

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rossi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 79/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2.....	5
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2.....	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2.....	7
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2.....	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2.....	7
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2.....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia.....	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2.....	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2.....	9
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2.....	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2.....	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2.....	10
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2.....	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2.....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2.....	12

Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia	13
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2	14
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia	15
Precisazioni.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2	16
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia	16
Patti	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2	17
Stato conservativo	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2	17
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2	18
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2	18
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2	19
Stato di occupazione	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2	19

Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia	20
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2	20
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2	21
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia	24
Normativa urbanistica	25
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2	25
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2	25
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia	25
Regolarità edilizia	26
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2	26
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2	26
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2	27
Vincoli od oneri condominiali	28
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2	28
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2	28
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia	28
Stima / Formazione lotti	28
Riserve e particolarità da segnalare	30

All'udienza del 21/11/2022, il sottoscritto Geom. Rossi Andrea, con studio in Via Armando Diaz, 2 - 28040 - Massino Visconti (NO), email st.andrearossi@gmail.com, 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** - Fabbricato civile ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

Trattasi di quota di piena proprietà di appartamento posto su due piani sito all'interno di fabbricato plurifamiliare e censito al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 534 subalterno 5.

Il fabbricato risulta così composto:

- piano terra: soggiorno, cucina, 3 camere di cui una con cabina armadio, 2 bagni, locale tecnico con accesso esterno, 2 portici e area cortilizia;
- piano primo: camera, bagno e portico/terrazzo con piccolo ripostiglio.

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 - CANTINA UBICATA A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

Trattasi di quota di piena proprietà di cantina situata al piano interrato e censita al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 534 subalterno 6.

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° 3 - TETTOIA UBICATA A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

Trattasi di quota di piena proprietà di tettoia aperta censita al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 534 subalterno 7.

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° 4 - TERRENO UBICATO A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA

Trattasi di quota di piena proprietà di terreno pertinenziale identificato al Catasto Terreni al foglio 12 particella 1798.

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 Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

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

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA

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 LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

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 comunione legale dei beni.

Ai Sig.ri **** Omissis **** l'immobile oggetto della presente procedura é pervenuto giusto atto di compravendita Notaio Antonio Viglino del 29/05/1997 rep. n. 87941 raccolta n. 13739, trascritto ad Arona il 17/06/1997 al n. 247 serie I/V da potere dei Sig.ri **** Omissis ****.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

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 comunione legale dei beni.

Ai Sig.ri **** Omissis **** l'immobile oggetto della presente procedura é pervenuto giusto atto di compravendita Notaio Antonio Viglino del 29/05/1997 rep. n. 87941 raccolta n. 13739, trascritto ad Arona il 17/06/1997 al n. 247 serie I/V da potere dei Sig.ri **** Omissis ****.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

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 comunione legale dei beni.

Ai Sig.ri **** Omissis **** l'immobile oggetto della presente procedura é pervenuto giusto atto di compravendita Notaio Antonio Viglino del 29/05/1997 rep. n. 87941 raccolta n. 13739, trascritto ad Arona il 17/06/1997 al n. 247 serie I/V da potere dei Sig.ri **** Omissis ****.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA

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 comunione legale dei beni.

Ai Sig.ri **** Omissis **** l'immobile oggetto della presente procedura é pervenuto giusto atto di compravendita Notaio Antonio Viglino del 29/05/1997 rep. n. 87941 raccolta n. 13739, trascritto ad Arona il 17/06/1997 al n. 247 serie I/V da potere dei Sig.ri **** Omissis ****.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

I confini dell'immobile oggetto di pignoramento sono come di seguito:

Per la porzione al piano terra, partendo da Nord: strada, mappale 1798, mappale 1745, strada, mappali 1243 e 533;

Per la porzione al primo piano, partendo da Nord: affaccio su strada e mappale 1798, subalterno 1 e affaccio su mappali 534, 1243 e 533.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

I confini dell'immobile oggetto di pignoramento preso in un solo corpo, sono come di seguito:

Partendo da Nord: terrapieno su tutti i lati.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

I confini dell'immobile oggetto di pignoramento preso in un solo corpo, sono come di seguito:

Partendo da Nord: mappali 535, area cortilizia su più lati e mappale 1243.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA

I confini dell'immobile oggetto di pignoramento preso in un solo corpo, sono come di seguito:

Partendo da Nord: strada, mappali 537, 1745, 534 e 535.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,54 mq	158,51 mq	1	158,51 mq	2,70 m	T-1
Portici	41,15 mq	41,15 mq	0,25	10,29 mq	2,30 m	T
Locale tecnico	1,86 mq	2,26 mq	0,20	0,45 mq	0,00 m	T

Ripostiglio esterno	2,34 mq	2,80 mq	1	2,80 mq	0,00 m	1
Terrazzo	41,80 mq	41,80 mq	0,25	10,45 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				182,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				182,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di fabbricato ad uso abitativo composto dai seguenti locali, di superficie netta pari a:

per il piano terra:

- soggiorno di 22,35 mq;
- cucina di 15,64 mq;
- camera matrimoniale di 14,56 mq con cabina armadio di 5,54 mq;
- camera singola di 11,60 mq;
- camera singola di 9,84 mq;
- bagno grande di 6,52 mq;
- bagno piccolo di 2,67 mq;
- portico di 19,50 mq;
- portico di 21,65 mq;
- locale tecnico di 1,85 mq;

per il primo piano:

- camera matrimoniale di 16,00 mq;
- bagno di 3,36 mq;
- ripostiglio esterno di 2,34 mq;
- terrazzo di 41,80 mq.

In riferimento al calcolo della superficie lorda, si specifica che per il calcolo della superficie, essendo il fabbricato di vetusta costruzione ed avendo le murature perimetrali di uno spessore consistente, le stesse sono considerate convenzionalmente di spessore pari a 30 cm.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	46,84 mq	60,97 mq	1	60,97 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				60,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In riferimento al calcolo della superficie lorda, si specifica che per il calcolo della superficie, essendo il fabbricato di vetusta costruzione ed avendo le murature perimetrali di uno spessore consistente, le stesse sono considerate convenzionalmente di spessore pari a 30 cm.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia	39,53 mq	39,53 mq	1	39,53 mq	3,25 m	T
Totale superficie convenzionale:				39,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	480,00 mq	480,00 mq	1	480,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				480,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				480,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 04/12/2023	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 534, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8 vani Superficie catastale 216 mq totale escluse aree esterne 205 mq Rendita € 495,80

		Piano S1-T-1
Dal 04/12/2023 al 04/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 534, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 10 vani Superficie catastale 195 mq totale escluse aree esterne 164 mq Rendita € 619,75 Piano T-1

In riferimento alla situazione catastale si segnala che l'immobile fino al 04/12/2023 era censito al foglio 12 particella 534 subalterno 4, successivamente è stato correttamente rappresentato al foglio 12 particella 534 subalterno 5.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 04/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 534, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8 vani Superficie catastale 216 mq totale escluse aree esterne 205 mq Rendita € 495,80 Piano S1-T-1
Dal 04/12/2023 al 04/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 534, Sub. 6 Categoria C2 Cl.1, Cons. 43 mq Superficie catastale 67 mq Rendita € 66,62 Piano S1

In riferimento alla situazione catastale si segnala che l'immobile fino al 04/12/2023 era censito al foglio 12 particella 534 subalterno 4, successivamente è stato correttamente rappresentato al foglio 12 particella 534 subalterno 6.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 04/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 534, Sub. 2 Categoria C7 Cl.1, Cons. 125 mq Superficie catastale 125 mq Rendita € 187,22 Piano T
Dal 04/12/2023 al 04/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 534, Sub. 7 Categoria C7 Cl.1, Cons. 39 mq Superficie catastale 39 mq Rendita € 58,41 Piano T

In riferimento alla situazione catastale si segnala che l'immobile fino al 04/12/2023 era censito al foglio 12 particella 534 subalterno 2, successivamente è stato correttamente rappresentato al foglio 12 particella 534 subalterno 7.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/1997 al 23/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 536 Qualità Frutteto Cl.3 Superficie (ha are ca) 04 80 Reddito dominicale € 2,73 Reddito agrario € 2,73
Dal 23/11/2023 al 23/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 1798 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 04 80

In riferimento alla situazione catastale si segnala che il terreno fino al 23/11/2023 era censito al foglio 12 particella 536, successivamente è stato correttamente rappresentato al foglio 12 particella 1798.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	534	5		A3	1	10 vani	195 mq escluse aree scoperte 164 mq	619,75 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		Graffato
12	534				ENTE URBANO		03 50 mq				

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

A seguito della disamina della documentazione catastale si è constatato che l'unità immobiliare rappresentata nella scheda catastale e nell'estratto di mappa presenti in banca dati non rispecchiavano lo stato dei luoghi. Conseguentemente per la corretta rappresentazione al Catasto Terreni, si è provveduto alla presentazione di Tipo Mappale in deroga protocollo n° N00060874 del 23/11/2023 in quanto la sagoma del fabbricato non corrispondeva alla realtà, mentre per l'aggiornamento al Catasto Fabbricati si è provveduto alla rappresentazione di DOCFA presentato in data 04/12/2023 protocollo n° N00067929 in atti dal 04/12/2023.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	534	6		C2	1	43 mq	67 mq	66,62 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
12	534				ENTE URBANO		03 50 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 della disamina della documentazione catastale si è constatato che l'unità immobiliare rappresentata nella scheda catastale presente in banca dati non rispecchiava lo stato dei luoghi. Conseguentemente per la corretta rappresentazione si è provveduto alla presentazione di DOCFA per l'aggiornamento al Catasto Fabbricati presentato in data 04/12/2023 protocollo n° N00067929 in atti dal 04/12/2023.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	534	7		C7	1	39 mq	39 mq	58,41 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	534				ENTE URBANO		03 50 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 della disamina della documentazione catastale si è constatato che l'unità immobiliare rappresentata nella scheda catastale e nell'estratto di mappa presenti in banca dati non rispecchiavano lo stato dei luoghi. Conseguentemente per la corretta rappresentazione al Catasto Terreni si è provveduto alla presentazione di Tipo Mappale in deroga protocollo n° NO0060874 del 23/11/2023 in quanto la sagoma del fabbricato non corrispondeva alla realtà, mentre per l'aggiornamento al Catasto Fabbricati si è provveduto alla presentazione di DOCFA presentato in data 04/12/2023 protocollo n° NO0067902 in atti dal 04/12/2023.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	1798				ENTE URBANO		04 80 mq			

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che è presentato Tipo Mappale in deroga protocollo n° N00060874 del 23/11/2023 in quanto la sagoma del fabbricato ad uso abitativo non corrispondeva alla realtà in quanto una porzione ricadeva sul terreno in oggetto, conseguentemente il bene è passato da "Frutteto" ad "Ente Urbano".

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

Sono stati richiesti presso i competenti uffici i seguenti atti:

- Certificato di residenza e stato civile dal quale risulta che gli esecutati sono residenti a **** Omissis ****;
- Certificato dello stato di famiglia dal quale risulta che il nucleo familiare degli esecutati è composto da **** Omissis ****;
- Certificato di matrimonio dal quale risulta che gli esecutati sono coniugati in regime di comunione dei beni.

La parte debitrice in sede di sopralluogo ha fornito una copia del certificato di invalidità dell'esecutata Sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

Sono stati richiesti presso i competenti uffici i seguenti atti:

- Certificato di residenza e stato civile dal quale risulta che gli esecutati sono residenti a **** Omissis ****;
- Certificato dello stato di famiglia dal quale risulta che il nucleo familiare degli esecutati è composto da **** Omissis ****;
- Certificato di matrimonio dal quale risulta che gli esecutati sono coniugati in regime di comunione dei beni.

La parte debitrice in sede di sopralluogo ha fornito una copia del certificato di invalidità dell'esecutata Sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

Sono stati richiesti presso i competenti uffici i seguenti atti:

- Certificato di residenza e stato civile dal quale risulta che gli esecutati sono residenti a **** Omissis ****;
- Certificato dello stato di famiglia dal quale risulta che il nucleo familiare degli esecutati è composto da **** Omissis ****;
- Certificato di matrimonio dal quale risulta che gli esecutati sono coniugati in regime di comunione dei beni.

La parte debitrice in sede di sopralluogo ha fornito una copia del certificato di invalidità dell'esecutata Sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA

Sono stati richiesti presso i competenti uffici i seguenti atti:

- Certificato di residenza e stato civile dal quale risulta che gli esecutati sono residenti a **** Omissis ****;

- Certificato dello stato di famiglia dal quale risulta che il nucleo familiare degli esecutati è composto da **** Omissis ****;
- Certificato di matrimonio dal quale risulta che gli esecutati sono coniugati in regime di comunione dei beni.

La parte debitrice in sede di sopralluogo ha fornito una copia del certificato di invalidità dell'esecutata Sig.ra **** Omissis ****.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

Si è provveduto a richiedere il certificato di prestazione energetica, redatto dalla Geom. Alessia Brendolin, presentato in data 20/12/2023 con codice identificativo 2023 316002 0021, dal quale risulta che l'immobile è classificato in classe energetica G.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

L'immobile in oggetto risulta in discreto stato conservativo, ad eccezione del primo piano che necessita di alcuni interventi di manutenzione straordinaria.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

L'immobile in oggetto risulta in discreto stato conservativo.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

L'immobile in oggetto risulta in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

Al fabbricato oggetto del presente procedimento compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del complesso condominiali, ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

L'accesso pedonale da vicolo alla Parrocchia avviene per servitù attiva di passo sui mappali 533 e 1243 e successivamente sul mappale 534, che a sua volta è gravato da analoga servitù a favore delle porzioni immobiliari ai piani superiori del fabbricato in oggetto.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

L'accesso pedonale da vicolo alla Parrocchia avviene per servitù attiva di passo sui mappali 533 e 1243 e successivamente sul mappale 534, che a sua volta è gravato da analoga servitù a favore delle porzioni immobiliari ai piani superiori del fabbricato in oggetto.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

Non si rileva l'esistenza di servitù apparenti gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA

Non si rileva l'esistenza di servitù apparenti gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

Fondazioni: in parte CA ed in parte pietrame;

Esposizione: vedere tavola 547 A/1;

Strutture verticali: laterizio e pietrame;

Solai: in laterocemento;

Copertura: orditura in legno e manto di copertura in tegole marsigliesi;

Altezza interna utile: vedere tavola 547 A/1;

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in laterizio/pietrame e pareti interne in laterizio intonacate e verniciate mentre i bagni e la cucina sono parzialmente rivestiti con piastrelle;

Pavimentazione interna: in piastrelle;

Infissi interni ed esterni: infissi nuovi in legno con vetro camera al piano terra, mentre al primo piano in legno con vetro camera in discreto stato di manutenzione;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

- Impianto elettrico di tipo sottotraccia, con pulsanti e placche di colore nero. Impianto TV e citofonico;

- L'impianto di riscaldamento è composto da n° 3 stufe a pellet installate nel soggiorno, corridoio e al primo piano, mentre per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico nel locale tecnico posto esternamente; E' presente un serbatoio GPL per l'alimentazione del cuoci vivande.

Da una verifica si è riscontrato che gli impianti non sono a norma di legge, conseguentemente sarà a cura e spese del futuro aggiudicatario la messa a norma degli stessi.

Contatori:

- luce: il contatore è posto al piano terra nella camera;

- acqua: il contatore è posto in apposita nicchia sulla facciata dell'immobile, sul lato d'ingresso dove è presente il cancello carraio.

L'unità immobiliare dispone anche di cantina al piano interrato, tettoia esterna e terreno pertinenziale, anch'essi facenti parte della presente procedura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

Fondazioni: Pietrame;

Esposizione: Vedere tavola 547 A/2;

Strutture verticali: Laterizio e pietrame;

Solai: del tipo a volta in mattoni;

Altezza interna utile: Vedere tavola 547 A/2;
Pavimentazione interna: in piastrelle;
Infissi interni ed esterni: infissi in alluminio;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:
- Impianto elettrico di tipo sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento assente.

Da una verifica si è riscontrato che l'impianto elettrico non è a norma di legge, conseguentemente sarà a cura e spese del futuro aggiudicatario la messa a norma dello stesso.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

Fondazioni: cls;

Altezza interna: Vedere tavola 547 A/3;

Strutture verticali: in carpenteria metallica;

Copertura: struttura principale in carpenteria metallica con manto di copertura in lastre di polycarbonato e tegole;

Pavimentazione interna: pavimentazione in beole.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

Attualmente l'immobile risulta occupato dagli esecutati e dalla relativa famiglia.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

Attualmente l'immobile risulta occupato dagli esecutati e dalla relativa famiglia.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

Attualmente l'immobile risulta utilizzato dagli esecutati.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA

Attualmente il bene risulta utilizzato dagli esecutati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 06/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Verbania il 03/01/2011
Reg. gen. 9 - Reg. part. 3
Quota: 1/1
Importo: € 351.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 195.000,00
Spese: € 62.400,00
Interessi: € 93.600,00
Rogante: Notaio Spini Ursula
Data: 28/12/2010
N° repertorio: 7560
N° raccolta: 5132
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Verbania il 13/02/2019
Reg. gen. 1504 - Reg. part. 170
Quota: 1/1
Importo: € 166.333,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 83.166,73
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 11/02/2019
N° repertorio: 1319
N° raccolta: 7319

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Verbania il 14/10/2022

Reg. gen. 12402 - Reg. part. 10025

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 03/01/2011 registro generale n° 9 e registro particolare n° 3, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca amministrativa/riscossione iscritta a Verbania il 13/02/2019 registro generale n° 1504 e registro particolare n° 170, diritti di cancellazione 2% sull'importo di aggiudicazione dell'immobile, oneri di cancellazione € 50,00;

- Pignoramento trascritto a Verbania il 14/10/2022 registro generale n° 12402 e registro particolare n° 10025, per la restrizione del pignoramento, diritti di cancellazione € 294,00, onorario di cancellazione € 50,00.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 06/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Verbania il 03/01/2011

Reg. gen. 9 - Reg. part. 3

Quota: 1/1

Importo: € 351.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 195.000,00

Spese: € 62.400,00

Interessi: € 93.600,00

Rogante: Notaio Spini Ursula

Data: 28/12/2010

N° repertorio: 7560

N° raccolta: 5132

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Verbania il 13/02/2019
Reg. gen. 1504 - Reg. part. 170
Quota: 1/1
Importo: € 166.333,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 83.166,73
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 11/02/2019
N° repertorio: 1319
N° raccolta: 7319

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Verbania il 14/10/2022
Reg. gen. 12402 - Reg. part. 10025
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 03/01/2011 registro generale n° 9 e registro particolare n° 3, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;
- Ipoteca amministrativa/riscossione iscritta a Verbania il 13/02/2019 registro generale n° 1504 e registro particolare n° 170, diritti di cancellazione 2% sull'importo di aggiudicazione dell'immobile, oneri di cancellazione € 50,00;
- Pignoramento trascritto a Verbania il 14/10/2022 registro generale n° 12402 e registro particolare n° 10025, per la restrizione del pignoramento, diritti di cancellazione € 294,00, onorario di cancellazione € 50,00.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 06/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Verbania il 03/01/2011

Reg. gen. 9 - Reg. part. 3

Quota: 1/1

Importo: € 351.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 195.000,00

Spese: € 62.400,00

Interessi: € 93.600,00

Rogante: Notaio Spini Ursula

Data: 28/12/2010

N° repertorio: 7560

N° raccolta: 5132

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Verbania il 13/02/2019

Reg. gen. 1504 - Reg. part. 170

Quota: 1/1

Importo: € 166.333,46

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 83.166,73

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Data: 11/02/2019

N° repertorio: 1319

N° raccolta: 7319

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Verbania il 14/10/2022

Reg. gen. 12402 - Reg. part. 10025

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 03/01/2011 registro generale n° 9 e registro particolare n° 3, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca amministrativa/riscossione iscritta a Verbania il 13/02/2019 registro generale n° 1504 e registro particolare n° 170, diritti di cancellazione 2% sull'importo di aggiudicazione dell'immobile, oneri di

cancellazione € 50,00;

- Pignoramento trascritto a Verbania il 14/10/2022 registro generale n° 12402 e registro particolare n° 10025, per la restrizione del pignoramento, diritti di cancellazione € 294,00, onorario di cancellazione € 50,00.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 06/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Verbania il 03/01/2011
Reg. gen. 9 - Reg. part. 3
Quota: 1/1
Importo: € 351.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 195.000,00
Spese: € 62.400,00
Interessi: € 93.600,00
Rogante: Notaio Spini Ursula
Data: 28/12/2010
N° repertorio: 7560
N° raccolta: 5132
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Verbania il 13/02/2019
Reg. gen. 1504 - Reg. part. 170
Quota: 1/1
Importo: € 166.333,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 83.166,73
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 11/02/2019
N° repertorio: 1319
N° raccolta: 7319

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Verbania il 14/10/2022
Reg. gen. 12402 - Reg. part. 10025
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 03/01/2011 registro generale n° 9 e registro particolare n° 3, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;
- Ipoteca amministrativa/riscossione iscritta a Verbania il 13/02/2019 registro generale n° 1504 e registro particolare n° 170, diritti di cancellazione 2% sull'importo di aggiudicazione dell'immobile, oneri di cancellazione € 50,00;
- Pignoramento trascritto a Verbania il 14/10/2022 registro generale n° 12402 e registro particolare n° 10025, per la restrizione del pignoramento, diritti di cancellazione € 294,00, onorario di cancellazione € 50,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

L'area sulla quale insiste l'immobile è identificata da P.R.G.C. quale "Area occupata da attrezzature esistenti - attività ricettive (R)" art. 3.6.1. delle N.T.A.

Tale area ricade nel vincolo ferroviario art. 4.4.6 delle N.T.A.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

L'area sulla quale insiste l'immobile è identificata da P.R.G.C. quale "Area occupata da attrezzature esistenti - attività ricettive (R)" art. 3.6.1. delle N.T.A.

Tale area ricade nel vincolo ferroviario art. 4.4.6 delle N.T.A.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

L'area sulla quale insiste l'immobile è identificata da P.R.G.C. quale "Area occupata da attrezzature esistenti - attività ricettive (R)" art. 3.6.1. delle N.T.A.

Tale area ricade nel vincolo ferroviario art. 4.4.6 delle N.T.A.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA

L'area sulla quale insiste il terreno è identificata da P.R.G.C. quale "Area occupata da attrezzature esistenti - attività ricettive (R)" art. 3.6.1. delle N.T.A.

Tale area ricade nel vincolo ferroviario art. 4.4.6 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

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 risulta agibile.

In seguito ad accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Lesa, in riferimento al fabbricato in oggetto, risultano rilasciate le seguenti istanze edilizie:

- Permesso di Costruire n° 36/2004 del 13/12/2004;
- C.I.L. del 10/08/2010.

A maggior chiarimento, si veda la documentazione allegata.

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.

A seguito di rilievo del fabbricato ed al raffronto con gli elaborati grafici dell'ultima pratica edilizia depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Lesa, è emersa una porzione di fabbricato in ampliamento non autorizzata, così come meglio evidenziato nella tavola 547 A/1 allegata alla presente perizia.

Il futuro aggiudicatario del bene dovrà provvedere alla redazione di pratica in sanatoria, la quale dovrà essere accompagnata dalla domanda per il rilascio del nulla osta da parte della RFI, in quanto il bene è soggetto a vincolo ferroviario.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

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 risulta agibile.

In seguito ad accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Lesa, in riferimento al fabbricato in oggetto, risultano rilasciate le seguenti istanze edilizie:

- Permesso di Costruire n° 36/2004 del 13/12/2004;
- C.I.L. del 10/08/2010.

A maggior chiarimento, si veda la documentazione allegata.

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° 3 - TETTOIA UBICATA A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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 Lesa, in riferimento al fabbricato in oggetto, risultano rilasciate le seguenti istanze edilizie:

- Domanda di sanatoria n. 93 del 31/03/1995;

- Parere Regione Piemonte del 16/06/1997.

A maggior chiarimento, si veda la documentazione allegata.

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.

A seguito di rilievo del fabbricato ed al raffronto con gli elaborati grafici dell'ultima pratica edilizia depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Lesa, è emerso che la struttura è stata licenziata di dimensioni maggiori rispetto allo stato dei luoghi, in quanto in passato era stata realizzata come da progetto ma nel corso degli anni una porzione della stessa è stata demolita.

Si specifica inoltre che a seguito della disamina della domanda di parere della Regione Piemonte del 16/06/1997 per la regolarizzazione del bene, sul verbale prot. n° 8612 del 09/04/1997 redatto dalla Regione Piemonte, è indicata la seguente frase "...si esprime in merito parere favorevole alla conservazione ai sensi dell'art. 32 Legge 47/85 a condizione che la struttura sia realizzata in legno, la copertura sia in tegole di laterizio." e di fatto ad oggi la struttura è rimasta in carpenteria metallica con copertura in lastre di polycarbonato.

Conseguentemente sarà a carico del futuro aggiudicatario del bene provvedere alla redazione di pratica in sanatoria, la quale dovrà essere accompagnata dalla domanda per il rilascio del nulla osta da parte della RFI, in quanto il bene è soggetto a vincolo ferroviario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA N° 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LESA (NO) - VIA DELLA PARROCCHIA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La procedura ha colpito un appartamento, una cantina, una tettoia ed un terreno pertinenziale. Quanto sopra, si propone di porre in vendita tutti i beni in un unico lotto, al fine di una maggiore appetibilità del mercato.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2

Trattasi di quota di piena proprietà di appartamento posto su due piani sito all'interno di fabbricato plurifamiliare e censito al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 534 subalterno 5. Il fabbricato risulta così composto: - piano terra: soggiorno, cucina, 3 camere di cui una con cabina armadio, 2 bagni, locale tecnico con accesso esterno, 2 portici e area cortilizia; - piano primo: camera, bagno e portico/terrazzo con piccolo ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 534, Sub. 5, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 534, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 109.500,00

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, alle finiture ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, 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 similari a quello in oggetto, consultando l'OMI che riporta valori di mercato per le abitazioni di tipo economico del Comune di Lesa che variano tra i 790,00 €/mq ed i 1.150,00 €/mq.

Tutto quanto ciò premesso, si considera congruo, attribuire all'immobile un valore di mercato al mq pari a 600,00 €/mq.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2

Trattasi di quota di piena proprietà di cantina situata al piano interrato e censita al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 534 subalterno 6.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 534, Sub. 6, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 534, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 18.291,00

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, alle finiture ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, 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 similari a quello in oggetto, tutto quanto ciò premesso, si considera congruo, attribuire all'immobile un valore di mercato al mq pari a 300,00 €/mq.

- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Lesa (NO) - via della Parrocchia n° 2

Trattasi di quota di piena proprietà di tettoia aperta censita al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 534 subalterno 7.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 534, Sub. 7, Categoria C7 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 534, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 5.929,50

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, alle finiture ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, 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 similari a quello in oggetto, tutto quanto ciò premesso, si considera congruo, attribuire all'immobile un valore di mercato al mq pari a 150,00 €/mq.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Lesa (NO) - via della Parrocchia
Trattasi di quota di piena proprietà di terreno pertinenziale identificato al Catasto Terreni al foglio 12 particella 1798.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 1798, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.800,00
Nel procedere alla stima del terreno, tenendo presente quanto riportato sin d'ora in merito alla posizione del bene, allo stato dei luoghi, tutto quanto ciò premesso, dopo aver eseguito indagini nel paese, consultando anche operatori del settore, andando quindi a ricercare ed individuare i recenti valori di mercato e tutto quanto ciò premesso, si considera congruo, attribuire al bene un valore di mercato unitario pari a 10,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Lesà (NO) - via della Parrocchia n° 2	182,50 mq	600,00 €/mq	€ 109.500,00	100,00%	€ 109.500,00
Bene N° 2 - Cantina Lesà (NO) - via della Parrocchia n° 2	60,97 mq	300,00 €/mq	€ 18.291,00	100,00%	€ 18.291,00
Bene N° 3 - Tettoia Lesà (NO) - via della Parrocchia n° 2	39,53 mq	150,00 €/mq	€ 5.929,50	100,00%	€ 5.929,50
Bene N° 4 - Terreno Lesà (NO) - via della Parrocchia	480,00 mq	10,00 €/mq	€ 4.800,00	100,00%	€ 4.800,00
Valore di stima:					€ 138.520,50

Valore di stima: € 138.520,50

Valore finale di stima: € 138.520,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La parte debitrice in sede di sopralluogo ha fornito una copia del certificato di invalidità dell'esecutata ****
Omissis ****.

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 20/12/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 20 Altri allegati - Foto - Allegato 1 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 19/12/2023)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Allegato 2 - Documentazione catastale (Aggiornamento al 19/12/2023)
- ✓ N° 63 Altri allegati - Allegato 3 - Documentazione urbanistica (Aggiornamento al 19/12/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegato 4 - Atto di provenienza (Aggiornamento al 19/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 5 - APE (Aggiornamento al 19/12/2023)
- ✓ N° 28 Altri allegati - Allegato 6 - Documenti esecutato (Aggiornamento al 19/12/2023)
- ✓ N° 31 Altri allegati - Allegato 7 - Dati catastali da pignoramento e da perizia (Aggiornamento al 19/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 8 - Perizia epurata (Aggiornamento al 19/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 9 - Bando di vendita (Aggiornamento al 19/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 10 - Pubblicità commerciale (Aggiornamento al 19/12/2023)