TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giro Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

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

SOMMARIO

Incarico 6

Premessa 6

Descrizione 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105, piano T-S1 6

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 7

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 7

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 7

Lotto Unico 8

Completezza documentazione ex art. 567 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105, piano T-S1 8

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 8

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 8

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 8

Titolarità 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105, piano T-S1 9

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 9

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 9

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 9

Confini 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105, piano T-S1 10

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 10

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 10

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 10

Consistenza 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105, piano T-S1 10

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 11

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 11

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 11

Cronistoria Dati Catastali 12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105, piano T-S1 12

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 12

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

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 13
Dati Catastali 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105, piano T-S1 13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 14
Precisazioni 15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105, piano T-S1 15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 15
Patti 15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105, piano T-S1 15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 15
Stato conservativo 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105, piano T-S1 16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 16
Parti Comuni 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105, piano T-S1 16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 17
Servitù, censo, livello, usi civici 17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105, piano T-S1 17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 18

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

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 18
Caratteristiche costruttive prevalenti 18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105, piano T-S1 18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 18
Stato di occupazione 19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105, piano T-S1 19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 19
Provenienze Ventennali 19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105, piano T-S1 19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 20
Formalità pregiudizievoli 21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105, piano T-S1 21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 233
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 244
Normativa urbanistica 255
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105, piano T-S1 255
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 255
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 255
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 266
Regolarità edilizia 266
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105, piano T-S1 266
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 266
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 266
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 277

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

Vincoli od oneri condominiali 277
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105, piano T-S1 277
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 277
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 277
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 277
Stima / Formazione lotti 27

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

INCARICO

All'udienza del 14/07/2025, il sottoscritto Arch. Giro Maurizio, con studio in Corso Sempione, 16 - 28883 - Gravellona Toce (VB), email archmaurizio.giro@gmail.com, Tel. 3473239353, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105, piano T-S1 (Coord. Geografiche: 45.975000 N, 8.094826 E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 (Coord. Geografiche: 45.975000 N, 8.094826 E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 (Coord. Geografiche: 45.975000 N, 8.094826 E)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105 (Coord. Geografiche: 45.975000 N, 8.094826 E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105, PIANO T-S1

Il bene oggetto d'esecuzione è costituito da un appartamento con area pertinenziale ad uso esclusivo facente parte di un complesso residenziale sito in località Croppo nel comune di Ceppo Morelli. La località, posta a pochi chilometri dal complesso turistico ricettivo di Macugnaga, sia nella stagione invernale che estiva, risulta essere meta di escursionisti e sciatori provenienti da tutto il nord Italia. La vallata che si estende ai piedi del Monte Rosa offre uno svariato numero di servizi ricettivi ed attività di ristoro a servizio dei visitatori. Nel fondovalle (Domodossola) risultano presenti centri di assistenza sanitaria, istituti di credito, centri sportivi e ricreativi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/01/2026.

Custode delle chiavi: Il Custode Giudiziario

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.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Il bene oggetto d'esecuzione è costituito da un terreno adibito ad area pertinenziale ad uso esclusivo dell'unità immobiliare facente parte di un complesso residenziale sito in località Croppo nel comune di Ceppo Morelli. La località, posta a pochi chilometri dal complesso turistico ricettivo di Macugnaga, sia nella stagione invernale che estiva, risulta essere meta di escursionisti e sciatori provenienti da tutto il nord Italia. La vallata che si estende ai piedi del Monte Rosa offre uno svariato numero di servizi ricettivi ed attività di ristoro a servizio dei visitatori. Nel fondovalle (Domodossola) risultano presenti centri di assistenza sanitaria, istituti di credito, centri sportivi e ricreativi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/01/2026.

Custode delle chiavi: Il Custode Giudiziario

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 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Il bene oggetto d'esecuzione è costituito da un terreno adibito ad area pertinenziale ad uso esclusivo dell'unità immobiliare facente parte di un complesso residenziale sito in località Croppo nel comune di Ceppo Morelli. La località, posta a pochi chilometri dal complesso turistico ricettivo di Macugnaga, sia nella stagione invernale che estiva, risulta essere meta di escursionisti e sciatori provenienti da tutto il nord Italia. La vallata che si estende ai piedi del Monte Rosa offre uno svariato numero di servizi ricettivi ed attività di ristoro a servizio dei visitatori. Nel fondovalle (Domodossola) risultano presenti centri di assistenza sanitaria, istituti di credito, centri sportivi e ricreativi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/01/2026.

Custode delle chiavi: Il Custode Giudiziario

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° 4 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Il bene oggetto d'esecuzione è costituito da un terreno adibito a posto auto ad uso esclusivo dell'unità immobiliare facente parte di un complesso residenziale sito in località Croppo nel comune di Ceppo Morelli. La località, posta a pochi chilometri dal complesso turistico ricettivo di Macugnaga, sia nella stagione invernale che estiva, risulta essere meta di escursionisti e sciatori provenienti da tutto il nord Italia. La vallata che si estende

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

ai piedi del Monte Rosa offre uno svariato numero di servizi ricettivi ed attività di ristoro a servizio dei visitatori. Nel fondovalle (Domodossola) risultano presenti centri di assistenza sanitaria, istituti di credito, centri sportivi e ricreativi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/01/2026.

Custode delle chiavi: Il Custode Giudiziario

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 Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105, PIANO T-S1

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105, PIANO T-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)

Il signor **** Omissis **** come risulta da certificato di morte rilasciato dall'ufficio di stato civile del comune di Induno Olona è deceduto il 07/11/2025 a Varese.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il signor **** Omissis **** come risulta da certificato di morte rilasciato dall'ufficio di stato civile del comune di Induno Olona è deceduto il 07/11/2025 a Varese.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il signor **** Omissis **** come risulta da certificato di morte rilasciato dall'ufficio di stato civile del comune di Induno Olona è deceduto il 07/11/2025 a Varese.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il signor **** Omissis **** come risulta da certificato di morte rilasciato dall'ufficio di stato civile del comune di Induno Olona è deceduto il 07/11/2025 a Varese.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105, PIANO T-S1

L'appartamento al piano terra confina con area scoperta di pertinenza dell'appartamento stesso su due lati, appartamento 5B e appartamento 3B.
La taverna, il ripostiglio e la cantina confinano in un sol corpo con area scoperta di pertinenza dell'appartamento in oggetto da due lati, area scoperta di pertinenza dell'appartamento 3B, cantina 12B, corridoio comune, cantina 14B, autorimessa 17B.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Il terreno confina con i mappali 233, 506, 491, 510, 382 del foglio 24 catasto terreni del comune di Ceppo Morelli.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Il terreno confina con i mappali 234, 382, 489, 509 del foglio 24 catasto terreni del comune di Ceppo Morelli.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Il terreno confina con i mappali 502, 618, 504, 233 del foglio 24 catasto terreni del comune di Ceppo Morelli.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,70 m	Terra
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	Terra
Taverna	19,00 mq	23,00 mq	0,6	13,80 mq	2,40 m	Interrato
Ripostiglio	11,00 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq	2,40 m	Interrato
Cantina	7,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	2,40 m	Interrato

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

Totale superficie convenzionale:	**60,10 mq**	
Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**60,10 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardini e aree pertinenziali	25,00 mq	25,00 mq	0,1	2,50 mq	0,00 m	
Giardini e aree pertinenziali	165,00 mq	165,00 mq	0,02	3,30 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				**5,80 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**5,80 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardini e aree pertinenziali	25,00 mq	25,00 mq	0,1	2,50 mq	0,00 m	
Giardini e aree pertinenziali	75,00 mq	75,00 mq	0,02	1,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				**4,00 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**4,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,2	2,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				**2,40 mq**		

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

Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**2,40 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/01/1992** al **30/10/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 24, Part. 233, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,0 Rendita € 123,95 Piano S1 - T
Dal **30/10/2015** al **31/10/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 24, Part. 233, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 144,61 Piano S1 - T
Dal **31/10/2016** al **18/03/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 24, Part. 233, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 84 mq Rendita € 144,61 Piano S1 - T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **16/05/1981** al **27/03/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 24, Part. 489 Qualità Prato Cl.03 Superficie (ha are ca) 0,019 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,39
Dal **27/03/2013** al **18/03/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 24, Part. 489 Categoria EU Superficie catastale 190 mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **12/05/1987** al **18/03/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 24, Part. 510 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0,01 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,02

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **03/12/1977** al **18/03/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 24, Part. 503 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,0012 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,02

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.
Nell'atto notarile di compravendita il bene viene trasferito dalla parte venditrice alla parte acquirente, non risulta effettuato l'aggiornamento catastale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	233	2		A3	2	3,5	84 mq	123,95 €	T - 1S	

Corrispondenza catastale

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

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	489			EU			190 mq			

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

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
24	510				Bosco ceduo	2	0,01	0,02 €	0,02 €	

Corrispondenza catastale

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

Da visura catastale la particella ha qualità di Bosco ceduo, in realtà trattasi di giardino pertinenziale all'immobile.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

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
24	503				Prato	3	0,0012	0,01 €	0,02 €	

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

Corrispondenza catastale

Da visura catastale la particella ha qualità di Prato, in realtà trattasi di posto auto non pavimentato pertinenziale all'immobile.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105, PIANO T-S1

Nulla da precisare.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Nulla da precisare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Nulla da precisare.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Nulla da precisare.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105, PIANO T-S1

Non risultano patti da segnalare

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Non risultano patti da segnalare

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Non risultano patti da segnalare

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Non risultano patti da segnalare

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105, PIANO T-S1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta adeguatamente conservata e priva di necessità manutentiva a livello straordinario. A livello condominiale il bene versa in discrete condizioni generali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

L'area oggetto di valutazione risulta adeguatamente conservata e priva di necessità manutentive a livello straordinario.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

L'area oggetto di valutazione risulta adeguatamente conservata e priva di necessità manutentive a livello straordinario.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

L'area oggetto di valutazione risulta adeguatamente conservata e priva di necessità manutentive a livello straordinario.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105, PIANO T-S1

Il compendio immobiliare oggetto d'esecuzione è inserito in un contesto condominiale con parti comuni indivisibili, i millesimi di proprietà sulle parti comuni sono pari a 54,33.
Sulla base delle informazioni rilasciate dall'amministratore del condominio risultano spese condominiali non versate e così ripartite:
- Saldo a debito al 31/03/2023 euro 7.417,18
- Spese esercizio 2023 / 2024 (01/04/2023 - 31.03.2024) euro 2.298,95 (versato 3.434,31) saldo al 31/03/2024 euro 6.281,82 a debito ;
- Spese esercizio 2024/2025 (01/04/2024 - 31/03/2025) euro 2.926,35 (versato 0) saldo al 31/03/2024 euro 9.208,17 a debito;
- Spese preventivo 2025/2026 (01/04/2025 - 31/03/2026) euro 609,08.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Il compendio immobiliare oggetto d'esecuzione è inserito in un contesto condominiale con parti comuni indivisibili, i millesimi di proprietà sulle parti comuni sono pari a 54,33.
Sulla base delle informazioni rilasciate dall'amministratore del condominio risultano spese condominiali non versate e così ripartite:
- Saldo a debito al 31/03/2023 euro 7.417,18
- Spese esercizio 2023 / 2024 (01/04/2023 - 31.03.2024) euro 2.298,95 (versato 3.434,31) saldo al 31/03/2024 euro 6.281,82 a debito ;

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

- Spese esercizio 2024/2025 (01/04/2024 - 31/03/2025) euro 2.926,35 (versato 0) saldo al 31/03/2024 euro 9.208,17 a debito;
- Spese preventivo 2025/2026 (01/04/2025 - 31/03/2026) euro 609,08.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Il compendio immobiliare oggetto d'esecuzione è inserito in un contesto condominiale con parti comuni indivisibili, i millesimi di proprietà sulle parti comuni sono pari a 54,33.
Sulla base delle informazioni rilasciate dall'amministratore del condominio risultano spese condominiali non versate e così ripartite:
- Saldo a debito al 31/03/2023 euro 7.417,18
- Spese esercizio 2023 / 2024 (01/04/2023 - 31.03.2024) euro 2.298,95 (versato 3.434,31) saldo al 31/03/2024 euro 6.281,82 a debito ;
- Spese esercizio 2024/2025 (01/04/2024 - 31/03/2025) euro 2.926,35 (versato 0) saldo al 31/03/2024 euro 9.208,17 a debito;
- Spese preventivo 2025/2026 (01/04/2025 - 31/03/2026) euro 609,08.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Il compendio immobiliare oggetto d'esecuzione è inserito in un contesto condominiale con parti comuni indivisibili, i millesimi di proprietà sulle parti comuni sono pari a 54,33.
Sulla base delle informazioni rilasciate dall'amministratore del condominio risultano spese condominiali non versate e così ripartite:
- Saldo a debito al 31/03/2023 euro 7.417,18
- Spese esercizio 2023 / 2024 (01/04/2023 - 31.03.2024) euro 2.298,95 (versato 3.434,31) saldo al 31/03/2024 euro 6.281,82 a debito ;
- Spese esercizio 2024/2025 (01/04/2024 - 31/03/2025) euro 2.926,35 (versato 0) saldo al 31/03/2024 euro 9.208,17 a debito;
- Spese preventivo 2025/2026 (01/04/2025 - 31/03/2026) euro 609,08.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105, PIANO T-S1

All'interno dell'atto notarile stipulato in fase di acquisizione dell'immobile sono riportate tutte le precisazioni in merito all'accessibilità all'immobile da strada privata, allacciamento alle utenze e nel regolamento di condominio vengono riportate modalità e ripartizione dei relativi costi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

All'interno dell'atto notarile stipulato in fase di acquisizione del compendio immobiliare oggetto d'esecuzione sono riportate tutte le precisazioni in merito all'accessibilità all'immobile da strada privata e nel regolamento di condominio vengono riportate modalità e ripartizione dei relativi costi.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

All'interno dell'atto notarile stipulato in fase di acquisizione del compendio immobiliare oggetto d'esecuzione sono riportate tutte le precisazioni in merito all'accessibilità all'immobile da strada privata e nel regolamento di condominio vengono riportate modalità e ripartizione dei relativi costi.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

All'interno dell'atto notarile stipulato in fase di acquisizione del compendio immobiliare oggetto d'esecuzione sono riportate tutte le precisazioni in merito all'accessibilità all'immobile da strada privata e nel regolamento di condominio vengono riportate modalità e ripartizione dei relativi costi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105, PIANO T-S1

La superiore consistenza è un condominio realizzato con struttura portante in laterizio spessore cm 30, solai in latero-cemento e tramezzature in laterizio intonacato spessore cm 10. L'appartamento, posto al piano terreno ha un'esposizione delle aperture esterne sui lati sud ed est e risulta costituito da ingresso sul soggiorno, camera, bagno e balcone; dal soggiorno, fruendo della scala interna di collegamento, si può accedere al piano interrato ove risultano collocate la taverna, il ripostiglio e la cantina. La taverna dispone di affaccio esterno con accesso diretto. Le altezze interne risultano pari a 2.70 mt per il piano terra e 2.40 mt per il piano interrato. I serramenti esterni sono in legno naturale privi di vetrocamera protetti da persiane in legno, le porte interne sono in legno tinta naturale. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con convettori a gas mentre l'acqua calda sanitaria viene prodotta da boiler elettrico installato all'interno del bagno. L'impianto elettrico è sottotraccia presumibilmente risalente all'anno di costruzione. A corredo dell'unità residenziale risulta di proprietà esclusiva area esterna a verde recintata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Trattasi di terreno pertinenziale all'unità residenziale oggetto d'esecuzione.
L'area risulta essere relativamente pianeggiante, mantenuta a manto erboso e recintata con rete metallica.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Trattasi di terreno pertinenziale all'unità residenziale oggetto d'esecuzione.
L'area risulta essere relativamente pianeggiante, mantenuta a manto erboso e recintata con rete metallica.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Trattasi di terreno adibito a posto auto pertinenziale all'unità residenziale oggetto d'esecuzione.
L'area risulta essere relativamente pianeggiante, mantenuta a manto erboso.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105, PIANO T-S1

L'immobile risulta libero

A seguito di accesso forzoso al compendio immobiliare oggetto d'esecuzione il Custode Giudiziario ha provveduto a far sostituire le chiavi dell'immobile trattenendone copia in custodia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

L'immobile risulta libero

A seguito di accesso forzoso al compendio immobiliare oggetto d'esecuzione il Custode Giudiziario ha provveduto a far sostituire le chiavi dell'immobile trattenendone copia in custodia.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105, PIANO T-S1

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 16/05/1981</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giuseppe Gasparrini</td><td>16/05/1981</td><td>4180</td><td>1199</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Verbania</td><td>02/06/1981</td><td>3947</td><td>3347</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Verbania</td><td>21/05/1981</td><td>1330</td><td>1</td></tr>
</table>

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Periodo	Proprietà	Atti

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **16/05/1981**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giuseppe Gasparrini	16/05/1981	4180	1199
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	02/06/1981	3947	3347
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Verbania	21/05/1981	1330	1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **16/05/1981**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giuseppe Gasparrini	16/05/1981	4180	1199
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	02/06/1981	3947	3347
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Verbania	21/05/1981	1330	1

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **16/05/1981**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Laurini Andrea	03/12/1977	34973	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105, PIANO T-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 27/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Decreto ingiuntivo** derivante da Titolo
  Iscritto a Busto Arsizio il 19/03/2019
  Reg. gen. 2709 - Reg. part. 306
  Importo: € 53.956,53
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 42.556,53
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 1.400,00
  Data: 18/10/2018
  N° repertorio: 2299
- **Decreto ingiuntivo** derivante da Titolo
  Iscritto a Verbania il 14/10/2024
  Reg. gen. 11180 - Reg. part. 1174
  Importo: € 10.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 3.659,48
  Data: 25/02/2021
  N° repertorio: 316

Trascrizioni

- **Compravendita**
  Trascritto a Verbania il 02/06/1981
  Reg. gen. 3947 - Reg. part. 3347
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
  Trascritto a Verbania il 20/04/2015
  Reg. gen. 3763 - Reg. part. 2947
  A favore di **** Omissis ****

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

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Sentenza di fallimento**
  Trascritto a Busto Arsizio il 13/11/2020
  Reg. gen. 10655 - Reg. part. 8416
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 27/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Decreto ingiuntivo** derivante da Titolo
  Iscritto a Busto Arsizio il 19/03/2019
  Reg. gen. 2709 - Reg. part. 306
  Importo: € 53.956,53
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 42.556,53
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 1.400,00
  Data: 18/10/2018
  N° repertorio: 2299
- **Decreto ingiuntivo** derivante da Titolo
  Iscritto a Verbania il 14/10/2024
  Reg. gen. 11180 - Reg. part. 1174
  Importo: € 10.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 3.659,48
  Data: 25/02/2021
  N° repertorio: 316

Trascrizioni

- **Compravendita**
  Trascritto a Verbania il 02/06/1981
  Reg. gen. 3947 - Reg. part. 3347
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
  Trascritto a Verbania il 20/04/2015

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

Reg. gen. 3763 - Reg. part. 2947
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Sentenza di fallimento**
  Trascritto a Busto Arsizio il 13/11/2020
  Reg. gen. 10655 - Reg. part. 8416
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 27/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Decreto ingiuntivo** derivante da Titolo
  Iscritto a Busto Arsizio il 19/03/2019
  Reg. gen. 2709 - Reg. part. 306
  Importo: € 53.956,53
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 42.556,53
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 1.400,00
  Data: 18/10/2018
  N° repertorio: 2299
- **Decreto ingiuntivo** derivante da Titolo
  Iscritto a Verbania il 14/10/2024
  Reg. gen. 11180 - Reg. part. 1174
  Importo: € 10.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 3.659,48
  Data: 25/02/2021
  N° repertorio: 316

Trascrizioni

- **Compravendita**
  Trascritto a Verbania il 02/06/1981
  Reg. gen. 3947 - Reg. part. 3347
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

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

- **Pignoramento**
  Trascritto a Verbania il 20/04/2015
  Reg. gen. 3763 - Reg. part. 2947
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Sentenza di fallimento**
  Trascritto a Busto Arsizio il 13/11/2020
  Reg. gen. 10655 - Reg. part. 8416
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 27/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Decreto ingiuntivo** derivante da Titolo
  Iscritto a Busto Arsizio il 19/03/2019
  Reg. gen. 2709 - Reg. part. 306
  Importo: € 53.956,53
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 42.556,53
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 1.400,00
  Data: 18/10/2018
  N° repertorio: 2299
- **Decreto ingiuntivo** derivante da Titolo
  Iscritto a Verbania il 14/10/2024
  Reg. gen. 11180 - Reg. part. 1174
  Importo: € 10.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 3.659,48
  Data: 25/02/2021
  N° repertorio: 316

Trascrizioni

- **Compravendita**
  Trascritto a Verbania il 02/06/1981
  Reg. gen. 3947 - Reg. part. 3347
  A favore di **** Omissis ****

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

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**
  Trascritto a Verbania il 20/04/2015
  Reg. gen. 3763 - Reg. part. 2947
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Sentenza di fallimento**
  Trascritto a Busto Arsizio il 13/11/2020
  Reg. gen. 10655 - Reg. part. 8416
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105, PIANO T-S1

Come previsto dall'art.30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 "Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica che in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati ne trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscono pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati" pertanto l'immobile oggetto di perizia non risulta assoggettato alla presentazione del certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Come previsto dall'art.30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 "Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica che in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati ne trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscono pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati" pertanto l'immobile oggetto di perizia non risulta assoggettato alla presentazione del certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Come previsto dall'art.30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 "Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica che in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati ne trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscono pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati" pertanto l'immobile oggetto di perizia non risulta

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

assoggettato alla presentazione del certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Come previsto dall'art.30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 "Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica che in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati ne trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscono pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati" pertanto l'immobile oggetto di perizia non risulta assoggettato alla presentazione del certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105, PIANO T-S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Come risulta da attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ceppo Morelli non risultano pratiche riconducibili all'immobile oggetto d'esecuzione.

Sulla base di quanto riportato in fase di stipula dell'atto notarile la parte venditrice attestava che l'intervento risultava legittimato dai seguenti titoli abilitativi:
•Concessione di costruire N°20/77 del 04/08/1977
•Variante N°9/78 del 23/03/1978
•Variante N°52/81 del 24/02/1981

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito dell'irreperibilità dei titoli abilitativi il CTU risulta impossibilitato ad attestare la conformità urbanistica dell'immobile.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Trattasi di terreno pertinenziale all'unità immobiliare oggetto d'esecuzione.
L'area risulta inedificata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Trattasi di terreno pertinenziale all'unità immobiliare oggetto d'esecuzione.
L'area risulta inedificata.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

Trattasi di terreno pertinenziale all'unità immobiliare oggetto d'esecuzione.
L'area risulta inedificata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105, PIANO T-S1

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEPPO MORELLI (VB) - LOCALITÀ CROPPO N°105

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105, piano T-S1
  Il bene oggetto d'esecuzione è costituito da un appartamento con area pertinenziale ad uso esclusivo facente parte di un complesso residenziale sito in località Croppo nel comune di Ceppo Morelli. La località, posta a pochi chilometri dal complesso turistico ricettivo di Macugnaga, sia nella stagione invernale che estiva, risulta essere meta di escursionisti e sciatori provenienti da tutto il nord Italia. La vallata che si estende ai piedi del Monte Rosa offre uno svariato numero di servizi ricettivi ed attività di ristoro a servizio dei visitatori. Nel fondovalle (Domodossola) risultano presenti centri di assistenza sanitaria, istituti di credito, centri sportivi e ricreativi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 233, Sub. 2, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 42.070,00
  Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali (Valori OMI) 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

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

determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105
  Il bene oggetto d'esecuzione è costituito da un terreno adibito ad area pertinenziale ad uso esclusivo dell'unità immobiliare facente parte di un complesso residenziale sito in località Croppo nel comune di Ceppo Morelli. La località, posta a pochi chilometri dal complesso turistico ricettivo di Macugnaga, sia nella stagione invernale che estiva, risulta essere meta di escursionisti e sciatori provenienti da tutto il nord Italia. La vallata che si estende ai piedi del Monte Rosa offre uno svariato numero di servizi ricettivi ed attività di ristoro a servizio dei visitatori. Nel fondovalle (Domodossola) risultano presenti centri di assistenza sanitaria, istituti di credito, centri sportivi e ricreativi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 489, Categoria EU
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 4.060,00
  Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali (Valori OMI) 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.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105
  Il bene oggetto d'esecuzione è costituito da un terreno adibito ad area pertinenziale ad uso esclusivo dell'unità immobiliare facente parte di un complesso residenziale sito in località Croppo nel comune di Ceppo Morelli. La località, posta a pochi chilometri dal complesso turistico ricettivo di Macugnaga, sia nella stagione invernale che estiva, risulta essere meta di escursionisti e sciatori provenienti da tutto il nord Italia. La vallata che si estende ai piedi del Monte Rosa offre uno svariato numero di servizi ricettivi ed attività di ristoro a servizio dei visitatori. Nel fondovalle (Domodossola) risultano presenti centri di assistenza sanitaria, istituti di credito, centri sportivi e ricreativi.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 510, Qualità Bosco ceduo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 2.800,00
  Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali (Valori OMI) 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.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105
  Il bene oggetto d'esecuzione è costituito da un terreno adibito a posto auto ad uso esclusivo dell'unità immobiliare facente parte di un complesso residenziale sito in località Croppo nel comune di Ceppo Morelli. La località, posta a pochi chilometri dal complesso turistico ricettivo di Macugnaga, sia nella stagione invernale che estiva, risulta essere meta di escursionisti e sciatori provenienti da tutto il nord

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

Italia. La vallata che si estende ai piedi del Monte Rosa offre uno svariato numero di servizi ricettivi ed attività di ristoro a servizio dei visitatori. Nel fondovalle (Domodossola) risultano presenti centri di assistenza sanitaria, istituti di credito, centri sportivi e ricreativi.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 503, Qualità Prato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.680,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali (Valori OMI) 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105, piano T-S1	60,10 mq	700,00 €/mq	€ 42.070,00	100,00%	€ 42.070,00
Bene N° 2 - Terreno Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105	5,80 mq	700,00 €/mq	€ 4.060,00	100,00%	€ 4.060,00
Bene N° 3 - Terreno Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105	4,00 mq	700,00 €/mq	€ 2.800,00	100,00%	€ 2.800,00
Bene N° 4 - Terreno Ceppo Morelli (VB) - Località Croppo N°105	2,40 mq	700,00 €/mq	€ 1.680,00	100,00%	€ 1.680,00
				Valore di stima:	€ 50.610,00

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.

Gravellona Toce, li 27/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giro Maurizio

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