
TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Suppa Gianluca**, nell'Esecuzione Immobiliare 100/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	7
Confini	7
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	7
Consistenza	8
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	8
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	9
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	10
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	11

Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	12
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	12
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	12
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	13
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	20
Normativa urbanistica.....	22
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	22

Regolarità edilizia.....	23
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	23
Vincoli od oneri condominiali	24
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17.....	24
Stima / Formazione lotti.....	24
Riserve e particolarità da segnalare.....	26



INCARICO

In data 28/04/2023, il sottoscritto Geom. Suppa Gianluca, con studio in Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 43 - 28845 - Domodossola (VB), email gianlucasuppa@gmail.com, PEC gianluca.suppa@geopec.it, Tel. 3408223716, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

Garage inserito in fabbricato residenziale (non costituito in condominio) composto da n. 3 unità immobiliari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

Appartamento inserito in fabbricato residenziale (non costituito in condominio) composto da: disimpegno, cucina, ripostiglio, bagno, n. 2 camere e soggiorno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

Appartamento inserito in fabbricato residenziale (non costituito in condominio) composto da: disimpegno, cucina, ripostiglio, bagno, n. 2 camere e soggiorno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 27 gennaio 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 29 e 30 agosto 2023 allegate alla presente.

Come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Baveno in data 5 maggio 2023, il titolare dell'immobile è in regime patrimoniale di separazione dei beni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 27 gennaio 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 29 e 30 agosto 2023 allegate alla presente. Come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Baveno in data 5 maggio 2023, il titolare dell'immobile è in regime patrimoniale di separazione dei beni.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 27 gennaio 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 29 e 30 agosto 2023 allegate alla presente. Come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Baveno in data 5 maggio 2023, il titolare dell'immobile è in regime patrimoniale di separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, particelle 416, 168, 2.

Catasto Fabbricati: affaccio su corte privata, subalterno 2.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, particelle 416, 168, 2.

Catasto Fabbricati: affaccio su corte privata, scala comune.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, particelle 416, 168, 2.

Catasto Fabbricati: affaccio su corte privata, scala comune.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	28,00 mq	33,00 mq	1	32,00 mq	2,50 m	S1
Superficie convenzionale complessiva:				32,00 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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
seminterrato	79,00 mq	91,00 mq	0,40	36,40 mq	2,50 m	S1
appartamento	98,00 mq	111,00 mq	1	111,00 mq	2,90 m	1
balconi	19,00 mq	19,00 mq	0,20	3,80 mq	0,00 m	1
Superficie convenzionale complessiva:				151,20 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.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	98,00 mq	111,00 mq	1	111,00 mq	2,90 m	1
balconi	19,00 mq	19,00 mq	0,20	3,80 mq	0,00 m	1
Superficie convenzionale complessiva:				114,80 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

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/2002 al 06/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 167 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 00.03.90
Dal 21/11/2002 al 29/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 167, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 28 Superficie catastale 33 mq Rendita € 73,75 Piano S1
Dal 06/10/2014 al 29/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 167 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.03.90

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/2002 al 06/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 167 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 00.03.90
Dal 21/11/2002 al 29/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 167, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 116 mq Rendita € 587,47 Piano S1-1
Dal 06/10/2014 al 29/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 167 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.03.90

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/2002 al 06/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 167 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 00.03.90
Dal 21/11/2002 al 29/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 167, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 117 mq Rendita € 542,28 Piano 2

Dal 06/10/2014 al 29/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 167 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.03.90
------------------------------	-------------------	---

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



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	167	1		C6	2	28	33 mq	73,75 €	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	
17	167				ENTE URBANO		00.03.90 mq				

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".

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	167	2		A2	1	6,5	116 mq	587,47 €	S1-1	



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	
17	167				ENTE URBANO		00.03.90 mq				

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".

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	167	3		A2	1	6	117 mq	542,28 €	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	
17	167				ENTE URBANO		00.03.90 mq				

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 (è stato aperto un varco per collegare una camera e il soggiorno), 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

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

L'unità immobiliare si trova in discreto stato manutentivo.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

L'unità immobiliare si trova in pessimo stato manutentivo.

Il tetto versa in scarso stato manutentivo e dovrebbe essere completamente rifatto (onere considerato in sede di stima).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

L'unità immobiliare si trova in pessimo stato manutentivo.

Il tetto versa in scarso stato manutentivo e dovrebbe essere completamente rifatto (onere considerato in sede di stima).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile di cui è parte.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile di cui è parte.



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile di cui è parte.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

L'area su cui sorge l'immobile di cui l'unità è parte non risulta assoggettata a vicoli d'uso civico; il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 9 maggio 2023 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Mergozzo.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

L'area su cui sorge l'immobile di cui l'unità è parte non risulta assoggettata a vicoli d'uso civico; il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 9 maggio 2023 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Mergozzo.



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

L'area su cui sorge l'immobile di cui l'unità è parte non risulta assoggettata a vicoli d'uso civico; il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 9 maggio 2023 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Mergozzo.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

GENERALI

- contesto: area urbanizzata
- accesso fabbricato: dalla via pubblica e dalle parti comuni
- finitura esterna intero fabbricato: intonacato al grezzo
- murature perimetrali: tamponamenti in blocchi di laterizio
- strutture portanti verticali: cemento armato, laterizio
- orizzontamenti: latero-cemento
- manto di copertura: tegole

UNITA' IMMOBILIARE - GARAGE

- tramezzature divisorie: laterizio
- portone ingresso garage: alluminio
- superfici interne: intonaco al grezzo
- pavimentazioni interne: battuto di cemento
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica
- altezze utili interne: 2,50 metri

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

GENERALI

- contesto: area urbanizzata
- accesso fabbricato: dalla via pubblica e dalle parti comuni
- finitura esterna intero fabbricato: intonacato al grezzo
- murature perimetrali: tamponamenti in blocchi di laterizio
- strutture portanti verticali: cemento armato, laterizio
- orizzontamenti: latero-cemento
- manto di copertura: tegole

UNITA' IMMOBILIARE - APPARTAMENTO

- tramezzature divisorie: laterizio
- serramenti esterni: legno vetro singolo con scuri a tapparella
- portone ingresso appartamento: legno
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tintecciato (bagni e angolo cottura rivestiti parzialmente in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica, legno prefinito e battuto di cemento
- bagno: non presenti i quattro pezzi
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica
- altezze utili interne: 2,90 metri

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



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

GENERALI

- contesto: area urbanizzata
- accesso fabbricato: dalla via pubblica e dalle parti comuni
- finitura esterna intero fabbricato: intonacato al grezzo
- murature perimetrali: tamponamenti in blocchi di laterizio
- strutture portanti verticali: cemento armato, laterizio
- orizzontamenti: latero-cemento
- manto di copertura: tegole



UNITA' IMMOBILIARE - APPARTAMENTO

- tramezzature divisorie: laterizio
- serramenti esterni: legno vetro singolo con scuri a tapparella
- portone ingresso appartamento: legno
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tintecciato (bagni e angolo cottura rivestiti parzialmente in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica, legno prefinito e battuto di cemento
- bagno: dotato di lavabo, water e vasca in ceramica con rubinetteria in acciaio
- impianto termo-sanitario: stufa a pellet e boiler elettrico
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica
- altezze utili interne: 2,90 metri

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

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

Occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

Occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

Occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2002 al 29/08/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefania Scalabrini	21/11/2002	3310	1793

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	26/11/2002	13989	10148

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 27 gennaio 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 29 e 30 agosto 2023 allegate alla presente.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2002 al 29/08/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefania Scalabrini	21/11/2002	3310	1793
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	26/11/2002	13989	10148

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 27 gennaio 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 29 e 30 agosto 2023 allegate alla presente.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2002 al 29/08/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefania Scalabrini	21/11/2002	3310	1793

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	26/11/2002	13989	10148

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 27 gennaio 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 29 e 30 agosto 2023 allegate alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 29/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
 Iscritto a Verbania il 26/11/2002
 Reg. gen. 13990 - Reg. part. 2503
 Quota: 1/1
 Importo: € 250.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 100.000,00
 Rogante: Notaio Stefania Scalabrini
 Data: 21/11/2002
 N° repertorio: 3311
 N° raccolta: 1794
- **ipoteca legale** derivante da ruolo esattoriale
 Iscritto a Verbania il 08/09/2006
 Reg. gen. 13527 - Reg. part. 2699
 Quota: 1/1
 Importo: € 29.605,78
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 14.802,89
 Rogante: Sestri spa
 Data: 23/08/2006
 N° repertorio: 851

N° raccolta: 6

Note: ANNOTAZIONE N. 9.438-858 DEL 27/7/2023 - CANCELLAZIONE TOTALE

- **ipoteca amministrativa** derivante da addebito esecutivo

Iscritto a Verbania il 27/04/2016

Reg. gen. 3939 - Reg. part. 457

Quota: 1/1

Importo: € 602.701,78

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 301.350,89

Rogante: Equitalia nord s.p.a.

Data: 26/04/2016

N° repertorio: 179

N° raccolta: 13816

- **ipoteca amministrativa** derivante da mutuo

Iscritto a Verbania il 27/09/2017

Reg. gen. 10210 - Reg. part. 1218

Quota: 1/1

Importo: € 143.537,56

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 71.768,78

Rogante: agenzia delle entrate

Data: 26/09/2017

N° repertorio: 349

N° raccolta: 13817

- **ipoteca amministrativa** derivante da addebito esecutivo

Iscritto a Verbania il 27/09/2017

Reg. gen. 10213 - Reg. part. 1221

Quota: 1/1

Importo: € 113.152,06

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 56.576,03

Rogante: Agenzia delle entrate

Data: 26/09/2017

N° repertorio: 348

N° raccolta: 13817

- **ipoteca rinnovazione** derivante da mutuo

Iscritto a Verbania il 04/11/2022

Reg. gen. 13629 - Reg. part. 1507

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio Stefania Scalabrini

Data: 21/11/2002

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N° repertorio: 3311
N° raccolta: 1794



Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Verbania il 09/01/2023
Reg. gen. 235 - Reg. part. 203
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 annotamento 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.

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 27 gennaio 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 29 e 30 agosto 2023 allegate alla presente.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 29/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Verbania il 26/11/2002
Reg. gen. 13990 - Reg. part. 2503
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Stefania Scalabrini
Data: 21/11/2002
N° repertorio: 3311
N° raccolta: 1794
- **ipoteca legale** derivante da ruolo esattoriale
Iscritto a Verbania il 08/09/2006
Reg. gen. 13527 - Reg. part. 2699
Quota: 1/1
Importo: € 29.605,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 14.802,89
Rogante: Sestri spa



Data: 23/08/2006

N° repertorio: 851

N° raccolta: 6

Note: ANNOTAZIONE N. 9.438-858 DEL 27/7/2023 - CANCELLAZIONE TOTALE

- **ipoteca amministrativa** derivante da addebito esecutivo

Iscritto a Verbania il 27/04/2016

Reg. gen. 3939 - Reg. part. 457

Quota: 1/1

Importo: € 602.701,78

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 301.350,89

Rogante: Equitalia nord s.p.a.

Data: 26/04/2016

N° repertorio: 179

N° raccolta: 13816

- **ipoteca amministrativa** derivante da mutuo

Iscritto a Verbania il 27/09/2017

Reg. gen. 10210 - Reg. part. 1218

Quota: 1/1

Importo: € 143.537,56

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 71.768,78

Rogante: agenzia delle entrate

Data: 26/09/2017

N° repertorio: 349

N° raccolta: 13817

- **ipoteca amministrativa** derivante da addebito esecutivo

Iscritto a Verbania il 27/09/2017

Reg. gen. 10213 - Reg. part. 1221

Quota: 1/1

Importo: € 113.152,06

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 56.576,03

Rogante: Agenzia delle entrate

Data: 26/09/2017

N° repertorio: 348

N° raccolta: 13817

- **ipoteca rinnovazione** derivante da mutuo

Iscritto a Verbania il 04/11/2022

Reg. gen. 13629 - Reg. part. 1507

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Rogante: Notaio Stefania Scalabrini
Data: 21/11/2002
N° repertorio: 3311
N° raccolta: 1794



Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Verbania il 09/01/2023
Reg. gen. 235 - Reg. part. 203
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 annotamento 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.

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 27 gennaio 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 29 e 30 agosto 2023 allegate alla presente.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 29/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Verbania il 26/11/2002
Reg. gen. 13990 - Reg. part. 2503
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Stefania Scalabrini
Data: 21/11/2002
N° repertorio: 3311
N° raccolta: 1794
- **ipoteca legale** derivante da ruolo esattoriale
Iscritto a Verbania il 08/09/2006
Reg. gen. 13527 - Reg. part. 2699
Quota: 1/1
Importo: € 29.605,78
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 14.802,89

Rogante: Sestri spa

Data: 23/08/2006

N° repertorio: 851

N° raccolta: 6

Note: ANNOTAZIONE N. 9.438-858 DEL 27/7/2023 - CANCELLAZIONE TOTALE

- **ipoteca amministrativa** derivante da addebito esecutivo

Iscritto a Verbania il 27/04/2016

Reg. gen. 3939 - Reg. part. 457

Quota: 1/1

Importo: € 602.701,78

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 301.350,89

Rogante: Equitalia nord s.p.a.

Data: 26/04/2016

N° repertorio: 179

N° raccolta: 13816

- **ipoteca amministrativa** derivante da mutuo

Iscritto a Verbania il 27/09/2017

Reg. gen. 10210 - Reg. part. 1218

Quota: 1/1

Importo: € 143.537,56

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 71.768,78

Rogante: agenzia delle entrate

Data: 26/09/2017

N° repertorio: 349

N° raccolta: 13817

- **ipoteca amministrativa** derivante da addebito esecutivo

Iscritto a Verbania il 27/09/2017

Reg. gen. 10213 - Reg. part. 1221

Quota: 1/1

Importo: € 113.152,06

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 56.576,03

Rogante: Agenzia delle entrate

Data: 26/09/2017

N° repertorio: 348

N° raccolta: 13817

- **ipoteca rinnovazione** derivante da mutuo

Iscritto a Verbania il 04/11/2022

Reg. gen. 13629 - Reg. part. 1507

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Stefania Scalabrini
Data: 21/11/2002
N° repertorio: 3311
N° raccolta: 1794



Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Verbania il 09/01/2023
Reg. gen. 235 - Reg. part. 203
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 annotamento 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.

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 27 gennaio 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 29 e 30 agosto 2023 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

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 "aree residenziali esistenti" articolo 32 delle Nta. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 9 maggio 2023 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Mergozzo.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

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 "aree residenziali esistenti" articolo 32 delle Nta. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 9 maggio 2023 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Mergozzo.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

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 "aree residenziali esistenti" articolo 32 delle Nta. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 9 maggio 2023 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Mergozzo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

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

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato è stato oggetto del seguente provvedimento edilizio:

- D.I.A. n. 24 del 1° luglio 2003 (progetto di nuovo impianto a G.P.L.).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale non sono emersi provvedimenti edilizi inerenti la costruzione dell'immobile in oggetto; pertanto, considerate le caratteristiche costruttive e la remota epoca di costruzione lo stesso è da ritenersi urbanisticamente conforme.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

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

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato è stato oggetto del seguente provvedimento edilizio:

- D.I.A. n. 24 del 1° luglio 2003 (progetto di nuovo impianto a G.P.L.).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale non sono emersi provvedimenti edilizi inerenti la costruzione dell'immobile in oggetto; pertanto, considerate le caratteristiche costruttive e la remota epoca di costruzione lo stesso è da ritenersi urbanisticamente conforme.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

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.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato è stato oggetto del seguente provvedimento edilizio:

- D.I.A. n. 24 del 1° luglio 2003 (progetto di nuovo impianto a G.P.L.).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale non sono emersi provvedimenti edilizi inerenti la costruzione dell'immobile in oggetto; è stato aperto un varco per collegare una camera e il soggiorno pertanto, lo stesso non è da ritenersi urbanisticamente conforme.

Al fine di regolarizzare la suddette difformità, sarà necessario predisporre apposito progetto di sanatoria, si stima un costo indicativo di circa 1.500,00 € (onere detratto quale deprezzamento nel capitolo "stima").



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MERGOZZO (VB) - VIA SAN GRAZIANO N. 17

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

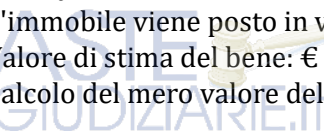


STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17
Garage inserito in fabbricato residenziale (non costituito in condominio) composto da n. 3 unità immobiliari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 167, Sub. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 167, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.600,00
Calcolo del mero valore del bene computato sulla rendita catastale:



- prima casa $73,75 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 8.518,13 \text{ €}$
- seconda casa $73,75 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 9.292,50 \text{ €}$

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17
 Appartamento inserito in fabbricato residenziale (non costituito in condominio) composto da: disimpegno, cucina, ripostiglio, bagno, n. 2 camere e soggiorno.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 167, Sub. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 167, Qualità ENTE URBANO
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 105.840,00
 Calcolo del mero valore del bene computato sulla rendita catastale:
 - prima casa $587,47 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 67.852,79 \text{ €}$
 - seconda casa $587,47 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 74.021,22 \text{ €}$
- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17
 Appartamento inserito in fabbricato residenziale (non costituito in condominio) composto da: disimpegno, cucina, ripostiglio, bagno, n. 2 camere e soggiorno.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 167, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 167, Sub. 3, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 80.360,00
 Calcolo del mero valore del bene computato sulla rendita catastale:
 - prima casa $542,28 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 62.633,34 \text{ €}$
 - seconda casa $542,28 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 68327,28 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17	32,00 mq	300,00 €/mq	€ 9.600,00	100,00%	€ 9.600,00
Bene N° 2 - Appartamento Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17	151,20 mq	700,00 €/mq	€ 105.840,00	100,00%	€ 105.840,00
Bene N° 3 - Appartamento Mergozzo (VB) - via San Graziano n. 17	114,80 mq	700,00 €/mq	€ 80.360,00	100,00%	€ 80.360,00
				Valore di stima:	€ 195.800,00

Valore di stima: € 195.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamenti/deprezzamenti	30800,00	€

Valore finale di stima: € 165.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che l'immobile versa in stato pessimo, pavimenti crepati o inesistenti, copertura del tetto da rifare completamente ed impianti tecnologici completamente da rifare.

Per tale motivo è stato creato un lotto unico.



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.

Domodossola, li 09/09/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Suppa Gianluca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - FOTO
- ✓ N° 2 - DOCUMENTI CATASTALI
- ✓ N° 3 - DOCUMENTI URBANISTICI
- ✓ N° 4 - TITOLI, ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 5 - CDU-APE
- ✓ 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

