

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bartorelli Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 78/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	10
Patti	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	11

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	12
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	16
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 78/2024 del R.G.E.	23

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 188.350,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82	24



All'udienza del 13/12/2024, il sottoscritto Arch. Bartorelli Claudia, con studio in Via Bottelli, 38 - 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 18/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Invorio (NO) - Via Vergante n. 82
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Invorio (NO) - Via Vergante n. 82

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82**

Casa di civile abitazione in centro storico del Comune di Invorio Superiore.

Si sviluppa su tre livelli: piano terra con cantine e locali deposito e centrale termica, Piano primo cui si accede da scaletta esterna attraverso piccola corte esclusiva.

A piano primo si trovano soggiorno e angolo cucina, disimpegno, bagno e camera; piano primo con camere e bagno accessibile da ripida scala in soggiorno.

Piccola corte interna lastricata e balconi.

Parzialmente addossato ad altri fabbricati.

Accesso da altro mappale allegato al lotto in vendita.

Zona con pochi servizi e scarsi parcheggi nell'immediata vicinanza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

Trattasi di piccolo terreno adiacente al bene n. 1, di circa 130 mq, sterrato e pianeggiante.

Tale striscia di terreno costituisce l'accesso dalla strada privata e piccola porzione libera prospettante l'affaccio sud.

Sul terreno vi è il cancello metallico e recinzione.

Zona con pochi servizi e scarsi parcheggi nell'immediata vicinanza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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** - Fabbricato civile ubicato a Invorio (NO) - Via Vergante n. 82
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Invorio (NO) - Via Vergante n. 82

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

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 INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

Nord: corte del mapp. 621 Fg 13

Est: addossato a fabbricato di cui al mapp.361 fg. 13; terreno Mapp.363 fg. 15;

Sud: Mapp 6 Fg 15 medesimo lotto;

Est: fabbricato e corte di cui al Mapp.199 fg. 15

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

Nord: mapp 661, 357 del fg 13 e 363 fg 15;

strada di accesso comune;

Sud: Mapp 5 Fg 15;

Est: Mapp.427 fg. 15

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	78,00 mq	106,00 mq	1	106,00 mq	2,70 m	p.1
Locale di deposito	71,00 mq	110,00 mq	0,30	33,00 mq	0,00 m	p.t.
Abitazione	50,60 mq	68,00 mq	0,60	40,80 mq	0,00 m	p.2.
Balcone scoperto	22,60 mq	22,60 mq	0,25	5,65 mq	0,00 m	p.t/1
corte	50,00 mq	50,00 mq	0,18	9,00 mq	0,00 m	p.t.
Totale superficie convenzionale:				194,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				194,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	130,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				130,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/1993 al 26/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 360, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 VANI Piano p.T/1/2
Dal 26/09/2017 al 03/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 360, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 VANI Superficie catastale 150 mq Rendita € 187,47 Piano p.t/1/2

Risulta da Visura catastale storica che la precedente proprietà di **** Omissis **** sia iscritta dal 27/07/1993 mentre da atto notarile tale proprietà risulta dalla data dell'atto ossia il 10/03/1990 -Notaio Marilena Carone-

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1990 al 26/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 6, Sub. 0 Categoria T Cl.0, Cons. 0 Superficie catastale 130 mq
Dal 26/09/2017 al 03/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 6, Sub. 1 Categoria T

	Superficie catastale 130 mq Rendita € 0,00 Piano 0
--	--

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	360	1		A4	2	5.5 vani	150 mq	187,47 €	T/1/2	

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	
13	357				ENTE URBANO		00 01 67 mq	0 €	0 €		

Corrispondenza catastale

Sostanziale corrispondenza planimetrica.

Non sono stati effettuati rilievi planimetrici sul posto.

Si segnala che vi è difformità nella destinazione di alcuni locali di cui si parlerà nella sezione "Regolarità edilizia".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

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	

15	6			Seminativo	1	00 01 67 mq	0,7 €	0,81 €	
----	---	--	--	------------	---	----------------	-------	--------	--

Corrispondenza catastale

Sostanziale corrispondenza planimetrica.
Non sono stati effettuati rilievi planimetrici sul posto.

ASTE GIUDIZIARIE®
PRECISAZIONI

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

Casa di civile abitazione in centro storico del Comune di Invorio Superiore.

L'accesso avviene da una diramazione in discesa dalla strada centrale del paese. Tale breve strada viene riferito essere privata tra i confinanti. E' parzialmente asfaltata e successivamente sterrata.

Difficile accesso carraio.

La casa si sviluppa su tre livelli: piano terra con due locali deposito, cantina ad uso lavanderia, un bagno e centrale termica.

Al Piano primo si accede attraverso il piano terra sopradescritto che al suo interno ha vari livelli, e uscendo in un piccolo cortile esclusivo. Da qui una scala esterna permette di raggiungere l'ingresso con piccolo balcone, del piano primo ove si sviluppa la vera e propria parte residenziale.

A piano primo si trovano ampio soggiorno e angolo cucina con balcone, disimpegno, un bagno e una camera.

Il piano primo si raggiunge con una ripida e non agevole scala in legno posta in soggiorno. A detto piano si trova un bagno, una camera ed un locale a camera che attualmente è stato diviso in due camere più piccole, con una leggera partizione.

In tutto l'immobile non vi sono le porte interne, sostituite da tende. Vi sono i falsi telai.

La piccola corte interna lastricata è esclusiva e direttamente comunicante con il mappale 621 da cui per legami di parentela è concesso e semplice l'accesso, ma detto passaggio verrà chiuso in caso di alienazione.

Anche le utenze derivano dal suddetto mappale confinante e verranno interrotte, come meglio specificato nell'apposito paragrafo "servitù".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

Trattasi di piccolo terreno adiacente al bene n. 1, di circa 130 mq, sterrato e pianeggiante.

Tale striscia di terreno costituisce l'accesso dalla strada privata e piccola porzione prospettante l'affaccio sud.

Zona con pochi servizi e scarsi parcheggi nell'immediata vicinanza.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
10 di 24

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

Nell'atto in possesso di Compravendita del 26/09/2017 non si riscontrano patti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

Nell'atto in possesso di Compravendita del 26/09/2017 non si riscontrano patti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

Dal sopralluogo effettuato si riscontra un sufficiente stato di conservazione esterno. Internamente a piano terra un discreto stato di conservazione interno e a piano primo e secondo, livelli di fatto costituenti la parte residenziale, un buono stato conservativo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

Terreno incolto, sterrato, con cancello di accesso e in parte recintato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

Non vi sono parti comuni. Trattasi di casa autonoma. Le utenze luce gas e acqua sono in comune con l'immobile del mappale 355/621 come già specificato, e verranno interrotte in caso di alienazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

Non vi sono parti comuni. Il lotto che costituisce l'accesso, confina con strada privata di accesso, di proprietà di tutti i confinanti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

Si riporta quanto citato nell'ultimo atto di compravendita del 26/09/2017 Notaio Francesco Buonerba che si allega:

"La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce che tali beni

sono di sua esclusiva proprietà e libera disponibilità, non gravati da pesi, vincoli, oneri, privilegi di qualsiasi genere anche se non iscritti, pignoramenti, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della servitù di passo a favore di terzi gravante sul cortile come indicato nell'atto a rogito Notaio Marilena Carone in data 10 marzo 1990, rep. n. 42474, sopra citato".

Si segnala inoltre che il proprietario riferisce che gli attuali impianti di corrente elettrica, metano, acquedotto sono derivati dai contatori appartenenti all'immobile vicino di cui al fg 13 mapp. 335/621 e sono indivisi a livello di consumi.

In caso di vendita saranno da rendere autonomi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

Si riporta quanto citato nell'ultimo atto di compravendita del 26/09/2017 Notaio Francesco Buonerba che si allega:

"La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce che tali beni sono di sua esclusiva proprietà e libera disponibilità, non gravati da pesi, vincoli, oneri, privilegi di qualsiasi genere anche se non iscritti, pignoramenti, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della servitù di passo a favore di terzi gravante sul cortile come indicato nell'atto a rogito Notaio Marilena Carone in data 10 marzo 1990, rep. n. 42474, sopra citato".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

Esposizione: (Sud-ovest)

Altezza interna utile: p.t= variabile p.1= 2.70 p.2 sottotetto variabile

Str. verticali: Muratura portante

Solai: laterocemento

Copertura: a falde e copertura in assito di legname dipinto bianco

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: intonacate e pitturate

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi esterni ed interni: legno con vetro isolante minimo

Scale: interna in legno

Impianto elettrico, idrico, termico: esistenti come derivazione degli impianti della casa al mappale 362. In caso di alienazione saranno interrotti.

Terreno esclusivo: piccola corte e mapp6 oggetto di vendita come secondo bene della procedura;

Posto auto: no

cantina o simili: si tutto il piano terra

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

Terreno incolto con cancello in metallo inox e parte di recinzione sul lato sud.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DA ESECUTATO CON CONIUGE E DUE FIGLI COME PRIMA CASA.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

IL TERRENO RISULTA UTILIZZATO DA ESECUTATO CON CONIUGE E DUE FIGLI COME ACCESSO E PERTINENZA DELLA PRIMA CASA.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/1990 al 26/09/2017	**** Omissis ****	Frazione/fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marilena Carone	10/03/1990	42474	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 26/09/2017 al 03/03/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BUONERBA FRANCESCO	26/09/2017		

	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/1990 al 26/09/2017	**** Omissis ****	Frazione/fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marilena Carone	10/03/1990	42474	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/09/2017 al 03/03/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BUONERBA FRANCESCO	26/09/2017		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 04/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a VERBANIA il 02/10/2017
Reg. gen. 10352 - Reg. part. 1244
Quota: 1/1
Importo: € 106,27
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.134,50
Rogante: BUONERBA FRANCESCO
Data: 26/09/2017

- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a VERBANIA il 02/10/2017
Reg. gen. 10351 - Reg. part. 7949
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO**
Trascritto a VERBANIA il 20/11/2024
Reg. gen. 12834 - Reg. part. 10568
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 04/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a VERBANIA il 02/10/2017
Reg. gen. 10352 - Reg. part. 1244
Quota: 1/1
Importo: € 106,27
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.134,50
Rogante: BUONERBA FRANCESCO
Data: 26/09/2017

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a VERBANIA il 02/10/2017
Reg. gen. 10351 - Reg. part. 7949
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO**
Trascritto a VERBANIA il 20/11/2024
Reg. gen. 12834 - Reg. part. 10568
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

Come da C.D.U. richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Invorio, l'area appartiene all'area B- Aree residenziali sature- Art. 3.3.3 delle N.T.A.

Si allega C.D.U.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

Come da C.D.U. richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Invorio, l'area appartiene all'area B- Aree residenziali sature- Art. 3.3.3 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

sono state realizzate delle opere in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Inverio:

- concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia n. 73/89 del 10 gennaio 1990 (prot. n. 4878);
- concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia n. 54/90 del 21 agosto 1990 (prot. n. 3498);
- concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia n. 35/91 del 26 giugno 1991 (prot. n. 3075);
- concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia n. 22/92 del 16 aprile 1992 (prot. n. 1992)

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che in data 25 gennaio 1994 è stata presentata al Comune di Inverio (NO) domanda di rilascio di certificato di agibilità (prot. 537), correlata della necessaria documentazione.

Di queste pratiche non è stata fornita documentazione dal Comune di Inverio. I dati sono ricavati dall'atto di compravendita.

Successivamente alla compravendita l'immobile è stato oggetto di:

C.I.L.A. Prot. 32/2017 del 09/10/2017 per Manutenzione Straordinaria- Ridistribuzione interna- di cui si allega documentazione e integrazione del 25/10/2017 a firma Architetto **** Omissis ****.

In tale CILA vi è anche un progetto di una rampa carraia che interessa però un altro lotto non oggetto della presente vendita.

Nella medesima CILA vi sono interventi all'immobile.

Rispetto alle destinazioni presentate nella suddetta CILA, si segnala che dal sopralluogo vi sono le seguenti difformità:

A piano terra è stato realizzato un servizio igienico passante tra la cantina e il deposito;

a piano primo la porta verso la camera è più arretrata;

A piano secondo è stata realizzata una leggera partizione per dividere la camera in due locali e per confinarla rispetto alla scala.

La scala è stata realizzata in maniera differente, ma il foro nel solaio è ampio come da previsioni progettuali.

Il disegno presenta poche misurazioni. Non vi è antibagno già da progetto.

Tali opere possono essere smantellate o devono essere sanate.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

sono state realizzate delle opere in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Invorio:

- concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia n. 73/89 del 10 gennaio 1990 (prot. n. 4878);
- concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia n. 54/90 del 21 agosto 1990 (prot. n. 3498);
- concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia n. 35/91 del 26 giugno 1991 (prot. n. 3075);
- concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia n. 22/92 del 16 aprile 1992 (prot. n. 1992)

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che in data 25 gennaio 1994 è stata presentata al Comune di Invorio (NO) domanda di rilascio di certificato di agibilità (prot. 537), correlata della necessaria documentazione.

Di queste pratiche non è stata fornita documentazione dal Comune di Invorio. I dati sono ricavati dall'atto di compravendita.

Successivamente alla compravendita l'immobile è stato oggetto di:

C.I.L.A. Prot. 32/2017 del 09/10/2017 per Manutenzione Straordinaria- Ridistribuzione interna- di cui si allega documentazione e integrazione del 25/10/2017 a firma Architetto **** Omissis ****.

In tale CILA vi è anche un progetto di una rampa carraia che interessa però un altro lotto non oggetto della presente vendita.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non rientra in complesso condominiale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non rientra in complesso condominiale.

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** - Fabbricato civile ubicato a Invorio (NO) - Via Vergante n. 82

Casa di civile abitazione in centro storico del Comune di Invorio Superiore. Si sviluppa su tre livelli: piano terra con cantine e locali deposito e centrale termica, Piano primo cui si accede da scaletta esterna attraverso piccola corte esclusiva. A piano primo si trovano soggiorno e angolo cucina, disimpegno, bagno e camera; piano primo con camere e bagno accessibile da ripida scala in soggiorno. Piccola corte interna lastricata e balconi. Parzialmente addossato ad altri fabbricati. Accesso da altro mappale allegato al lotto in vendita. Zona con pochi servizi e scarsi parcheggi nell'immediata vicinanza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 360, Sub. 1, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 357, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 194.450,00

Il valore è stato calcolato tenuto conto delle difformità ma principalmente della problematica segnalata in merito alle utenze.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Invorio (NO) - Via Vergante n. 82

Trattasi di piccolo terreno adiacente al bene n. 1, di circa 130 mq, sterrato e pianeggiante. Tale striscia di terreno costituisce l'accesso dalla strada privata e piccola porzione libera prospettante l'affaccio sud. Sul terreno vi è il cancello metallico e recinzione. Zona con pochi servizi e scarsi parcheggi nell'immediata vicinanza.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 6, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Invorio (NO) - Via Vergante n. 82	194,45 mq	1.000,00 €/mq	€ 194.450,00	100,00%	€ 194.450,00
Bene N° 2 - Terreno Invorio (NO) - Via Vergante n. 82	130,00 mq	30,00 €/mq	€ 3.900,00	100,00%	€ 3.900,00
				Valore di stima:	€ 198.350,00

Valore di stima: € 198.350,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro: Riallacci utenze e ripristini	10000,00	€

Valore finale di stima: € 188.350,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come riportato in perizia, l'esecutato riferisce che le utenze di luce acqua e gas non sono autonomi ma derivano dall'abitazione del mappale confinante, per legami di parentela, e verranno interrotti in caso di alienazione.

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.

Arona, li 06/03/2025

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

- ✓ N° 12 Altri allegati - - atto di provenienza-documentazione fotografica- ispezioni ipotecarie- visure e planimetrie catastali-APE-Titoli edilizi-Certificato di residenza e di matrimonio-Valori OMI-Relazioni per pubblicità commerciale (Aggiornamento al 05/03/2025)

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82
 Casa di civile abitazione in centro storico del Comune di Inverio Superiore. Si sviluppa su tre livelli: piano terra con cantine e locali deposito e centrale termica, Piano primo cui si accede da scaletta esterna attraverso piccola corte esclusiva. A piano primo si trovano soggiorno e angolo cucina, disimpegno, bagno e camera; piano primo con camere e bagno accessibile da ripida scala in soggiorno. Piccola corte interna lastricata e balconi. Parzialmente addossato ad altri fabbricati. Accesso da altro mappale allegato al lotto in vendita. Zona con pochi servizi e scarsi parcheggi nell'immediata vicinanza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 360, Sub. 1, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 357, Qualità ENTE URBANO
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Come da C.D.U. richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Inverio, l'area appartiene all'area B- Aree residenziali sature- Art. 3.3.3 delle N.T.A. Si allega C.D.U.
- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Inverio (NO) - Via Vergante n. 82
 Trattasi di piccolo terreno adiacente al bene n. 1, di circa 130 mq, sterrato e pianeggiante. Tale striscia di terreno costituisce l'accesso dalla strada privata e piccola porzione libera prospettante l'affaccio sud. Sul terreno vi è il cancello metallico e recinzione. Zona con pochi servizi e scarsi parcheggi nell'immediata vicinanza. Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 6, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Come da C.D.U. richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Inverio, l'area appartiene all'area B- Aree residenziali sature- Art. 3.3.3 delle N.T.A. Si allega C.D.U.

Prezzo base d'asta: € 188.350,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 188.350,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Invorio (NO) - Via Vergante n. 82		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 360, Sub. 1, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 357, Qualità ENTE URBANO	Superficie	194,45 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato si riscontra un sufficiente stato di conservazione esterno. Internamente a piano terra un discreto stato di conservazione interno e a piano primo e secondo, livelli di fatto costituenti la parte residenziale, un buono stato conservativo.		
Descrizione:	Casa di civile abitazione in centro storico del Comune di Invorio Superiore. Si sviluppa su tre livelli: piano terra con cantine e locali deposito e centrale termica, Piano primo cui si accede da scaletta esterna attraverso piccola corte esclusiva. A piano primo si trovano soggiorno e angolo cucina, disimpegno, bagno e camera; piano primo con camere e bagno accessibile da ripida scala in soggiorno. Piccola corte interna lastricata e balconi. Parzialmente addossato ad altri fabbricati. Accesso da altro mappale allegato al lotto in vendita. Zona con pochi servizi e scarsi parcheggi nell'immediata vicinanza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DA ESECUTATO CON CONIUGE E DUE FIGLI COME PRIMA CASA.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Invorio (NO) - Via Vergante n. 82		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 6, Qualità Seminativo	Superficie	130,00 mq
Stato conservativo:	Terreno incolto, sterrato, con cancello di accesso e in parte recintato.		
Descrizione:	Trattasi di piccolo terreno adiacente al bene n. 1, di circa 130 mq, sterrato e pianeggiante. Tale striscia di terreno costituisce l'accesso dalla strada privata e piccola porzione libera prospettante l'affaccio sud. Sul terreno vi è il cancello metallico e recinzione. Zona con pochi servizi e scarsi parcheggi nell'immediata vicinanza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	IL TERRENO RISULTA UTILIZZATO DA ESECUTATO CON CONIUGE E DUE FIGLI COME ACCESSO E PERTINENZA DELLA PRIMA CASA.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a VERBANIA il 20/11/2024

Reg. gen. 12834 - Reg. part. 10568

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A INVORIO (NO) - VIA VERGANTE N. 82

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a VERBANIA il 20/11/2024

Reg. gen. 12834 - Reg. part. 10568

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura