano 2-S1

La cronistoria del Catasto Terreni desumibile dalla visura della particella 943 inizia dal 1975 quando, con l'impianto meccanografico, esistevano la particella 924 e la confinante particella 742. Nella visura storica si riconoscono unicamente variazioni d'ufficio (1977 e 1987) senza riferimenti a specifici atti di aggiornamento. L'edificio attuale, sulla particella 943, sorge sostanzialmente sulla porzione Nord della particella generata dalla loro fusione e frazionamento. Si ha traccia di tale trasformazione osservando gli estratti di mappa allegati ai documenti ufficiali del periodo, ossia atti notarili, progetti depositati in comune e planimetrie delle singole unità immobiliari redatte in

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

occasione del primo accatastamento. Nella visura storica della particella 742, oggi soppressa, la trasformazione è un frazionamento del 17/01/2000 n. 52.1/2000. La visura storica della particella 742 è riportata in Allegato 2 - Dati catastali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/08/1977** al **25/03/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 943 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 11 26
Dal **30/06/1987** al **25/02/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 4, Part. 815, Sub. 22 Categoria C6 Cl.2, Cons. 22 Rendita € 0,07 Piano S1
Dal **26/02/1990** al **18/10/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 4, Part. 815, Sub. 22 Categoria C6 Cl.2, Cons. 22 Rendita € 0,07 Piano S1
Dal **19/10/2006** al **25/03/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 4, Part. 815, Sub. 22 Categoria C6 Cl.2, Cons. 22 Superficie catastale 22 mq Rendita € 96,58 Piano S1

La cronistoria del Catasto Terreni desumibile dalla visura della particella 943 inizia dal 1975 quando, con l'impianto meccanografico, esistevano la particella 924 e la confinante particella 742. Nella visura storica si riconoscono unicamente variazioni d'ufficio (1977 e 1987) senza riferimenti a specifici atti di aggiornamento. L'edificio attuale, sulla particella 943, sorge sostanzialmente sulla porzione Nord della particella generata dalla loro fusione e frazionamento. Si ha traccia di tale trasformazione osservando gli estratti di mappa allegati ai documenti ufficiali del periodo, ossia atti notarili, progetti depositati in comune e planimetrie delle singole unità immobiliari redatte in occasione del primo accatastamento. Nella visura storica della particella 742, oggi soppressa, la trasformazione è un frazionamento del 17/01/2000 n. 52.1/2000. La visura storica della particella 742 è riportata in Allegato 2 - Dati catastali.

Nella cronologia del Catasto Fabbricati, fra i soggetti intestati non compaiono mai i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** che acquistarono dai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** e successivamente vendettero all'attuale esecutato. Nonostante ciò, l'attuale intestazione dell'unità immobiliare nella visura è corretta.

Al Catasto Fabbricati, variazioni ulteriori sono state le seguenti:
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Variazione di codifica del piano per incoerenza del 22/08/2014 (n. 33476.1/2014)
- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

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

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	4	815	13		A3	3	4	Totale 71 mq; Totale escluse aree scoperte: 68 mq	289,22 €	S1-2	

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
4	943				ENTE URBANO		11 26			

Corrispondenza catastale

Dall'accurata analisi della planimetria catastale ed il successivo confronto con lo stato di fatto si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria ad eccezione del fatto che nella realtà il ripostiglio è più corto e l'accesso alla camera avviene da un lato diverso da quello rappresentato. Data la categoria catastale cui appartiene l'unità immobiliare, questo non incide sulla consistenza. Pertanto, a parere dello scrivente, non ricorrono i presupposti di obbligo di dichiarazione di variazione previsti dalla Circolare n. 2 dell'Agenzia del Territorio in data 09/07/2010. Sono riportati in Allegato 2, "documenti catastali":
- Visura storica Catasto fabbricati;
- Visura storica Catasto terreni;
- Estratto di Mappa Catasto terreni;
- Planimetria Catasto fabbricati;
- Rilievo dell'Unità immobiliare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

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

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

A	4	815	22		C6	2	22	Totale 22 mq	96,58 €	S1	

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
4	943				ENTE URBANO		11 26			

Corrispondenza catastale

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

Dall'accurata analisi della planimetria catastale ed il successivo confronto con lo stato di fatto si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria. Sono riportati in Allegato 2, "documenti catastali":
- Visura storica Catasto fabbricati;
- Visura storica Catasto terreni;
- Estratto di Mappa Catasto terreni;
- Planimetria Catasto fabbricati;
- Rilievo dell'Unità immobiliare.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

Il creditore procedente ha prodotto certificato ipotecario speciale in termini ultraventennali.
Il titolare dei diritti reali sul bene coincide con il soggetto esecutato.
Sono stati richiesti presso gli uffici anagrafici e dello stato civile del comune di Nebbiuno il certificato di residenza, e l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dell'esecutato. I documenti sono riportati in Allegato 6, "esecutato".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

Il creditore procedente ha prodotto certificato ipotecario speciale in termini ultraventennali.
Il titolare dei diritti reali sul bene coincide con il soggetto esecutato.
Sono stati richiesti presso gli uffici anagrafici e dello stato civile del comune di Nebbiuno il certificato di residenza, e l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dell'esecutato. I documenti sono riportati in Allegato 6, "esecutato".

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

Nell'atto di provenienza del Notaio **** Omissis **** è stipulato quanto segue.
Le vendite vengono vengono effettuate a corpo, con tutti i relativi diritti, azioni e ragioni, accessori e pertinenze, servitù attive e passive legalmente costituite, ed in particolare con tutti i diritti di comproprietà sulle cose, enti, e spazi comuni dell'edificio di cui quanto alienato fa parte ai sensi dell'art. 1117 C.C., nello stato di fatto e di diritto in cui quanto alienato oggi si trova, così come pervenuto alle parti venditrici in forza dei titoli dei titoli sopra citati.

Quanto al Regolamento Condominiale (vedi Allegato 6) si ritiene utile segnalare, fra l'altro, quanto segue.
- Gli appartamenti dell'edificio potranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione, a studi professionali privati, ogni diverso uso di essi dovrà essere consentito dall'assemblea con la maggioranza stabilita dall'art. 1136 secondo comma C.C.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

Nell'atto di provenienza del Notaio **** Omissis **** è stipulato quanto segue.
Le vendite vengono vengono effettuate a corpo, con tutti i relativi diritti, azioni e ragioni, accessori e pertinenze, servitù attive e passive legalmente costituite, ed in particolare con tutti i diritti di comproprietà sulle cose, enti, e spazi comuni dell'edificio di cui quanto alienato fa parte ai sensi dell'art. 1117 C.C., nello stato di fatto e di diritto in cui quanto alienato oggi si trova, così come pervenuto alle parti venditrici in forza dei titoli dei titoli sopra citati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

L'edificio nel suo complesso è stato costruito negli anni '70 del secolo scorso.
Esternamente all'edificio, le superfici pavimentate comuni sono in condizioni abbastanza buone. Anche le facciate, intonacate al civile, si presentano nelle stesse condizioni. Va segnalata la presenza, sulla facciata Nord, di alcune tracce di muffe nella parte inferiore del piano primo.
Per quanto riguarda la copertura e le sue opere accessorie, si trovano in condizioni piuttosto buone non essendosi riscontrati segni o appreso notizie che facciano sospettare la presenza d'infiltrazioni.

Internamente all'unità immobiliare, lo stato conservativo dei pavimenti e dei rivestimenti ceramici è piuttosto buono. La pavimentazione in legno della camera è in condizioni discrete.
Le superfici delle murature interne risultano recentemente tinteggiate ed in stato di conservazione buono.
I serramenti esterni sono in legno risalenti alla costruzione originale e appaiono antiquati e usurati.
Del tutto simili sono le condizioni dei serramenti interni in legno.
L'impianto elettrico è vecchio e alquanto usurato. Placche, interruttori e frutti sono gli originali e paiono alquanto usurati. Il giorno del sopralluogo era regolarmente funzionante.
L'impianto idrico sanitario è in condizioni discrete, con una pressione dell'acqua da sufficiente a buona. Le rubinetterie, vecchie di almeno vent'anni, si presentano in lieve stato di usura. Anche gli apparecchi sanitari non sono recentissimi ma si presentano in discrete condizioni.
L'impianto di riscaldamento, centralizzato, dispone di una caldaia a gas metano. Della medesima è

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

stata messa a disposizione del sottoscritto la relativa documentazione. Essa è stata installata nel 2025. I termosifoni installati nell'unità immobiliare sono classici in alluminio ed in buone condizioni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

L'edificio nel suo complesso è stato costruito negli anni '70 del secolo scorso.
Esternamente all'edificio, le superfici pavimentate comuni sono in condizioni abbastanza buone. Anche le facciate, intonacate al civile, si presentano nelle stesse condizioni. Va segnalata la presenza, sulla facciata Nord, di alcune tracce di muffe nella parte inferiore del piano primo.
Per quanto riguarda la copertura e le sue opere accessorie, si trovano in condizioni piuttosto buone non essendosi riscontrati segni o appreso notizie che facciano sospettare la presenza d'infiltrazioni.

Internamente all'unità immobiliare, per quanto non nascosto dagli svariati oggetti ivi contenuti, il pavimento è parso abbastanza conservato, ad eccezione di macchie bianche di salnitro trasportato dall'umidità di risalita dal terreno sottostante. Analogamente, anche le parti inferiori delle murature manifestano problemi di risalita di umidità e si vede che, in parte, l'intonaco è stato rifatto.
La porta basculante in acciaio, nonostante sia azionabile, appare in stato trascurato, con la verniciatura ammalorata dall'esposizione alle intemperie e con la ferramenta usurata.
L'impianto elettrico è vecchio e alquanto usurato. Il punto luce è una semplice lampadina appesa a un filo. E' stata sostituita la presa elettrica che pare in buone condizioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

Nell'atto di provenienza del Notaio **** Omissis **** si descrivono le parti comuni dell'edificio unicamente nei termini stabiliti dall'art. 1117 del Codice Civile.
Nel Regolamento del Condominio, l'art. 1 stabilisce che sono di proprietà e uso comune ed indivisibile e tutti i condomini il suolo su cui sorge l'intero edificio ed il relativo sottosuolo, le opere di fondazione, tutti indistintamente i muri maestri, il tetto, gli ambienti di passaggio per l'accesso a quelli di proprietà individuale, i locali e i depositi dei servizi comuni, l'impianto di acquedotto, di luce elettrica (dalle linee e condotte stradali sino ai singoli contatori), le fognature ed i canali di scarico delle acque bianche e nere, sino ai punti ove si distaccano le diramazioni per le singole proprietà esclusive , l'immondezzaio, la scale, compresi tutti gli accessori di esse e l'impianto di riscaldamento centrale, il porticato al piano terreno, l'impianto di ascensore.
Il regolamento condominiale è riportato in allegato 6 - Esecutato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

Nell'atto di provenienza del Notaio **** Omissis **** si descrivono le parti comuni dell'edificio unicamente nei termini stabiliti dall'art. 1117 del Codice Civile.
Nel Regolamento del Condominio, l'art. 1 stabilisce che sono di proprietà e uso comune ed indivisibile e tutti i condomini il suolo su cui sorge l'intero edificio ed il relativo sottosuolo, le opere di fondazione, tutti indistintamente i muri maestri, il tetto, gli ambienti di passaggio per l'accesso a quelli di proprietà individuale, i locali e i depositi dei servizi comuni, l'impianto di acquedotto, di luce elettrica (dalle linee e condotte stradali sino ai singoli contatori), le fognature ed i canali di scarico delle acque bianche e nere, sino ai punti ove si distaccano le diramazioni per le singole proprietà esclusive , l'immondezzaio, la scale, compresi tutti gli accessori di esse e l'impianto di riscaldamento centrale, il porticato al piano terreno, l'impianto di ascensore.

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

Il regolamento condominiale è riportato in allegato 6 - Esecutato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

Nell'atto di provenienza del Notaio **** Omissis **** è stipulato quanto segue.
Le vendite vengono vengono effettuate a corpo, con tutti i relativi diritti, azioni e ragioni, accessori e pertinenze, servitù attive e passive legalmente costituite (omissis).

Con Scrittura Privata autenticata nelle firme del Notaio **** Omissis **** del 14/03/1992 veniva costituita servitù di elettrodotto per cabina elettrica in muratura a favore dell'**** Omissis **** e contro i soggetti allora proprietari di immobili nell'edificio in parola, fra cui, successivamente, i danti causa del soggetto esecutato. Effettivamente, sui terreni di proprietà dei concedenti in Comune di Nebbiuno e distinti nel Catasto Terreni al Foglio 4A mappale 742, veniva stipulato quanto segue.
Sull'area sopra descritta l'**** Omissis **** potrà impiantare, mantenere ed esercire una cabina in muratura di trasformazione dell'energia elettrica.
Per l'esercizio di tale servitù restano accordati, all'**** Omissis **** ed aventi causa, l'accesso ed il passaggio sul fondo servente, attraverso il mappale 941 fino alla strada Provinciale n. 34, anche con mezzi d'opera e di trasporto necessari sia per progettare e costruire che per esercire, sorvegliare e mantenere la cabina di cui è caso e le linee elettriche aeree e sotterranee che vi faranno capo, presenti, e future. Non dovranno essere interposte, barriere, recinzioni o cancelli di alcun genere, lungo il passaggio dalla pubblica via sino alla cabina elettrica. L'**** Omissis **** avrà diritto di sporto di gronda e di stillicidio sul sottostante contiguo fondo dei concedenti e potrà aprire nei muri perimetrali della cabina, finestrelle di ingresso linee ed aerazione a qualunque altezza dal suolo. La servitù imposta con il presente atto, durerà fino a quando rimarranno in stato di esercizio le linee elettriche facenti capo alla detta cabina.
La nota di trascrizione della scrittura privata autenticata è riportata in Allegato 4 - Titoli. Gli estratti mappa sono riportati in Allegato 2 - Documenti catastali.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato che i mappali di cui alla richiesta non sono soggetti ad usi civici vista la delibera C.C. n. 35 del 21/11/2018.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

Nell'atto di provenienza del Notaio **** Omissis **** è stipulato quanto segue.
Le vendite vengono vengono effettuate a corpo, con tutti i relativi diritti, azioni e ragioni, accessori e pertinenze, servitù attive e passive legalmente costituite (omissis).

Con Scrittura Privata autenticata nelle firme del Notaio **** Omissis **** del 14/03/1992 veniva costituita servitù di elettrodotto per cabina elettrica in muratura a favore dell'**** Omissis **** e contro i soggetti allora proprietari di immobili nell'edificio in parola, fra cui, successivamente, i danti causa del soggetto esecutato. Effettivamente, sui terreni di proprietà dei concedenti in Comune di Nebbiuno e distinti nel Catasto Terreni al Foglio 4A mappale 742, veniva stipulato quanto segue.
Sull'area sopra descritta l'**** Omissis **** potrà impiantare, mantenere ed esercire una cabina in muratura di trasformazione dell'energia elettrica.
Per l'esercizio di tale servitù restano accordati, all'**** Omissis **** ed aventi causa, l'accesso ed il passaggio sul fondo servente, attraverso il mappale 941 fino alla strada Provinciale n. 34, anche con

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

mezzi d'opera e di trasporto necessari sia per progettare e costruire che per esercire, sorvegliare e mantenere la cabina di cui è caso e le linee elettriche aeree e sotterranee che vi faranno capo, presenti, e future. Non dovranno essere interposte, barriere, recinzioni o cancelli di alcun genere, lungo il passaggio dalla pubblica via sino alla cabina elettrica. L'**** Omissis **** avrà diritto di sporto di gronda e di stillicidio sul sottostante contiguo fondo dei concedenti e potrà aprire nei muri perimetrali della cabina, finestrelle di ingresso linee ed aerazione a qualunque altezza dal suolo. La servitù imposta con il presente atto, durerà fino a quando rimarranno in stato di esercizio le linee elettriche facenti capo alla detta cabina.
La nota di trascrizione della scrittura privata autenticata è riportata in Allegato 4 - Titoli. Gli estratti mappa sono riportati in Allegato 2 - Documenti catastali.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato che i mappali di cui alla richiesta non sono soggetti ad usi civici vista la delibera C.C. n. 35 del 21/11/2018.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

L'edificio, costruito negli anni '70 del secolo scorso, sorge su un terreno roccioso dalla giacitura notevolmente inclinata. Immediatamente a monte del terreno pertinenziale è presente il sedime della strada comunale che collega il centro di Nebbiuno alle Frazioni Tapigliano e Fosseno. Conseguentemente l'esposizione solare è buona nella prima parte della giornata e diminuisce piuttosto rapidamente nel pomeriggio.

Superfici carrabili dell'area pertinenziale a confine con la strada provinciale pavimentate con asfalto. Area di manovra antistante autorimessa in terra battuta. Pavimentazione dell'area cortilizia in masselli in cemento autobloccanti grigi, androne di accesso pedonale in piastrelle ceramiche di colore bordeaux con sfumature nere.
Struttura portante con fondazioni, muri di cantina, pilastri e travi in calcestruzzo armato, solai in latero cemento a travetti. Murature di tamponamento in mattoni.
Copertura in tegole cementizie. Lattonerie in lamiera.
Facciate intonacate al civile, tinteggiate color beige. Intradosso dei balconi e del sottotetto in colore bianco. Ringhiere in acciaio smaltato marrone. Persiane avvolgibili in materiale plastico di colore bianco.
Impianto di riscaldamento centralizzato.

All'interno dell'unità immobiliare, pavimenti in cotto di diversi colori e tipologie, parquet, piastrelle ceramiche smaltate bianche in bagno. Rivestimenti ceramici del bagno e della cucina in piastrelle ceramiche smaltate bianche e grigie con decorazioni policrome.
Superfici delle murature interne intonacate al civile e tinteggiate in bianco.
Serramenti esterni in legno massiccio privi di guarnizioni e con vetri semplici, ferramenta in ottone molto semplice.
Serramenti interni in legno tamburato colore tipo faggio chiaro con grandi riquadri ciechi.
Impianto elettrico sottotraccia con dotazioni minime. Nel quadro elettrico in casa non è presente l'interruttore differenziale ma solo l'interruttore magnetotermico. Placche in alluminio, interruttori e frutti anni '70-80.
Impianto idrico sanitario con apparecchi sanitari in ceramica bianca. Rubinetterie in ottone cromato silver.
Impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria centralizzato, con una caldaia a gas metano. Essa è

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

stata installata nel 2025. Termosifoni in alluminio anni '90 con contabilizzatori del calore e chiusura del flusso acqua con rubinetti semplici o valvole termostatiche.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

L'edificio, costruito negli anni '70 del secolo scorso, sorge su un terreno roccioso dalla giacitura notevolmente inclinata. Immediatamente a monte del terreno pertinenziale è presente il sedime della strada comunale che collega il centro di Nebbiuno alle Frazioni Tapigliano e Fosseno. Conseguentemente l'esposizione solare è buona nella prima parte della giornata e diminuisce piuttosto rapidamente nel pomeriggio.

Superfici carrabili dell'area pertinenziale a confine con la strada provinciale pavimentate con asfalto. Area di manovra antistante l'autorimessa in terra battuta. Pavimentazione dell'area cortilizia in masselli in cemento autobloccanti grigi, androne di accesso pedonale in piastrelle ceramiche di colore bordeaux con sfumature nere.
Struttura portante con fondazioni, muri di cantina, pilastri e travi in calcestruzzo armato, solai in latero cemento a travetti. Murature di tamponamento in mattoni.
Copertura in tegole cementizie. Lattonerie in lamiera.
Facciate intonacate al civile, tinteggiate color beige. Intradosso dei balconi e del sottotetto in colore bianco. Ringhiere in acciaio smaltato marrone. Persiane avvolgibili in materiale plastico di colore bianco.
Impianto di riscaldamento centralizzato.

Pavimento in battuto di cemento. Murature intonacate al rustico e non tinteggiate.
Porta basculante in lamiera d'acciaio verniciata con smalto marrone, azionabile manualmente.
Impianto elettrico sottotraccia comprendente un punto luce e una scatoletta con più prese.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato
Il custode ha verificato che per l'unità immobiliare in parola non esistono contratti di locazione registrati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **09/08/1977** al **08/12/1981**	**** Omissis ****	**DIVISIONE DI FABBRICATO E CESSIONE DI QUOTA DI TERRENO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

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

		ANTONIO VIGLINO	09/08/1977	28749	5325
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		VERBANIA	30/08/1977	5827	5257
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **09/12/1981** al **19/01/1998**	**** Omissis ****	**DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			09/12/1981		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		VERBANIA	06/04/1983	2664	2302
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **20/01/1998** al **18/10/2006**	**** Omissis ****	**DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			20/01/1998		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		VERBANIA	09/11/2007	16233	10115
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/10/2006** al **10/02/2025**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		MARIO GURRIERI	19/10/2006	68257	12081
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		VERBANIA	24/10/2006	15808	10003
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **06/11/1995** al **18/10/2006**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		ANTONIO VIGLINO	06/11/1995	83778	13106
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		VERBANIA	11/11/1995	9704	7618
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/10/2006** al **10/02/2025**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		MARIO GURRIERI	19/10/2006	68257	12081
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		VERBANIA	24/10/2006	15809	10004
		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;

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 28/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
  Iscritto a VERBANIA il 24/10/2006
  Reg. gen. 15810 - Reg. part. 3152
  Importo: € 240.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 120.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a VERBANIA il 22/02/2024
  Reg. gen. 1991 - Reg. part. 193
  Importo: € 15.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 7.280,32

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a VERBANIA il 10/02/2026
  Reg. gen. 1348 - Reg. part. 1113
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In base alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che, attualmente, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed in via del tutto indicativa:
- per ogni formalità (non ipoteca volontaria, non pignoramento):
- imposta ipotecaria: il massimo tra 200,00 € e 0,5% sulla somma iscritta o, in caso di svincolo parziale, sul valore riportato nel decreto di trasferimento;
- tassa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

- per ipoteca volontaria:

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

- tassa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

- per pignoramento:
- imposta ipotecaria: 200,00 €;
- tassa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

Nella visura ipotecaria per soggetto allegata, fra le formalità compare altresì la nota d'iscrizione di un'ipoteca legale in data 10/04/2009 Reg. Generale n. 4279 e Reg. Particolare 473. Questa formalità è stata oggetto di cancellazione totale il giorno 05/02/2013 con annotazione n. 331.

Come risulta dall'ispezione ipotecaria effettuata per codice fiscale sul soggetto esecutato e riportato in Allegato 6 "esecutato", nel periodo successivo alla trascrizione del pignoramento e fino al 28/04/2026 non risultano ulteriori formalità a carico degli immobili pignorati. I documenti citati sono riportati in Allegato 6.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 28/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
  Iscritto a VERBANIA il 24/10/2006
  Reg. gen. 15810 - Reg. part. 3152
  Importo: € 240.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 120.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a VERBANIA il 22/02/2024
  Reg. gen. 1991 - Reg. part. 193
  Importo: € 15.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 7.280,32

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a VERBANIA il 10/02/2026
  Reg. gen. 1348 - Reg. part. 1113

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

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

Oneri di cancellazione

In base alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che, attualmente, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed in via del tutto indicativa:
- per ogni formalità (non ipoteca volontaria, non pignoramento):
- imposta ipotecaria: il massimo tra 200,00 € e 0,5% sulla somma iscritta o, in caso di svincolo parziale, sul valore riportato nel decreto di trasferimento;
- tassa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

- per ipoteca volontaria:
- tassa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

- per pignoramento:
- imposta ipotecaria: 200,00 €;
- tassa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

Nella visura ipotecaria per soggetto allegata, fra le formalità compare altresì la nota d'iscrizione di un'ipoteca legale in data 10/04/2009 Reg. Generale n. 4279 e Reg. Particolare 473. Questa formalità è stata oggetto di cancellazione totale il giorno 05/02/2013 con annotazione n. 331.

Come risulta dall'ispezione ipotecaria effettuata per codice fiscale sul soggetto esecutato e riportato in Allegato 6 "esecutato", nel periodo successivo alla trascrizione del pignoramento e fino al 28/04/2026 non risultano ulteriori formalità a carico degli immobili pignorati. I documenti citati sono riportati in Allegato 6.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

Richiamate le seguenti norme:
- Variante Generale di P.R.G. approvata con delibera del C.C. n. 2 del 30/01/2021 e pubblicata sul B.U.R. n. 16 del 22/04/2021 ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77;
- 2º e 3º comma dell'art. 18 della Legge 28.02.1985 n. 47;
- art. 30 comma 2º e 3º del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 coordinato con D.lvo 27.12.2002 n. 301;
il fondo censito al NCT del Comune di Nebbiuno al Foglio 4A Particella 943 ha la seguente destinazione:
NORMATIVA URBANISTICA

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

A.E.R. Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (Art. 26 NTA)
Area soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30.12.1923 e R.D. n. 215 del 13.02.1933 (Art. 36 E NTA)
Parte in Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi del D.LGS 42/04 art. 142 c.1 b) e c) e Art. 36 NTA
NORMATIVA PAESAGGISTICA REGIONALE
Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4, Art. 36 NTA PPR)
NORMATIVA GEOLOGICO TECNICA
Parte in Classe IIIA - Pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata - Edificabilità nulla (Art. 37.5.3 NTA)
Parte in Classe IIIB3 Pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata Edificabilità condizionata (Art. 37.5.4.3 NTA)
Parte in Classe IIIB4 Pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata Edificabilità condizionata (Art. 37.5.4.4 NTA)
Parte in Classe IIIB2 Pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata Edificabilità condizionata (Art. 37.5.4.2 NTA).
Il mappale non è stato percorso dal fuoco nei quindici anni antecedenti la data di richiesta.
Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 3.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

Richiamate le seguenti norme:
- Variante Generale di P.R.G. approvata con delibera del C.C. n. 2 del 30/01/2021 e pubblicata sul B.U.R. n. 16 del 22/04/2021 ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77;
- 2º e 3º comma dell'art. 18 della Legge 28.02.1985 n. 47;
- art. 30 comma 2º e 3º del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 coordinato con D.lvo 27.12.2002 n. 301;
il fondo censito al NCT del Comune di Nebbiuno al Foglio 4A Particella 943 ha la seguente destinazione:
NORMATIVA URBANISTICA
A.E.R. Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (Art. 26 NTA)
Area soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30.12.1923 e R.D. n. 215 del 13.02.1933 (Art. 36 E NTA)
Parte in Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi del D.LGS 42/04 art. 142 c.1 b) e c) e Art. 36 NTA
NORMATIVA PAESAGGISTICA REGIONALE
Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4, Art. 36 NTA PPR)
NORMATIVA GEOLOGICO TECNICA
Parte in Classe IIIA - Pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata - Edificabilità nulla (Art. 37.5.3 NTA)
Parte in Classe IIIB3 Pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata Edificabilità condizionata (Art. 37.5.4.3 NTA)
Parte in Classe IIIB4 Pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata Edificabilità condizionata (Art. 37.5.4.4 NTA)
Parte in Classe IIIB2 Pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata Edificabilità condizionata (Art. 37.5.4.2 NTA).
Il mappale non è stato percorso dal fuoco nei quindici anni antecedenti la data di richiesta.
Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

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

In data 24/03/2025 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Nebbiuno comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo. Il giorno 03/04/2025 venne resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato. Sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie.
- Nulla osta esecuzione opere edilizie PE n°825 del 18/06/1973 per costruzione nuovo fabbricato.
- Nulla osta esecuzione opere edilizie PE n°825 del 04/10/1976 per variante n corso d'opera progetto casa abitazione a più appartamenti e costruzioni garages.
- Concessione di costruzione PE n°1286 del 31/05/1977 per Modifiche fabbricato - variante a licenza n°825.
- Dichiarazione di abitabilità in data 11/06/1977.

Sulla base delle risultanze delle indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Nebbiuno, il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia dichiarò che null'altro era possibile reperire relativamente all'immobile in parola.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati di cui alla PE n°1286 del 31/05/1977, non sono emerse particolari criticità da segnalare. Si sono rilevate unicamente modestissime differenze nelle misure reali rispetto alle risultanze documentali. Fatto salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, il sottoscritto ritiene che tali differenze ricadano nella fattispecie dell'art. 34-bis (tolleranze costruttive) lettera d e che pertanto non costituiscano violazioni edilizie. Per regolarizzare la situazione in essere occorrerà presentare una C.I.L.A. per dichiarazione asseverata di atto di aggiornamento dell'effettiva condizione di un immobile ai sensi del comma 1-bis dell'art. 9-bis, art. 34-bis e comma 4 dell'art. 34-ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (TUE), art. 6 bis, comma 5, L.R. 8 luglio 1999 n. 19 e Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519) per la quale non sono previste sanzioni pecuniarie.
A fronte di quanto esposto si stimano spese tecniche per 1.000,00 €.
Per quanto attiene i documenti:
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico,
- dichiarazione di conformità dell'impianto termico,
- dichiarazione di conformità dell'impianto idrico,

l'accesso agli atti presso il Comune di Nebbiuno non ha sortito risultati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

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

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

In data 24/03/2025 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Nebbiuno comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo. Il giorno 03/04/2025 venne resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato. Sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie.
- Nulla osta esecuzione opere edilizie PE n°825 del 18/06/1973 per costruzione nuovo fabbricato.
- Nulla osta esecuzione opere edilizie PE n°825 del 04/10/1976 per variante n corso d'opera progetto casa abitazione a più appartamenti e costruzioni garages.
- Concessione di costruzione PE n°1286 del 31/05/1977 per Modifiche fabbricato - variante a licenza n°825.
- Dichiarazione di abitabilità in data 11/06/1977.
Sulla base delle risultanze delle indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Nebbiuno, il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia dichiarò che null'altro era possibile reperire relativamente all'immobile in parola.

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati di cui alla PE n°1286 del 31/05/1977, non sono emerse particolari criticità da segnalare.
Per quanto attiene la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, l'accesso agli atti presso il Comune di Nebbiuno non ha sortito risultati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dopo aver formulato richiesta ufficiale all'Amministratore Condominiale in data 24/03/2025, questi rispondeva tramite posta elettronica trasmettendo la missiva riportata in Allegato 6, e i relativi allegati di dettaglio.
Le informazioni raccolte dall'amministratore relative alla proprietà in capo all'esecutato sono i seguenti.
a) la quota condominiale sulle parti comuni, complessiva dell'appartamento e dell'autorimessa, è di 67,000 millesimi;
b) dal prospetto del riparto dei bilanci consuntivi 2023/2024 - 2024/2025 emerge un debito complessivo dell'appartamento e dell'autorimessa di proprietà del sig. **** Omissis **** di € 6.176,26.
c) Risulta un debito residuo dalla gestione straordinaria 2018/2021 per eseguire dei lavori di manutenzione straordinaria per i quali fu aperto un finanziamento bancario. La quota indicata si riferisce alle rate del finanziamento di competenza del sig. **** Omissis **** non ancora saldate al condominio: € 3.591,39.
d) Spese straordinarie "Riqualificazione di centrale termica condominiale" (approvata con assemblea straordinaria del 22.02.2025) eseguite completamente nel 2026: quota di competenza € 3.669,65.
Le missive dell'Amministratore e gli allegati alle stesse sono riportati in Allegato 6 - Esecutato.

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

Quanto alle quote millesimali, il sottoscritto precisa che dagli atti notarili e dal regolamento condominiale risultano le seguenti attribuzioni:
- appartamento 58/1000;
- cantina 3/1000;
-autorimessa 9/1000;
per un totale di 70/1000 complessivi in capo ai beni oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA ALTO VERGANTE N°2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dopo aver formulato richiesta ufficiale all'Amministratore Condominiale in data 24/03/2025, questi rispondeva tramite posta elettronica trasmettendo la missiva riportata in Allegato 6, e i relativi allegati di dettaglio.
Le informazioni raccolte dall'amministratore relative alla proprietà in capo all'esecutato sono i seguenti.
a) la quota condominiale sulle parti comuni, complessiva dell'appartamento e dell'autorimessa, è di 67,000 millesimi;
b) dal prospetto del riparto dei bilanci consuntivi 2023/2024 - 2024/2025 emerge un debito complessivo dell'appartamento e dell'autorimessa di proprietà del sig. **** Omissis **** di € 6.176,26.
c) Risulta un debito residuo dalla gestione straordinaria 2018/2021 per eseguire dei lavori di manutenzione straordinaria per i quali fu aperto un finanziamento bancario. La quota indicata si riferisce alle rate del finanziamento di competenza del sig. **** Omissis **** non ancora saldate al condominio: € 3.591,39.
d) Spese straordinarie "Riqualificazione di centrale termica condominiale" (approvata con assemblea straordinaria del 22.02.2025) eseguite completamente nel 2026: quota di competenza € 3.669,65.
Le missive dell'Amministratore e gli allegati alle stesse sono riportati in Allegato 6 - Esecutato.

Quanto alle quote millesimali, il sottoscritto precisa che dagli atti notarili e dal regolamento condominiale risultano le seguenti attribuzioni:
- appartamento 58/1000;
- cantina 3/1000;
-autorimessa 9/1000;
per un totale di 70/1000 complessivi in capo ai beni oggetto di pignoramento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Alto vergante n°2
  Appartamento al secondo piano di edificio denominato Condominio San Giorgio in Comune di

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

Nebbiuno. Esso è composto da ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, camera doppia. Al piano interrato dispone di un piccolo locale cantina. Tutti i locali abitabili sono affacciati verso la Strada Provinciale, con cui il condominio confina, e godono di una piacevole vista sul centro di Nebbiuno e del Lago Maggiore sullo sfondo. Dall'esterno l'appartamento è raggiungibile tramite l'area pertinenziale del condominio e la scala comune oppure con l'ascensore. La costruzione dell'intero immobile è stata completata all'inizio del 1977. L'appartamento è riscaldato da termosifoni ad acqua tramite caldaia dell'impianto centralizzato. La classe di prestazione energetica è G. La posizione del condominio è strategica: a breve distanza, sono disponibili servizi quali la farmacia, l'ufficio postale, la biblioteca, il mercato settimanale, un centro commerciale, aree ludiche per bambini e ragazzi ed aree sportive. Nebbiuno conta circa 1.900 abitanti e il suo territorio, che si sviluppa tra 250 e 920 m sul livello del mare, è di tipo collinare, con ampie distese boschive. La posizione è tale per cui il clima è influenzato dalla presenza del vicino Lago Maggiore. Nei dintorni si segnalano anche le località turistiche di livello internazionale quali le Isole Borromee, il Colosso di San Carlo, verso il Lago Maggiore, e il Lago d'Orta. A monte, e negli immediati dintorni, vi sono invece aree sportive attrezzate per l'equitazione, i percorsi per trekking e mountain bike e le passeggiate in luoghi panoramici. La cima del Mottarone è comodamente raggiungibile in auto in meno di mezz'ora. Dal luogo dove sorge la costruzione sono raggiungibili facilmente Arona e Borgomanero, e l'Autostrada A26 dei Trafori verso la Val d'Ossola o Milano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 815, Sub. 13, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 943, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 115.000,00
Per la scelta del criterio di stima da adottare è necessario premettere che si tratta di determinare il più probabile valore venale dell'unità immobiliare in esame, cioè quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare l'incontro tra domanda e offerta. La dottrina estimale indica, per la determinazione del più probabile valore di mercato, due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo, diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico. Nel caso specifico, verificato che esiste un mercato attivo per il bene, il criterio adottato è quello diretto della stima sintetico comparativa. Il valore unitario è stato determinato tenendo conto:
1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile:
- ubicazione,
- utilizzo prevalente del suolo nella zona,
- presenza o meno di aree per parcheggi,
- presenza o meno di servizi pubblici e non (trasporti, negozi, verde pubblico);
2) delle principali condizioni intrinseche riguardanti gli immobili oggetto della stima
- dimensioni,
- età,
- stato di manutenzione e conservazione dell'immobile,
- esistenza concreta di interventi manutentivi e/o di riparazione e/o di completamento indispensabili,
- esposizione solare,
- accessibilità e fruibilità,
- vista offerta agli utenti,
- estetica,
- stato di manutenzione e di conservazione degli impianti,
- distribuzione interna e dimensioni dei locali,
tenendo presente l'andamento della domanda e dell'offerta per beni consimili ubicati nella

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

zona od in prossimità di questa.
Sono stati considerati, inoltre:
- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.
- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.
- I valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per immobili posti in zone limitrofe nel Comune di Nebbiuno.

L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire al bene oggetto della stima.
Riguardo alla formazione di uno o più lotti per la vendita degli immobili, il sottoscritto ritiene che debba essere formato un unico lotto di vendita.
- Valore medio di immobili similari (in condizioni normali): 115'000,00 €.
- Coefficiente di diminuzione del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 100,00%
- Valore di stima 115'000,00 €
- Valore della quota in vendita = 115'000,00 x 100,00% = 115'000,00 €

- Valore computato sulla rendita catastale (visura, rendita: 289,22 €)
Categoria catastale A/3:
- prima casa: 289,22 € x 1,05 x 110 = € 33.404,91
- Valore della quota in vendita = € 33.404,91 x 100,00% = € 33.404,91

- non prima casa: 289,22 € x 1,05 x 120 = € 36.441,72.
- Valore della quota in vendita = € 36.441,72 x 100,00% = € 36.441,72

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Alto vergante n°2
Autorimessa per il parcamento di un veicolo al piano interrato di edificio denominato Condominio San Giorgio, in Comune di Nebbiuno. Essa è raggiungibile comodamente tramite accesso carraio dalla Strada Provinciale Via Alto Vergante. Dall'autorimessa, l'appartamento è raggiungibile tramite passaggio scoperto nell'area pertinenziale, androne e scala comune o ascensore. La costruzione dell'intero immobile è stata completata all'inizio del 1977. La posizione del condominio è strategica: a breve distanza, sono disponibili servizi quali la farmacia, l'ufficio postale, la biblioteca, il mercato settimanale, un centro commerciale, aree ludiche per bambini e ragazzi ed aree sportive. Nebbiuno conta circa 1.900 abitanti e il suo territorio, che si sviluppa tra 250 e 920 m sul livello del mare, è di tipo collinare, con ampie distese boschive. La posizione è tale per cui il clima è influenzato dalla presenza del vicino Lago Maggiore. Nei dintorni si segnalano anche le località turistiche di livello internazionale quali le Isole Borromee, il Colosso di San Carlo, verso il Lago Maggiore, e il Lago d'Orta. A monte, e negli immediati dintorni, vi sono invece aree sportive attrezzate per l'equitazione, i percorsi per trekking e mountain bike e le passeggiate in luoghi panoramici. La cima del Mottarone è comodamente raggiungibile in auto in meno di mezz'ora. Dal luogo dove sorge la costruzione sono raggiungibili facilmente Arona e Borgomanero, e l'Autostrada A26 dei Trafori verso la Val d'Ossola o Milano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 815, Sub. 22, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 943, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.000,00
Per la scelta del criterio di stima da adottare è necessario premettere che si tratta di determinare il più probabile valore venale dell'unità immobiliare in esame, cioè quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare l'incontro tra domanda e offerta. La dottrina estimale indica,

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

per la determinazione del più probabile valore di mercato, due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo, diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico. Nel caso specifico, verificato che esiste un mercato attivo per il bene, il criterio adottato è quello diretto della stima sintetico comparativa. Il valore unitario è stato determinato tenendo conto:
1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile:
- ubicazione,
- utilizzo prevalente del suolo nella zona,
- presenza o meno di aree per parcheggi,
- presenza o meno di servizi pubblici e non (trasporti, negozi, verde pubblico);
2) delle principali condizioni intrinseche riguardanti gli immobili oggetto della stima
- dimensioni,
- età,
- stato di manutenzione e conservazione dell'immobile,
- esistenza concreta di interventi manutentivi e/o di riparazione e/o di completamento indispensabili,
- esposizione solare,
- accessibilità e fruibilità,
- vista offerta agli utenti,
- estetica,
- stato di manutenzione e di conservazione degli impianti,
- distribuzione interna e dimensioni dei locali,
tenendo presente l'andamento della domanda e dell'offerta per beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa.
Sono stati considerati, inoltre:
- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.
- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.
- I valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per immobili posti in zone limitrofe nel Comune di Nebbiuno.
L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire al bene oggetto della stima.
Riguardo alla formazione di uno o più lotti per la vendita degli immobili, il sottoscritto ritiene che debba essere formato un unico lotto di vendita.
- Valore medio di immobili similari (in condizioni normali): 15'000,00 €.
- Coefficiente di diminuzione del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 100,00%
- Valore di stima 15'000,00 €
- Valore della quota in vendita = 15'000,00 x 100,00% = 15'000,00 €

- Valore computato sulla rendita catastale (visura, rendita: 96,58 €)
Categoria catastale C/6:
- prima casa: 96,58 € x 1,05 x 110 = € 11.154,99
- Valore della quota in vendita = € 11.154,99 x 100,00% = € 11.154,99

- non prima casa: 96,58 € x 1,05 x 120 = € 12.169,08.
- Valore della quota in vendita = € 12.169,08 x 100,00% = € 12.169,08.

Identificativo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale

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

corpo	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Nebbiuno (NO) - Via Alto vergante n°2	67,72 mq	1.698,17 €/mq	€ 115.000,00	100,00%	€ 115.000,00
Bene N° 2 - Garage Nebbiuno (NO) - Via Alto vergante n°2	23,85 mq	628,93 €/mq	€ 15.000,00	100,00%	€ 15.000,00
				Valore di stima:	€ 130.000,00

Valore di stima: € 130.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	13.437,30	€

Valore finale di stima: **€ 116.562,70**

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.

Nebbiuno, li 02/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Riboni Renzo

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