

TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Suppa Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Lotto 1	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello 1.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello - Particella 762	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello 1.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello - Particella 762	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello 1.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello - Particella 762	8
Confini	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello 1.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello - Particella 762	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello 1.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello - Particella 762	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello 1.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello - Particella 762	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello 1.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello - Particella 762	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello 1.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello - Particella 762	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello 1.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello - Particella 762	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello 1.....	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello 1.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello - Particella 762	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello 1.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello - Particella 762	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello 1.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello - Particella 762	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello 1.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello - Particella 762	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello 1.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello - Particella 762	17
Vincoli od oneri condominiali	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello 1.....	17
Lotto 2	18
Descrizione.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	18
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	18
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	18
Titolarità.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	18
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	19
Confini	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	19
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	19
Consistenza	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	19

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	20
Cronistoria Dati Catastali	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	20
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	21
Dati Catastali.....	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	21
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	22
Stato conservativo.....	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	23
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	23
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	23
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	24
Stato di occupazione.....	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	24
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	24
Provenienze Ventennali.....	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	24
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	26
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	27
Normativa urbanistica.....	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	29
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	29
Regolarità edilizia.....	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	29
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	29
Vincoli od oneri condominiali	30

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	30
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	30
Stima / Formazione lotti.....	31
Lotto 1	31
Lotto 2	32
Riserve e particolarità da segnalare	33



INCARICO

In data 30/05/2022, il sottoscritto Geom. Suppa Gianluca, con studio in Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 43 - 28845 - Domodossola (VB), email gianlucasuppa@gmail.com, PEC gianluca.suppa@geopec.it, Tel. 3408223716, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello 1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello - Particella 762
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello 1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello - Particella 762

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNONE (VB) - VIA RAMELLO 1

Fabbricato residenziale composto da cantina al piano terra, camera al piano primo, zona giorno al piano secondo e sottotetto al piano terzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VIGNONE (VB) - VIA RAMELLO - PARTICELLA 762

Terreno incolto

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNONE (VB) - VIA RAMELLO 1

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VIGNONE (VB) - VIA RAMELLO - PARTICELLA 762

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNONE (VB) - VIA RAMELLO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 11 aprile 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 1° novembre 2022 allegate alla presente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VIGNONE (VB) - VIA RAMELLO - PARTICELLA 762

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 11 aprile 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 1° novembre 2022 allegate alla presente.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNONE (VB) - VIA RAMELLO 1

Catasto Terreni: strada comunale, particelle 637, 1288, 795, 787.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VIGNONE (VB) - VIA RAMELLO - PARTICELLA 762

Catasto Terreni: sentiero, particelle 763, 765, 761.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNONE (VB) - VIA RAMELLO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
accessori	11,00 mq	16,00 mq	0,40	6,40 mq	2,12 m	terra
abitazione	37,00 mq	54,00 mq	1,00	54,00 mq	2,01 m	primo-secondo
balcone	7,00 mq	7,00 mq	0,15	1,05 mq	0,00 m	secondo
sottotetto non abitabile	19,00 mq	27,00 mq	0,25	6,75 mq	0,00 m	terzo
corte	23,00 mq	23,00 mq	0,05	1,15 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				69,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.

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



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VIGNONE (VB) - VIA RAMELLO - PARTICELLA 762

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	71,00 mq	71,00 mq	1,00	71,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				71,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie rilevata dalla visura catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNONE (VB) - VIA RAMELLO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/1969 al 14/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 635 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.00.39
Dal 01/01/1992 al 14/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 136, Sub. 1 Categoria A6 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 60,43
Dal 14/03/2006 al 29/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 635 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.00.39
Dal 14/03/2006 al 29/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 136, Sub. 1 Categoria A6 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 60,43
Dal 29/04/2013 al 17/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 635, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 77 mq Rendita € 185,92 Piano T-1-2-3
Dal 17/11/2022 al 19/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 635 Categoria A3

		Cl.1, Cons. 66 Superficie catastale 66 mq Rendita € 139,44 Piano T-1-2-3
Dal 19/11/2022 al 29/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 635 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.00.39

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VIGNONE (VB) - VIA RAMELLO - PARTICELLA 762

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/1969 al 14/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 762 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.71 Reddito dominicale € 0,24 Reddito agrario € 0,29
Dal 14/03/2006 al 29/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 762 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.71 Reddito dominicale € 0,24 Reddito agrario € 0,29
Dal 29/04/2013 al 01/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 762 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.71 Reddito dominicale € 0,24 Reddito agrario € 29,00

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

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNONE (VB) - VIA RAMELLO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	635	1		A3	1	3	66 mq	139,44 €	T-1-2-3	

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
4	635				ENTE URBANO		00.00.39 mq			

Corrispondenza catastale

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

Sono state eseguite pratiche catastali al fine di regolarizzare lo stato di fatto dell'immobile. Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VIGNONE (VB) - VIA RAMELLO - PARTICELLA 762

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
4	762				Seminativo	1	00.00.71 mq	0,24 €	0,29 €	

Corrispondenza catastale

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

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNONE (VB) - VIA RAMELLO 1

Il fabbricato si trova in pessimo stato manutentivo e privo di qualsiasi impianto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VIGNONE (VB) - VIA RAMELLO - PARTICELLA 762

Il terreno risulta pieno di alberi e rovi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNONE (VB) - VIA RAMELLO 1

Il fabbricato non risulta assoggettato a vicoli d'uso civico; il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 22 agosto 2022 a firma dal Responsabile del Servizio del Comune di Vignone.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VIGNONE (VB) - VIA RAMELLO - PARTICELLA 762

Il terreno non risulta assoggettato a vicoli d'uso civico; il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 22 agosto 2022 a firma dal Responsabile del Servizio del Comune di Vignone.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNONE (VB) - VIA RAMELLO 1

- contesto: area urbanizzata
- accesso intero fabbricato: dalla via pubblica
- finitura esterna intero fabbricato: intonacato al rustico e laterizi a vista
- murature perimetrali: tamponamenti in blocchi di laterizio e pietra
- strutture portanti verticali: pietra/laterizi
- orizzontamenti: latero-cemento/legno
- manto di copertura: tegole
- serramenti esterni: assenti
- superfici interne: intonaco
- pavimentazioni interne: legno e battuto di terra al piano terra
- impianto termo-sanitario: assente
- impianto elettrico: assente
- altezze utili interne: vedasi scheda catastale

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNONE (VB) - VIA RAMELLO 1

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VIGNONE (VB) - VIA RAMELLO - PARTICELLA 762

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNONE (VB) - VIA RAMELLO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/2006 al 29/04/2013	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Terragni Maurizio	14/03/2006	20.557	8.735
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	23/03/2006	4.837	2.904
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 29/04/2013 al 01/11/2022	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bertoncelli Cristina	29/04/2013	14.930	6.580
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	06/05/2013	4.545	3.106
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 23 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 6 agosto 2022 allegate alla presente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VIGNONE (VB) - VIA RAMELLO - PARTICELLA 762

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/2006 al 29/04/2013	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Terragni Maurizio	14/03/2006	20.557	8.735
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	23/03/2006	4.837	2.904
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2013 al 01/11/2022	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Bertoncelli Cristina	29/04/2013	14.930	6.580
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	06/05/2013	4.545	3.106
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 23 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 6 agosto 2022 allegate alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNONE (VB) - VIA RAMELLO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 01/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 23/09/2016
Reg. gen. 9.336 - Reg. part. 1.093
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 104.727,99
Rogante: Tribunale Treviso
Data: 13/09/2016
N° repertorio: 7.929
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 01/12/2017
Reg. gen. 12.780 - Reg. part. 1.522

Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 66.210,34
Rogante: Tribunale Verbania
Data: 05/06/2017
N° repertorio: 364



Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Verbania il 01/04/2022
Reg. gen. 3.783 - Reg. part. 2.996
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamenti alle iscrizioni ed alle trascrizioni. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per l'annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 €/cadauno per l'annotazioni alle trascrizioni dei pignoramenti. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti. Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitranò di Corleone in data 23 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 6 agosto 2022 allegate alla presente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VIGNONE (VB) - VIA RAMELLO - PARTICELLA 762

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 01/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 23/09/2016
Reg. gen. 9.336 - Reg. part. 1.093
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 104.727,99
Rogante: Tribunale Treviso
Data: 13/09/2016
N° repertorio: 7.929
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 01/12/2017
Reg. gen. 12.780 - Reg. part. 1.522
Quota: 1/1



Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 66.210,34
Rogante: Tribunale Verbania
Data: 05/06/2017
N° repertorio: 364



Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Verbania il 01/04/2022
Reg. gen. 3.783 - Reg. part. 2.996
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamenti alle iscrizioni ed alle trascrizioni. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per l'annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 €/cadauno per l'annotazioni alle trascrizioni dei pignoramenti. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti. Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitranò di Corleone in data 23 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 6 agosto 2022 allegate alla presente.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNONE (VB) - VIA RAMELLO 1

Il fabbricato risulta classificato dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Nuclei di Antica Formazione" (Art. 24 N.T.A.). Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 22 agosto 2022 a firma dal Responsabile del Servizio del Comune di Vignone.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VIGNONE (VB) - VIA RAMELLO - PARTICELLA 762

Il terreno risulta classificato dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Nuclei di Antica Formazione" (Art. 24 N.T.A.). Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 22 agosto 2022 a firma dal Responsabile del Servizio del Comune di Vignone.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNONE (VB) - VIA RAMELLO 1

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



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

- permesso di costruire n. 8-2006 del 12 febbraio 2007



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.



Il Permesso di Costruire sopra citato non è stato completato e sono state eseguite le sole opere di rifacimento del tetto e demolizione del wc esterno.

Considerate le caratteristiche costruttive del fabbricato e stimata l'epoca di costruzione (anteriore al 1942), si ritiene che lo stesso sia urbanisticamente conforme.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VIGNONE (VB) - VIA RAMELLO - PARTICELLA 762

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIGNONE (VB) - VIA RAMELLO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Fabbricato non costituito in condominio.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29



DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA GIACOBBE N. 29

Unità immobiliare composta da:

- piano primo, disimpegno, camera, cottura/soggiorno

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA GIACOBBE N. 29

Unità immobiliare su più piani composta da:

- piano secondo, disimpegno, camera, soggiorno, cucina, bagno e wc nel mezzanino

- piano terzo, sottotetto non abitabile

- piano quarto, terrazzo

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA GIACOBBE N. 29

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA GIACOBBE N. 29

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



TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA GIACOBBE N. 29

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 11 aprile 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 1° novembre 2022 allegate alla presente.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA GIACOBBE N. 29

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 11 aprile 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 1° novembre 2022 allegate alla presente.

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA GIACOBBE N. 29

Catasto Terreni: strada comunale, particelle 306, 307, 310, 309.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA GIACOBBE N. 29

Catasto Terreni: strada comunale, particelle 306, 307, 310, 309.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA GIACOBBE N. 29

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	39,00 mq	59,00 mq	1,00	59,00 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				59,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA GIACOBBE N. 29

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	61,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	0,00 m	secondo
balcone	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	secondo
sottotetto	51,00 mq	72,00 mq	0,30	21,60 mq	0,00 m	terzo
terrazzo	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	quarto
Totale superficie convenzionale:				107,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA GIACOBBE N. 29**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/1992 al 05/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 311 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.00.79
Dal 16/10/1992 al 05/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 311, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 64 mq Rendita € 108,46 Piano 1
Dal 05/12/2013 al 01/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 311, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 64 mq Rendita € 108,46 Piano 1
Dal 05/12/2013 al 01/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 311 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.00.79

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA GIACOBBE N. 29

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/1992 al 05/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 309 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.00.87
Dal 16/10/1992 al 05/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 311, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 121 mq Rendita € 234,99 Piano 1-2-3-4 Graffato part 309 sub 1
Dal 16/10/1992 al 05/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 311 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.00.79
Dal 05/12/2013 al 01/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 311, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 121 mq Rendita € 234,99 Piano 1-2-3-4 Graffato part 309 sub 1
Dal 05/12/2013 al 01/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 311 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.00.79
Dal 05/12/2013 al 01/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 309 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.00.87

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

DATI CATASTALI**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA GIACOBBE N. 29**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	311	2		A4	2	3	64 mq	108,46 €	1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	309				ENTE URBANO		00.00.87 mq			
4	311				ENTE URBANO		00.00.79 mq			

Corrispondenza catastale

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

Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA GIACOBBE N. 29

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	309	1		A4	2	6,5	121 mq	234,99 €	2-3-4	part 311 sub 3	

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
4	309				ENTE URBANO		00.00.87 mq			
4	311				ENTE URBANO		00.00.79 mq			

Corrispondenza catastale

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

Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA GIACOBBE N. 29

L'unità immobiliare si trova in pessimo stato manutentivo.



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA GIACOBBE N. 29

L'unità immobiliare si trova in pessimo stato manutentivo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA GIACOBBE N. 29

Il fabbricato non risulta assoggettato a vicoli d'uso civico; il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 14 settembre 2022 a firma dal Responsabile del Servizio del Comune di Arizzano.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA GIACOBBE N. 29

Il fabbricato non risulta assoggettato a vicoli d'uso civico; il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 14 settembre 2022 a firma dal Responsabile del Servizio del Comune di Arizzano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA GIACOBBE N. 29

GENERALI

- contesto: area urbanizzata
- accesso fabbricato: dalla via pubblica
- finitura esterna intero fabbricato: in parte intonaco al grezzo e in parte tinteggiato
- murature perimetrali: tamponamenti in blocchi di laterizio
- strutture portanti verticali: pietra e laterizio
- orizzontamenti: latero-cemento e legno
- manto di copertura: tegole

UNITA' IMMOBILIARE

- tramezzature divisorie: laterizio
- serramenti esterni: legno con vetro singolo e scuri a persiana in legno
- portone ingresso appartamento: legno
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato
- pavimentazioni interne: legno grezzo
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- altezze utili interne: vedasi schede catastali

Si consiglia un intervento di verifica degli impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle



certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA GIACOBBE N. 29

GENERALI

- contesto: area urbanizzata
- accesso fabbricato: dalla via pubblica
- finitura esterna intero fabbricato: in parte intonaco al grezzo e in parte tinteggiato
- murature perimetrali: tamponamenti in blocchi di laterizio
- strutture portanti verticali: pietra e laterizio
- orizzontamenti: latero-cemento e legno
- manto di copertura: tegole

UNITA' IMMOBILIARE

- tramezzature divisorie: laterizio
- serramenti esterni: legno con vetro singolo e scuri a persiana in legno
- portone ingresso appartamento: legno
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagni e angolo cottura rivestiti parzialmente in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica e cemento grezzo nel sottotetto
- bagni: dotato di lavabo, water, bidet in ceramica e vasca
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica con contatore autonomo
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- altezze utili interne: vedasi schede catastali

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

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA GIACOBBE N. 29

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA GIACOBBE N. 29

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA GIACOBBE N. 29

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1992 al 05/12/2013	**** Omissis ****	atto amministrativo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Arizzano	16/10/1992	43	
		Trascrizione			

Dal 05/12/2013 al 01/11/2022	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	31/05/2012	5.792	4.359
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bertoncelli Cristina	05/12/2013	15.518	6.969
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	16/12/2013	12.444	9.161
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 11 aprile 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 1° novembre 2022 allegate alla presente.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA GIACOBBE N. 29

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1992 al 05/12/2013	**** Omissis ****	atto amministrativo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Arizzano	16/10/1992	43	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	31/05/2012	5.792	4.359
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/2013 al 01/11/2022	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bertoncelli Cristina	05/12/2013	15.518	6.969
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	16/12/2013	12.444	9.161
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 11 aprile 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 1° novembre 2022 allegate alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA GIACOBBE N. 29

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 01/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione apertura credito
Iscritto a Borgomanero il 16/12/2013
Reg. gen. 12.446 - Reg. part. 1.216
Quota: 1/1
Importo: € 255.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Bertoncelli Cristina

Data: 09/12/2013

N° repertorio: 15.528

N° raccolta: 6.976

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 23/09/2016

Reg. gen. 9.336 - Reg. part. 1.093

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 104.727,99

Rogante: Tribunale Treviso

Data: 13/09/2016

N° repertorio: 7.929

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 01/12/2017

Reg. gen. 12.780 - Reg. part. 1.522

Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 66.210,34

Rogante: Tribunale Verbania

Data: 05/06/2017

N° repertorio: 364



Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Verbania il 01/04/2022

Reg. gen. 3.783 - Reg. part. 2.996

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitranò di Corleone in data 23 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 6 agosto 2022 allegate alla presente.



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA GIACOBBE N. 29

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 01/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione apertura credito

Iscritto a Borgomanero il 16/12/2013

Reg. gen. 12.446 - Reg. part. 1.216

Quota: 1/1

Importo: € 255.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Notaio Bertoncelli Cristina

Data: 09/12/2013

N° repertorio: 15.528

N° raccolta: 6.976

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 23/09/2016

Reg. gen. 9.336 - Reg. part. 1.093

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 104.727,99

Rogante: Tribunale Treviso

Data: 13/09/2016

N° repertorio: 7.929

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 01/12/2017

Reg. gen. 12.780 - Reg. part. 1.522

Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 66.210,34

Rogante: Tribunale Verbania

Data: 05/06/2017

N° repertorio: 364

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Verbania il 01/04/2022

Reg. gen. 3.783 - Reg. part. 2.996

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamenti alle iscrizioni ed alle trascrizioni. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per

l'annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 €/cadauno per l'annotazioni alle trascrizioni dei pignoramenti. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti. Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 23 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 6 agosto 2022 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA GIACOBBE N. 29

Il fabbricato risulta classificato dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Insediamenti e nuclei di antica formazione" (Art. 20 N.T.A.). Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 14 settembre 2022 a firma dal Responsabile del Servizio del Comune di Arizzano.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA GIACOBBE N. 29

Il fabbricato risulta classificato dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Insediamenti e nuclei di antica formazione" (Art. 20 N.T.A.). Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 14 settembre 2022 a firma dal Responsabile del Servizio del Comune di Arizzano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA GIACOBBE N. 29

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

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

- Segnalazione Certificata Inizio Attività n. 1.602 del 1° luglio 2013

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.

La Segnalazione Certificata Inizio Attività sopra citata non è stata eseguita. Considerate le caratteristiche costruttive del fabbricato e stimata l'epoca di costruzione (anteriore al 1942), si ritiene che lo stesso sia urbanisticamente conforme.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA GIACOBBE N. 29

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

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

- Segnalazione Certificata Inizio Attività n. 1.602 del 1° luglio 2013

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.

La Segnalazione Certificata Inizio Attività sopra citata non è stata eseguita. Considerate le caratteristiche costruttive del fabbricato e stimata l'epoca di costruzione (anteriore al 1942), si ritiene che lo stesso sia urbanisticamente conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA GIACOBBE N. 29

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Fabbricato non costituito in condominio.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA GIACOBBE N. 29

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Fabbricato non costituito in condominio.



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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello 1
Fabbricato residenziale composto da cantina al piano terra, camera al piano primo, zona giorno al piano secondo e sottotetto al piano terzo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 635, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 635, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 41.610,00
Calcolo del mero valore dell'unità immobiliare computato sulla rendita catastale:
- prima casa $139,44 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 16.105,32 \text{ €}$
- seconda casa $139,44 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 17.569,44 \text{ €}$
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Vignone (VB) - Via Ramello - Particella 762
Terreno incolto
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 762, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 710,00
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale: $0,24 \text{ €} \times 1,25 \times 130 = 39,00 \text{ €}$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Vignone (VB) - Via Ramello 1	69,35 mq	600,00 €/mq	€ 41.610,00	100,00%	€ 41.610,00
Bene N° 2 - Terreno Vignone (VB) - Via Ramello - Particella 762	71,00 mq	10,00 €/mq	€ 710,00	100,00%	€ 710,00
Valore di stima:					€ 42.320,00

Valore di stima: € 42.320,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	2320,00	€

Valore finale di stima: € 40.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29
Unità immobiliare composta da: - piano primo, disimpegno, camera, cottura/soggiorno
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 309, Qualità ENTE URBANO - Fg. 4, Part. 311, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 311, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 35.400,00
Calcolo del mero valore dell'unità immobiliare computato sulla rendita catastale:
- prima casa $108,46 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 12.527,13 \text{ €}$
- seconda casa $108,46 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 13.665,96 \text{ €}$
- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29
Unità immobiliare su più piani composta da: - piano secondo, disimpegno, camera, soggiorno, cucina, bagno e wc nel mezzanino - piano terzo, sottotetto non abitabile - piano quarto, terrazzo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 309, Qualità ENTE URBANO - Fg. 4, Part. 311, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 309, Sub. 1, Categoria A4, Graffato part 311 sub 3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 64.260,00
Calcolo del mero valore dell'unità immobiliare computato sulla rendita catastale:
- prima casa $234,99 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 27.141,35 \text{ €}$
- seconda casa $234,99 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 29.608,74 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	59,00 mq	600,00 €/mq	€ 35.400,00	100,00%	€ 35.400,00
Bene N° 4 - Appartamento Arizzano (VB) - via Giacobbe n. 29	107,10 mq	600,00 €/mq	€ 64.260,00	100,00%	€ 64.260,00
Valore di stima:					€ 99.660,00

Valore di stima: € 99.660,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	2660,00	€

Valore finale di stima: € 97.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come specificato dal certificato di vigenza rilasciato dalla C.C.I.A.A. in data 16 novembre 2022 non risulta iscritta nel registro delle imprese: alcuna dichiarazione di procedura concorsuale, alcuna procedura concorsuale in corso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Domodossola, li 19/11/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ELENCO ALLEGATI:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it