

# TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rossi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Rudere ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 26.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 20 .....	4
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Rudere ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 26.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 20 .....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Rudere ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 26.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 20 .....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Rudere ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 26.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 20 .....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Rudere ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 26.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 20 .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Rudere ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 26.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 20 .....	8
Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Rudere ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 26.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 20 .....	9
Precisazioni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Rudere ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 26.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 20 .....	10
Patti .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 20.....	10
Stato conservativo .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Rudere ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 26.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 20.....	11

Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Rudere ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 26.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 20.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Rudere ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 26.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 20.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Rudere ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 26.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 20.....	12
Stato di occupazione.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Rudere ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 26.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 20.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Rudere ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 26.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 20.....	15
Normativa urbanistica.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Rudere ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 26.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 20.....	17
Regolarità edilizia.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Rudere ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 26.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 20.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Rudere ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 26.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 20.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare.....	20

## INCARICO

---

All'udienza del 03/11/2021, il sottoscritto Geom. Rossi Andrea, con studio in Via Diaz, 2 - 28040 - Massino Visconti (NO), email star.98@libero.it, PEC andrea.rossi2@geopec.it, Tel. 335 8248563, 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** - Rudere ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 26
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 20

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 26**

---

Trattasi di piena proprietà di rudere in pessimo stato conservativo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 4/B particella 136 subalterno 4, dislocato su due livelli e composto al piano terra da due portici, locale legnaia e ripostiglio, mentre al primo piano da 2 locali destinati a fienile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 20**

---

Trattasi di piena proprietà di fabbricato civile indipendente, censito al Catasto Fabbricati al foglio 4/B particella 37 subalterni 2-3 dislocato su due livelli (piano terra e primo), composto al piano terra da tre locali cantinati mentre il primo piano è costituito da soggiorno/cucina, due camere ed un bagno.

La vendita del bene non 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** - Rudere ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 26

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 20

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1** - RUDERE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 26

---

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

#### **BENE N° 2** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 20

---

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

#### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1** - RUDERE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 26

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile oggetto della presente procedura è pervenuto giusto atto di compravendita Notaio Majoni Enrico del 30/10/2003 rep. n. 1919 raccolta n. 1220, trascritto a Arona il 10/11/2003 al n. 375 serie 1T da potere dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### **BENE N° 2** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 20

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile oggetto della presente procedura è pervenuto giusto atto di compravendita Notaio Majoni Enrico del 30/10/2003 rep. n. 1919 raccolta n. 1220, trascritto a Arona il 10/11/2003 al n. 375 serie 1T da potere dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CONFINI

### BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 26

I confini dell'immobile oggetto di pignoramento, al catasto terreni sono come di seguito identificati: partendo da Nord: mappali 37, strada, 34, 22 e 38.

### BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 20

I confini dell'immobile oggetto di pignoramento, al catasto terreni, sono come di seguito identificati: partendo da Nord: mappali 41, 45, strada, 136, 38.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 26

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	105,14 mq	208,30 mq	1,00	208,30 mq	0,00 m	T-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>208,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>208,30 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto di pignoramento risulta composto al piano terra da due portici, locale legnaia e ripostiglio, mentre al primo piano da 2 locali destinati a fienile e vuoti sul piano terra.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 20

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,76 mq	96,05 mq	1,00	96,05 mq	2,40 m	1

Cantina	68,85 mq	101,20 mq	0,20	20,24 mq	2,60 m	T
Balcone	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>119,54 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00 %</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>119,54 mq</b>		

Il bene oggetto di pignoramento risulta dislocato su due livelli e composto al piano terra da tre locali cantinati di 68,85 mq mentre il primo piano è costituito da soggiorno/cucina di 13,38 mq, due camere da 23,82 mq e 20,21 mq, un bagno di 4,00 mq e balcone di 13,00 mq.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 26

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1999 al 30/10/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 136, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 36 mq Piano T-1
Dal 23/12/1999 al 30/10/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 136, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 105 mq Piano T-1
Dal 30/10/2003 al 13/06/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 136, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 36 mq Superficie catastale 31 mq Rendita € 55,78 Piano T-1
Dal 30/10/2003 al 13/06/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 136, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 105 mq Superficie catastale 94 mq Rendita € 162,68 Piano T-1
Dal 13/06/2022 al 13/06/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. B, Fg. 4, Part. 136, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 78 mq Superficie catastale 91 mq Rendita € 120,85 Piano T-1

Rilevato che le schede catastali non corrispondevano alla realtà, si è provveduto alla presentazione di DOCFA per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, con conseguente soppressione dei subalterni 2-3, che a loro volta hanno originato il subalterno 4.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 20**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/10/2003 al 30/10/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. B, Fg. 4, Part. 37, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 148,22 Piano 1
Dal 25/10/2003 al 30/10/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. B, Fg. 4, Part. 37, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 90,38 Piano T
Dal 30/10/2003 al 10/05/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. B, Fg. 4, Part. 37, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 65 mq Rendita € 148,22 Piano 1
Dal 30/10/2003 al 10/05/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. B, Fg. 4, Part. 37, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 27 mq Rendita € 90,38 Piano T
Dal 10/05/2022 al 10/05/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. B, Fg. 4, Part. 37, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 69 mq Superficie catastale 88 mq Rendita € 89,09 Piano T
Dal 10/05/2022 al 10/05/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. B, Fg. 4, Part. 37, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 148,22 Piano 1

Rilevato che le schede catastali non corrispondevano alla realtà, si è provveduto alla presentazione di DOCFA per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, con conseguente variazione del subalterno 2 e costituzione del subalterno 3 (ex subalterno 1).

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 26**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	4	136	4		C2	2	78 mq	91 mq	120,85 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
4	136				ENTE URBANO		3 83 mq				

### Corrispondenza catastale

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

A seguito di sopralluogo, lo stato dei luoghi non è risultato conforme alle schede catastali in quanto rispetto allo stato attuale risultavano rappresentati un ripostiglio, un portico ed un wc non esistenti.

Conseguentemente per la corretta rappresentazione in scheda dello stato dei luoghi si è provveduto alla presentazione di Tipo Mappale per l'aggiornamento dell'estratto di mappa, firmato dal Geom. Fabio Iacopino, presentato in data 02/05/2022 con protocollo n° 20349 e DOCFA per la corretta rappresentazione al Catasto Fabbricati, firmato dalla Geom. Alessia Brendolin e presentato in data 10/09/2022, protocollo n° N00029940 in atti dal 13/06/2022.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 20**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	4	37	2		A4	2	3,5 vani	87 mq escluse aree scoperte 83 mq	148,22 €	1	
B	4	37	3		A4	1	69 mq	88 mq	89,09 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
4	37				ENTE URBANO		01 02 mq			

### Corrispondenza catastale

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

A seguito di sopralluogo, lo stato dei luoghi non è risultato conforme alla scheda catastale in quanto entrambe le planimetrie risultavano scalate non correttamente e la planimetria del piano terra non disponeva di un servizio igienico e quindi non classificabile come unità autonoma.

Conseguentemente per la corretta rappresentazione in scheda dello stato dei luoghi si è provveduto alla presentazione di DOCFA firmati dalla Geom. Alessia Brendolin presentati il 09/05-10/05 con protocolli n° N00022201 e N00022497.

### PRECISAZIONI

#### **BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 26**

Sono stati richiesti presso i competenti uffici i seguenti atti:

- Certificato contestuale di residenza, famiglia e stato civile dal quale risulta che gli esecutati sono entrambi residenti in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e che il nucleo familiare è composto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dal quale risulta che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono coniugati in regime di separazione dei beni.

#### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 20**

Sono stati richiesti presso i competenti uffici i seguenti atti:

- Certificato contestuale di residenza, famiglia e stato civile dal quale risulta che gli esecutati sono entrambi residenti in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e che il nucleo familiare è composto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dal quale risulta che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono coniugati in regime di separazione dei beni.

### PATTI

#### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 20**

Si è provveduto a richiedere il certificato di prestazione energetica, redatto dal Geometra Graziano Possi e presentato in data 10/06/2022 con codice identificativo 2022 302174 0020, dal quale risulta che l'immobile è classificato in classe energetica G.



## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 26**

---

L'immobile in oggetto risulta in pessimo stato conservativo.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 20**

---

L'immobile in oggetto risulta in pessimo stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 26**

---

Non si rileva l'esistenza di parti comuni sul bene oggetto di pignoramento.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 20**

---

Non si rileva l'esistenza di parti comuni sul bene oggetto di pignoramento.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 26**

---

Si specifica che per accedere al mappale 37, anch'esso oggetto della presente procedura, si transita sul mappale in questione in quanto l'unico accesso al bene avviene tramite il cortile di proprietà del mappale 136.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 20**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato ma si segnala che per l'accesso all'immobile è necessario transitare sul mappale 136, anch'esso oggetto della presente procedura.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 26**

---

Murature: in pietrame;  
Esposizione: vedere tav. 510 A1;  
Altezza interna utile: vedere tav. 510 A1;  
Strutture verticali: in parte in pietrame ed in parte in laterizio;



Solai: in legno in cattivo stato manutentivo;  
Copertura: Orditura in legno con copertura in tegole marsigliesi, in parte crollata;  
Impianti: non vi sono impianti all'interno dell'immobile;

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 20**

Murature: in pietrame;  
Esposizione: vedere tav. 510 A2;  
Altezza interna utile: vedere tav. 510 A2;  
Strutture verticali: in pietrame intonacate;  
Solai: in legno e alcuni in cattivo stato manutentivo;  
Copertura: Orditura in legno con copertura in tegole marsigliesi;  
Pareti esterne ed interne: le pareti esterne ed interne sono intonacate;  
Pavimentazione interna: al piano terra vi è uno strato di cemento mentre al primo piano in parte sono in piastrelle ed in parte in legno;  
Impianti: impianto elettrico di tipo esterno non conforme alla normativa vigente, sarà a cura del futuro acquirente la messa a norma dello stesso. L'impianto di riscaldamento è assente.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 26**

L'immobile risulta libero

L'immobile ad oggi risulta libero, all'interno vi sono alcuni beni di proprietà degli esecutati che dovranno essere rimossi e smaltiti a carico del futuro acquirente.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 20**

L'immobile risulta libero

L'immobile ad oggi risulta libero, all'interno vi sono alcuni beni di proprietà degli esecutati che dovranno essere rimossi e smaltiti a carico del futuro acquirente.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 26**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Verbania aggiornate al 14/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Verbania il 12/11/2003  
Reg. gen. 13752 - Reg. part. 2616  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 48.000,00  
Rogante: Notaio Majoni Enrico  
Data: 30/10/2003  
N° repertorio: 1920  
N° raccolta: 1221  
Note: Annotata di surroga in data 3/7/2014 ai numeri 6748/629 a favore della Veneto Banca Società Cooperativa per azioni Montebelluna.
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale in base a ruoli esattoriali  
Iscritto a Verbania il 16/02/2006  
Reg. gen. 2607 - Reg. part. 471  
Quota: 1/2  
Importo: € 210.967,62  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 105.483,81  
Rogante: Sestri S.p.A.  
Data: 06/02/2006  
N° repertorio: 177
- **Ipoteca di riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Verbania il 15/03/2017  
Reg. gen. 2624 - Reg. part. 330  
Quota: 1/2  
Importo: € 108.866,52  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 54.433,26  
Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.  
Data: 14/03/2017  
N° repertorio: 881  
N° raccolta: 7317
- **Ipoteca di riscossione** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Verbania il 11/01/2019  
Reg. gen. 384 - Reg. part. 31  
Quota: 1/2  
Importo: € 103.318,58  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Capitale: € 51.659,29  
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione  
Data: 10/01/2019  
N° repertorio: 1305  
N° raccolta: 7319



### Trascrizioni

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Verbania il 31/08/2021  
Reg. gen. 10889 - Reg. part. 8602  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura risulta come di seguito:

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 12/11/2003 registro generale n° 13752 e registro particolare n° 2616, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00.
- Ipoteca legale iscritta a Verbania il 16/02/2006 registro generale n° 2607 e registro particolare n° 471, diritti per restrizione dell'ipoteca 0,50 % del valore di aggiudicazione del lotto con un minimo di 200,00 € oltre 59,00 € e 35,00 € per imposte e tasse ipotecarie e 50,00 € oneri di cancellazione;
- Ipoteca di riscossione iscritta a Verbania il 15/03/2017 registro generale n° 2624 e registro particolare n° 330, diritti per restrizione dell'ipoteca 0,50 % del valore di aggiudicazione del lotto con un minimo di 200,00 € oltre 59,00 € e 35,00 € per imposte e tasse ipotecarie e 50,00 € oneri di cancellazione;
- Ipoteca di riscossione iscritta a Verbania il 11/01/2019 registro generale n° 384 e registro particolare n° 31, diritti per restrizione dell'ipoteca 0,50 % del valore di aggiudicazione del lotto con un minimo di 200,00 € oltre 59,00 € e 35,00 € per imposte e tasse ipotecarie e 50,00 € oneri di cancellazione;
- Pignoramento trascritto a Verbania il 31/08/2021 registro generale n° 10889 e registro particolare n° 8602, per la restrizione del pignoramento, diritti di cancellazione 294,00 € di diritti e tasse ipotecarie, onorario di cancellazione 50,00 €.



Dalla certificazione si rileva l'iscrizione legale a favore Sestri ed a carico di Paletti Marco iscritta in data 05/02/2004 ai numeri 1191/339 gravante sul fg 4 particella 37 NCEU e fg 4 part 36 e 136 NCT, che è stata iscritta dopo l'atto di compravendita a rogito Notaio Majoni del 30/10/2003 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Verbania in data 12/11/2003 ai numeri 13751/9501, con il quale gli esecutati divenivano proprietari dell'immobile. Conseguentemente tale iscrizione pregiudizievole è priva di valore.



**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 20**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 14/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Verbania il 12/11/2003  
Reg. gen. 13752 - Reg. part. 2616  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 48.000,00  
Rogante: Notaio Majoni Enrico  
Data: 30/10/2003  
N° repertorio: 1920  
N° raccolta: 1221  
Note: Annotata di surroga in data 3/7/2014 ai numeri 6748/629 a favore della Veneto Banca Società Cooperativa per azioni Montebelluna.
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale in base a ruoli esattoriali  
Iscritto a Verbania il 16/02/2006  
Reg. gen. 2607 - Reg. part. 471  
Quota: 1/2  
Importo: € 210.967,62  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 105.483,81  
Rogante: Sestri S.p.A.  
Data: 06/02/2006  
N° repertorio: 177  
N° raccolta: 2006
- **Ipoteca di riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Verbania il 15/03/2017  
Reg. gen. 2624 - Reg. part. 330  
Quota: 1/2  
Importo: € 108.866,62  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 54.433,26  
Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.  
Data: 14/03/2017  
N° repertorio: 881  
N° raccolta: 7317
- **Ipoteca di riscossione** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Verbania il 11/01/2019  
Reg. gen. 384 - Reg. part. 31



Quota: 1/2  
Importo: € 103.318,58  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 51.659,29  
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione  
Data: 10/01/2019  
N° repertorio: 1305  
N° raccolta: 7319



### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Verbania il 31/08/2021  
Reg. gen. 10889 - Reg. part. 8602  
Quota: 1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura risulta come di seguito:

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 12/11/2003 registro generale n° 13752 e registro particolare n° 2616, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00.

- Ipoteca legale iscritta a Verbania il 16/02/2006 registro generale n° 2607 e registro particolare n° 471, diritti per restrizione dell'ipoteca 0,50 % del valore di aggiudicazione del lotto con un minimo di 200,00 € oltre 59,00 € e 35,00 € per imposte e tasse ipotecarie e 50,00 € oneri di cancellazione;

- Ipoteca di riscossione iscritta a Verbania il 15/03/2017 registro generale n° 2624 e registro particolare n° 330, diritti per restrizione dell'ipoteca 0,50 % del valore di aggiudicazione del lotto con un minimo di 200,00 € oltre 59,00 € e 35,00 € per imposte e tasse ipotecarie e 50,00 € oneri di cancellazione;

- Ipoteca di riscossione iscritta a Verbania il 11/01/2019 registro generale n° 384 e registro particolare n° 31, diritti per restrizione dell'ipoteca 0,50 % del valore di aggiudicazione del lotto con un minimo di 200,00 € oltre 59,00 € e 35,00 € per imposte e tasse ipotecarie e 50,00 € oneri di cancellazione;

- Pignoramento trascritto a Verbania il 31/08/2021 registro generale n° 10889 e registro particolare n° 8602, per la restrizione del pignoramento, diritti di cancellazione 294,00 € di diritti e tasse ipotecarie, onorario di cancellazione 50,00 €.

Dalla certificazione si rileva l'iscrizione legale a favore Sestri ed a carico di Paletti Marco iscritta in data 05/02/2004 ai numeri 1191/339 gravante sul fg 4 particella 37 NCEU e fg 4 part 36 e 136 NCT, che è stata

iscritta dopo l'atto di compravendita a rogito Notaio Majoni del 30/10/2003 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Verbania in data 12/11/2003 ai numeri 13751/9501, con il quale gli esecutati divenivano proprietari dell'immobile. Conseguentemente tale iscrizione pregiudizievole è priva di valore.



## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 26**

---

L'immobile, secondo il P.R.G.C. del Comune di Nebbiuno, rientra nella seguente categoria:

- Nucleo di antica formazione art. 25 delle N.T.A.
- Fascia di rispetto dei laghi e dei corsi d'acqua ai sensi del D.Lgs. 42/04 art. 142 c.1 b) e c)

Si allega alla presente estratto P.R.G.C. e relative N.T.A.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 20**

---

L'immobile, secondo il P.R.G.C. del Comune di Nebbiuno, rientra nella seguente categoria:

- Nucleo di antica formazione art. 25 delle N.T.A.
- Fascia di rispetto dei laghi e dei corsi d'acqua ai sensi del D.Lgs. 42/04 art. 142 c.1 b) e c)

Si allega alla presente estratto P.R.G.C. e relative N.T.A.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 26**

---

L'immobile non 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.

In seguito ad accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Nebbiuno, in riferimento all'unità immobiliare in oggetto non risultano presenti istanze edilizie.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non 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.



## **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 20**

---

L'immobile non 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.

In seguito ad accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Nebbiuno, in riferimento all'unità immobiliare in oggetto non risultano presenti istanze edilizie.

### **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.

Si è provveduto a richiedere il certificato di prestazione energetica, redatto dal Geometra Graziano Possi e presentato in data 10/06/2022 con codice identificativo 2022 302174 0020, dal quale risulta che l'immobile è classificato in classe energetica G.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 26**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VIA CANTON SOPRA N° 20**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La procedura ha colpito un rudere ed un fabbricato civile posti nel Comune di Nebbiuno frazione Corciago, pertanto si propone di porre in vendita tutti i beni in un unico lotto in quanto questa formula favorirà sicuramente una maggior appetibilità sul mercato immobiliare.



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

- Bene N° 1** - Rudere ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 26  
Trattasi di piena proprietà di rudere in pessimo stato conservativo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 4/B particella 136 subalterno 4, dislocato su due livelli e composto al piano terra da due portici, locale legnaia e ripostiglio, mentre al primo piano da 2 locali destinati a fienile.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 136, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 136, Sub. 4, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 41.660,00  
Nel procedere alla stima del bene, tenendo presente quanto riportato sin d'ora in merito alla posizione dell'immobile, allo stato di conservazione, alla destinazione del fabbricato, tutto quanto ciò premesso, dopo aver eseguito indagini nel paese, consultando anche operatori del settore, andando quindi ad individuare e a valutare i recenti valori di compravendita effettivamente realizzati negli ultimi 24 mesi per immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto e tale valore oscilla tra i 200,00 €/mq e i 450,00 €/mq, tutto quanto ciò premesso, si considera congruo, attribuire all'immobile un valore di mercato al mq pari a 200,00 €/mq.
- Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 20  
Trattasi di piena proprietà di fabbricato civile indipendente, censito al Catasto Fabbricati al foglio 4/B particella 37 subalterni 2-3 dislocato su due livelli (piano terra e primo), composto al piano terra da tre locali cantinati mentre il primo piano è costituito da soggiorno/cucina, due camere ed un bagno.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 37, Sub. 2, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 37, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 37, Sub. 3, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 47.816,00  
Nel procedere alla stima del bene, tenendo presente quanto riportato sin d'ora in merito alla posizione dell'immobile, allo stato di conservazione, alla destinazione del fabbricato, tutto quanto ciò premesso, dopo aver eseguito indagini nel paese, consultando anche operatori del settore, andando quindi ad individuare e a valutare i recenti valori di compravendita effettivamente realizzati negli ultimi 24 mesi per immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, considerate le quotazioni dell'OMI che per la zona Nebbiuno variano tra i 460,00 €/mq e i 690,00 €/mq, tutto quanto ciò premesso, si considera congruo attribuire all'immobile un valore di mercato al mq pari a 400,00 €/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Rudere Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 26	208,30 mq	200,00 €/mq	€ 41.660,00	100,00%	€ 41.660,00
Bene N° 2 - Fabbricato civile	119,54 mq	400,00 €/mq	€ 47.816,00	100,00%	€ 47.816,00

Nebbiuno (NO) - Via Canton Sopra n° 20					
					Valore di stima: € 89.476,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 89.476,00

**Valore finale di stima: € 89.476,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Dalla certificazione si rileva l'iscrizione legale a favore Sestri ed a carico di Paletti Marco iscritta in data 05/02/2004 ai numeri 1191/339 gravante sul fg 4 particella 37 NCEU e fg 4 part 36 e 136 NCT, che è stata iscritta dopo l'atto di compravendita a rogito Notaio Majoni del 30/10/2003 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Verbania in data 12/11/2003 ai numeri 13751/9501, con il quale gli esecutati divenivano proprietari dell'immobile. Conseguentemente tale iscrizione pregiudizievole è priva di valore.

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.

Massimo Visconti, li 15/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Rossi Andrea

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 12 Foto - Allegato 1 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 13/06/2022)
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali - Allegato 2 - Documentazione catastale (Aggiornamento al 13/06/2022)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato 4 - Atto di provenienza (Aggiornamento al 13/06/2022)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegato 5 - APE e CDU (Aggiornamento al 13/06/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato 6 - Certificati esecutato (Aggiornamento al 13/06/2022)
- ✓ N° 23 Altri allegati - Allegato 7 - Dati catastali da pignoramento e da perizia (Aggiornamento al 13/06/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 8 - Perizia epurata (Aggiornamento al 13/06/2022)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 9 - Bando di vendita (Aggiornamento al 13/06/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 10 - Pubblicità commerciale (Aggiornamento al 13/06/2022)

