

Geom. Maurizio Savazzi

Via Carcano n°8 28040 Lesa (NO)

Tel. 0322-772156



TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.



08 PERIZIA EPURATA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Savazzi Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2024 del R.G.E.....	11
Lotto Unico	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12

INCARICO

In data 19/03/2024, il sottoscritto Geom. Savazzi Maurizio, con studio in Via Carcano, 8 - 28040 - Lesa (NO), email geo.savazzi@gmail.com, PEC maurizio.savazzi@geopec.it, Tel. 0322 772156, Fax 0322 772156, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Orta San Giulio (NO) - Via Ettore Bossi, 10

DESCRIZIONE

Appartamento in centro storico al piano terzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Ettore Bossi, 10

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

in senso orario da NORD: Affaccio su via teologo Fara, altra prop. del mappale 51, Affaccio su cortile interno, altra prop. del mappale 51, affaccio su via Ettore Bossi

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	76,00 mq	1	76,00 mq	2,93 m	3
Totale superficie convenzionale:				76,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 09/01/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 51, Sub. 19 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 154,94 Piano 3
Dal 09/01/1980 al 31/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 51, Sub. 19 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 154,94 Piano 3
Dal 31/03/2004 al 28/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 51, Sub. 19 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 154,94 Piano 3
Dal 28/04/2015 al 01/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 51, Sub. 19 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 154,94 Piano 3

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	51	19		A4	3	3	76 mq	154,94 €	3	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in buone condizioni manutenzione e conservazione e non necessita di particolari interventi, fatto salvo la verifica e sistemazione dei serramenti esterni (gelosie) e controllo della copertura per vecchie macchie a soffitto.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni l'androne di ingresso, il vano scala, il ballatoio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, censi e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di edificio storico con caratteristiche tipiche di fine 1800.

Muri perimetrali in pietra e calce spessore 50/60 cm.

Solai in legno

Copertura in legno e tegole in cotto (coppi)

Scale comuni in pietra locale

Pareti intonacate e tinteggiate

Serramenti in legno vetro singolo

Pavimenti prefinito e in ceramica per il servizio igienico.

Riscaldamento con caldaia a gas e ventilconvettori

Impianti sotto traccia



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/01/1980 al 31/03/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Quinto Carla in Gravellona Toce (VB)	09/01/1980	9869	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Novara	01/02/1980	743	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/03/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bima Caterina in Torino	31/03/2004	87694	15089
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Novara	13/04/2004	4326	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Novara aggiornate al 05/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Novara il 09/01/2024
Reg. gen. 3884 - Reg. part. 2483
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è inserito nel vigente PRG in zona urbanistica relativa al Nucleo di Antica Formazione dove è consentito l'intervento di Ristrutturazione di Tipo A (REI) ed è indicato nelle schede normative con il n°190C come da estratti allegati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Risultante dalla ricerca Concessione Edilizia n°35/80 prot.4401 del 02.08.1980 relativa al risanamento di servizio igienico di abitazione con realizzazione di servizio e trasformazione di finestra in porta-finestra.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla pratica edilizia ed alla planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non essendo fiscalmente condominio risultano solo spese comuni per circa €. 100,00 all'anno relativi a luci scale, pulizie occasionali ecc.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Ettore Bossi, 10
Appartamento in centro storico al piano terzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 51, Sub. 19, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 136.800,00
Il valore è stato determinato verificando i prezzi medi di mercato immobiliare turistico del nucleo di antica formazione di Orta San Giulio ed è stato tenuto conto della situazione di manutenzione e conservazione dell'immobile oltre alla classe energetica ed alla mancanza di posto auto, cantina ecc.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Orta San Giulio (NO) - Via Ettore Bossi, 10	76,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 136.800,00	100,00%	€ 136.800,00
Valore di stima:					€ 136.800,00

Geom. Maurizio Savazzi

Via Carcano n°8 28040 Lesa (NO)

Tel. 0322-772156

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

Lesà, li 13/08/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Savazzi Maurizio

ASTE
GIUDIZIARIE®



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - N° 16 scatti (Aggiornamento al 12/06/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto mappa
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 22/03/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 22/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di PRG
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione n°35/80
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Certificazione notarile
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 07/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione (Aggiornamento al 05/03/2024)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Ettore Bossi, 10
Appartamento in centro storico al piano terzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 51, Sub. 19, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito nel vigente PRG in zona urbanistica relativa al Nucleo di Antica Formazione dove è consentito l'intervento di Ristrutturazione di Tipo A (REI) ed è indicato nelle schede normative con il n°190C come da estratti allegati.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Orta San Giulio (NO) - Via Ettore Bossi, 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 51, Sub. 19, Categoria A4	Superficie	76,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in buone condizioni manutenzione e conservazione e non necessita di particolari interventi, fatto salvo la verifica e sistemazione dei serramenti esterni (gelosie) e controllo della copertura per vecchie macchie a soffitto.		
Descrizione:	Appartamento in centro storico al piano terzo.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Novara il 09/01/2024

Reg. gen. 3884 - Reg. part. 2483

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

Contro **** Omissis ****

