

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tonietti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano 3.5	
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano S1.....	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 75, piano S1	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano 3.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano S1 ..	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 75, piano S1	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano 3.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano S1 ..	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 75, piano S1	8
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano 3.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano S1 ..	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 75, piano S1	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano 3.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano S1 ..	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 75, piano S1	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano 3.....	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano S110	
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 75, piano S1	11
Dati Catastali.....	12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano 3.....	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano S112	
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 75, piano S1	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano 3.....	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano S113	
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 75, piano S1	13
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano 3.....	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano S114	
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 75, piano S1	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano 3.....	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano S115	
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 75, piano S1	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano 3.....	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano S115	
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 75, piano S1	16
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano 3.....	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano S116	
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 75, piano S1	16
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano 3.....	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano S117	
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 75, piano S1	17

Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano 3.....	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano S120	
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 75, piano S1	22
Normativa urbanistica.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano 3.....	24
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano S124	
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 75, piano S1	24
Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano 3.....	24
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano S125	
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 75, piano S1	26
Vincoli od oneri condominiali	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano 3.....	26
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano S127	
Bene N° 3 - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 75, piano S1	27
Stima / Formazione lotti.....	27



All'udienza del 11/04/2024, il sottoscritto Geom. Tonietti Marco, con studio in Piazza XXIV Maggio, 8 - 28877 - Ornavasso (VB), email toniettimarco@tiscali.it, PEC marco.tonietti@geopec.it, Tel. 0323 837228, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 75, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO 3

Trattasi dell'intera quota di proprietà di un appartamento situato al piano terzo e sviluppato su un unico livello, facente parte di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Marconi", elevato su sei piani fuori terra e uno interrato, costruito alla fine degli anni '60 del secolo scorso.

L'immobile è ubicato nel Comune di Gravellona Toce (VB) in Corso Guglielmo Marconi n. 77 in una zona centrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene dalla prospiciente strada pubblica attraverso una comoda e ben delimitata viabilità realizzata sull'area esterna comune (sub. 63), dalla quale si accede al vano scala comune B (sub. 63).

L'unità immobiliare residenziale in oggetto è costituita da: ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, ripostiglio, tre camere, due bagni e balcone.

Inoltre, allo stesso e alla cantina di cui al Bene N° 2 competono la proporzionale quota di comproprietà pari a millesimi 24,809 sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune del "Condominio Marconi" ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO S1

Trattasi dell'intera quota di proprietà di una cantina situata al piano seminterrato, facente parte di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Marconi", elevato su sei piani fuori terra e uno interrato,

costruito alla fine degli anni '60 del secolo scorso.

L'immobile è ubicato nel Comune di Gravellona Toce (VB) in Corso Guglielmo Marconi n. 77 in una zona centrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene dalla prospiciente strada pubblica attraverso una comoda e ben delimitata viabilità realizzata sull'area esterna comune (sub. 63), dalla quale si accede al vano scala comune B (sub. 63).

Inoltre, alla stessa e all'appartamento di cui al Bene N° 1 competono la proporzionale quota di comproprietà pari a millesimi 24,809 sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune del "Condominio Marconi" ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 75, PIANO S1

Trattasi dell'intera quota di proprietà di un garage situato al piano seminterrato, facente parte di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Marconi", elevato su sei piani fuori terra e uno seminterrato, costruito alla fine degli anni '60 del secolo scorso.

L'immobile è ubicato nel Comune di Gravellona Toce (VB) in Corso Guglielmo Marconi n. 75 in una zona centrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene dalla prospiciente strada pubblica attraverso una comoda e ben delimitata viabilità realizzata sull'area esterna comune (sub. 63), dalla quale si accede al corsello comune (sub. 63).

Inoltre, allo stesso compete la proporzionale quota di comproprietà pari a millesimi 1,772 sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune del "Condominio Marconi" ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 75, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO 3

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO S1

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 75, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO 3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutata sig.ra **** Omissis **** risulta coniugata con il sig. **** Omissis **** dal 04/01/1981, gli stessi con atto in data 08/04/2000 a rogito del Notaio Giancarlo Bertoli del distretto notarile di Verbania, hanno scelto il regime della separazione dei beni, come indicato nell'estratto per riassunto di atto di matrimonio rilasciato in data 30/04/2024 a firma dell'ufficiale dello stato civile del Comune di Verbania, che si allega.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO S1

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.

L'esecutata sig.ra **** Omissis **** risulta coniugata con il sig. **** Omissis **** dal 04/01/1981, gli stessi con atto in data 08/04/2000 a rogito del Notaio Giancarlo Bertoli del distretto notarile di Verbania, hanno scelto il regime della separazione dei beni, come indicato nell'estratto per riassunto di atto di matrimonio rilasciato in data 30/04/2024 a firma dell'ufficiale dello stato civile del Comune di Verbania, che si allega.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 75, PIANO S1

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.

L'esecutata sig.ra **** Omissis **** risulta coniugata con il sig. **** Omissis **** dal 04/01/1981, gli stessi con atto in data 08/04/2000 a rogito del Notaio Giancarlo Bertoli del distretto notarile di Verbania, hanno scelto il regime della separazione dei beni, come indicato nell'estratto per riassunto di atto di matrimonio rilasciato in data 30/04/2024 a firma dell'ufficiale dello stato civile del Comune di Verbania, che si allega.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO 3

Appartamento partendo da nord in senso orario: corridoio e vano scala comune sub. 63, prospetto su esterno per due lati e altra unità immobiliare sub. 150.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO S1

Cantina partendo da nord in senso orario: altra unità immobiliare sub. 1, altra unità immobiliare sub. 151, corridoio comune sub. 63 e altra unità immobiliare sub. 181.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 75, PIANO S1

Garage partendo da nord in senso orario: particella 310, altra unità immobiliare sub. 86, corsello di manovra comune sub. 63 e altra unità immobiliare sub. 84.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	123,00 mq	144,00 mq	1	144,00 mq	2,84 m	3
Balcone	8,00 mq	8,00 mq	0,30	2,40 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				146,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici ricavate dalla scheda catastale e arrotondate al 1/2 mq.

Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	6,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	2,10 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici ricavate dalla scheda catastale e arrotondate al 1/2 mq.

Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 75, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	12,00 mq	13,00 mq	0,5	6,50 mq	2,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				6,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici ricavate dalla scheda catastale e arrotondate al 1/2 mq.

Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/1975 al 18/07/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 203, Sub. 17 Categoria A2

		Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 148 mq Rendita € 741,12 Piano S1-3
Dal 19/07/1997 al 13/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 203, Sub. 17 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 148 mq Rendita € 741,12 Piano S1-3
Dal 14/07/2003 al 22/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 203, Sub. 17 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 148 mq Rendita € 741,12 Piano S1-3
Dal 23/09/2021 al 25/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 86, Sub. 17 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 148 mq Rendita € 741,12 Piano S1-3
Dal 26/04/2022 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 86, Sub. 164 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 146 mq Rendita € 688,18 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/1975 al 18/07/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 203, Sub. 17 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 148 mq Rendita € 741,12 Piano S1-3
Dal 19/07/1997 al 13/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 203, Sub. 17 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 148 mq Rendita € 741,12 Piano S1-3
Dal 14/07/2003 al 22/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 203, Sub. 17 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 148 mq Rendita € 741,12

		Piano S1-3
Dal 23/09/2021 al 25/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 9, Part. 86, Sub. 17 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 148 mq Rendita € 741,12 Piano S1-3
Dal 26/04/2022 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 9, Part. 86, Sub. 165 Categoria C2 Cl.2, Cons. 6 mq Superficie catastale 7 mq Rendita € 10,23 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 75, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/1975 al 18/07/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 204, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 48,96 Piano T
Dal 19/07/1997 al 13/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 204, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 48,96 Piano T
Dal 14/07/2003 al 22/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 204, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 48,96 Piano T
Dal 23/09/2021 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 9, Part. 86, Sub. 85 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 48,96 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO 3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	86	164		A2	2	6,5 vani	146 mq	688,18 €	3	

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania è depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare pignorata, presentata in data 24/04/2022 dal Geom. Ezio Domeniconi che risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile e, in particolare, non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale che possano dare luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali.

L'area su cui insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, corrisponde a Catasto Terreni al foglio 9 particella 86 Ente Urbano di are 37,22.

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	86	165		C2	2	6 mq	7 mq	10,23 €	S1	

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania è depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare pignorata, presentata in data 24/04/2022 dal Geom. Ezio Domeniconi che risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile e, in particolare, non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale che possano dare luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali.

L'area su cui insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, corrisponde a Catasto Terreni al foglio 9 particella 86 Ente Urbano di are 37,22.

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 75, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	86	85		C6	4	12 mq	12 mq	48,96 €	T	

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania è depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare pignorata, presentata in data 09/12/1972 dal Geom. Angelo Colombo che risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile e, in particolare, non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale che possano dare luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali.

Si segnala esclusivamente che in planimetria risulta riportata una altezza interna utile di 2,30 m e in sede di sopralluogo è stata rilevata una altezza interna utile di 2,20 m, oltre che in planimetria e visura catastale risulta indicato piano terra quando come specificato nell'elaborato planimetrico la stessa risulta posta al piano seminterrato.

L'area su cui insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, corrisponde a Catasto Terreni al foglio 9 particella 86 Ente Urbano di are 37,22.

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO 3

L'appartamento in oggetto presenta finiture di tipo ordinario dell'epoca di costruzione e verte in discrete condizioni di manutenzione. Si evidenzia che, allo stato attuale, l'appartamento necessita di un elevato fabbisogno di energia termica, essendo stato classificato in classe energetica E (EPgl,nren (kWh/m²anno): 171,21).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO S1

La cantina in oggetto presenta finiture di tipo ordinario dell'epoca di costruzione e verte in discrete condizioni di manutenzione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 75, PIANO S1

Il garage in oggetto presenta finiture di tipo ordinario dell'epoca di costruzione e verte in discrete condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO 3

All'appartamento in oggetto e alla cantina di cui al Bene N° 2 competono la proporzionale quota di comproprietà pari a millesimi 24,809 sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune del "Condominio Marconi" ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile. Precisato che fanno parte enti comuni: i locali portineria al piano rialzato, nonché il terrazzo per gioco dei bambini nello stesso piano rialzato ed i lastrici solari praticabili nella parte centrale del piano sesto, distinti con il numero 91 nella planimetria allegata sotto la lettera "A" all'atto a rogito Notaio Raffaele Lanteri di Verbania Intra in data 13/03/1975, rep. n. 94058/15219, registrato a Verbania il 24/03/1975 al n. 643, vol. 155, trascritto nei Registri Immobiliari di Verbania il giorno 1 aprile 1975 ai n.ri 2123/2044.

Detti enti comuni risultano identificati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Gravelлона Toce, come segue:

- Partita 1001583 - in ditta a: Condominio di Corso Marconi n. 77 con i diritti dei singoli partecipanti - Foglio 1, particella 203, sub. 26 (ora foglio 9, particella 86, sub. 26).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO S1

Alla cantina in oggetto e all'appartamento di cui al Bene N° 1 competono la proporzionale quota di comproprietà pari a millesimi 24,809 sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune del "Condominio Marconi" ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile. Precisato che fanno parte degli enti comuni: i locali portineria al piano rialzato, nonché il terrazzo per gioco dei bambini nello stesso piano rialzato ed i lastrici solari praticabili nella parte centrale del piano sesto, distinti con il numero 91 nella planimetria allegata sotto la lettera "A" all'atto a rogito Notaio Raffaele Lanteri di Verbania Intra in data 13/03/1975, rep. n. 94058/15219, registrato a Verbania il 24/03/1975 al n. 643, vol. 155, trascritto nei Registri Immobiliari di Verbania il giorno 1 aprile 1975 ai n.ri 2123/2044.

Detti enti comuni risultano identificati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Gravelлона Toce, come segue:

- Partita 1001583 - in ditta a: Condominio di Corso Marconi n. 77 con i diritti dei singoli partecipanti - Foglio 1, particella 203, sub. 26 (ora foglio 9, particella 86, sub. 26).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 75, PIANO S1

Al garage in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà pari a millesimi 1,772 sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune del "Condominio Marconi" ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile. Precisato che fanno parte degli enti comuni: i locali portineria al piano rialzato, nonché il terrazzo per gioco dei bambini nello stesso piano rialzato ed i lastrici solari praticabili nella parte centrale del piano sesto, distinti con il numero 91 nella planimetria allegata sotto la lettera "A" all'atto a rogito Notaio Raffaele Lanteri di Verbania Intra in data 13/03/1975, rep. n. 94058/15219, registrato a Verbania il 24/03/1975 al n. 643, vol. 155, trascritto nei Registri Immobiliari di Verbania il giorno 1 aprile 1975 ai n.ri 2123/2044.

Detti enti comuni risultano identificati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Gravelлона Toce, come segue:

- Partita 1001583 - in ditta a: Condominio di Corso Marconi n. 77 con i diritti dei singoli partecipanti - Foglio 1, particella 203, sub. 26 (ora foglio 9, particella 86, sub. 26).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO 3

Non risultano fornite informazioni in merito alla presenza o meno di vincoli d'uso civico relativamente all'area su cui insiste il fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte; il tutto come meglio specificato nel

certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 08/05/2024 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Gravellona Toce Arch. Domingo Tommasato.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO S1

Non risultano fornite informazioni in merito alla presenza o meno di vincoli d'uso civico relativamente all'area su cui insiste il fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte; il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 08/05/2024 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Gravellona Toce Arch. Domingo Tommasato.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 75, PIANO S1

Non risultano fornite informazioni in merito alla presenza o meno di vincoli d'uso civico relativamente all'area su cui insiste il fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte; il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 08/05/2024 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Gravellona Toce Arch. Domingo Tommasato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO 3

Contesto: area residenziale.

Accesso: da strada pubblica (Corso Guglielmo Marconi).

Altezza interna utile: 2,84 m.

Strutture verticali: cemento armato.

Divisori interni: murature in mattoni di laterizio.

Solai: latero-cemento.

Finiture pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

Finiture pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate.

Pavimenti: piastrelle di gres.

Rivestimenti servizi igienici e cucina: piastrelle di ceramica.

Serramenti esterni: ferro con vetri semplici e avvolgibili.

Porte interne: legno.

Impianto elettrico: sottotraccia e dotato di interruttore salvavita.

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria: centralizzato con caldaia posta in apposito centrale termica; i radiatori sono in alluminio.

Servizi igienici: dotati di vasca e/o doccia, vaso igienico, bidet e lavabo; l'areazione avviene in modo naturale essendo dotati di finestre apribili.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO S1

Contesto: area residenziale.

Accesso: da strada pubblica (Corso Guglielmo Marconi).

Altezza interna utile: 2,10 m.

Strutture verticali: cemento armato.

Divisori interni: murature in mattoni di laterizio.

Solai: latero-cemento.

Finiture pareti interne: intonacate al rustico.

Pavimento: battuto di cemento.
Porta d'ingresso: metallo.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 75, PIANO S1

Contesto: area residenziale.
Accesso: da strada pubblica (Corso Guglielmo Marconi).
Altezza interna utile: 2,20 m.
Strutture verticali: cemento armato.
Solaio di copertura: latero-cemento.
Finiture pareti esterne: intonacate al rustico.
Finiture pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate.
Pavimento: battuto cemento.
Serramento d'ingresso: basculante in lamiera zincata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO 3

L'immobile risulta occupato dalla debitrice signora **** Omissis **** con il marito signor **** Omissis ****.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO S1

L'immobile risulta utilizzato dalla debitrice signora **** Omissis **** e dal marito signor **** Omissis ****.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 75, PIANO S1

L'immobile risulta utilizzato dalla debitrice signora **** Omissis **** e dal marito signor **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nadia Gatto	14/07/2003	14830	3902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	18/07/2003	8607	5952
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Verbania	16/07/2003	328			

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.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nadia Gatto	14/07/2003	14830	3902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	18/07/2003	8607	5952
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Verbania	16/07/2003	328	

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.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 75, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nadia Gatto	14/07/2003	14830	3902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	18/07/2003	8607	5952
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Verbania	16/07/2003	328	

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Verbania	16/07/2003	328	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 01/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a VERBANIA il 18/07/2003
 Reg. gen. 8608 - Reg. part. 1800
 Quota: 1/1
 Importo: € 157.800,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 78.860,17
 Percentuale interessi: 4,825 %
 Rogante: NOTAIO NADIA GATTO
 Data: 14/07/2003
 N° repertorio: 14831
 N° raccolta: 3903
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01
 Iscritto a VERBANIA il 16/05/2008
 Reg. gen. 6455 - Reg. part. 892
 Quota: 1/1
 Importo: € 35.489,88
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 17.744,94
 Rogante: EQUITALIA SESTRI SPA
 Data: 05/05/2008
 N° repertorio: 100754/138

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a VERBANIA il 24/06/2009

Reg. gen. 7397 - Reg. part. 909

Quota: 1/1

Importo: € 84.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 42.000,00

Spese: € 42.000,00

Percentuale interessi: 6,20 %

Rogante: NOTAIO NADIA GATTO

Data: 18/06/2009

N° repertorio: 20840

N° raccolta: 5701

• **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL

D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Iscritto a VERBANIA il 28/05/2010

Reg. gen. 5742 - Reg. part. 1070

Quota: 1/1

Importo: € 116.848,10

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 58.424,05

Rogante: EQUITALIA SESTRI SPA

Data: 12/05/2010

N° repertorio: 103407/138

• **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a VERBANIA il 29/06/2016

Reg. gen. 6608 - Reg. part. 748

Quota: 1/1

Importo: € 154.868,48

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 77.434,24

Rogante: EQUITALIA NORD S.P.A.

Data: 28/06/2016

N° repertorio: 192/13816

• **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a VERBANIA il 21/03/2017

Reg. gen. 2874 - Reg. part. 360

Quota: 1/1

Importo: € 404.765,88

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 202.382,94

Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

Data: 20/03/2017

N° repertorio: 269/13817

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERBANIA il 13/03/2024

Reg. gen. 2861 - Reg. part. 2469

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dalla Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 19/03/20243 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 01/07/2024 allegate alla presente.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 01/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a VERBANIA il 18/07/2003

Reg. gen. 8608 - Reg. part. 1800

Quota: 1/1

Importo: € 157.800,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 78.860,17

Percentuale interessi: 4,825 %

Rogante: NOTAIO NADIA GATTO

Data: 14/07/2003

N° repertorio: 14831

N° raccolta: 3903

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL

D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Iscritto a VERBANIA il 16/05/2008

Reg. gen. 6455 - Reg. part. 892

Quota: 1/1

Importo: € 35.489,88

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 17.744,94

Rogante: EQUITALIA SESTRI SPA

Data: 05/05/2008

N° repertorio: 100754/138

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a VERBANIA il 24/06/2009

Reg. gen. 7397 - Reg. part. 909

Quota: 1/1

Importo: € 84.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 42.000,00

Spese: € 42.000,00

Percentuale interessi: 6,20 %

Rogante: NOTAIO NADIA GATTO

Data: 18/06/2009

N° repertorio: 20840

N° raccolta: 5701

• **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL

D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Iscritto a VERBANIA il 28/05/2010

Reg. gen. 5742 - Reg. part. 1070

Quota: 1/1

Importo: € 116.848,10

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 58.424,05

Rogante: EQUITALIA SESTRI SPA

Data: 12/05/2010

N° repertorio: 103407/138

• **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a VERBANIA il 29/06/2016

Reg. gen. 6608 - Reg. part. 748

Quota: 1/1

Importo: € 154.868,48

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 77.434,24

Rogante: EQUITALIA NORD S.P.A.

Data: 28/06/2016

N° repertorio: 192/13816

• **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a VERBANIA il 21/03/2017

Reg. gen. 2874 - Reg. part. 360

Quota: 1/1

Importo: € 404.765,88

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 202.382,94

Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

Data: 20/03/2017

N° repertorio: 269/13817

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERBANIA il 13/03/2024

Reg. gen. 2861 - Reg. part. 2469

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dalla Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 19/03/20243 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 01/07/2024 allegate alla presente.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 75, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 01/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a VERBANIA il 18/07/2003

Reg. gen. 8608 - Reg. part. 1800

Quota: 1/1

Importo: € 157.800,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 78.860,17

Percentuale interessi: 4,825 %

Rogante: NOTAIO NADIA GATTO

Data: 14/07/2003

N° repertorio: 14831

N° raccolta: 3903

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a VERBANIA il 24/06/2009

Reg. gen. 7397 - Reg. part. 909

Quota: 1/1

Importo: € 84.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 42.000,00

Spese: € 42.000,00

Percentuale interessi: 6,20 %

Rogante: NOTAIO NADIA GATTO

Data: 18/06/2009

ASTE GIUDIZIARIE
N° repertorio: 20840
N° raccolta: 5701

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01
Iscritto a VERBANIA il 28/05/2010
Reg. gen. 5742 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 116.848,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 58.424,05
Rogante: EQUITALIA SESTRI SPA
Data: 12/05/2010

ASTE GIUDIZIARIE
N° repertorio: 103407/138

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a VERBANIA il 29/06/2016
Reg. gen. 6608 - Reg. part. 748
Quota: 1/1
Importo: € 154.868,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 77.434,24
Rogante: EQUITALIA NORD S.P.A.
Data: 28/06/2016
N° repertorio: 192/13816

ASTE GIUDIZIARIE
N° repertorio: 192/13816

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a VERBANIA il 21/03/2017
Reg. gen. 2874 - Reg. part. 360
Quota: 1/1
Importo: € 404.765,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 202.382,94
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 20/03/2017
N° repertorio: 269/13817

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VERBANIA il 13/03/2024
Reg. gen. 2861 - Reg. part. 2469
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dalla Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 19/03/20243 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 01/07/2024 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO 3

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica parte come "aree edificate ad uso prevalentemente residenziale" regolata dall'articolo 21 delle Norme Tecniche di Attuazione, parte come "aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico per gli insediamenti residenziali - aree per parcheggi pubblici" regolata dall'articolo 19 delle Norme Tecniche di Attuazione e parte come "aree per la viabilità - strade esistenti" regolata dall'articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Geologicamente classificato in classe IIb.

L'area risulta inoltre assoggettata ai seguenti vincoli: perimetro dei centri abitati e fascia di rispetto Pozzi. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 08/05/2024 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Gravellona Toce Arch. Domingo Tommasato.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO S1

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica parte come "aree edificate ad uso prevalentemente residenziale" regolata dall'articolo 21 delle Norme Tecniche di Attuazione, parte come "aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico per gli insediamenti residenziali - aree per parcheggi pubblici" regolata dall'articolo 19 delle Norme Tecniche di Attuazione e parte come "aree per la viabilità - strade esistenti" regolata dall'articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Geologicamente classificato in classe IIb.

L'area risulta inoltre assoggettata ai seguenti vincoli: perimetro dei centri abitati e fascia di rispetto Pozzi. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 08/05/2024 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Gravellona Toce Arch. Domingo Tommasato.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 75, PIANO S1

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica parte come "aree edificate ad uso prevalentemente residenziale" regolata dall'articolo 21 delle Norme Tecniche di Attuazione, parte come "aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico per gli insediamenti residenziali - aree per parcheggi pubblici" regolata dall'articolo 19 delle Norme Tecniche di Attuazione e parte come "aree per la viabilità - strade esistenti" regolata dall'articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Geologicamente classificato in classe IIb.

L'area risulta inoltre assoggettata ai seguenti vincoli: perimetro dei centri abitati e fascia di rispetto Pozzi. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 08/05/2024 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Gravellona Toce Arch. Domingo Tommasato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO 3

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

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

- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 1455 del 11/04/1968 per costruzione fabbricato condominiale;
- Autorizzazione di abitabilità n. 1455 del 12/12/1972.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi sopra richiamati. A seguito delle verifiche condotte durante le operazioni di rito e come si evince dalle fotografie allegate alla presente perizia, si evidenziano le seguenti principali difformità:

- modifiche distribuzione interna e nello specifico spostamento ingresso;
- modifiche al dimensionamento aperture esterne;
- lievi discordanze nel dimensionamento dei locali e delle altezze interne rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34-bis, comma 1-bis e s.m.i.

Sebbene a tutt'oggi non risultino attivati procedimenti sanzionatori, per una completa e coerente valutazione del procedimento da intraprendere per ricomporre le difformità evidenziate, occorrerà sviluppare e approfondire le problematiche mediante la presentazione di una pratica mirata che esula dal mandato professionale del sottoscritto e solo la cui istruttoria potrà esplicitare esaustivamente tutti i risvolti conseguenti. L'aggiudicatario, al fine di regolarizzare le suddette difformità, dovrà predisporre apposito progetto di sanatoria; 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 presumibilmente di 3.000,00 € (somma questa che è stata considerata in riduzione nella stima).

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistico rilasciato dal Comune di Gravellona Toce in data 08/05/2024 che si allega alla presente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

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

- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 1455 del 11/04/1968 per costruzione fabbricato condominiale;
- Autorizzazione di abitabilità n. 1455 del 12/12/1972.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi sopra richiamati e le lievi discordanze nel dimensionamento dei locali e delle altezze interne rientrano nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34-bis, comma 1-bis e s.m.i.

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistico rilasciato dal Comune di Gravellona Toce in data 08/05/2024 che si allega alla presente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'unità immobiliare oggetto della presente è esonerata dagli obblighi inerenti l'attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi delle disposizioni attuative della Legge Regionale 13/2007 e s.m.i. (D.G.R. n. 43-11965) in quanto trattasi di cantina priva di impianto di riscaldamento.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 75, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

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

- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 1455 del 11/04/1968 per costruzione fabbricato condominiale;
- Autorizzazione di abitabilità n. 1455 del 12/12/1972.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi sopra richiamati. A seguito delle verifiche condotte durante le operazioni di rito e come si evince dalle fotografie allegate alla presente perizia, si evidenziano le seguenti principali difformità:

- modifiche dimensionamento locale e nello specifico la larghezza interna prevista in progetto risulta pari a 2,17 m, mentre in sede di sopralluogo si è rilevata una larghezza pari a 2,40 m;
- lievi discordanze rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34-bis, comma 1-bis e s.m.i.

Sebbene a tutt'oggi non risultino attivati procedimenti sanzionatori, per una completa e coerente valutazione del procedimento da intraprendere per ricomporre le difformità evidenziate, occorrerà sviluppare e approfondire le problematiche mediante la presentazione di una pratica mirata che esula dal mandato professionale del sottoscritto e solo la cui istruttoria potrà esplicitare esaustivamente tutti i risvolti conseguenti. L'aggiudicatario, al fine di regolarizzare le suddette difformità, dovrà predisporre apposito progetto di sanatoria; 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 presumibilmente di 2.000,00 € (somma questa che è stata considerata in riduzione nella stima).

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistico rilasciato dal Comune di Gravellona Toce in data 08/05/2024 che si allega alla presente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'unità immobiliare oggetto della presente è esonerata dagli obblighi inerenti l'attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi delle disposizioni attuative della Legge Regionale 13/2007 e s.m.i. (D.G.R. n. 43-11965) in quanto trattasi di garage privo di impianto di riscaldamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO 3

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.145,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.291,48

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Al tal proposito si allega dichiarazione dell'Amministratore del "Condominio Marconi" Dott. Alberto Ibba di Verbania (VB). Si specifica che tali importi sono complessivi della cantina (Bene N° 2) e del garage (Bene N° 3).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 77, SCALA B, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto indicato nel Bene N° 1 (Appartamento).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GRAVELLONA TOCE (VB) - CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 75, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto indicato nel Bene N° 1 (Appartamento).

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** - Appartamento ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano 3

Trattasi dell'intera quota di proprietà di un appartamento situato al piano terzo e sviluppato su un unico livello, facente parte di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Marconi", elevato su sei piani fuori terra e uno interrato, costruito alla fine degli anni '60 del secolo scorso. L'immobile è ubicato nel Comune di Gravellona Toce (VB) in Corso Guglielmo Marconi n. 77 in una zona centrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene dalla prospiciente strada pubblica attraverso una comoda e ben delimitata viabilità realizzata sull'area esterna comune (sub. 63), dalla quale si accede al vano scala comune B (sub. 63). L'unità immobiliare residenziale in oggetto è costituita da: ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, ripostiglio, tre camere, due bagni e balcone. Inoltre allo stesso e alla cantina di cui al Bene N° 2 competono la proporzionale quota di comproprietà pari a millesimi 24,809 sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune del "Condominio Marconi" ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 86, Sub. 164, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 161.040,00

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale.

Nella determinazione del valore finale del lotto si è tenuto conto dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica. Calcolo del mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale:

- prima casa € 688,18 x 115,50 = € 79.484,79.

- seconda casa € 688,18 x 126,00 = € 86.710,68.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano S1
Trattasi dell'intera quota di proprietà di una cantina situata al piano seminterrato, facente parte di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Marconi", elevato su sei piani fuori terra e uno interrato, costruito alla fine degli anni '60 del secolo scorso. L'immobile è ubicato nel Comune di Gravellona Toce (VB) in Corso Guglielmo Marconi n. 77 in una zona centrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene dalla prospiciente strada pubblica attraverso una comoda e ben delimitata viabilità realizzata sull'area esterna comune (sub. 63), dalla quale si accede al vano scala comune B (sub. 63). Inoltre alla stessa e all'appartamento di cui al Bene N° 1 competono la proporzionale quota di comproprietà pari a millesimi 24,809 sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune del "Condominio Marconi" ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 9, Part. 86, Sub. 165, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 1.925,00

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale.

Calcolo del mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale:

- cantina pertinenziale prima casa € 10,23 x 115,50 = € 1.181,56.

- cantina non pertinenziale € 10,23 x 126,00 = € 1.288,98.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 75, piano S1
Trattasi dell'intera quota di proprietà di un garage situato al piano seminterrato, facente parte di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Marconi", elevato su sei piani fuori terra e uno seminterrato, costruito alla fine degli anni '60 del secolo scorso. L'immobile è ubicato nel Comune di Gravellona Toce (VB) in Corso Guglielmo Marconi n. 75 in una zona centrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene dalla prospiciente strada pubblica attraverso una comoda e ben delimitata viabilità realizzata sull'area esterna comune (sub. 63), dalla quale si accede al corsello comune (sub. 63). Inoltre allo stesso compete la proporzionale quota di comproprietà pari a millesimi 1,772 sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune del "Condominio Marconi" ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 9, Part. 86, Sub. 85, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.150,00

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale.

Nella determinazione del valore finale del lotto si è tenuto conto dei costi necessari alla

regolarizzazione urbanistica. Calcolo del mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale:
 - garage pertinenziale prima casa € 48,96 x 115,50 = € 5.654,88.
 - garage non pertinenziale € 48,96 x 126,00 = € 6.168,96.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano 3	146,40 mq	1.100,00 €/mq	€ 161.040,00	100,00%	€ 161.040,00
Bene N° 2 - Cantina Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 77, scala B, piano S1	1,75 mq	1.100,00 €/mq	€ 1.925,00	100,00%	€ 1.925,00
Bene N° 3 - Garage Gravellona Toce (VB) - Corso Guglielmo Marconi n. 75, piano S1	6,50 mq	1.100,00 €/mq	€ 7.150,00	100,00%	€ 7.150,00
				Valore di stima:	€ 170.115,00

Valore di stima: € 170.115,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento per difetto	115,00	€

Valore finale di stima: € 170.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ornavasso, li 09/07/2024

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
29 di 29