

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bartorelli Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 74/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 74/2024 del R.G.E.....	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

All'udienza del 04/11/2024, il sottoscritto Arch. Bartorelli Claudia, con studio in Vicolo Turri 4 - 28041 - Arona (NO), email c.bartorelli@gmail.com, PEC claudia.bartorelli@archiworldpec.it, Tel. 0322 46 201, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arona (NO) - Via Pozzaccio 13, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento sito in Mercurago di Arona, nel centro abitato della frazione.

Si tratta di un appartamento in casa di corte denominata "Condominio Pozzaccio", sito al secondo e ultimo piano, addossato ad altre unità abitative. Si accede all'immobile da scala interna comune.

L'appartamento si compone di :

ingresso, piccolo locale a ripostiglio finestrato sviluppato in lunghezza, adiacente ad esso vi è un locale bagno finestrato, locale cucina, locale soggiorno/pranzo e da questo un accesso diretto al locale camera.

La tipologia è a ballatoio e l'appartamento affaccia su un tratto di ballatoio di proprietà.

Zona centrale della frazione, dotata di scarsi parcheggi pubblici nelle vicinanze, ma poco distante dal centro di Arona e da tutti i servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 02/07/2025.

Custode delle chiavi: 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 Arona (NO) - Via Pozzaccio 13, piano 2

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)

Si riporta che all'atto dell'acquisto dell'immobile il Sig **** Omissis **** non era coniugato.

Il C.T.U. ha reperito presso il Comune di Gallarate il Certificato di Stato Civile da cui si evince che lo stesso risulta coniugato dal 30/04/2012 con Zouhir Touria##

CONFINI

L'appartamento sito al fg 26 mapp 53 sub 7 confina:

Sud: corte comune;

Est: altra u.i.;

Ovest: altra u.i.;

Nord: Mapp 376 fg 26

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	2,95 m	2
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				70,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/08/1979 al 19/02/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 53, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4

		Cl.3, Cons. 4 VANI Rendita € 227,24 Piano p.2.
Dal 19/02/1998 al 29/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. 1, Fg. 26, Part. 53, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 VANI Superficie catastale 72 mq Rendita € 227,24 Piano p.2.
Dal 29/11/2004 al 20/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. 1, Fg. 26, Part. 53, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 VANI Superficie catastale 72 mq Rendita € 227,24 Piano p.2.
Dal 20/08/2025 al 22/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 53, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 VANI Superficie catastale 70 mq Rendita € 227,24 Piano p.2

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	53	7		A4	3	4 vani	70 mq	227,24 €	p.2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
26	53				ENTE URBANO						

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale è stata aggiornata per allineamento con la situazione di fatto.
La planimetria precedente presentava alcune lievi difformità riguardanti la posizione di porte e finestre e lievi variazioni planimetriche.

PRECISAZIONI

Appartamento sito in Mercurago di Arona, nel centro abitato della frazione.
Si tratta di appartamento sito in casa di corte, al secondo e ultimo piano, addossato ad altre unità abitative. Si accede all'immobile da scala interna comune.
L'appartamento si compone di :
Ingresso, piccolo locale a ripostiglio sviluppato in lunghezza, adiacente locale bagno finestrato, locale cucina, locale soggiorno/pranzo e da questo vi è accesso diretto al locale camera.
La tipologia è a ballatoio e l'appartamento affaccia su un tratto di ballatoio di proprietà.

Zona centrale della frazione, dotata di scarsi parcheggi pubblici nelle vicinanze, ma poco distante dal centro di Arona.

PATTI

Nell'ultimo atto di compravendita allegato non risultano patti.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in scarse condizioni generali e in nullo stato di manutenzione.
Sono presenti impianti vetusti, verniciature scrostate, segni di muffe diffuse, serramenti in legno datati, scrostati e con vetro semplice, porte interne mancanti dell'anta, aperture nel muro per presunte riparazioni, non richiuse.
Si direbbe dallo stato vigente che l'appartamento non sia stato rinnovato nelle finiture e negli impianti, dagli anni '50 o antecedenti.

La restante parte degli immobili della corte comune, diviso in diverse proprietà (6/8), è in sufficiente/buono stato di manutenzione ed è stato per gran parte ristrutturato o mantenuto.

PARTI COMUNI

Dall'ultimo atto di compravendita si evince la comunione indivisa del cortile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: prevalente a Sud- Locali di servizio a Nord.

Altezza interna utile: 2.95 m ca.

Str. verticali: muratura portante

Solai: Laterocemento

Copertura: a falde in legno- non visibile-

Manto di copertura: tegole -non coibentato-

Isolamenti: completamente mancanti anche nella copertura.

Pareti esterne ed interne: laterizio intonacato e tinteggiato. Non coibentate.

Le tramezzature interne risultano molto sottili, inferiori anche a 10 cm, quindi realizzate con tavelle sottili.

Pavimentazione interna: vari tipi di piastrellature anni 50/60, prevalente graniglia semplice.

Infissi esterni ed interni: infissi a battente in legno con vetro semplice e persiane. Infissi interni in legno.

Mancano talune porte ed è presente solo il telaio in legno.

Scale: comuni in muratura e pietra.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti datati e vetusti. Impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi in alluminio , impianto elettrico minimo e sottotraccia, impianto di adduzione acqua presente. Non si conoscono altri impianti e in assenza dell'esecutato non ci si esprime in merito ad altri allacci o al funzionamento degli impianti esistenti.

Terreno esclusivo: no- Corte comune.

Posto auto: no

Soffitta, cantina o simili: no

Dotazioni condominiali: corte e scala comune.

Altro:- Accesso da strada cieca.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta non abitato e libero anche da mobili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1998 al 29/11/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CERVIA MARIA	19/02/1998	14561	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		VERBANIA	31/10/1998	3088	1/1998
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/2004 al 21/07/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BRIGHINA ADOLFO	29/11/2004	27690	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	14/12/2004	12111	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'ultimo atto di provenienza verrà inserito come allegato.

Si rimanda al capitolo delle "Formalità pregiudizievoli" e alle note ad essa aggiunte dal C.T.U. per la situazione ante ventennio che qui si riassume:

dalla Ispezione ipotecaria e dalla certificazione notarile risulta che con l'atto di Compravendita del 19/02/1998 l'immobile sia passato da **** Omissis **** "per la quota di 1/2 ciascuno" a **** Omissis ****, mentre dalla visura catastale storica risultano altri precedenti comproprietari **** Omissis ****.

In assenza dell'atto di compravendita Notaio Cervia del 19/02/1998, il C.T.U. ha verificato con la NOTA allegata all'atto e reperibile dal Sistema Sister. Si allega tale nota da cui si evince quanto riportato dal Notaio nella certificazione notarile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 18/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE MUTUO

Iscritto a VERBANIA il 13/12/2004

Reg. gen. 16563 - Reg. part. 3609

Importo: € 225.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 90.000,00

Rogante: Adolfo Brighina

Data: 29/11/2004

Note: Si specifica che Banca Popolare di Intra SpA è l'originaria concessionaria del mutuo. La Banca, come si evince in atti, ha subito diversi passaggi delle sue posizioni di sofferenza fino all'attuale Procedente.

• **IPOTECA AMMINISTRATIVA** derivante da RISCOSSIONE-AGENZIA DELLE ENTRATE

Iscritto a VERBANIA il 09/05/2022

Reg. gen. 5646 - Reg. part. 653

Importo: € 73.922,68

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

Formalità a carico della procedura

Note: L'importo riportato sull'atto è di 68.946,45 che risulta aggiornato in data 20/01/2025 in atti.

Trascrizioni

• **COMPRAVENDITA**

Trascritto a VERBANIA il 06/03/1998

Reg. gen. 1866 - Reg. part. 1419

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Il C.T.U. riporta che dalla Ispezione ipotecaria e dalla certificazione notarile risulta che l'atto sia contro i sopracitati **** Omissis **** "per la quota di 1/2 ciascuno", mentre dalla visura catastale storica risultano altri comproprietari **** Omissis ****. In assenza dell'atto di compravendita Notaio Cervia del 19/02/1998, il C.T.U. ha verificato con la NOTA allegata all'atto e reperibile dal Sistema Sister. Si allega tale nota da cui si evince quanto riportato dal Notaio nella certificazione notarile. La proprietà trascritta catastalmente non risulta quindi allineata con l'atto di compravendita.

• **COMPRAVENDITA**

Trascritto a Verbania il 13/12/2004

Reg. gen. 16562 - Reg. part. 12111

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

• **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a PIGNORAMENTO IMM. il 22/10/2024

Reg. gen. 11545 - Reg. part. 9542

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

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: _____.

Vedi note specifiche riportate a calce di ogni formalità.

Si riferisce inoltre che il "Condominio Pozzaccio", interpellato dal C.T.U. in merito a debiti condominiali residui, riferisce quanto al punto specifico per posizione debitoria, non iscritta.

NORMATIVA URBANISTICA

Il C.T.U. ha richiesto al Comune di Arona il C.D.U. che si allega e qui sommariamente si riporta:

- Zona A- Art 12-15 N.T.A.
- Vincoli: Art 24 L.R.56/77
- Classe geologica II

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il C.T.U., richiesti gli atti all'Ufficio Tecnico di Arona, riporta:

-non vi sono pratiche edilizie inerenti specificamente l'appartamento oggetto di perizia.

L'unico atto riferito all'immobile principale è costituito da:

-Autorizzazione edilizia n 2309 del 21/12/1999 per "Rifacimento copertura e allungo gronda" richiesto da "Condominio Pozzaccio".

Non sono presenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale altri documenti.

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 corrispondenza urbanistica, in assenza di pratiche edilizie è stata condotta rispetto alla scheda catastale.

Durante il sopralluogo è stata riscontrata : la chiusura di un passaggio tra cucina e stanza adiacente, diversa posizione di un serramento esterno, e piccole differenze nel posizionamento delle tramezzature e dei muri.

E' stata aggiornata la scheda catastale.

Si segnala inoltre l'assenza di antibagno.

Le opere rilevate in difformità sono sanabili.

Si stima un costo forfettario per la sanatoria e la realizzazione di antibagno di 5.000,00 €

L'A.P.E. che era mancante, ed è stata redatta dal tecnico C.T.U.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 492,16

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 8.917,56

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il C.T.U. ha richiesto all'attuale Amministratore del "Condominio Pozzaccio" **** Omissis **** con lo studio in Arona, riscontro in merito a posizioni debitorie dell'esecutato.

Si riporta il conteggio ricevuto.

L'ammontare a debito dell'esecutato risulta di € 9.409,72.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arona (NO) - Via Pozzaccio 13, piano 2
 Appartamento sito in Mercurago di Arona, nel centro abitato della frazione. Si tratta di un appartamento in casa di corte denominata "Condominio Pozzaccio", sito al secondo e ultimo piano, addossato ad altre unità abitative. Si accede all'immobile da scala interna comune. L'appartamento si compone di : ingresso, piccolo locale a ripostiglio finestrato sviluppato in lunghezza, adiacente ad esso vi è un locale bagno finestrato, locale cucina, locale soggiorno/pranzo e da questo un accesso diretto al locale camera. La tipologia è a ballatoio e l'appartamento affaccia su un tratto di ballatoio di proprietà. Zona centrale della frazione, dotata di scarsi parcheggi pubblici nelle vicinanze, ma poco distante dal centro di Arona e da tutti i servizi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 53, Sub. 7, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 53, Qualità ENTE URBANO
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 91.000,00
 Si riporta la necessità di realizzazione dell'antibagno e di sanatoria per piccole difformità interne per un totale stimato di 5.000,00 € forfettarie

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Arona (NO) - Via Pozzaccio 13, piano 2	70,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 91.000,00	100,00%	€ 91.000,00
				Valore di stima:	€ 91.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il C.T.U. riporta che in merito alla provenienza ante ventennio, dalla Ispezione ipotecaria e dalla certificazione notarile risulta che l'atto di compravendita del 19/02/1998 sia contro **** Omissis **** "per la quota di 1/2 ciascuno", mentre dalla visura catastale storica risultano altri comproprietari **** Omissis ****. In assenza dell'atto di compravendita Notaio Cervia del 19/02/1998, il C.T.U. ha verificato con la NOTA allegata all'atto e reperibile dal Sistema Sister. Si allega tale nota da cui si evince quanto riportato dal Notaio nella certificazione notarile.

La comproprietà trascritta catastalmente non risulta quindi allineata con l'atto di compravendita del 1998.

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.
ASTE GIUDIZIARIE®

Arona, li 25/08/2025

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bartorelli Claudia

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arona (NO) - Via Pozzaccio 13, piano 2
Appartamento sito in Mercurago di Arona, nel centro abitato della frazione. Si tratta di un appartamento in casa di corte denominata "Condominio Pozzaccio", sito al secondo e ultimo piano, addossato ad altre unità abitative. Si accede all'immobile da scala interna comune. L'appartamento si compone di : ingresso, piccolo locale a ripostiglio finestrato sviluppato in lunghezza, adiacente ad esso vi è un locale bagno finestrato, locale cucina, locale soggiorno/pranzo e da questo un accesso diretto al locale camera. La tipologia è a ballatoio e l'appartamento affaccia su un tratto di ballatoio di proprietà. Zona centrale della frazione, dotata di scarsi parcheggi pubblici nelle vicinanze, ma poco distante dal centro di Arona e da tutti i servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 53, Sub. 7, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 53, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il C.T.U. ha richiesto al Comune di Arona il C.D.U. che si allega e qui sommariamente si riporta: -Zona A- Art 12-15 N.T.A. -Vincoli: Art 24 L.R.56/77 Classe geologica II

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Arona (NO) - Via Pozzaccio 13, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 53, Sub. 7, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 53, Qualità ENTE URBANO	Superficie	70,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento versa in scarse condizioni generali e in nullo stato di manutenzione. Sono presenti impianti vetusti, verniciature scrostate, segni di muffe diffuse, serramenti in legno datati, scrostati e con vetro semplice, porte interne mancanti dell'anta, aperture nel muro per presunte riparazioni, non richiuse. Si direbbe dallo stato vigente che l'appartamento non sia stato rinnovato nelle finiture e negli impianti, dagli anni '50 o antecedenti. La restante parte degli immobili della corte comune, diviso in diverse proprietà (6/8), è in sufficiente/buono stato di manutenzione ed è stato per gran parte ristrutturato o mantenuto.		
Descrizione:	Appartamento sito in Mercurago di Arona, nel centro abitato della frazione. Si tratta di un appartamento in casa di corte denominata "Condominio Pozzaccio", sito al secondo e ultimo piano, addossato ad altre unità abitative. Si accede all'immobile da scala interna comune. L'appartamento si compone di : ingresso, piccolo locale a ripostiglio finestrato sviluppato in lunghezza, adiacente ad esso vi è un locale bagno finestrato, locale cucina, locale soggiorno/pranzo e da questo un accesso diretto al locale camera. La tipologia è a ballatoio e l'appartamento affaccia su un tratto di ballatoio di proprietà. Zona centrale della frazione, dotata di scarsi parcheggi pubblici nelle vicinanze, ma poco distante dal centro di Arona e da tutti i servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a PIGNORAMENTO IMM. il 22/10/2024

Reg. gen. 11545 - Reg. part. 9542

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura