
TRIBUNALE DI VERBANIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex articolo 568 c.p.c. **Geometra Franzini Stefano**, nell'Esecuzione Immobiliare
1/2024 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2.....	12
Descrizione.....	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini.....	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	13
Stato conservativo.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17

Vincoli od oneri condominiali	18
Lotto 3	19
Descrizione.....	19
Completezza documentazione ex art. 567	19
Titolarità	19
Confini.....	19
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali	21
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali	25
Stima / Formazione lotti	26
Lotto 1	26
Lotto 2	26
Lotto 3	27
Riserve e particolarità da segnalare.....	28



In data 02/02/2024, il sottoscritto **Geometra Franzini Stefano**, con studio in Via Alfredo Di Dio, 26 - 28877 - Ornavasso (VB), email geometra.franzini@libero.it, PEC stefano.franzini@geopec.it, Tel. 339 4629702, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Verbania (VB) - Via 42 Martiri n. 213/c
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Cavaliere Anacleto Cirila snc
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Roma n.ri 96-100

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Verbania (VB) - Via 42 Martiri n. 213/c

DESCRIZIONE

Unità immobiliare allo stato rustico, con destinazione deposito, composta da unico locale al piano secondo di fabbricato costituito da n. 11 unità oltre a beni comuni non censibili.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 16 gennaio 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 26 aprile 2024 allegate alla presente.

CONFINI

Catasto Terreni (intero corpo di fabbrica censito alla particella rustica 1062, di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte): particella 1108 su quattro lati.

Catasto Fabbricati piano secondo: affaccio su particella 1108 su due lati, altre unità immobiliari su due lati, disimpegno comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
deposito	237,00 mq	253,00 mq	1	253,00 mq	3,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				253,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.

Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/2001 al 04/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 997 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.24.56 Reddito dominicale € 10,15 Reddito agrario € 10,78
Dal 04/11/2002 al 26/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 1062 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.14.63 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 19/07/2004 al 19/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 1062, Sub. 12 Categoria F3 Piano 2
Dal 19/07/2004 al 21/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 1062, Sub. 18 Categoria C2 Cl.10, Cons. 236 Superficie catastale 250 mq Rendita € 731,30 Piano 2
Dal 21/07/2004 al 21/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 1062, Sub. 18 Categoria C2 Cl.10, Cons. 236 Superficie catastale 250 mq Rendita € 731,30 Piano 2
Dal 21/12/2006 al 26/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 1062, Sub. 18 Categoria C2 Cl.10, Cons. 236 Superficie catastale 250 mq Rendita € 731,30 Piano 2

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	1062	18		C2	10	236	250 mq	731,3 €	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
65	1062				ENTE URBANO		00.14.63 mq	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale, corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa. Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato manutentivo.

Si evidenzia, come ampiamente desumibile dalla documentazione fotografica allegata, il deposito all'interno del locale di materiale di vario genere che dovrà essere conferito in discarica (onere considerato in sede di stima).

PARTI COMUNI

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune del fabbricato di cui è parte come pervenute dai titoli di provenienza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala che il Comune di Verbania attualmente non dispone di cartografica che individua le aree gravate da usi civici; il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciata in data 1° marzo 2024 a firma del Dirigente del Comune di Verbania.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

GENERALI

- contesto: area urbanizzata
- accesso intero fabbricato: dalla via pubblica tramite il passaggio sulla particella 1108 catastalmente intestata al dante causa della ditta eseguita e non oggetto della presente procedura esecutiva (si allega documentazione catastale)
- finitura esterna intero fabbricato: pannelli prefabbricati granigliati
- murature perimetrali: tamponamenti in pannelli prefabbricati
- strutture portanti verticali-orizzontali: cemento armato prefabbricato
- ascensore condominiale: presente

UNITA' IMMOBILIARE

- accesso: da spazi comuni
- tramezzature divisorie tra unità: blocchi di cemento
- serramenti esterni: alluminio con doppi vetri
- finiture interne: intonaci, pavimentazioni non presenti
- impianti tecnologici: non presenti
- altezze interne: 300 cm al rustico
- si segnala, come rappresentato nella planimetria catastale (subalterno 1 BCNC), la predisposizione di vano all'interno dell'unità per il passaggio di condutture

Si evidenzia, come ampiamente desumibile dalla documentazione fotografica allegata, il deposito all'interno del locale di materiale di vario genere che dovrà essere conferito in discarica (onere considerato in sede di stima).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si evidenzia, come ampiamente desumibile dalla documentazione fotografica allegata, il deposito all'interno del locale di materiale di vario genere che dovrà essere conferito in discarica (onere considerato in sede di stima).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/2001 al 21/07/2004	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Petrelli Gaetano	18/07/2001	8.633	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	26/07/2001	8.707	6.402
Dal 21/07/2004 al 21/12/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Petrelli Gaetano	21/07/2004	12.249	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	22/07/2004	9.391	6.892
Dal 21/12/2006 al 26/04/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lenzi Rossana	21/12/2006	65.260	10.511
		Trascrizione			

	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Verbania	28/12/2006	19.389	12.269

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 16 gennaio 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 26 aprile 2024 allegate alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 26/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Verbania il 28/12/2006
Reg. gen. 19.390 - Reg. part. 3.779
Quota: 1/1
Importo: € 195.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Spese: € 65.000,00
Rogante: Notaio Lenzi Rossana
Data: 21/12/2006
N° repertorio: 65.261
N° raccolta: 10.512
Note: Quietanza e conferma annotata a Verbania il 7 marzo 2013 n.ri 2.590/696 atto Notaio Spini Ursula del 25 febbraio 2013 repertorio n. 10.872 raccolta n. 7.536.
- **ipoteca** derivante da ruolo e avviso accertamento esecutivo
Iscritto a Verbania il 11/11/2019
Reg. gen. 12.161 - Reg. part. 1.377
Quota: 1/1
Importo: € 239.277,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 119.638,61
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 08/11/2019
N° repertorio: 544
N° raccolta: 13.819

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Verbania il 05/01/2024

Reg. gen. 175 - Reg. part. 159

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamenti alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 16 gennaio 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 26 aprile 2024 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "aree con impianti per la produzione di beni e servizi" (A.I.P.) normate dall'articolo 23 delle N.T.A. Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2024 a firma del Dirigente del Comune di Verbania.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2024 a firma del Dirigente del Comune di Verbania.

In merito ai diritti di uso civico si segnala che il Comune di Verbania attualmente non dispone di cartografica che individua le aree gravate da usi civici; il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciata in data 1° marzo 2024 a firma del Dirigente del Comune di Verbania.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia n. 410 del 21/12/2000 con inizio lavori 22/12/2000
- Concessione edilizia n. 410 in variante del 19/6/2001
- Concessione edilizia n. 117 (rinnovo concessione 410/2000) del 11/4/2002 con inizio lavori 15/4/2002
- Concessione edilizia n. 117 in variante del 7/2/2003
- Permesso di costruire n. 117 in variante del 24/11/2003
- Dichiarazione fine lavori allo stato rustico protocollo n. 25979 del 12/7/2004
- Permesso di costruire n. 117 in variante del 27/8/2004

Alla presente sono allegati stralci dei suddetti provvedimenti con i relativi elaborati grafici.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi suddetti, si evidenziano le seguenti principali difformità:

- lievi discordanze rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34 bis e s.m.i.
- compartimentazione interna per delimitazione delle unità immobiliari e delle parti comuni

Le difformità relative all'unità immobiliare in oggetto (con esclusione delle parti comuni che dovranno essere oggetto di progetto in sanatoria a livello condominiale) potranno essere regolarizzate con apposito progetto di sanatoria; si stima un costo, comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 2.500,00 € (onere/deprezzamento considerato in sede di stima).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 350,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 684,91

Importo spese straordinarie già deliberate: € 3.540,88

A seguito delle informazioni reperite dall'Amministratore condominiale, Cantova Fiorenzo - Studio Mille di Verbania, si relaziona quanto segue:

- non vi sono vincoli d'uso condominiali
- non vi sono in pendenza cause in cui il condominio è parte
- risultano approvate delibere di spese straordinarie non ancora eseguite per manutenzione impermeabilizzazione tetto e posa di linea vita delibera assembleare del 19 giugno 2023 per un importo a carico dell'unità in oggetto di 319,14 € da versare al condominio e 3.221,74 € fatturazione diretta fornitore/proprietà
- quote millesimali sulle parti comuni: 30,106/933,051 (o 30,106/1000 come riportato nella nota di trascrizione del titolo di provenienza)
- morosità spese condominiali: 1.472,87 € saldo es. 2023 (rate preventivo 2024 in corso di emissione)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Cavaliere Anacleto Cirila snc

DESCRIZIONE

Capannone, con destinazione deposito, su unico piano fuori terra dotato di servizi (bagni, antibagni, spogliatoi), uffici, vani accessori (ripostigli, disimpegni, locale caldaia) ed area di corte.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 16 gennaio 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 26 aprile 2024 allegate alla presente.

CONFINI

Catasto Terreni: particelle 510, 717, 718, 1094, 592, 1232, 1012.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
capannone	1116,00 mq	1148,00 mq	1	1148,00 mq	0,00 m	terra
area di corte	1372,00 mq	1372,00 mq	0,05	68,60 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				1216,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.

Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.

Altezze vedasi scheda catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/1996 al 07/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 782 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.25.20 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 10/05/1996 al 10/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 396 Categoria D1 Rendita € 6.920,52 Piano T
Dal 10/09/2007 al 07/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 396 Categoria D1 Rendita € 7.132,00 Piano T
Dal 07/06/2010 al 23/08/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 396 Categoria D1 Rendita € 7.132,00 Piano T
Dal 07/06/2010 al 26/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 782 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.25.20 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 23/08/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 396 Categoria D1 Rendita € 7.217,00 Piano T
Dal 18/12/2013 al 26/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 782 Categoria D1 Rendita € 7.217,00 Piano T

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	782			D1				7.217,00 €	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
10	782				ENTE URBANO		00.25.20 mq	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale, corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa. Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato manutentivo (si evidenziano infiltrazione puntuali nel manto di copertura).

Si evidenzia, come ampiamente desumibile dalla documentazione fotografica allegata, il deposito all'interno dei locali e nell'area di corte di materiale di vario genere che dovrà essere conferito in discarica (onere considerato in sede di stima).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area su cui sorge il fabbricato non risulta assoggettata a vicoli d'uso civico. Il tutto in riferimento a quanto riportato (ovvero non specificati per cui assenti) nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 11 marzo 2024 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Gravellona Toce.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

GENERALI

- contesto: area artigianale-industriale urbanizzata
- accesso: dalla via pubblica tramite il passaggio sulle particelle 506, 498, 510 (catastalmente intestate per la quota 240/1000 alla ditta eseguita come da titolo di provenienza ma non oggetto della presente procedura esecutiva) oltre che sulla particella 598 (parte ex 312) priva di intestazione catastale (si allega documentazione catastale). Nel merito si evidenzia inoltre che nel titolo di provenienza del dante causa (allegato alla presente) a carico di dette particelle fu costituita servitù "in via temporanea fino al completamento della strada prevista dal P.R.G.C., con innesto sulla via Cirila..."
- finitura esterna: pannelli prefabbricati granigliati
- murature perimetrali: tamponamenti in pannelli prefabbricati
- strutture portanti verticali-orizzontali: cemento armato prefabbricato

UNITA' IMMOBILIARE

- tramezzature divisorie: laterizio
- serramenti esterni: alluminio con doppi vetri, luci in pannelli di pvc o similari

- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato, bagni e servizi parzialmente rivestiti in piastrelle di ceramica o similari
- pavimentazioni interne: battuto di cemento, bagni e servizi piastrelle di ceramica o similari
- bagni: dotato di lavabi, water e docce con rubinetteria in acciaio
- impianto elettrico: autonomo allacciato alla rete
- impianto idrico-sanitario: autonomo allacciato alla rete
- impianto termico: autonomo allacciato alla rete con caldaia a metano in parte a radiatori ed in parte ad aria
- altezze interne: vedasi scheda catastale

Si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

Si evidenzia, come ampiamente desumibile dalla documentazione fotografica allegata, il deposito all'interno dei locali e nell'area di corte di materiale di vario genere che dovrà essere conferito in discarica (onere considerato in sede di stima).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Si evidenzia, come ampiamente desumibile dalla documentazione fotografica allegata, il deposito all'interno dei locali e nell'area di corte di materiale di vario genere che dovrà essere conferito in discarica (onere considerato in sede di stima).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/03/1994 al 07/06/2010	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Quinto Carla	18/03/1994	29.779	7.649
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	15/04/1994	3.155	2.443
Dal 07/06/2010 al 26/04/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Spini Ursula	07/06/2010	6.691	4.467
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	11/06/2010	6.445	4.548

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 16 gennaio 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 26 aprile 2024 allegate alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 26/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Verbania il 25/10/2010
Reg. gen. 11.686 - Reg. part. 2.129
Quota: 1/1
Importo: € 522.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 290.000,00
Rogante: Notaio Spini Ursula
Data: 14/10/2010
N° repertorio: 7.182
N° raccolta: 4.847
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Verbania il 16/09/2013
Reg. gen. 8.889 - Reg. part. 884
Quota: 1/1
Importo: € 432.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 240.000,00
Interessi: € 192.000,00
Rogante: Notaio Gatti Vanina Daniela
Data: 13/09/2013
N° repertorio: 514
N° raccolta: 379

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Verbania il 05/01/2024
Reg. gen. 175 - Reg. part. 159

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamenti alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 16 gennaio 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 26 aprile 2024 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge il fabbricato, risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "aree per l'insediamento di per la produzione di beni e servizi" normate dall'articolo 24 delle N.T.A. Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 11 marzo 2024 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Gravellona Toce.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In merito ai vincoli ed all'assenza di diritti di uso civico (non specificati per cui assenti) si fa riferimento a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 11 marzo 2024 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Gravellona Toce.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso il fabbricato in oggetto, è stata edificato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia n. 6141 del 5/9/1994 con inizio lavori 10/10/1994
- Concessione edilizia n. 6398 in variante del 20/5/1996
- Denuncia di inizio attività protocollo n. 4408 del 12/6/1996
- Denuncia di inizio attività protocollo n. 9410 del 23/11/1996
- Segnalazione certificata di inizio attività protocollo n. 9529 del 25/7/2011
- Segnalazione certificata di inizio attività protocollo n. 7292 del 18/6/2012
- Richiesta di agibilità protocollo n. 10983 dell'8/10/2012

Alla presente sono allegati stralci dei suddetti provvedimenti con i relativi elaborati grafici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi suddetti, si evidenziano le seguenti principali difformità:

- lievi discordanze rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34 bis e s.m.i.
- lievi difformità nella diversa distribuzione interna
- formazione di tettoia precaria sul retro

Al fine di regolarizzare le suddette difformità (ove sanabili), sarà necessario predisporre apposito progetto di sanatoria o l'esecuzione di opere edilizie di ripristino; si stima un costo (a titolo puramente indicativo in quanto il tipo di soluzione sarà a discrezione dell'acquirente), comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 3.000,00 € (onere/deprezzamento considerato in sede di stima).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Roma n.ri 96-100

DESCRIZIONE

Ufficio, su unico piano fuori terra, composto da n. 7 locali oltre a servizi (bagno, disimpegni, ripostiglio) ed aree di corte.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 16 gennaio 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 26 aprile 2024 allegate alla presente.

CONFINI

Catasto Terreni (intero corpo di fabbrica censito alle particelle rustiche 335, 336, 337, di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte): strada, particelle 301, 434, 24, 260.

Catasto Fabbricati: strada, altre unità immobiliari e beni comuni particella 173, particella rustica 260.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
uffici e accessori	93,00 mq	121,00 mq	1	121,00 mq	0,00 m	terra
aree di corte	39,00 mq	39,00 mq	0,10	3,90 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				124,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.

Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.

Altezze vedasi scheda catastale.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/01/2003 al 30/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 173, Sub. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 27 Rendita € 384,86 Piano T
Dal 30/01/2003 al 30/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 173, Sub. 5 Categoria C1 Cl.4, Cons. 27 Rendita € 384,86 Piano T
Dal 11/07/2003 al 26/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 335 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.08.48 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 16/07/2003 al 07/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 337 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.00.15 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 16/07/2003 al 07/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 336 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.00.18 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 30/11/2004 al 07/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 335, Sub. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 88 Superficie catastale 122 mq Rendita € 1.699,76 Piano T Graffato particelle 336 e 337
Dal 07/12/2004 al 26/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 336 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.00.18 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 07/12/2004 al 26/04/2024	**** Omissis ****1	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 337 Qualità ENTE URBANO Cl.00.00.15 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 07/12/2004 al 30/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 335, Sub. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 88 Superficie catastale 122 mq Rendita € 1.699,76 Piano T

		Graffato particelle 336 e 337
Dal 30/05/2024 al 30/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 335, Sub. 2 Categoria A10 Cl.1, Cons. 8 Superficie catastale 125 mq Rendita € 1.797,27 Piano T Graffato particelle 336 sub 1 e 337 sub 1

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	335	2		A10	1	8	125 mq	1797,27 €	T	part 336/1 e 337/1

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	335				ENTE URBANO		00.08.48 mq	0 €	0 €	
12	336				ENTE URBANO		00.00.18 mq	0 €	0 €	
12	337				ENTE URBANO		00.00.15 mq	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

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

L'unità immobiliare risultava censita quale negozio (ovvero categoria C/1) in contrasto con la destinazione d'uso in atto (ovvero ufficio); pertanto si è proceduto alla redazione di apposita variazione catastale al fine di attribuire la corretta classificazione catastale in A/10. A seguito delle operazioni catastali eseguite, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo.

PARTI COMUNI

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune del fabbricato di cui è parte come pervenute dai titoli di provenienza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte non risulta assoggettata a vicoli d'uso civico. Il tutto in riferimento a quanto riportato (ovvero non specificati per cui assenti) nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 11 marzo 2024 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Gravellona Toce.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

GENERALI

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dalla via pubblica e dall'area di corte comune di cui al subalterno 1 particella 173
- finitura esterna intero fabbricato: intonaco al civile tinteggiato
- murature perimetrali: tamponamenti in blocchi di laterizio e/o pietra
- strutture portanti verticali: laterizio e/o pietra e/o cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento

UNITA' IMMOBILIARE

- tramezzature divisorie: laterizio e/o pietra
- serramenti esterni: alluminio con doppi vetri
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato, bagno parzialmente rivestito in piastrelle di ceramica o similari
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica o similari
- bagno: dotato di lavabo e water con rubinetteria in acciaio
- impianto elettrico: autonomo allacciato alla rete
- impianto idrico-sanitario: autonomo allacciato alla rete
- impianto termico: autonomo allacciato alla rete con caldaia a metano in parte a radiatori ed in parte ad aria
- altezze interne: vedasi scheda catastale (si segnalano controsoffittature con sagome varie)

Si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero ovvero occupato dalla ditta esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/01/2003 al 07/12/2004	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Matarrese Pasquale	30/01/2003	96.217	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	05/02/2003	1.187	933
Dal 07/12/2004 al 26/04/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scalabrini Stefania	07/12/2004	8.229	3.515
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	21/12/2004	17.105	12.478

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 16 gennaio 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 26 aprile 2024 allegate alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 26/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Verbania il 03/11/2003
Reg. gen. 13.294 - Reg. part. 2.517
Quota: 1/1
Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Spese: € 75.000,00
Rogante: Notaio Petrelli Gaetano
Data: 30/10/2003
N° repertorio: 11.181
N° raccolta: 6.832
Note: Rinnovazione ipoteca iscritta a Verbania il 23 ottobre 2023 n.ri 12.652/1.121.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 19/08/2014

Reg. gen. 8.423 - Reg. part. 811
Quota: 1/1
Importo: € 43.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 40.000,00
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 07/08/2014
N° repertorio: 1.693

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Verbania il 05/01/2024
Reg. gen. 175 - Reg. part. 159
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamenti alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 16 gennaio 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 26 aprile 2024 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "area urbana centrale" normata dall'articolo 29 delle N.T.A. Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 11 marzo 2024 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Gravellona Toce.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

In merito ai vincoli ed all'assenza di diritti di uso civico (non specificati per cui assenti) si fa riferimento a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 11 marzo 2024 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Gravellona Toce.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso l'unità immobiliare in oggetto, è stata oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Pratica edilizia n. 6212/1994 - negata

- Concessione edilizia in sanatoria condono n. 6 del 26/4/2007
- Permesso di costruire n. 7697 del 29/5/2007 (si omettono gli elaborati in quanto non inerenti l'unità in oggetto)

Alla presente sono allegati stralci dei suddetti provvedimenti con i relativi elaborati grafici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi suddetti, si evidenziano le seguenti principali difformità:

- lievi discordanze rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34 bis e s.m.i.
- diversa distribuzione interna
- diverse altezze interne per la maggior consistenza dovute alla realizzazione di controsoffittature non conformi alla normativa igienica

Al fine di regolarizzare le suddette difformità (ove sanabili), sarà necessario predisporre apposito progetto di sanatoria oltre all'esecuzione di opere edilizie di ripristino/adeguamento; si stima un costo (a titolo puramente indicativo in quanto il tipo di soluzione sarà a discrezione dell'acquirente), comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 4.000,00 € (onere/deprezzamento considerato in sede di stima).

Successivamente alla regolarizzazione urbanistica, sussisteranno le condizioni per depositare nuova segnalazione certificata di agibilità (onere considerato in sede di stima).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

A seguito delle informazioni reperite dall'esecutato in sede di sopralluogo, si relaziona quanto segue:

- il fabbricato non risulta costituito in condominio
- non è definita la figura dell'amministratore
- le spese di gestione e manutenzione delle parti comuni vengono suddivise in via bonaria tra i "condomini"
- non vi sono in pendenza cause in cui il "condominio" è parte
- non sono in previsione spese straordinarie ancora da eseguire
- non vi sono particolari vincoli di natura "condominiale"

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

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Deposito ubicato a Verbania (VB) - Via 42 Martiri n. 213/c
 Unità immobiliare allo stato rustico, con destinazione deposito, composta da unico locale al piano secondo di fabbricato costituito da n. 11 unità oltre a beni comuni non censibili.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 1062, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 1062, Sub. 18, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 113.850,00
 Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale: $731,30 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 92.143,80 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Deposito Verbania (VB) - Via 42 Martiri n. 213/c	253,00 mq	450,00 €/mq	€ 113.850,00	100,00%	€ 113.850,00
Valore di stima:					€ 113.850,00

Valore di stima: € 113.850,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	3.850,00	€

Valore finale di stima: € 110.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Capannone ubicato a Gravellona Toce (VB) - Via Cavaliere Anacleto Cirila snc
 Capannone, con destinazione deposito, su unico piano fuori terra dotato di servizi (bagni, antibagni, spogliatoi), uffici, vani accessori (ripostigli, disimpegni, locale caldaia) ed area di corte.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 782, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 782, Categoria D1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 608.300,00

Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale: $7.217,00 \text{ €} \times 1,05 \times 60 = 454.671,00 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Capannone Gravellona Toce (VB) - Via Cavaliere Anacleto Cirila snc	1216,60 mq	500,00 €/mq	€ 608.300,00	100,00%	€ 608.300,00
				Valore di stima:	€ 608.300,00

Valore di stima: € 608.300,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	8.300,00	€

Valore finale di stima: € 600.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Roma n.ri 96-100
Ufficio, su unico piano fuori terra, composto da n. 7 locali oltre a servizi (bagno, disimpegni, ripostiglio) ed aree d corte.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 335, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 335, Sub. 2, Categoria A10, Graffato part 336/1 e 337/1 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 336, Qualità ENTE URBANO - Fg. 12, Part. 337, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 137.390,00

Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale: $1.797,27 \text{ €} \times 1,05 \times 60 = 113.228,01 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Ufficio Gravellona Toce (VB) - Corso Roma n.ri 96-100	124,90 mq	1.100,00 €/mq	€ 137.390,00	100,00%	€ 137.390,00
				Valore di stima:	€ 137.390,00

Valore di stima: € 137.390,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	2.390,00	€

Valore finale di stima: € 135.000,00

Come specificato dal certificato di vigenza rilasciato dalla C.C.I.A.A. in data 5 giugno 2024 non risulta iscritta nel registro delle imprese: alcuna dichiarazione di procedura concorsuale ed alcuna procedura concorsuale in corso.

Si evidenzia, relativamente al 1° lotto, che l'accesso al fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte avviene dalla via pubblica tramite il passaggio sulla particella 1108 catastalmente intestata al dante causa della ditta eseguita e non oggetto della presente procedura esecutiva (si allega documentazione catastale).

Si evidenzia, relativamente al 2° lotto, che l'accesso al fabbricato avviene dalla via pubblica tramite il passaggio sulle particelle 506, 498, 510 (catastalmente intestate per la quota 240/1000 alla ditta eseguita come da titolo di provenienza ma non oggetto della presente procedura esecutiva) oltre che sulla particella 598 (parte ex 312) priva di intestazione catastale (si allega documentazione catastale). Nel merito si evidenzia inoltre che nel titolo di provenienza del dante causa (allegato alla presente) a carico di dette particelle fu costituita servitù "in via temporanea fino al completamento della strada prevista dal P.R.G.C., con innesto sulla via Cirila...".

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 06/06/2024

**L'Esperto ex articolo 568 c.p.c.
Geometra Franzini Stefano**

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - FOTO
- ✓ N° 2 - DOCUMENTI CATASTALI
- ✓ N° 3 - DOCUMENTI URBANISTICI
- ✓ N° 4 - TITOLI - ISPEZIONI IPOTECARIE - CONDOMINIO
- ✓ N° 5 - APE, CDU-VINCOLI-USI CIVICI
- ✓ N° 6 - ESECUTATO
- ✓ N° 7 - DATI CATASTO
- ✓ N° 8 - PERIZIA EPURATA
- ✓ N° 9 - BANDO DI VENDITA
- ✓ N° 10 - PUBBLICITA' COMMERCIALE
- ✓ N° 11 - FORMALITA' DA CANCELLARE