

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bartorelli Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 56/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa	8
Lotto 1.....	9
Descrizione	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	13
Patti	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 2	20
Descrizione	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità	21
Confini	22
Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali	23
Precisazioni.....	24
Patti	24
Stato conservativo	24
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25

Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali	25
Formalità pregiudizievoli	27
Normativa urbanistica	29
Regolarità edilizia	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Lotto 3.....	31
Descrizione	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Titolarità	32
Confini.....	33
Consistenza.....	33
Cronistoria Dati Catastali.....	33
Dati Catastali	34
Precisazioni.....	35
Patti	35
Stato conservativo	35
Parti Comuni.....	35
Servitù, censo, livello, usi civici	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione	36
Provenienze Ventennali	37
Formalità pregiudizievoli	39
Normativa urbanistica	40
Regolarità edilizia	40
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Lotto 4.....	42
Descrizione	43
Completezza documentazione ex art. 567.....	43
Titolarità	43
Confini.....	44
Consistenza.....	44
Cronistoria Dati Catastali.....	44
Dati Catastali	45
Precisazioni.....	46
Patti	46
Stato conservativo	46
Parti Comuni.....	46

Servitù, censo, livello, usi civici	47
Caratteristiche costruttive prevalenti	47
Stato di occupazione	47
Provenienze Ventennali	48
Formalità pregiudizievoli	50
Normativa urbanistica	51
Regolarità edilizia	52
Vincoli od oneri condominiali.....	52
Lotto 5	54
Descrizione	55
Completezza documentazione ex art. 567.....	55
Titolarità	55
Confini	56
Consistenza	56
Cronistoria Dati Catastali.....	56
Dati Catastali	57
Precisazioni.....	58
Patti	58
Stato conservativo	58
Parti Comuni.....	58
Servitù, censo, livello, usi civici	59
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	59
Stato di occupazione	59
Provenienze Ventennali	60
Formalità pregiudizievoli	62
Normativa urbanistica	63
Regolarità edilizia	64
Vincoli od oneri condominiali.....	64
Lotto 6	66
Descrizione	67
Completezza documentazione ex art. 567.....	67
Titolarità	67
Confini	68
Consistenza	68
Cronistoria Dati Catastali.....	68
Dati Catastali	69
Precisazioni.....	70
Patti	70

Stato conservativo	70
Parti Comuni.....	71
Servitù, censo, livello, usi civici	71
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	71
Stato di occupazione	71
Provenienze Ventennali	72
Formalità pregiudizievoli	74
Normativa urbanistica	75
Regolarità edilizia	75
Vincoli od oneri condominiali.....	76
Lotto 7	77
Descrizione	78
Completezza documentazione ex art. 567.....	78
Titolarità	78
Confini	79
Consistenza	79
Cronistoria Dati Catastali.....	79
Dati Catastali	80
Precisazioni.....	80
Patti	81
Stato conservativo	81
Parti Comuni.....	81
Servitù, censo, livello, usi civici	81
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	81
Stato di occupazione	81
Provenienze Ventennali	82
Formalità pregiudizievoli	84
Normativa urbanistica	85
Regolarità edilizia	85
Vincoli od oneri condominiali.....	86
Lotto 8	87
Descrizione	88
Completezza documentazione ex art. 567.....	88
Titolarità	88
Confini	89
Consistenza	89
Cronistoria Dati Catastali.....	89
Dati Catastali	90

Precisazioni.....	90
Patti.....	91
Stato conservativo	91
Parti Comuni.....	91
Servitù, censo, livello, usi civici	91
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	91
Stato di occupazione	92
Provenienze Ventennali	92
Formalità pregiudizievoli	94
Normativa urbanistica	95
Regolarità edilizia	96
Vincoli od oneri condominiali.....	96
Lotto 9	98
Descrizione	99
Completezza documentazione ex art. 567.....	99
Titolarità	99
Confini	100
Consistenza	100
Cronistoria Dati Catastali.....	100
Dati Catastali.....	101
Precisazioni.....	102
Patti.....	102
Stato conservativo.....	102
Parti Comuni.....	102
Servitù, censo, livello, usi civici	102
Caratteristiche costruttive prevalenti	102
Stato di occupazione	103
Provenienze Ventennali.....	103
Formalità pregiudizievoli.....	105
Normativa urbanistica.....	106
Regolarità edilizia.....	107
Vincoli od oneri condominiali	107
Stima / Formazione lotti	109
Lotto 1	109
Lotto 2	110
Lotto 3	111
Lotto 4	112
Lotto 5	113

Lotto 6	114
Lotto 7	115
Lotto 8	116
Lotto 9	117
Riserve e particolarità da segnalare.....	117
Riepilogo bando d'asta.....	119
Lotto 1	119
Lotto 2	119
Lotto 3	120
Lotto 4	120
Lotto 5	121
Lotto 6	121
Lotto 7	122
Lotto 8	122
Lotto 9	122
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 56/2021 del R.G.E.	124
Lotto 1	124
Lotto 2	124
Lotto 3	125
Lotto 4	125
Lotto 5	126
Lotto 6	126
Lotto 7	127
Lotto 8	127
Lotto 9	128
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	129
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.22, piano T/1/2/S1	129
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.22, piano T/1/2	129
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano T	129
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano T	129
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano 1	130
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano 1	130
Bene N° 7 - Garage ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.20, piano T	130
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano T	130
Bene N° 9 - Magazzino ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano T	130

All'udienza del 04/11/2021, il sottoscritto Arch. Bartorelli Claudia, con studio in Via Bottelli, 38 - 28041 - Arona (NO), email c.bartorelli@libero.it, Tel. 0322 46 201, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.22, piano T/1/2/S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.22, piano T/1/2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano T
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano 1
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano 1
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.20, piano T
- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano T
- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano T

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.22, piano T/1/2/S1

DESCRIZIONE

TRATTASI DI IMMOBILE COSTITUENTE PORZIONE DA TERRA A CIELO DI VILLA STORICA DELLA FINE DEL XIX SEC. DENOMINATA "VILLA CAVAGLIANI" IN AREA PANORAMICA COLLINARE DI ORTA SAN GIULIO FRAZIONE LEGRO.

LA VILLA E' STATA RISTRUTTURATA E SUDDIVISA IN DUE PORZIONI GEMELLE COSI' COSTITUITE:

P.TERRA= ZONA GIORNO CON CUCINA;

P.PRIMO= DUE CAMERE E BAGNO;

P.SECONDO= DUE CAMERE E BAGNO.

PORZIONE DI CANTINA INTERRATA.

IL PARCO NON E' OGGETTO DI PROCEDIMENTO.

ZONA COLLINARE PANORAMICA CON VISTA DEL LAGO D'ORTA.

VICINANZA STRETTA CON LINEA FERROVIARIA E STAZIONE DI ORTA SAN GIULIO.

PARCHEGGI PUBBLICI LIMITROFI.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

SONO STATI ESEGUITI N. 5 SOPRALLUOGHI PRESSO GLI IMMOBILI PER VISIONARE TUTTI I LOTTI.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/6)

CONFINI

L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA DI CUI AL MAPP 219 SUB 3, CONFINA CON:

NORD: TERRENO MAPP 1380;

OVEST: TERRENO MAPP 1380;

SUD: CORTE COMUNE DEL MAPP 219;

EST: SUB 4

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	135,20 mq	185,20 mq	1,00	185,20 mq	0,00 m	P.T/1/2
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	P.1/2
Cantina	14,30 mq	22,70 mq	0,20	4,54 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				190,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				190,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LA COSISTENZA DELL'IMMOBILE E' STATA RICAIVATA DALLE PLANIMETRIE CATASTALI AGLI ATTI.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/1990 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 219, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 764,36 Piano si-t-1-2
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 219, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 764,36
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 219, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 764,36
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 219, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 764,36
Dal 05/07/2002 al 29/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 219, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 764,36
Dal 29/01/2003 al 28/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 219, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Superficie catastale 191 mq Rendita € 764,36

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	219	3		A2	1	8 VANI	191 mq	764,36 €	S1-T/1-2	

Corrispondenza catastale

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

L'IMMOBILE ERA ERRONEAMENTE INSERITO NELL'ELABORATO PLANIMETRICO CON UN ORIENTAMENTO DIFFERENTE E RIBALTATO RISPETTO ALLO STATO DI FATTO.
QUESTA ANOMALIA E' STATA CORRETTA DAL CTU RETTIFICANDO CON NUOVO ELABORATO PLANIMETRICO.
PLANIMETRICAMENTE L'IMMOBILE RISULTA SOSTANZIALMENTE CONFORME.
NON SONO STATE CONDOTTE VERIFICHE PUNTUALI SULLA CORRISPONDENZA DELLE MISURE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE RISPETTO ALL'ESISTENTE.

PRECISAZIONI

PORZIONE DI VILLA PADRONALE SITUATA NELLA ZONA COLLINARE DEL COMUNE DI ORTA SAN GIULIO, (NO) IN VIA
PIANO LEGRO N. 12.

E' PARTE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE COSTITUITO DA N. 2 APPARTAMENTI, DA CIELO A TERRA, RISTRUTTURATI COMPLETAMENTE CON CORTE COMUNE E PREGEVOLE VISTA DEL LAGO D'ORTA.
IL PARCO ANTISTANTE NON E' OGGETTO DI ASTA.

SI COMPONE DI TRE LIVELLI FUORI TERRA OLTRE A CANTINA A PIANO INTERRATO.

INGRESSO DA CORTE COMUNE IN DISIMPEGNO CHE DA' ACCESSO AI DUE APPARTAMENTI.

A PIANO TERRA, ZONA GIORNO CON CUCINA, SOGGIORNO E RIPOSTIGLIO. CON SCALA INTERNA SI ACCEDE AL PIANO PRIMO OVE SI TROVA UN BAGNO, DUE CAMERE E UN DISIMPEGNO/ LOCALE. LA SCALA PROSEGUE A PIANO SECONDO OVE SI TROVANO ALTRE DUE CAMERE E UN BAGNO. CANTINA A PIANO INTERRATO.

LA VILLA HA PREGEVOLE ARCHITETTURA STORICA E MAGNIFICA VISTA SUL LAGO D'ORTA.

ZONA SEMICENTRALE VICINO ALLA STAZIONE FERROVIARIA DI ORTA SAN GIULIO, CON PARCHEGGI PUBBLICI.

ORTA E' UN PICCOLO COMUNE DOTATO DEI SERVIZI PRINCIPALI.

PATTI

NEGLI ATTI NOTARILI REPERITI NON VI SONO RIPORTATI PATTI.

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE E' IN OTTIMO STATO CONSERVATIVO INTERNO.

ALL'INTERNO LA RISTRUTTURAZIONE ACCURATA NON MANCA DI MANUTENZIONI.

ALL'ESTERNO L'IMMOBILE HA QUALCHE SEGNO DI USURA, UMIDITA' DI RISALITA A PIANO TERRA CON SCROSTAMENTO DI INTONACI, TINTEGGIATURA DILAVATA.

PARTI COMUNI

L'IMMOBILE HA IN COMUNE CON IL SUB. 4 DEL MEDESIMO FOGLIO E MAPPALE, L'INGRESSO IDENTIFICATO CON IL SUB 5 - MAPP 219- FG 6.

L'IMMOBILE CONDIVIDE INOLTRE IL BENE COMUNE NON CENSIBILE COSTITUENTE LA CORTE MAPP 219.
(TRATTASI DI ENTE URBANO DI 540 MQ COMPLESSIVI.)

SI SEGNALE CHE L'ACCESSO AL LOTTO 219 AVVIENE PRINCIPALMENTE CON INGRESSO CARRAIO E PEDONALE DA CANCELLO POSTO SU STRADA, E CON VIALETTO PASSANTE SU MAPP.722 NONCHE' PASSANDO SU MAPP.N 724, OPPURE DAL MAPP. 725 E 220. SECONDARIAMENTE CON ACCESSO, ESCLUSIVAMENTE PEDONALE, DA CANCELLETTO PASSANTE SU MAPP 1383. TUTTI QUESTI MAPPALI, FACENTI CAPO ALLA MEDESIMA DITTA DEL PIGNORAMENTO, NON SONO RICOMPRESI NEL PIGNORAMENTO. PARIMENTI TUTTA L'AREA DI PARCO CIRCOSTANTE LE PROPRIETA', CHE NON E' OGGETTO DI VENDITA, LIMITANDOSI IL LOTTO PIGNORATO A RICOPRIRE UNICAMENTE CIO' CHE E' IDENTIFICATO CON IL MAPP. N. 219 DEL C.T. (VEDI ESTRATTO DI MAPPA ALLEGATO).
SARA' QUINDI NECESSARIO COSTITUIRE UNA SERVITU' DI PASSAGGIO.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

IL C.T.U. NELLA DOCUMENTAZIONE RINVENUTA NON HA EVIDENZA DI SERVITU', O USI CIVICI.
SI SEGNALE COMUNQUE LA NECESSITA' DI COSTITUIRE UN ACCESSO, COME RIPORTATO NEL COMPARTO "PARTI COMUNI"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL C.T.U. ha condotto sopralluogo peritale presso la struttura .

Da ciò, senza però eseguire indagini invasive, ha derivato informazioni in ordine ai principali caratteri costruttivi dell'immobile che di seguito si descrivono:

Strutture Il fabbricato è costituito da una struttura prevalentemente in muratura piena.

Altezze interpiano : L'altezza utile interna è variabile da piano a piano: da 270m a 3.40 m.

Tamponamenti esterni: Le pareti perimetrali sono realizzate con muratura piena. Le chiusure trasparenti sono realizzate mediante l'impiego di serramenti vetrocamera in legno di colore bianco con persiane verdi.

Stato di conservazione: interno ottimo, esterno buono.

Divisori interni: Sono realizzati in laterizio da 10 cm e murature portanti in laterizio.

Pavimenti I pavimenti sono in lastre di ceramica chiaro o beola o moquette. Stato di conservazione: buono.

Impianti : impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, telefonico autonomo. Stato di conservazione: buona.

Esposizione L'immobile espone a sud, ovest ed est.

Ottimo soleggiamento.

Parcheggi: la corte comune non viene utilizzata a parcheggio . Vi è dotazione di parcheggi pubblici esterni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA IN USO ALL'ESECUTATO, CHE LO UTILIZZA NON COME PRIMA CASA. E' COMPLETAMENTE ARREDATO E USUFRUITO.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1990 al 05/07/2002	**** Omissis ****	-			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	VOLTURA D'UFFICIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	ATTO PUBBLICO MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BELLOMO ALDO	05/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	VOLTURA D'UFFICIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2002		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002 al 29/01/2003	**** Omissis ****	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2003 al 25/06/2022	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/01/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NOVARA aggiornate al 28/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO

Iscritto a NOVARA il 22/06/2010

Reg. gen. 9928 - Reg. part. 2069

Quota: 1/1

Importo: € 550.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 275.000,00

Trascrizioni

- **FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE**

Trascritto a NOVARA il 12/06/1991

Reg. gen. 7025 - Reg. part. 5310

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE**

Trascritto a NOVARA il 25/07/2002

Reg. gen. 13766 - Reg. part. 9466

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

- **TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE**

Trascritto a NOVARA il 25/07/2002

Reg. gen. 13767 - Reg. part. 9467

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: CAMBIA LA SEDE DELLA SOCIETA' DA BIELLA A ORTA SAN GIULIO

- **DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA**

Trascritto a NOVARA il 11/03/2021

Reg. gen. 3915 - Reg. part. 2830

Quota: 1/1

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

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO**

Trascritto a VERBANIA il 20/07/2021

Reg. gen. 12250 - Reg. part. 9177

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a VERBALE PIGNORAMENTO il 06/09/2021

Reg. gen. 14544 - Reg. part. 10931

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA RICADE IN AREA COSI' CLASSIFICATA DA CDU ALLEGATO:

I terreni sopra descritti sono assoggettati alle seguenti disposizioni generali urbanistiche ed edilizie:

Foglio Numero Zona % Classificazione Urbanistica

6 219 A.E.R. 100.00 % A.E.R. - Aree edificate ad uso prevalentemente Residenziale

(Art. 20 NTA)

Foglio Numero % Vincoli all'edificabilità

6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi della L.R. 56/77

6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi del D.L. 285/92

6 219 32.79 % Fascia di rispetto della Ferrovia (c. D, Art. 33 NTA)

6 219 100.00 % Bene Individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del

D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985

6 219 100.00 % Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e L. 1497/1939

Foglio Numero % Classi di pericolosità e idoneità all'utilizzazione urbanistica

6 219 100.00 % Classe IIb (Artt. 45-47 NTA)

Foglio Numero % Classificazione Acustica del territorio comunale

6 219 100.00 % Classe II - Aree prevalentemente residenziali (Classificazione acustica)

6 219 100.00 % Fascia A Ferroviaria 70db (A) diurno - 60db (A) notturno (Classificazione acustica)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

IL C.T.U. HA RICHIESTO ALL'UFFICIO TECNICO DI ORTA SAN GIULIO TUTTA LA DOCUMENTAZIONE EDILIZIA IN CAPO ALL'IMMOBILE, CONTROLLANDO TUTTI I REGISTRI FORNITI ON LINE DAL 1967 AL 2016.

HA INOLTRO DOMANDA ALLO STESSO UFFICIO TECNICO PER LA VERIFICA DI ALTRE PRATICHE NON PRESENTI NEI REGISTRI FORNITI OSSIA PRATICHE ANTE 1967 E POST 2016.

DALL' ANALISI DEGLI ELENCHI ON LINE, RISULTANO SOLO LE SEGUENTI

PRATICHE:

- 1972/25 FRANZINI BEATRICE – SOSTITUZIONE TETTO-LICENZA EDILIZIA - CONCESSIONE NEGATA-
- 1972/43 FRANZINI BEATRICE – RIPARAZIONE TETTO- CONCESSIONE NEGATA-
- 1988/50 R.F.F. INSTALLAZIONE IMPIANTO RISCALDAMENTO-AUTORIZZAZIONE EDILIZIA SU IMMOBILE FILO STRADA
- 1989/57 FRANZINI ENRICO- COSTR POLLAIO- CONCESSIONE NEGATA-
- 3209/78 R.F.F. RECINZIONE E ACCESSI CON VARIANTE 57/1978

L'UFFICIO TECNICO NON HA FORNITO ULTERIORI PRATICHE.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

LA C.T.U. HA PREDISPOSTO A.P.E. AGGIORNATO.

L'IMMOBILE DI FATTO PRESENTA LE CARATTERISTICHE DI UN IMMOBILE RISTRUTTURATO, MA DALLE RICERCHE NEGLI ARCHIVI COMUNALI NON RISULTANO ALTRE PRATICHE A NOME FRANZINI, NE' COFISA NE' NULLA LEGATO AL FG 6 MAPP. 219.

CIO' COSTITUISCE UNA LIMITAZIONE ALLA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMMOBILE, CHE COMUNQUE E' SICURAMENTE DI ANTICO IMPIANTO.
SI ALLEGA DICHIARAZIONE DEL COMUNE.

SI SEGNALE INOLTRE CHE SUL POSTO SONO STATE RILEVATE DELLE TETTOIE ADDOSSATE ALL'IMMOBILE CHE NON RISULTANO NEPPURE CATASTALMENTE, MA INCIDONO SU ALTRO MAPPALE NON OGGETTO DI PERIZIA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

non vi e' costituzione di condominio.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.22, piano T/1/2

DESCRIZIONE

TRATTASI DI IMMOBILE COSTITUENTE PORZIONE DA TERRA A CIELO DI VILLA STORICA DELLA FINE DEL XIX SEC. DENOMINATA "VILLA CAVAGLIANI" IN AREA PANORAMICA COLLINARE DI ORTA SAN GIULIO FRAZIONE LEGRO.

LA VILLA E' STATA RISTRUTTURATA E SUDDIVISA IN DUE PORZIONI GEMELLE COSI' COSTITUITE:

P.TERRA= ZONA GIORNO CON CUCINA E RIPOSTIGLIO;

P.PRIMO= DUE CAMERE E BAGNO;

P.SECONDO= DUE CAMERE, DISIMPEGNO AMPIO, BAGNO, RIPOSTIGLIO AMPIO FINESTRATO.

PORZIONE DI CANTINA INTERRATA.

IL PARCO NON E' OGGETTO DI PROCEDIMENTO.

ZONA COLLINARE PANORAMICA CON VISTA DEL LAGO D'ORTA.

VICINANZA STRETTA CON LINEA FERROVIARIA E STAZIONE DI ORTA SAN GIULIO.

PARCHEGGI PUBBLICI LIMITROFI.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

SONO STATI ESEGUITI N. 5 SOPRALLUOGHI PRESSO GLI IMMOBILI PER VISIONARE TUTTI I LOTTI.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/6)

CONFINI

L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA DI CUI AL MAPP 219 SUB 4, CONFINA CON:
NORD: TERRENO MAPP 1380;
EST: TERRENO MAPP 1380;
SUD: CORTE COMUNE DEL MAPP 219;
OVEST: SUB 3

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	143,30 mq	185,20 mq	1,00	186,20 mq	0,00 m	P.T/1/2
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	P.1/2
Cantina	14,30 mq	22,70 mq	0,20	4,54 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				191,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				191,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LA COSISTENZA DELL'IMMOBILE E' STATA RICAVALTA DALLE PLANIMETRIE CATASTALI AGLI ATTI.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/1990 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 219, Sub. 3

		Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 764,36 Piano si-t-1-2
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 219, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 764,36
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 219, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 764,36
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 219, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 764,36
Dal 05/07/2002 al 29/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 219, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 764,36
Dal 29/01/2003 al 28/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 219, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Superficie catastale 191 mq Rendita € 764,36

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	219	4		A2	1	8,5 VANI	191 mq	812,13 €	S1-T/1-2	

Corrispondenza catastale

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

L'IMMOBILE ERA ERRONEAMENTE INSERITO NELL'ELABORATO PLANIMETRICO CON UN ORIENTAMENTO DIFFERENTE E RIBALTATO RISPETTO ALLO STATO DI FATTO.

QUESTA ANOMALIA E' STATA CORRETTA DAL CTU RETTIFICANDO CON NUOVO ELABORATO PLANIMETRICO. PLANIMETRICAMENTE L'IMMOBILE RISULTA SOSTANZIALMENTE CONFORME. NON SONO STATE CONDOTTE VERIFICHE PUNTUALI SULLA CORRISPONDENZA DELLE MISURE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE RISPETTO ALL'ESISTENTE.

PRECISAZIONI

PORZIONE DI VILLA PADRONALE SITUATA NELLA ZONA COLLINARE DEL COMUNE DI ORTA SAN GIULIO, (NO) IN VIA

PIANO LEGRO N. 12.

E' PARTE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE COSTITUITO DA N. 2 APPARTAMENTI, DA CIELO A TERRA, RISTRUTTURATI COMPLETAMENTE CON CORTE COMUNE E PREGEVOLE VISTA DEL LAGO D'ORTA.

IL PARCO ANTISTANTE NON E' OGGETTO DI ASTA.

SI COMPONE DI TRE LIVELLI FUORI TERRA OLTRE A CANTINA A PIANO INTERRATO.

INGRESSO DA CORTE COMUNE IN DISIMPEGNO (SUB 5) CHE DA' ACCESSO AI DUE APPARTAMENTI.

A PIANO TERRA, ZONA GIORNO CON CUCINA, SOGGIORNO E RIPOSTIGLIO. CON SCALA INTERNA SI ACCEDE AL PIANO PRIMO OVE SI TROVA UN BAGNO, DUE CAMERE CON UN BALCONE. LA SCALA PROSEGUE A PIANO SECONDO OVE SI TROVANO ALTRE DUE CAMERE E UN BAGNO, UN AMPIO RIPOSTIGLIO E UN AMPIO DISIMPEGNO. CANTINA A PIANO INTERRATO.

LA VILLA HA PREGEVOLE ARCHITETTURA STORICA E MAGNIFICA VISTA SUL LAGO D'ORTA.

ZONA SEMICENTRALE VICINO ALLA STAZIONE FERROVIARIA DI ORTA SAN GIULIO, CON PARCHEGGI PUBBLICI.

ORTA E' UN PICCOLO COMUNE DOTATO DEI SERVIZI PRINCIPALI.

PATTI

NEGLI ATTI NOTARILI REPERITI NON VI SONO RIPORTATI PATTI.

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE E' IN OTTIMO STATO CONSERVATIVO INTERNO.

ALL'INTERNO LA RISTRUTTURAZIONE ACCURATA NON MANCA DI MANUTENZIONI.

ALL'ESTERNO L'IMMOBILE HA QUALCHE SEGNO DI USURA, UMIDITA' DI RISALITA A PIANO TERRA CON SCROSTAMENTO DI INTONACI, TINTEGGIATURA DILAVATA.

PARTI COMUNI

L'IMMOBILE HA IN COMUNE CON IL SUB. 4 DEL MEDESIMO FOGLIO E MAPPALE, L'INGRESSO IDENTIFICATO CON IL SUB 5 - MAPP 219- FG 6.

L'IMMOBILE CONDIVIDE INOLTRE IL BENE COMUNE NON CENSIBILE COSTITUENTE LA CORTE MAPP 219. (TRATTASI DI ENTE URBANO DI 540 MQ COMPLESSIVI.)

SI SEGNALE CHE L'ACCESSO AL LOTTO 219 AVVIENE PRINCIPALMENTE CON INGRESSO CARRAIO E

PEDONALE DA CANCELLO POSTO SU STRADA, E CON VIALETTO PASSANTE SU MAPP.722 NONCHE' PASSANDO SU MAPP.N 724, OPPURE DAL MAPP. 725 E 220. SECONDARIAMENTE CON ACCESSO, ESCLUSIVAMENTE PEDONALE, DA CANCELLETTO PASSANTE SU MAPP 1383. TUTTI QUESTI MAPPALI, FACENTI CAPO ALLA MEDESIMA DITTA DEL PIGNORAMENTO, NON SONO RICOMPRESI NEL PIGNORAMENTO. PARIMENTI TUTTA L'AREA DI PARCO CIRCOSTANTE LE PROPRIETA', CHE NON E' OGGETTO DI VENDITA, LIMITANDOSI IL LOTTO PIGNORATO A RICOPRIRE UNICAMENTE CIO' CHE E' IDENTIFICATO CON IL MAPP. N. 219 DEL C.T. (VEDI ESTRATTO DI MAPPA ALLEGATO). SARA' QUINDI NECESSARIO COSTITUIRE UNA SERVITU' DI PASSAGGIO.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

IL C.T.U. NELLA DOCUMENTAZIONE RINVENUTA NON HA EVIDENZA DI SERVITU', O USI CIVICI. SI SEGNALE COMUNQUE LA NECESSITA' DI COSTITUIRE UN ACCESSO, COME RIPORTATO NEL COMPARTO "PARTI COMUNI"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL C.T.U. ha condotto sopralluogo peritale presso la struttura .

Da ciò, senza però eseguire indagini invasive, ha derivato informazioni in ordine ai principali caratteri costruttivi dell'immobile che di seguito si descrivono:

Strutture Il fabbricato è costituito da una struttura prevalentemente in muratura piena.

Altezze interpiano : L'altezza utile interna è variabile da piano a piano: da 270m a 3.40 m.

Tamponamenti esterni: Le pareti perimetrali sono realizzate con muratura piena. Le chiusure trasparenti sono realizzate mediante l'impiego di serramenti vetrocamera in legno di colore bianco con persiane verdi.

Stato di conservazione: interno ottimo, esterno buono.

Divisori interni: Sono realizzati in laterizio da 10 cm e murature portanti in laterizio.

Pavimenti I pavimenti sono in lastre di ceramica chiaro o beola o moquette. Stato di conservazione: buono.

Impianti : impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, telefonico autonomo. Stato di conservazione: buona.

Esposizione L'immobile espone a sud, ovest ed est.

Ottimo soleggiamento.

Parcheggi: la corte comune non viene utilizzata a parcheggio . Vi è dotazione di parcheggi pubblici esterni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA IN USO ALL'ESECUTATO, CHE LO UTILIZZA NON COME PRIMA CASA. E' COMPLETAMENTE ARREDATO E USUFRUITO.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 22/06/1990 al 05/07/2002	**** Omissis ****				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	VOLTURA D'UFFICIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	ATTO PUBBLICO MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BELLOMO ALDO	05/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	VOLTURA D'UFFICIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002 al 29/01/2003	**** Omissis ****	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2003 al 25/06/2022	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/01/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NOVARA aggiornate al 28/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO

Iscritto a NOVARA il 22/06/2010

Reg. gen. 9928 - Reg. part. 2069

Quota: 1/1

Importo: € 550.000,00

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

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

Capitale: € 275.000,00

Trascrizioni

- **FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE**

Trascritto a NOVARA il 12/06/1991

Reg. gen. 7025 - Reg. part. 5310

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

- **MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE**

Trascritto a NOVARA il 25/07/2002

Reg. gen. 13766 - Reg. part. 9466

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

- **TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE**

Trascritto a NOVARA il 25/07/2002

Reg. gen. 13767 - Reg. part. 9467

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: CAMBIA LA SEDE DELLA SOCIETA' DA BIELLA A ORTA SAN GIULIO

- **DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA**

Trascritto a NOVARA il 11/03/2021

Reg. gen. 3915 - Reg. part. 2830

Quota: 1/1

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

- **ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO**

Trascritto a VERBANIA il 20/07/2021

Reg. gen. 12250 - Reg. part. 9177

Quota: 1/1

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

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

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a VERBALE PIGNORAMENTO il 06/09/2021

Reg. gen. 14544 - Reg. part. 10931

Quota: 1/1

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

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

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA RICADE IN AREA COSI' CLASSIFICATA DA CDU ALLEGATO:

I terreni sopra descritti sono assoggettati alle seguenti disposizioni generali urbanistiche ed edilizie:

Foglio Numero Zona % Classificazione Urbanistica

6 219 A.E.R. 100.00 % A.E.R. - Aree edificate ad uso prevalentemente Residenziale
(Art. 20 NTA)

Foglio Numero % Vincoli all'edificabilità

6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi della L.R. 56/77

6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi del D.L. 285/92

6 219 32.79 % Fascia di rispetto della Ferrovia (c. D, Art. 33 NTA)

6 219 100.00 % Bene Individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985

6 219 100.00 % Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e L. 1497/1939

Foglio Numero % Classi di pericolosità e idoneità all'utilizzazione urbanistica

6 219 100.00 % Classe IIb (Artt. 45-47 NTA)

Foglio Numero % Classificazione Acustica del territorio comunale

6 219 100.00 % Classe II - Aree prevalentemente residenziali (Classificazione acustica)

6 219 100.00 % Fascia A Ferroviaria 70db (A) diurno - 60db (A) notturno (Classificazione acustica)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

IL C.T.U. HA RICHIESTO ALL'UFFICIO TECNICO DI ORTA SAN GIULIO TUTTA LA DOCUMENTAZIONE EDILIZIA IN CAPO ALL'IMMOBILE, CONTROLLANDO TUTTI I REGISTRI FORNITI ON LINE DAL 1967 AL 2016.

HA INOLTROATO DOMANDA ALLO STESSO UFFICIO TECNICO PER LA VERIFICA DI ALTRE PRATICHE NON PRESENTI NEI REGISTRI FORNITI OSSIA PRATICHE ANTE 1967 E POST 2016.

DALL' ANALISI DEGLI ELENCHI ON LINE, RISULTANO SOLO LE SEGUENTI PRATICHE:

- 1972/25 FRANZINI BEATRICE - SOSTITUZIONE TETTO-LICENZA EDILIZIA - CONCESSIONE NEGATA-
- 1972/43 FRANZINI BEATRICE - RIPARAZIONE TETTO- CONCESSIONE NEGATA-
- 1988/50 R.F.F. INSTALLAZIONE IMPIANTO RISCALDAMENTO-AUTORIZZAZIONE EDILIZIA SU IMMOBILE FILO STRADA
- 1989/57 FRANZINI ENRICO- COSTR. POLLAIO- CONCESSIONE NEGATA-

- 3209/78 R.F.F. RECINZIONE E ACCESSI CON VARIANTE 57/1978

L'UFFICIO TECNICO NON HA FORNITO ULTERIORI PRATICHE.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

LA C.T.U. HA PREDISPOSTO A.P.E. AGGIORNATO.

L'IMMOBILE DI FATTO PRESENTA LE CARATTERISTICHE DI UN IMMOBILE RISTRUTTURATO, MA DALLE RICERCHE NEGLI ARCHIVI COMUNALI NON RISULTANO ALTRE PRATICHE A NOME FRANZINI, NE' COFISA NE' NULLA LEGATO AL FG 6 MAPP. 219.

CIO' COSTITUISCE UNA LIMITAZIONE ALLA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMMOBILE, CHE COMUNQUE E' SICURAMENTE DI ANTICO IMPIANTO.
SI ALLEGA DICHIARAZIONE DEL COMUNE.

SI SEGNALE INOLTRE CHE SUL POSTO SONO STATE RILEVATE DELLE TETTOIE ADDOSSATE ALL'IMMOBILE CHE NON RISULTANO NEPPURE CATASTALMENTE, MA INCIDONO SU ALTRO MAPPALE NON OGGETTO DI PERIZIA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

non vi e' costituzione di condominio.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano T

DESCRIZIONE

TRATTASI DI APPARTAMENTO A PIANO TERRA COSTITUENTE PORZIONE DI VECCHIO CASEGGIATO IN AREA PANORAMICA COLLINARE DI ORTA SAN GIULIO FRAZIONE LEGRO.

L'APPARTAMENTO E' ABITABILE MA NON RISTRUTTURATO, DI TIPOLOGIA MODESTA ED ECONOMICA. E' COSTITUITO DA :

P.TERRA= INGRESSINO, RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA, BAGNO, CUCINA, ALTRO DISIMPEGNO NOTTE, DUE CAMERE.

AFFACCIO DEL LATO OVEST A FILO STRADA.

L'IMMOBILE NON GODE DELLA VISTA LAGO.

VICINANZA STRETTA CON LINEA FERROVIARIA E STAZIONE DI ORTA SAN GIULIO.

PARCHEGGI PUBBLICI LIMITROFI.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

SONO STATI ESEGUITI N. 5 SOPRALLUOGHI PRESSO GLI IMMOBILI PER VISIONARE TUTTI I LOTTI.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/6)

CONFINI

L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA DI CUI AL MAPP 219 SUB 6, CONFINA CON:

OVEST: TERRENO MAPP 219; ALTRA UNITA' SUB 10

NORD: ALTRA UNITA' SUB 7 E CORTE MAPP 219;

SUD: TERRENO MAPP 725;

EST: STRADA COMUNALE. SU QUESTO CONFINE, IN MAPPA RISULTA CONFINANTE CON MAPP 1383, DI FATTO INGLOBATO NELLA STRADA

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	60,90 mq	76,00 mq	1,00	76,00 mq	0,00 m	P.T
Totale superficie convenzionale:				76,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LA COSISTENZA DELL'IMMOBILE E' STATA RICAVATA DALLE PLANIMETRIE CATASTALI AGLI ATTI.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95

		Piano P.T.
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 131,95
Dal 05/07/2002 al 29/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95
Dal 29/01/2003 al 19/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95
Dal 19/05/2015 al 30/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 219, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 VANI Superficie catastale 75 mq Rendita € 131,95

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	219	6		A4	1	3,5 VANI	75 mq	131,95 €	P.T	

Corrispondenza catastale

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

PLANIMETRICAMENTE L'IMMOBILE RISULTA SOSTANZIALMENTE CONFORME.
NON SONO STATE CONDOTTE VERIFICHE PUNTUALI SULLA CORRISPONDENZA DELLE MISURE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE RISPETTO ALL'ESISTENTE.

PRECISAZIONI

TRATTASI DI APPARTAMENTO A PIANO TERRA COSTITUENTE PORZIONE DI VECCHIO CASEGGIATO IN AREA PANORAMICA COLLINARE DI ORTA SAN GIULIO FRAZIONE LEGRO.
L'APPARTAMENTO E' ABITABILE MA NON RISTRUTTURATO DA ANTICA DATA, DI TIPOLOGIA MODESTA ED ECONOMICA, CON SCARSA MANUTENZIONE.

E' COSTITUITO DA :

P.TERRA= INGRESSINO, RIPOSTIGLIO, SOTTOSCALA, BAGNO, CUCINA, ALTRO DISIMPEGNO NOTTE, DUE CAMERE.

AFFACCIO DEL LATO OVEST A FILO STRADA.

L'APPARTAMENTO NON HA VISTA DEL LAGO.

ZONA SEMICENTRALE VICINO ALLA STAZIONE FERROVIARIA DI ORTA SAN GIULIO, CON PARCHEGGI PUBBLICI.

ORTA E' UN PICCOLO COMUNE DOTATO DEI SERVIZI PRINCIPALI.

PATTI

NEGLI ATTI NOTARILI REPERITI NON VI SONO RIPORTATI PATTI.

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE E' IN SCARSO STATO CONSERVATIVO SIA INTERNO CHE ESTERNO.

LE FINITURE E GLI IMPIANTI SONO MODESTI ED ECONOMICI.

ALL'ESTERNO L'IMMOBILE HA SEGNI DI USURA, UMIDITA' DI RISALITA A PIANO TERRA CON SCROSTAMENTO DI INTONACI, TINTEGGIATURA DILAVATA.

PARTI COMUNI

L'IMMOBILE CONDIVIDE IL BENE COMUNE NON CENSIBILE COSTITUENTE LA CORTE MAPP 219.
(TRATTASI DI ENTE URBANO DI 540 MQ COMPLESSIVI.)

SI SEGNALE CHE L'ACCESSO AL LOTTO 219 AVVIENE PRINCIPALMENTE CON INGRESSO CARRAIO E PEDONALE DA CANCELLO POSTO SU STRADA, E CON VIALETTO PASSANTE SU MAPP.722 NONCHE' PASSANDO SU MAPP.N 724, OPPURE DAL MAPP. 725 E 220. SECONDARIAMENTE CON ACCESSO, ESCLUSIVAMENTE PEDONALE, DA CANCELLETTO PASSANTE SU MAPP 1383. TUTTI QUESTI MAPPALI,

FACENTI CAPO ALLA MEDESIMA DITTA DEL PIGNORAMENTO, NON SONO RICOMPRESI NEL PIGNORAMENTO. PARIMENTI TUTTA L'AREA DI PARCO CIRCOSTANTE LE PROPRIETA', CHE NON E' OGGETTO DI VENDITA, LIMITANDOSI IL LOTTO PIGNORATO A RICOPRIRE UNICAMENTE CIO' CHE E' IDENTIFICATO CON IL MAPP. N. 219 DEL C.T. (VEDI ESTRATTO DI MAPPA ALLEGATO). SARA' QUINDI NECESSARIO COSTITUIRE UNA SERVITU' DI PASSAGGIO.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

IL C.T.U. NELLA DOCUMENTAZIONE RINVENUTA NON HA EVIDENZA DI SERVITU', O USI CIVICI. SI SEGNALE COMUNQUE LA NECESSITA' DI COSTITUIRE UNA SERVITU' DI ACCESSO, COME RIPORTATO NEL COMPARTO "PARTI COMUNI"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL C.T.U. ha condotto sopralluogo peritale presso la struttura .

Da ciò, senza però eseguire indagini invasive, ha derivato informazioni in ordine ai principali caratteri costruttivi dell'immobile che di seguito si descrivono:

Strutture: Il fabbricato è costituito da una struttura prevalentemente in muratura piena.

Altezze interpiano : L'altezza utile interna è 2.77 m .

Tamponamenti esterni: Le pareti perimetrali sono realizzate con muratura piena. Le chiusure trasparenti sono realizzate mediante l'impiego di serramenti vetro semplice in legno con persiane smaltate marrone.

Divisori interni: Sono realizzati in laterizio da 10 cm e murature portanti in laterizio.

Pavimenti: I pavimenti sono in piastrelle tipo graniglia.

Impianti : impianti di riscaldamento, elettrico, idrico.

Esposizione L'immobile espone a sud/est e sud/ovest.

La costruzione affaccia su pubblica via e su corte privata.

Stato di conservazione: scarso.

Parcheggi: la corte comune non viene utilizzata a parcheggio . Vi è dotazione di parcheggi pubblici esterni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/05/2021
- Scadenza contratto: 30/05/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL SIG. **** Omissis **** CON CONTRATTO CHE NON RISULTA RECANTE I DATI DI REGISTRAZIONE.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 05/07/2002	**** Omissis ****	-			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	VOLTURA D'UFFICIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	ATTO PUBBLICO MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BELLOMO ALDO	05/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	VOLTURA D'UFFICIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002 al 29/01/2003	**** Omissis ****	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2003 al 25/06/2002	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/01/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NOVARA aggiornate al 28/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a NOVARA il 07/05/2010
Reg. gen. 7096 - Reg. part. 1530
Quota: 1/1
Importo: € 606.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 303.000,00

Trascrizioni

- **FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE**
Trascritto a NOVARA il 12/06/1991
Reg. gen. 7025 - Reg. part. 5310
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE**
Trascritto a NOVARA il 25/07/2002
Reg. gen. 13767 - Reg. part. 9467
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: CAMBIA LA SEDE DELLA SOCIETA' DA BIELLA A ORTA SAN GIULIO
- **MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE**
Trascritto a NOVARA il 25/07/2002
Reg. gen. 13766 - Reg. part. 9466
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO**
Trascritto a VERBALE PIGNORAMENTO il 06/09/2021
Reg. gen. 14544 - Reg. part. 10931
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

SI SEGNALE CHE DAGLI ATTI IN DATA 03/02/2022 E' PERVENUTO IN ATTI L'INTERVENTO DI AGENZIA DELLE ENTRATE PER UN DEBITO DI € 61.510,37 - di cui capitale € 57.234,92 - in capo ##al debitore esecutato COFISA
S.N.C. DI LUCIANO FRANZINI E C.;##

NORMATIVA URBANISTICA

L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA RICADE IN AREA COSI' CLASSIFICATA DA CDU ALLEGATO:

I terreni sopra descritti sono assoggettati alle seguenti disposizioni generali urbanistiche ed edilizie:

Foglio Numero Zona % Classificazione Urbanistica

6 219 A.E.R. 100.00 % A.E.R. - Aree edificate ad uso prevalentemente Residenziale
(Art. 20 NTA)

Foglio Numero % Vincoli all'edificabilità

6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi della L.R. 56/77

6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi del D.L. 285/92

6 219 32.79 % Fascia di rispetto della Ferrovia (c. D, Art. 33 NTA)

6 219 100.00 % Bene Individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985

6 219 100.00 % Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e L. 1497/1939

Foglio Numero % Classi di pericolosità e idoneità all'utilizzazione urbanistica

6 219 100.00 % Classe IIb (Artt. 45-47 NTA)

Foglio Numero % Classificazione Acustica del territorio comunale

6 219 100.00 % Classe II - Aree prevalentemente residenziali (Classificazione acustica)

6 219 100.00 % Fascia A Ferroviaria 70db (A) diurno - 60db (A) notturno (Classificazione acustica)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

IL C.T.U. HA RICHIESTO ALL'UFFICIO TECNICO DI ORTA SAN GIULIO TUTTA LA DOCUMENTAZIONE EDILIZIA IN CAPO ALL'IMMOBILE, CONTROLLANDO TUTTI I REGISTRI FORNITI ON LINE DAL 1967 AL 2016.

HA INOLTRO DOMANDA ALLO STESSO UFFICIO TECNICO PER LA VERIFICA DI ALTRE PRATICHE NON PRESENTI NEI REGISTRI FORNITI OSSIA PRATICHE ANTE 1967 E POST 2016.

DALL' ANALISI DEGLI ELENCHI ON LINE, RISULTANO SOLO LE SEGUENTI PRATICHE:

- 1972/25 FRANZINI BEATRICE - SOSTITUZIONE TETTO-LICENZA EDILIZIA - CONCESSIONE NEGATA-

- 1972/43 FRANZINI BEATRICE – RIPARAZIONE TETTO- CONCESSIONE NEGATA-
- 1988/50 R.F.F. INSTALLAZIONE IMPIANTO RISCALDAMENTO-AUTORIZZAZIONE EDILIZIA SU IMMOBILE FILO STRADA
- 1989/57 FRANZINI ENRICO- COSTR POLLAIO- CONCESSIONE NEGATA-
- 3209/78 R.F.F. RECINZIONE E ACCESSI CON VARIANTE 57/1978

L'UFFICIO TECNICO NON HA FORNITO ULTERIORI PRATICHE.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

LA C.T.U. HA PREDISPOSTO A.P.E. AGGIORNATO.

NON AVENDO RINVENUTO ALCUNA LICENZA O PRATICA EDILIZIA, IL C.T.U. NON PUO' CHIARAMENTE ESPIMERSI IN MERITO ALLA CONFORMITA' EDILIZIA.

L'IMMOBILE DI FATTO PRESENTA LE CARATTERISTICHE DI UN IMMOBILE NON RISTRUTTURATO DA TEMPO, SICURAMENTE DI ANTICO IMPIANTO ANTE 1967.

SI ALLEGA DICHIARAZIONE DEL COMUNE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

non vi e' costituzione di condominio.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano T

DESCRIZIONE

TRATTASI DI APPARTAMENTO A PIANO TERRA COSTITUENTE PORZIONE DI VECCHIO CASEGGIATO IN AREA PANORAMICA COLLINARE DI ORTA SAN GIULIO FRAZIONE LEGRO.

L'APPARTAMENTO E' ABITABILE MA NON RISTRUTTURATO, DI TIPOLOGIA MODESTA ED ECONOMICA. E' COSTITUITO DA :

P.TERRA= INGRESSO, BAGNO, CUCINA,SOGGIORNO,CAMERA.

AFFACCIO DEL LATO OVEST A FILO STRADA.

L'IMMOBILE NON GODE DELLA VISTA LAGO.

VICINANZA STRETTA CON LINEA FERROVIARIA E STAZIONE DI ORTA SAN GIULIO.
PARCHEGGI PUBBLICI LIMITROFI.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

SONO STATI ESEGUITI N. 5 SOPRALLUOGHI PRESSO GLI IMMOBILI PER VISIONARE TUTTI I LOTTI.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/6)

CONFINI

L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA DI CUI AL MAPP 219 SUB 7, CONFINA CON:

NORD: TERRENO MAPP 1383;

EST: CORTE MAPP 219;

SUD: STRADA PUBBLICA; SU QUESTO CONFINE, IN MAPPA RISULTA CONFINANTE CON MAPP 1383, DI FATTO INGLOBATO NELLA STRADA

OVEST: MAPPALE SUB 6.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	50,18 mq	64,00 mq	1,00	64,00 mq	0,00 m	P.T
Totale superficie convenzionale:				64,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LA COSISTENZA DELL'IMMOBILE E' STATA RICAVATA DALLE PLANIMETRIE CATASTALI AGLI ATTI.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95

		Piano P.T.
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 131,95
Dal 05/07/2002 al 29/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95
Dal 29/01/2003 al 19/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95
Dal 19/05/2015 al 01/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 219, Sub. 7 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 VANI Rendita € 131,95
Dal 01/06/2022 al 30/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 219, Sub. 7 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95

LA CTU HA RILEVATO LIEVI DIFFORMATA' PLANIMETRICHE A RIGUARDO DI POSIZIONAMENTI DI INGRESSO E FINESTRATURE, CHE SONO STATE RETTIFICATE.

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	219	7		A4	1	3,5 VANI	64 mq	131,95 €	P.T	

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

LA CTU HA RILEVATO LIEVI DIFFORMATA PLANIMETRICHE A RIGUARDO DI POSIZIONAMENTI DI INGRESSO E FINESTRATURE, CHE SONO STATE RETTIFICATE CON PREDISPOSIZIONE DI NUOVA SCHEDA CATASTALE. NON SONO STATE CONDOTTE VERIFICHE PUNTUALI SULLA CORRISPONDENZA DELLE MISURE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE RISPETTO ALL'ESISTENTE.

PRECISAZIONI

TRATTASI DI APPARTAMENTO A PIANO TERRA COSTITUENTE PORZIONE DI VECCHIO CASEGGIATO IN AREA PANORAMICA COLLINARE DI ORTA SAN GIULIO FRAZIONE LEGRO.

L'APPARTAMENTO E' ABITABILE MA NON RISTRUTTURATO, DI TIPOLOGIA MODESTA ED ECONOMICA. E' COSTITUITO DA :

P.TERRA= INGRESSO, BAGNO, CUCINA, SOGGIORNO, CAMERA.

AFFACCIO DEL LATO OVEST A FILO STRADA.

L'IMMOBILE NON GODE DELLA VISTA LAGO.

VICINANZA STRETTA CON LINEA FERROVIARIA E STAZIONE DI ORTA SAN GIULIO.

PARCHEGGI PUBBLICI LIMITROFI.

PATTI

NEGLI ATTI NOTARILI REPERITI NON VI SONO RIPORTATI PATTI.

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE E' IN SCARSO STATO CONSERVATIVO SIA INTERNO CHE ESTERNO.

LE FINITURE E GLI IMPIANTI SONO MODESTI ED ECONOMICI.

ALL'ESTERNO L'IMMOBILE HA SEGNI DI USURA, UMIDITA' DI RISALITA A PIANO TERRA CON SCROSTAMENTO DI INTONACI, TINTEGGIATURA DILAVATA.

RISCALDAMENTO SOLO A PANNELLI ELETTRICI.

PARTI COMUNI

L'IMMOBILE CONDIVIDE IL BENE COMUNE NON CENSIBILE COSTITUENTE LA CORTE MAPP 219.
(TRATTASI DI ENTE URBANO DI 540 MQ COMPLESSIVI.)

SI SEGNALE CHE L'ACCESSO AL LOTTO 219 AVVIENE PRINCIPALMENTE CON INGRESSO CARRAIO E PEDONALE DA CANCELLO POSTO SU STRADA, E CON VIALETTO PASSANTE SU MAPP.722 NONCHE' PASSANDO SU MAPP.N 724, OPPURE DAL MAPP. 725 E 220. SECONDARIAMENTE CON ACCESSO, ESCLUSIVAMENTE PEDONALE, DA CANCELLETTO PASSANTE SU MAPP 1383. TUTTI QUESTI MAPPALI, FACENTI CAPO ALLA MEDESIMA DITTA DEL PIGNORAMENTO, NON SONO RICOMPRESI NEL PIGNORAMENTO. PARIMENTI TUTTA L'AREA DI PARCO CIRCOSTANTE LE PROPRIETA', CHE NON E' OGGETTO DI VENDITA, LIMITANDOSI IL LOTTO PIGNORATO A RICOPRIRE UNICAMENTE CIO' CHE E' IDENTIFICATO CON IL MAPP. N. 219 DEL C.T. (VEDI ESTRATTO DI MAPPA ALLEGATO).
SARA' QUINDI NECESSARIO COSTITUIRE UNA SERVITU' DI PASSAGGIO.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

IL C.T.U. NELLA DOCUMENTAZIONE RINVENUTA NON HA EVIDENZA DI SERVITU', O USI CIVICI.
SI SEGNALE COMUNQUE LA NECESSITA' DI COSTITUIRE UNA SERVITU' DI ACCESSO, COME RIPORTATO NEL COMPARTO "PARTI COMUNI"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL C.T.U. ha condotto sopralluogo peritale presso la struttura .

Da ciò, senza però eseguire indagini invasive, ha derivato informazioni in ordine ai principali caratteri costruttivi dell'immobile che di seguito si descrivono:

Strutture: Il fabbricato è costituito da una struttura prevalentemente in muratura piena.

Altezze interpiano : L'altezza utile interna è 2.70 m .

Tamponamenti esterni: Le pareti perimetrali sono realizzate con muratura piena. Le chiusure trasparenti sono realizzate mediante l'impiego di serramenti vetro semplice in legno con persiane smaltate marrone.

Divisori interni: Sono realizzati in laterizio da 10 cm e murature portanti in laterizio.

Pavimenti: I pavimenti sono in piastrelle tipo graniglia.

Impianti : impianti di riscaldamento, elettrico, idrico. L'impianto di riscaldamento è unicamente fornito da pannelli elettrici.

Esposizione L'immobile espone a nord/est e nord/ovest.

La costruzione affaccia su pubblica via e su corte privata.

Stato di conservazione: scarso.

Parcheggi: la corte comune non viene utilizzata a parcheggio . Vi è dotazione di parcheggi pubblici esterni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 31/07/2022

L'immobile risulta occupato da **** Omissis ****

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

si specifica che la copia del contratto di affitto reperita e fornita dall'esecutato risulta priva delle firme e dei timbri di registrazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 05/07/2002	**** Omissis ****	-			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	VOLTURA D'UFFICIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002 al	**** Omissis ****	ATTO PUBBLICO MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE			

05/07/2002		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BELLOMO ALDO	05/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	VOLTURA D'UFFICIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 05/07/2002 al 29/01/2003	**** Omissis ****	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 29/01/2003 al 25/06/2002	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/01/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

VI E' NELLE INTESTAZIONI UNA SERIE DI PASSAGGI DI PROPRIETA' E RETTIFICHE CON DATE COINCIDENTI DI NON CHIARA LETTURA

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NOVARA aggiornate al 28/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a NOVARA il 07/05/2010
Reg. gen. 7096 - Reg. part. 1530
Quota: 1/1
Importo: € 606.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 303.000,00

Trascrizioni

- **FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE**
Trascritto a NOVARA il 12/06/1991
Reg. gen. 7025 - Reg. part. 5310
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE**
Trascritto a NOVARA il 25/07/2002
Reg. gen. 13767 - Reg. part. 9467
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: CAMBIA LA SEDE DELLA SOCIETA' DA BIELLA A ORTA SAN GIULIO
- **MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE**
Trascritto a NOVARA il 25/07/2002

Reg. gen. 13766 - Reg. part. 9466

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a VERBALE PIGNORAMENTO il 06/09/2021

Reg. gen. 14544 - Reg. part. 10931

Quota: 1/1

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

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

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

SI SEGNALE CHE DAGLI ATTI IN DATA 03/02/2022 E' PERVENUTO IN ATTI L'INTERVENTO DI AGENZIA DELLE ENTRATE PER UN DEBITO DI € 61.510,37 - di cui capitale € 57.234,92 - in capo al debitore esecutato ##COFISA
S.N.C. DI LUCIANO FRANZINI E C.;##

NORMATIVA URBANISTICA

L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA RICADE IN AREA COSI' CLASSIFICATA DA CDU ALLEGATO:

I terreni sopra descritti sono assoggettati alle seguenti disposizioni generali urbanistiche ed edilizie:

Foglio Numero Zona % Classificazione Urbanistica

6 219 A.E.R. 100.00 % A.E.R. - Aree edificate ad uso prevalentemente Residenziale

(Art. 20 NTA)

Foglio Numero % Vincoli all'edificabilità

6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi della L.R. 56/77

6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi del D.L. 285/92

6 219 32.79 % Fascia di rispetto della Ferrovia (c. D, Art. 33 NTA)

6 219 100.00 % Bene Individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985

6 219 100.00 % Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e L. 1497/1939

Foglio Numero % Classi di pericolosità e idoneità all'utilizzazione urbanistica

6 219 100.00 % Classe IIb (Artt. 45-47 NTA)

Foglio Numero % Classificazione Acustica del territorio comunale

6 219 100.00 % Classe II - Aree prevalentemente residenziali (Classificazione acustica)

6 219 100.00 % Fascia A Ferroviaria 70db (A) diurno - 60db (A) notturno (Classificazione acustica)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

IL C.T.U. HA RICHIESTO ALL'UFFICIO TECNICO DI ORTA SAN GIULIO TUTTA LA DOCUMENTAZIONE EDILIZIA IN CAPO ALL'IMMOBILE, CONTROLLANDO TUTTI I REGISTRI FORNITI ON LINE DAL 1967 AL 2016. HA INOLTRO DOMANDA ALLO STESSO UFFICIO TECNICO PER LA VERIFICA DI ALTRE PRATICHE NON PRESENTI NEI REGISTRI FORNITI OSSIA PRATICHE ANTE 1967 E POST 2016.

DALL' ANALISI DEGLI ELENCHI ON LINE, RISULTANO SOLO LE SEGUENTI PRATICHE:

- 1972/25 FRANZINI BEATRICE – SOSTITUZIONE TETTO-LICENZA EDILIZIA - CONCESSIONE NEGATA-
- 1972/43 FRANZINI BEATRICE – RIPARAZIONE TETTO- CONCESSIONE NEGATA-
- 1988/50 R.F.F. INSTALLAZIONE IMPIANTO RISCALDAMENTO-AUTORIZZAZIONE EDILIZIA SU IMMOBILE FILO STRADA
- 1989/57 FRANZINI ENRICO- COSTR POLLAIO- CONCESSIONE NEGATA-
- 3209/78 R.F.F. RECINZIONE E ACCESSI CON VARIANTE 57/1978

L'UFFICIO TECNICO NON HA FORNITO ULTERIORI PRATICHE.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

LA C.T.U. HA PREDISPOSTO A.P.E. AGGIORNATO.

NON AVENDO RINVENUTO ALCUNA LICENZA O PRATICA EDILIZIA, IL C.T.U. NON PUO' CHIARAMENTE ESPIMERSI IN MERITO ALLA CONFORMITA' EDILIZIA.

L'IMMOBILE DI FATTO PRESENTA LE CARATTERISTICHE DI UN IMMOBILE NON RISTRUTTURATO DA TEMPO, SICURAMENTE DI ANTICO IMPIANTO ANTE 1967.

SI ALLEGA DICHIARAZIONE DEL COMUNE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



non vi e' costituzione di condominio.



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano 1

DESCRIZIONE

TRATTASI DI APPARTAMENTO A PIANO PRIMO COSTITUENTE PORZIONE DI VECCHIO CASEGGIATO IN AREA PANORAMICA COLLINARE DI ORTA SAN GIULIO FRAZIONE LEGRO.

L'APPARTAMENTO E' ABITABILE MA NON RISTRUTTURATO, DI TIPOLOGIA MODESTA ED ECONOMICA. E' COSTITUITO DA :

INGRESSO, BAGNO, CUCINA, SOGGIORNO, CAMERA, BALLATOIO.

AFFACCIO DEL LATO OVEST A FILO STRADA.

L'IMMOBILE NON GODE DELLA VISTA LAGO.

VICINANZA STRETTA CON LINEA FERROVIARIA E STAZIONE DI ORTA SAN GIULIO.
PARCHEGGI PUBBLICI LIMITROFI.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

SONO STATI ESEGUITI N. 5 SOPRALLUOGHI PRESSO GLI IMMOBILI PER VISIONARE TUTTI I LOTTI.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/6)

CONFINI

L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA DI CUI AL MAPP 219 SUB 9, CONFINA CON:

NORD: TERRENO MAPP 1383;

OVEST: CORTE MAPP 219;

EST: STRADA PUBBLICA;SU QUESTO CONFINE, IN MAPPA RISULTA CONFINANTE CON MAPP 1383, DI FATTO INGLOBATO NELLA STRADA

SUD: MAPPALE SUB 6.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,18 mq	63,25 mq	1,00	63,25 mq	0,00 m	P.1
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				65,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LA COSISTENZA DELL'IMMOBILE E' STATA RICAVALTA DALLE PLANIMETRIE CATASTALI AGLI ATTI.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 6 Categoria A4

		Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95 Piano P.1
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95
Dal 05/07/2002 al 29/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95
Dal 29/01/2003 al 19/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95
Dal 19/05/2015 al 01/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 219, Sub. 9 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 VANI Rendita € 131,95
Dal 01/06/2022 al 30/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 219, Sub. 9 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95

LA CTU HA RILEVATO LIEVI DIFFORMATA' PLANIMETRICHE A RIGUARDO DI POSIZIONAMENTI DI INGRESSO E FINESTRATURE, CHE SONO STATE RETTIFICATE.
I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	219	9		A4	1	3,5 VANI	67 mq	131,95 €	P.1	

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

LA CTU HA RILEVATO LIEVI DIFFORMATA' PLANIMETRICHE A RIGUARDO DI POSIZIONAMENTI FINESTRATURE, CHE SONO STATE RETTIFICATE CON PREDISPOSIZIONE DI NUOVA SCHEDA CATASTALE. NON SONO STATE CONDOTTE VERIFICHE PUNTUALI SULLA CORRISPONDENZA DELLE MISURE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE RISPETTO ALL'ESISTENTE.

PRECISAZIONI

TRATTASI DI APPARTAMENTO A PIANO TERRA COSTITUENTE PORZIONE DI VECCHIO CASEGGIATO IN AREA PANORAMICA COLLINARE DI ORTA SAN GIULIO FRAZIONE LEGRO.

L'APPARTAMENTO E' ABITABILE MA NON RISTRUTTURATO, DI TIPOLOGIA MODESTA ED ECONOMICA. E' COSTITUITO DA :

P.TERRA= INGRESSO, BAGNO, CUCINA,SOGGIORNO,CAMERA.

AFFACCIO DEL LATO OVEST A FILO STRADA.

L'IMMOBILE NON GODE DELLA VISTA LAGO.

VICINANZA STRETTA CON LINEA FERROVIARIA E STAZIONE DI ORTA SAN GIULIO.

PARCHEGGI PUBBLICI LIMITROFI.

PATTI

NEGLI ATTI NOTARILI REPERITI NON VI SONO RIPORTATI PATTI.

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE E' IN SUFFICIENTE STATO CONSERVATIVO SIA INTERNO CHE ESTERNO.

LE FINITURE E GLI IMPIANTI SONO SEMPLICI ED ECONOMICI.

ALL'ESTERNO L'IMMOBILE HA SEGNI DI USURA, UMIDITA' DI RISALITA A PIANO TERRA CON SCROSTAMENTO DI INTONACI, TINTEGGIATURA DILAVATA.

PARTI COMUNI

L'IMMOBILE CONDIVIDE IL BENE COMUNE NON CENSIBILE COSTITUENTE LA CORTE MAPP 219.
(TRATTASI DI ENTE URBANO DI 540 MQ COMPLESSIVI.)E LA SCALA DI ACCESSO

SI SEGNALE CHE L'ACCESSO AL LOTTO 219 AVVIENE PRINCIPALMENTE CON INGRESSO CARRAIO E PEDONALE DA CANCELLO POSTO SU STRADA, E CON VIALETTA PASSANTE SU MAPP.722 NONCHE' PASSANDO SU MAPP.N 724, OPPURE DAL MAPP. 725 E 220. SECONDARIAMENTE CON ACCESSO, ESCLUSIVAMENTE PEDONALE, DA CANCELLETTA PASSANTE SU MAPP 1383. TUTTI QUESTI MAPPALI, FACENTI CAPO ALLA MEDESIMA DITTA DEL PIGNORAMENTO, NON SONO RICOMPRESI NEL PIGNORAMENTO. PARIMENTI TUTTA L'AREA DI PARCO CIRCOSTANTE LE PROPRIETA', CHE NON E' OGGETTO DI VENDITA, LIMITANDOSI IL LOTTO PIGNORATO A RICOPRIRE UNICAMENTE CIO' CHE E' IDENTIFICATO CON IL MAPP. N. 219 DEL C.T. (VEDI ESTRATTO DI MAPPA ALLEGATO).
SARA' QUINDI NECESSARIO COSTITUIRE UNA SERVITU' DI PASSAGGIO.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

IL C.T.U. NELLA DOCUMENTAZIONE RINVENUTA NON HA EVIDENZA DI SERVITU', O USI CIVICI.
SI SEGNALE COMUNQUE LA NECESSITA' DI COSTITUIRE UNA SERVITU' DI ACCESSO, COME RIPORTATO NEL COMPARTO "PARTI COMUNI"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL C.T.U. ha condotto sopralluogo peritale presso la struttura .

Da ciò, senza però eseguire indagini invasive, ha derivato informazioni in ordine ai principali caratteri costruttivi dell'immobile che di seguito si descrivono:

Strutture: Il fabbricato è costituito da una struttura prevalentemente in muratura piena.

Altezze interpiano : L'altezza utile interna è 2.55 m controsoffitto .

Tamponamenti esterni: Le pareti perimetrali sono realizzate con muratura piena. Le chiusure trasparenti sono realizzate mediante l'impiego di serramenti vetro semplice in legno con persiane smaltate marrone.

Divisori interni: Sono realizzati in laterizio da 10 cm e murature portanti in laterizio.

Pavimenti: I pavimenti sono in piastrelle tipo graniglia.

Impianti : impianti di riscaldamento a metano, elettrico, idrico.

Esposizione L'immobile espone a sud/est e nord/ovest.

La costruzione affaccia su pubblica via e su corte privata.

Stato di conservazione: sufficiente.

Parcheggi: la corte comune non viene utilizzata a parcheggio . Vi è dotazione di parcheggi pubblici esterni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 01/11/2024

L'immobile risulta occupato da **** Omissis ****

Canoni di locazione

Canone mensile: € 380,00

Si specifica che la copia del contratto di affitto reperita e fornita dall'esecutato risulta priva delle firme e dei timbri di registrazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 05/07/2002	**** Omissis ****	-			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	VOLTURA D'UFFICIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002 al	**** Omissis ****	ATTO PUBBLICO MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE			

05/07/2002		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BELLOMO ALDO	05/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	VOLTURA D'UFFICIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 05/07/2002 al 29/01/2003	**** Omissis ****	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 29/01/2003 al 25/06/2002	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/01/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

VI E' NELLE INTESTAZIONI UNA SERIE DI PASSAGGI DI PROPRIETA' E RETTIFICHE CON DATE COINCIDENTI DI NON CHIARA LETTURA

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NOVARA aggiornate al 28/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a NOVARA il 07/05/2010
Reg. gen. 7096 - Reg. part. 1530
Quota: 1/1
Importo: € 606.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 303.000,00

Trascrizioni

- **FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE**
Trascritto a NOVARA il 12/06/1991
Reg. gen. 7025 - Reg. part. 5310
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE**
Trascritto a NOVARA il 25/07/2002
Reg. gen. 13767 - Reg. part. 9467
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: CAMBIA LA SEDE DELLA SOCIETA' DA BIELLA A ORTA SAN GIULIO
- **MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE**
Trascritto a NOVARA il 25/07/2002

Reg. gen. 13766 - Reg. part. 9466

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a VERBALE PIGNORAMENTO il 06/09/2021

Reg. gen. 14544 - Reg. part. 10931

Quota: 1/1

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

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

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

SI SEGNALE CHE DAGLI ATTI IN DATA 03/02/2022 E' PERVENUTO IN ATTI L'INTERVENTO DI AGENZIA DELLE ENTRATE PER UN DEBITO DI € 61.510,37 - di cui capitale € 57.234,92 - in capo al debitore esecutato ##COFISA
S.N.C. DI LUCIANO FRANZINI E C.;##

NORMATIVA URBANISTICA

L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA RICADE IN AREA COSI' CLASSIFICATA DA CDU ALLEGATO:

I terreni sopra descritti sono assoggettati alle seguenti disposizioni generali urbanistiche ed edilizie:

Foglio Numero Zona % Classificazione Urbanistica

6 219 A.E.R. 100.00 % A.E.R. - Aree edificate ad uso prevalentemente Residenziale

(Art. 20 NTA)

Foglio Numero % Vincoli all'edificabilità

6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi della L.R. 56/77

6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi del D.L. 285/92

6 219 32.79 % Fascia di rispetto della Ferrovia (c. D, Art. 33 NTA)

6 219 100.00 % Bene Individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985

6 219 100.00 % Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e L. 1497/1939

Foglio Numero % Classi di pericolosità e idoneità all'utilizzazione urbanistica

6 219 100.00 % Classe IIb (Artt. 45-47 NTA)

Foglio Numero % Classificazione Acustica del territorio comunale

6 219 100.00 % Classe II - Aree prevalentemente residenziali (Classificazione acustica)

6 219 100.00 % Fascia A Ferroviaria 70db (A) diurno - 60db (A) notturno (Classificazione acustica)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

IL C.T.U. HA RICHIESTO ALL'UFFICIO TECNICO DI ORTA SAN GIULIO TUTTA LA DOCUMENTAZIONE EDILIZIA IN CAPO ALL'IMMOBILE, CONTROLLANDO TUTTI I REGISTRI FORNITI ON LINE DAL 1967 AL 2016. HA INOLTRO DOMANDA ALLO STESSO UFFICIO TECNICO PER LA VERIFICA DI ALTRE PRATICHE NON PRESENTI NEI REGISTRI FORNITI OSSIA PRATICHE ANTE 1967 E POST 2016.

DALL' ANALISI DEGLI ELENCHI ON LINE, RISULTANO SOLO LE SEGUENTI PRATICHE:

- 1972/25 FRANZINI BEATRICE – SOSTITUZIONE TETTO-LICENZA EDILIZIA - CONCESSIONE NEGATA-
- 1972/43 FRANZINI BEATRICE – RIPARAZIONE TETTO- CONCESSIONE NEGATA-
- 1988/50 R.F.F. INSTALLAZIONE IMPIANTO RISCALDAMENTO-AUTORIZZAZIONE EDILIZIA SU IMMOBILE FILO STRADA
- 1989/57 FRANZINI ENRICO- COSTR POLLAIO- CONCESSIONE NEGATA-
- 3209/78 R.F.F. RECINZIONE E ACCESSI CON VARIANTE 57/1978

L'UFFICIO TECNICO NON HA FORNITO ULTERIORI PRATICHE.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

LA C.T.U. HA PREDISPOSTO A.P.E. AGGIORNATO.

NON AVENDO RINVENUTO ALCUNA LICENZA O PRATICA EDILIZIA, IL C.T.U. NON PUO' CHIARAMENTE ESPRIMERSI IN MERITO ALLA CONFORMITA' EDILIZIA.

L'IMMOBILE DI FATTO PRESENTA LE CARATTERISTICHE DI UN IMMOBILE NON RISTRUTTURATO DA TEMPO, SICURAMENTE DI ANTICO IMPIANTO ANTE 1967.

SI ALLEGA DICHIARAZIONE DEL COMUNE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



non vi e' costituzione di condominio.



LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano 1

DESCRIZIONE

TRATTASI DI APPARTAMENTO A PIANO PRIMO COSTITUENTE PORZIONE DI VECCHIO CASEGGIATO IN AREA PANORAMICA COLLINARE DI ORTA SAN GIULIO FRAZIONE LEGRO.

L'APPARTAMENTO E' ABITABILE E MODESTAMENTE RISTRUTTURATO, DI TIPOLOGIA ECONOMICA. E' COSTITUITO DA :

INGRESSO, BAGNO, CUCINA/SOGGIORNO, DUE CAMERE, BALLATOIO.

AFFACCIO DEL LATO OVEST A FILO STRADA.

L'IMMOBILE NON GODE DELLA VISTA LAGO.

VICINANZA STRETTA CON LINEA FERROVIARIA E STAZIONE DI ORTA SAN GIULIO.
PARCHEGGI PUBBLICI LIMITROFI.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

SONO STATI ESEGUITI N. 5 SOPRALLUOGHI PRESSO GLI IMMOBILI PER VISIONARE TUTTI I LOTTI.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/6)

CONFINI

L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA DI CUI AL MAPP 219 SUB 8, CONFINA CON:

EST: STRADA PUBBLICA

NORD: SUB 9

SUD: MAPP 725

OVEST: SUB 10

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	53,00 mq	67,00 mq	1,00	67,00 mq	0,00 m	P.1
Totale superficie convenzionale:				67,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LA COSISTENZA DELL'IMMOBILE E' STATA RICAVATA DA MISURAZIONI EFFETTUATE SUL POSTO IN SEGUITO AD AGGIORNAMENTO INTEGRALE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. „, Fg. 6, Part. 435, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1

		Piano P.1
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 6, Part. 435, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95 Piano P.1
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 6, Part. 435, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3.5 VANI Rendita € 131,95
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 6, Part. 435, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95
Dal 05/07/2002 al 29/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95
Dal 29/01/2003 al 19/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95
Dal 19/05/2015 al 01/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 219, Sub. 8 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 67 mq Rendita € 131,95 Piano 1
Dal 01/06/2022 al 30/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 219, Sub. 8 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 66 mq Rendita € 131,95 Piano 1

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	219	8		A4	1	3,5 VANI	66 MQ mq	131,95 €	P.1	

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

SI EVIDENZIA CHE L'IMMOBILE E' STATO VISIBILMENTE MODIFICATO RISPETTO ALLA PRECEDENTE DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA CATASTALE, MA NON SI HA ALCUNA DOCUMENTAZIONE EDILIZIA RIPORTANTE DETTE MODIFICHE.
IL CTU HA PROVVEDUTO AD AGGIORNARE LE PLANIMETRIE CATASTALI IN BASE AL RILIEVO PUNTUALE EFFETTUATO.

PRECISAZIONI

TRATTASI DI APPARTAMENTO A PIANO PRIMO COSTITUENTE PORZIONE DI VECCHIO CASEGGIATO IN AREA PANORAMICA COLLINARE DI ORTA SAN GIULIO FRAZIONE LEGRO.

L'APPARTAMENTO E' ABITABILE E MODESTAMENTE RISTRUTTURATO, DI TIPOLOGIA ECONOMICA. E' COSTITUITO DA :

INGRESSO, BAGNO, CUCINA/SOGGIORNO, DUE CAMERE, BALLATOIO.

AFFACCIO DEL LATO OVEST A FILO STRADA.

L'IMMOBILE NON GODE DELLA VISTA LAGO.

VICINANZA STRETTA CON LINEA FERROVIARIA E STAZIONE DI ORTA SAN GIULIO.

PARCHEGGI PUBBLICI LIMITROFI.

PATTI

NEGLI ATTI NOTARILI REPERITI NON VI SONO RIPORTATI PATTI.

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE E' IN DISCRETO STATO CONSERVATIVO.

LE FINITURE E GLI IMPIANTI SONO SEMPLICI ED ECONOMICI.

SI SEGNALANO DIFFUSE MUFFE AGLI ANGOLI DELLE PARETI, PRESUMIBILMENTE PER PONTI TERMICI E SCARSO ISOLAMENTO E ARIEGGIAMENTO.

L'IMMOBILE GLOBALE CUI APPARTIENE, HA SEGNI DI UMIDITA' DI RISALITA ED E' IN SCARSO STATO DI MANUTENZIONE GLOBALE.

PARTI COMUNI

L'IMMOBILE CONDIVIDE IL BENE COMUNE NON CENSIBILE COSTITUENTE LA CORTE MAPP 219. (TRATTASI DI ENTE URBANO DI 540 MQ COMPLESSIVI.) E LA SCALA

SI SEGNALE CHE L'ACCESSO AL LOTTO 219 AVVIENE PRINCIPALMENTE CON INGRESSO CARRAIO E PEDONALE DA CANCELLO POSTO SU STRADA, E CON VIALETTO PASSANTE SU MAPP.722 'NONCHE' PASSANDO SU MAPP.N 724, OPPURE DAL MAPP. 725 E 220. SECONDARIAMENTE CON ACCESSO, ESCLUSIVAMENTE PEDONALE, DA CANCELLETTO PASSANTE SU MAPP 1383. TUTTI QUESTI MAPPALI, FACENTI CAPO ALLA MEDESIMA DITTA DEL PIGNORAMENTO, NON SONO RICOMPRESI NEL PIGNORAMENTO. PARIMENTI TUTTA L'AREA DI PARCO CIRCOSTANTE LE PROPRIETA', CHE NON E' OGGETTO DI VENDITA, LIMITANDOSI IL LOTTO PIGNORATO A RICOPRIRE UNICAMENTE CIO' CHE E' IDENTIFICATO CON IL MAPP. N. 219 DEL C.T. (VEDI ESTRATTO DI MAPPA ALLEGATO). SARA' QUINDI NECESSARIO COSTITUIRE UNA SERVITU' DI PASSAGGIO.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

IL C.T.U. NELLA DOCUMENTAZIONE RINVENUTA NON HA EVIDENZA DI SERVITU', O USI CIVICI. SI SEGNALE COMUNQUE LA NECESSITA' DI COSTITUIRE UNA SERVITU' DI ACCESSO, COME RIPORTATO NEL COMPARTO "PARTI COMUNI"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL C.T.U. ha condotto sopralluogo peritale presso la struttura .

Da ciò, senza però eseguire indagini invasive, ha derivato informazioni in ordine ai principali caratteri costruttivi dell'immobile che di seguito si descrivono:

Strutture: Il fabbricato è costituito da una struttura prevalentemente in muratura piena.

Altezze interpiano : L'altezza utile interna è 2.57/2.60 m .

Tamponamenti esterni: Le pareti perimetrali sono realizzate con muratura piena. Le chiusure trasparenti sono realizzate mediante l'impiego di serramenti vetro semplice in legno con persiane smaltate marrone.

Divisori interni: Sono realizzati in laterizio da 10 cm e murature portanti in laterizio con porte interne a soffietto.

Pavimenti: I pavimenti sono in piastrelle di PVC.

Impianti : impianti di riscaldamento a metano, elettrico, idrico.

Esposizione L'immobile espone a sud/est e sud/ovest.

La costruzione affaccia su pubblica via e su corte privata.

Stato di conservazione: sufficiente.

Parcheggi: la corte comune non viene utilizzata a parcheggio . Vi è dotazione di parcheggi pubblici esterni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 05/07/2002	**** Omissis ****	-			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	VOLTURA D'UFFICIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	ATTO PUBBLICO MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BELLOMO ALDO	05/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	VOLTURA D'UFFICIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002 al 29/01/2003	**** Omissis ****	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2003 al 25/06/2002	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/01/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

VI E' NELLE INTESAZIONI UNA SERIE DI PASSAGGI DI PROPRIETA' E RETTIFICHE CON DATE COINCIDENTI DI NON CHIARA LETTURA

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NOVARA aggiornate al 28/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a NOVARA il 07/05/2010
Reg. gen. 7096 - Reg. part. 1530
Quota: 1/1
Importo: € 606.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 303.000,00

Trascrizioni

- **FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE**
Trascritto a NOVARA il 12/06/1991
Reg. gen. 7025 - Reg. part. 5310
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE**
Trascritto a NOVARA il 25/07/2002
Reg. gen. 13767 - Reg. part. 9467
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: CAMBIA LA SEDE DELLA SOCIETA' DA BIELLA A ORTA SAN GIULIO
- **MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE**
Trascritto a NOVARA il 25/07/2002
Reg. gen. 13766 - Reg. part. 9466
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO**
Trascritto a VERBALE PIGNORAMENTO il 06/09/2021
Reg. gen. 14544 - Reg. part. 10931
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

SI SEGNALE CHE DAGLI ATTI IN DATA 03/02/2022 E' PERVENUTO IN ATTI L'INTERVENTO DI AGENZIA DELLE ENTRATE PER UN DEBITO DI € 61.510,37 - di cui capitale € 57.234,92 - in capo al debitore esecutato ##COFISA

S.N.C. DI LUCIANO FRANZINI E C.;##

NORMATIVA URBANISTICA

L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA RICADE IN AREA COSI' CLASSIFICATA DA CDU ALLEGATO:

I terreni sopra descritti sono assoggettati alle seguenti disposizioni generali urbanistiche ed edilizie:

Foglio Numero Zona % Classificazione Urbanistica

6 219 A.E.R. 100.00 % A.E.R. - Aree edificate ad uso prevalentemente Residenziale
(Art. 20 NTA)

Foglio Numero % Vincoli all'edificabilità

6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi della L.R. 56/77

6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi del D.L. 285/92

6 219 32.79 % Fascia di rispetto della Ferrovia (c. D, Art. 33 NTA)

6 219 100.00 % Bene Individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985

6 219 100.00 % Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e L. 1497/1939

Foglio Numero % Classi di pericolosità e idoneità all'utilizzazione urbanistica

6 219 100.00 % Classe IIb (Artt. 45-47 NTA)

Foglio Numero % Classificazione Acustica del territorio comunale

6 219 100.00 % Classe II - Aree prevalentemente residenziali (Classificazione acustica)

6 219 100.00 % Fascia A Ferroviaria 70db (A) diurno - 60db (A) notturno (Classificazione acustica)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

IL C.T.U. HA RICHIESTO ALL'UFFICIO TECNICO DI ORTA SAN GIULIO TUTTA LA DOCUMENTAZIONE EDILIZIA IN CAPO ALL'IMMOBILE, CONTROLLANDO TUTTI I REGISTRI FORNITI ON LINE DAL 1967 AL 2016.

HA INOLTRO DOMANDA ALLO STESSO UFFICIO TECNICO PER LA VERIFICA DI ALTRE PRATICHE NON PRESENTI NEI REGISTRI FORNITI OSSIA PRATICHE ANTE 1967 E POST 2016.

DALL' ANALISI DEGLI ELENCHI ON LINE, RISULTANO SOLO LE SEGUENTI

PRATICHE:

- 1972/25 FRANZINI BEATRICE – SOSTITUZIONE TETTO-LICENZA EDILIZIA - CONCESSIONE NEGATA-
- 1972/43 FRANZINI BEATRICE – RIPARAZIONE TETTO- CONCESSIONE NEGATA-
- 1988/50 R.F.F. INSTALLAZIONE IMPIANTO RISCALDAMENTO-AUTORIZZAZIONE EDILIZIA SU IMMOBILE FILO STRADA
- 1989/57 FRANZINI ENRICO- COSTR POLLAIO- CONCESSIONE NEGATA-
- 3209/78 R.F.F. RECINZIONE E ACCESSI CON VARIANTE 57/1978

L'UFFICIO TECNICO NON HA FORNITO ULTERIORI PRATICHE.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

LA C.T.U. HA PREDISPOSTO A.P.E. AGGIORNATO.

NON AVENDO RINVENUTO ALCUNA LICENZA O PRATICA EDILIZIA, IL C.T.U. NON PUO' CHIARAMENTE ESPRIMERSI IN MERITO ALLA CONFORMITA' EDILIZIA.

SI EVIDENZIA CHE L'IMMOBILE E' STATO VISIBILMENTE MODIFICATO RISPETTO ALLA PRECEDENTE DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA CATASTALE, MA NON SI HA ALCUNA DOCUMENTAZIONE EDILIZIA RIPISTANTE DETTE MODIFICHE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non vi e' costituzione di condominio.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.20, piano T

DESCRIZIONE

TRATTASI DI GARAGE CON ACCESSO DA MAPP. 725 E 220, CON SERRANDA MANUALE E FINESTRATO.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

SONO STATI ESEGUITI N. 5 SOPRALLUOGHI PRESSO GLI IMMOBILI PER VISIONARE TUTTI I LOTTI.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/6)

CONFINI

L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA DI CUI AL MAPP 219 SUB 10, CONFINA CON:

NORD: CORTE MAPP 219;

EST: SUB 6

SUD: MAPP. 725

OVEST: SUB 11 E SUB 12

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	21,00 mq	28,00 mq	0,50	14,00 mq	0,00 m	P.T
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LA COSISTENZA DELL'IMMOBILE E' STATA RICAVATA DALLE PLANIMETRIE CATASTALI AGLI ATTI.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 MQ Superficie catastale 21 mq Piano P.T
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 21 mq Rendita € 107,37 Piano P.T
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 MQ Rendita € 107,37
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 8

		Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 MQ Rendita € 107,37
Dal 05/07/2002 al 29/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 21 mq Rendita € 107,37
Dal 29/01/2003 al 19/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 MQ Rendita € 107,37
Dal 19/05/2015 al 30/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 219, Sub. 10 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 MQ Superficie catastale 28 mq Rendita € 107,37

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	219	10		C6	3	21 MQ	28 mq	107,37 €	P.T	

Corrispondenza catastale

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

PLANIMETRICAMENTE L'IMMOBILE RISULTA SOSTANZIALMENTE CONFORME.
NON SONO STATE CONDOTTE VERIFICHE SULLE QUOTATURE.

PRECISAZIONI

TRATTASI DI GARAGE CON ACCESSO DA MAPP. 725 E 220, CON SERRANDA MANUALE E FINESTRATO.

PATTI

NEGLI ATTI NOTARILI REPERITI NON VI SONO RIPORTATI PATTI.

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE E' IN DISCRETO STATO CONSERVATIVO.
LE FINITURE E GLI IMPIANTI SONO SEMPLICI ED ECONOMICI.

PARTI COMUNI

SI SEGNALE CHE L'ACCESSO ALL'AUTORIMESSA AVVIENE ATTRAVERSO I MAPP. 725 E 220 DA CANCELLO POSTO SU STRADA. DETTI MAPPALI 725 E 220, FACENTI CAPO ALLA MEDESIMA DITTA, NON SONO RICOMPRESI NEL PIGNORAMENTO.

SARA' QUINDI NECESSARIO COSTITUIRE UNA SERVITU'.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

IL C.T.U. NELLA DOCUMENTAZIONE RINVENUTA NON HA EVIDENZA DI SERVITU', O USI CIVICI.
SI SEGNALE COMUNQUE LA NECESSITA' DI COSTITUIRE UNA SERVITU' DI ACCESSO, COME RIPORTATO NEL COMPARTO "PARTI COMUNI"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL C.T.U. ha condotto sopralluogo peritale presso la struttura .

Da ciò, senza però eseguire indagini invasive, ha derivato informazioni in ordine ai principali caratteri costruttivi dell'immobile che di seguito si descrivono:

Strutture: Il fabbricato è costituito da una struttura prevalentemente in muratura piena.

Tamponamenti esterni: Le pareti perimetrali sono realizzate con muratura piena. Le chiusure trasparenti sono realizzate mediante l'impiego di serramenti vetro semplice in legno

Pavimenti: I pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

La serranda è manuale e in alluminio.

Impianti : impianti elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è attualmente inutilizzato come autorimessa. Vi sono depositate merci varie.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 05/07/2002	**** Omissis ****	-			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VOLTURA D'UFFICIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****				
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO PUBBLICO MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BELLOMO ALDO	05/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	VOLTURA D'UFFICIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 05/07/2002 al 29/01/2003	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 29/01/2003 al 25/06/2002	**** Omissis ****				
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/01/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

VI E' NELLE INTESTAZIONI UNA SERIE DI PASSAGGI DI PROPRIETA' E RETTIFICHE CON DATE COINCIDENTI DI NON CHIARA LETTURA

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NOVARA aggiornate al 28/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a NOVARA il 07/05/2010
Reg. gen. 7096 - Reg. part. 1530
Quota: 1/1
Importo: € 606.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 303.000,00

Trascrizioni

- **FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE**
Trascritto a NOVARA il 12/06/1991
Reg. gen. 7025 - Reg. part. 5310
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE**
Trascritto a NOVARA il 25/07/2002
Reg. gen. 13767 - Reg. part. 9467
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: CAMBIA LA SEDE DELLA SOCIETA' DA BIELLA A ORTA SAN GIULIO
- **MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE**
Trascritto a NOVARA il 25/07/2002
Reg. gen. 13766 - Reg. part. 9466
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO**
Trascritto a VERBALE PIGNORAMENTO il 06/09/2021
Reg. gen. 14544 - Reg. part. 10931
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

SI SEGNALE CHE DAGLI ATTI IN DATA 03/02/2022 E' PERVENUTO IN ATTI L'INTERVENTO DI AGENZIA DELLE ENTRATE PER UN DEBITO DI € 61.510,37 - di cui capitale € 57.234,92 - in capo al debitore esecutato ##COFISA

S.N.C. DI LUCIANO FRANZINI E C.;##

NORMATIVA URBANISTICA

L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA RICADE IN AREA COSI' CLASSIFICATA DA CDU ALLEGATO:

I terreni sopra descritti sono assoggettati alle seguenti disposizioni generali urbanistiche ed edilizie:

Foglio Numero Zona % Classificazione Urbanistica

6 219 A.E.R. 100.00 % A.E.R. - Aree edificate ad uso prevalentemente Residenziale
(Art. 20 NTA)

Foglio Numero % Vincoli all'edificabilità

6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi della L.R. 56/77

6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi del D.L. 285/92

6 219 32.79 % Fascia di rispetto della Ferrovia (c. D, Art. 33 NTA)

6 219 100.00 % Bene Individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985

6 219 100.00 % Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e L. 1497/1939

Foglio Numero % Classi di pericolosità e idoneità all'utilizzazione urbanistica

6 219 100.00 % Classe IIb (Artt. 45-47 NTA)

Foglio Numero % Classificazione Acustica del territorio comunale

6 219 100.00 % Classe II - Aree prevalentemente residenziali (Classificazione acustica)

6 219 100.00 % Fascia A Ferroviaria 70db (A) diurno - 60db (A) notturno (Classificazione acustica)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

IL C.T.U. HA RICHIESTO ALL'UFFICIO TECNICO DI ORTA SAN GIULIO TUTTA LA DOCUMENTAZIONE EDILIZIA IN CAPO ALL'IMMOBILE, CONTROLLANDO TUTTI I REGISTRI FORNITI ON LINE DAL 1967 AL 2016.

HA INOLTRO DOMANDA ALLO STESSO UFFICIO TECNICO PER LA VERIFICA DI ALTRE PRATICHE NON PRESENTI NEI REGISTRI FORNITI OSSIA PRATICHE ANTE 1967 E POST 2016.

DALL' ANALISI DEGLI ELENCHI ON LINE, RISULTANO SOLO LE SEGUENTI

PRATICHE:

- 1972/25 FRANZINI BEATRICE – SOSTITUZIONE TETTO-LICENZA EDILIZIA - CONCESSIONE NEGATA-
- 1972/43 FRANZINI BEATRICE – RIPARAZIONE TETTO- CONCESSIONE NEGATA-
- 1988/50 R.F.F. INSTALLAZIONE IMPIANTO RISCALDAMENTO-AUTORIZZAZIONE EDILIZIA SU IMMOBILE FILO STRADA
- 1989/57 FRANZINI ENRICO- COSTR POLLAIO- CONCESSIONE NEGATA-
- 3209/78 R.F.F. RECINZIONE E ACCESSI CON VARIANTE 57/1978

L'UFFICIO TECNICO NON HA FORNITO ULTERIORI PRATICHE.

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.

IN MANCANZA DI DOCUMENTAZIONE EDILIZIA LA C.T.U. NON PUO' ESPRIMERSI CIRCA LA REGOLARITA' URBANISTICA.

SI PUO' ATTESTARE CHE SI TRATTI DI IMMOBILE DI ANTICO IMPIANTO.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non vi e' costituzione di condominio.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano T

DESCRIZIONE

TRATTASI DI RIPOSTIGLIO/MAGAZZINO CON ACCESSO DA MAPP. 219, FINESTRATO.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

SONO STATI ESEGUITI N. 5 SOPRALLUOGHI PRESSO GLI IMMOBILI PER VISIONARE TUTTI I LOTTI.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/6)

CONFINI

L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA DI CUI AL MAPP 219 SUB 11, CONFINA CON:

NORD: CORTE MAPP 219;

EST: CORTE MAPP 219;

SUD: SUB 10

OVEST: SUB 12

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	7,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	0,00 m	P.T
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LA COSISTENZA DELL'IMMOBILE E' STATA RICAVATA DALLE PLANIMETRIE CATASTALI AGLI ATTI.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 9 Categoria C2 Cl.4, Cons. 7 MQ Piano P.T
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 9 Categoria C2 Cl.4 Superficie catastale 7 mq Rendita € 17,35 Piano P.T
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 9 Categoria C2 Cl.4, Cons. 7 MQ Rendita € 17,35
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 9 Categoria C2

		Cl.4, Cons. 7 MQ Rendita € 17,35
Dal 05/07/2002 al 29/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 9 Categoria C2 Cl.4 Superficie catastale 7 mq Rendita € 17,35
Dal 29/01/2003 al 19/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 9 Categoria C2 Cl.4, Cons. 7 MQ Rendita € 17,35
Dal 19/05/2015 al 30/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 219, Sub. 11 Categoria C2 Cl.4, Cons. 7 MQ Superficie catastale 10 mq Rendita € 17,35 Piano P.T.

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	219	11		C2	4	7 MQ	10 mq	17,35 €	P.T	

Corrispondenza catastale

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

PLANIMETRICAMENTE L'IMMOBILE RISULTA SOSTANZIALMENTE CONFORME.
NON SONO STATE CONDOTTE VERIFICHE SULLE QUOTATURE.

PRECISAZIONI

TRATTASI DI PICCOLO RIPOSTIGLIO/MAGAZZINO CON ACCESSO DA MAPP. 219, FINESTRATO, IN BUONE CONDIZIONI.

PATTI

NEGLI ATTI NOTARILI REPERITI NON VI SONO RIPORTATI PATTI.

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE E' IN BUONO STATO CONSERVATIVO.
LE FINITURE E GLI IMPIANTI SONO SEMPLICI ED ECONOMICI.

PARTI COMUNI

L'IMMOBILE CONDIVIDE IL BENE COMUNE NON CENSIBILE COSTITUENTE LA CORTE MAPP 219.
(TRATTASI DI ENTE URBANO DI 540 MQ COMPLESSIVI.)

SI SEGNALE CHE L'ACCESSO AL LOTTO 219 AVVIENE PRINCIPALMENTE CON INGRESSO CARRAIO E PEDONALE DA CANCELLO POSTO SU STRADA, E CON VIALETTA PASSANTE SU MAPP.722 NONCHE' PASSANDO SU MAPP.N 724, OPPURE DAL MAPP. 725 E 220. SECONDARIAMENTE CON ACCESSO, ESCLUSIVAMENTE PEDONALE, DA CANCELLETTA PASSANTE SU MAPP 1383. TUTTI QUESTI MAPPALI, FACENTI CAPO ALLA MEDESIMA DITTA DEL PIGNORAMENTO, NON SONO RICOMPRESI NEL PIGNORAMENTO. PARIMENTI TUTTA L'AREA DI PARCO CIRCOSTANTE LE PROPRIETA', CHE NON E' OGGETTO DI VENDITA, LIMITANDOSI IL LOTTO PIGNORATO A RICOPRIRE UNICAMENTE CIO' CHE E' IDENTIFICATO CON IL MAPP. N. 219 DEL C.T. (VEDI ESTRATTO DI MAPPA ALLEGATO).
SARA' QUINDI NECESSARIO COSTITUIRE UNA SERVITU' DI PASSAGGIO.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

IL C.T.U. NELLA DOCUMENTAZIONE RINVENUTA NON HA EVIDENZA DI SERVITU', O USI CIVICI.
SI SEGNALE COMUNQUE LA NECESSITA' DI COSTITUIRE UNA SERVITU' DI ACCESSO, COME RIPORTATO NEL COMPARTO "PARTI COMUNI"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL C.T.U. ha condotto sopralluogo peritale presso la struttura .

Da ciò, senza però eseguire indagini invasive, ha derivato informazioni in ordine ai principali caratteri costruttivi dell'immobile che di seguito si descrivono:

Strutture: Il fabbricato è costituito da una struttura prevalentemente in muratura piena.

Tamponamenti esterni: Le pareti perimetrali sono realizzate con muratura piena. Le chiusure trasparenti sono realizzate mediante l'impiego di serramenti vetro semplice in legno

Pavimenti: I pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è attualmente utilizzato come deposito e lavatoio, in comunione tra i vari fruitori dei sub 3 e 4. Vi sono depositate merci varie.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 05/07/2002	**** Omissis ****	-			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	VOLTURA D'UFFICIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	ATTO PUBBLICO MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BELLOMO ALDO	05/07/2002		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VOLTURA D'UFFICIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2002		
		Trascrizione			
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 05/07/2002 al 29/01/2003	**** Omissis ****				
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/01/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 29/01/2003 al 25/06/2002	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

VI E' NELLE INTESTAZIONI UNA SERIE DI PASSAGGI DI PROPRIETA' E RETTIFICHE CON DATE COINCIDENTI DI NON CHIARA LETTURA

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NOVARA aggiornate al 28/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a NOVARA il 07/05/2010
Reg. gen. 7096 - Reg. part. 1530
Quota: 1/1
Importo: € 606.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 303.000,00

Trascrizioni

- **FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE**
Trascritto a NOVARA il 12/06/1991
Reg. gen. 7025 - Reg. part. 5310
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE**
Trascritto a NOVARA il 25/07/2002
Reg. gen. 13767 - Reg. part. 9467
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: CAMBIA LA SEDE DELLA SOCIETA' DA BIELLA A ORTA SAN GIULIO
- **MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE**
Trascritto a NOVARA il 25/07/2002
Reg. gen. 13766 - Reg. part. 9466
Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

• **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a VERBALE PIGNORAMENTO il 06/09/2021

Reg. gen. 14544 - Reg. part. 10931

Quota: 1/1

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

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

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

SI SEGNALE CHE DAGLI ATTI IN DATA 03/02/2022 E' PERVENUTO IN ATTI L'INTERVENTO DI AGENZIA DELLE ENTRATE PER UN DEBITO DI € 61.510,37 - di cui capitale € 57.234,92 - in capo al debitore esecutato ##COFISA

S.N.C. DI LUCIANO FRANZINI E C.;##

NORMATIVA URBANISTICA

L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA RICADE IN AREA COSI' CLASSIFICATA DA CDU ALLEGATO:

I terreni sopra descritti sono assoggettati alle seguenti disposizioni generali urbanistiche ed edilizie:

Foglio Numero Zona % Classificazione Urbanistica

6 219 A.E.R. 100.00 % A.E.R. - Aree edificate ad uso prevalentemente Residenziale

(Art. 20 NTA)

Foglio Numero % Vincoli all'edificabilità

6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi della L.R. 56/77

6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi del D.L. 285/92

6 219 32.79 % Fascia di rispetto della Ferrovia (c. D, Art. 33 NTA)

6 219 100.00 % Bene Individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985

6 219 100.00 % Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e L. 1497/1939

Foglio Numero % Classi di pericolosità e idoneità all'utilizzazione urbanistica

6 219 100.00 % Classe IIb (Artt. 45-47 NTA)

Foglio Numero % Classificazione Acustica del territorio comunale

6 219 100.00 % Classe II - Aree prevalentemente residenziali (Classificazione acustica)

6 219 100.00 % Fascia A Ferroviaria 70db (A) diurno - 60db (A) notturno (Classificazione acustica)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

IL C.T.U. HA RICHIESTO ALL'UFFICIO TECNICO DI ORTA SAN GIULIO TUTTA LA DOCUMENTAZIONE EDILIZIA IN CAPO ALL'IMMOBILE, CONTROLLANDO TUTTI I REGISTRI FORNITI ON LINE DAL 1967 AL 2016. HA INOLTRO DOMANDA ALLO STESSO UFFICIO TECNICO PER LA VERIFICA DI ALTRE PRATICHE NON PRESENTI NEI REGISTRI FORNITI OSSIA PRATICHE ANTE 1967 E POST 2016.

DALL' ANALISI DEGLI ELENCHI ON LINE, RISULTANO SOLO LE SEGUENTI PRATICHE:

- 1972/25 FRANZINI BEATRICE – SOSTITUZIONE TETTO-LICENZA EDILIZIA - CONCESSIONE NEGATA-
- 1972/43 FRANZINI BEATRICE – RIPARAZIONE TETTO- CONCESSIONE NEGATA-
- 1988/50 R.F.F. INSTALLAZIONE IMPIANTO RISCALDAMENTO-AUTORIZZAZIONE EDILIZIA SU IMMOBILE FILO STRADA
- 1989/57 FRANZINI ENRICO- COSTR POLLAIO- CONCESSIONE NEGATA-
- 3209/78 R.F.F. RECINZIONE E ACCESSI CON VARIANTE 57/1978

L'UFFICIO TECNICO NON HA FORNITO ULTERIORI PRATICHE.

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.

IN MANCANZA DI DOCUMENTAZIONE EDILIZIA LA C.T.U. NON PUO' ESPRIMERSI CIRCA LA REGOLARITA' URBANISTICA.
SI PUO' ATTESTARE CHE SI TRATTI DI IMMOBILE DI ANTICO IMPIANTO.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Non vi e' costituzione di condominio.



LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano T

DESCRIZIONE

TRATTASI DI RIPOSTIGLIO/MAGAZZINO CON ACCESSO DA MAPP. 219, FINESTRATO.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

SONO STATI ESEGUITI N. 5 SOPRALLUOGHI PRESSO GLI IMMOBILI PER VISIONARE TUTTI I LOTTI.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/6)

CONFINI

L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA DI CUI AL MAPP 219 SUB 11, CONFINA CON:

NORD: CORTE MAPP 219;

EST: MAPP 724;

SUD: SUB 10

OVEST: SUB 11

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	7,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	0,00 m	P.T
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LA COSISTENZA DELL'IMMOBILE E' STATA RICAVATA DALLE PLANIMETRIE CATASTALI AGLI ATTI.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 10 Categoria C2 Cl.4, Cons. 7 MQ Superficie catastale 10 mq Piano P.T
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 10 Categoria C2 Cl.4 Superficie catastale 10 mq Rendita € 17,35 Piano P.T
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 10 Categoria C2 Cl.4, Cons. 7 MQ Superficie catastale 10 mq Rendita € 17,35

Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 10 Categoria C2 Cl.4, Cons. 7 MQ Superficie catastale 10 mq Rendita € 17,35
Dal 05/07/2002 al 29/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 10 Categoria C2 Cl.4 Superficie catastale 10 mq Rendita € 17,35
Dal 29/01/2003 al 19/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 435, Sub. 10 Categoria C2 Cl.4, Cons. 7 MQ Superficie catastale 10 mq Rendita € 17,35
Dal 19/05/2015 al 30/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 219, Sub. 12 Categoria C2 Cl.4, Cons. 7 MQ Superficie catastale 10 mq Rendita € 17,35 Piano P.T

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	219	12		C2	4	7 MQ	10 mq	17,35 €	P.T	

Corrispondenza catastale

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

PLANIMETRICAMENTE L'IMMOBILE RISULTA SOSTANZIALMENTE CONFORME.
NON SONO STATE CONDOTTE VERIFICHE SULLE QUOTATURE.

PRECISAZIONI

TRATTASI DI PICCOLO RIPOSTIGLIO/MAGAZZINO CON ACCESSO DA MAPP. 219, FINESTRATO, IN BUONE CONDIZIONI.

PATTI

NEGLI ATTI NOTARILI REPERITI NON VI SONO RIPORTATI PATTI.

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE E' IN BUONO STATO CONSERVATIVO.
LE FINITURE E GLI IMPIANTI SONO SEMPLICI ED ECONOMICI.

PARTI COMUNI

L'IMMOBILE CONDIVIDE IL BENE COMUNE NON CENSIBILE COSTITUENTE LA CORTE MAPP 219.
(TRATTASI DI ENTE URBANO DI 540 MQ COMPLESSIVI.)

SI SEGNALE CHE L'ACCESSO AL LOTTO 219 AVVIENE PRINCIPALMENTE CON INGRESSO CARRAIO E PEDONALE DA CANCELLO POSTO SU STRADA, E CON VIALETTO PASSANTE SU MAPP.722 NONCHE' PASSANDO SU MAPP.N 724, OPPURE DAL MAPP. 725 E 220. SECONDARIAMENTE CON ACCESSO, ESCLUSIVAMENTE PEDONALE, DA CANCELLETTO PASSANTE SU MAPP 1383. TUTTI QUESTI MAPPALI, FACENTI CAPO ALLA MEDESIMA DITTA DEL PIGNORAMENTO, NON SONO RICOMPRESI NEL PIGNORAMENTO. PARIMENTI TUTTA L'AREA DI PARCO CIRCOSTANTE LE PROPRIETA', CHE NON E' OGGETTO DI VENDITA, LIMITANDOSI IL LOTTO PIGNORATO A RICOPRIRE UNICAMENTE CIO' CHE E' IDENTIFICATO CON IL MAPP. N. 219 DEL C.T. (VEDI ESTRATTO DI MAPPA ALLEGATO).
SARA' QUINDI NECESSARIO COSTITUIRE UNA SERVITU' DI PASSAGGIO.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

IL C.T.U. NELLA DOCUMENTAZIONE RINVENUTA NON HA EVIDENZA DI SERVITU', O USI CIVICI.
SI SEGNALE COMUNQUE LA NECESSITA' DI COSTITUIRE UNA SERVITU' DI ACCESSO, COME RIPORTATO NEL COMPARTO "PARTI COMUNI"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL C.T.U. ha condotto sopralluogo peritale presso la struttura .

Da ciò, senza però eseguire indagini invasive, ha derivato informazioni in ordine ai principali caratteri costruttivi dell'immobile che di seguito si descrivono:

Strutture: Il fabbricato è costituito da una struttura prevalentemente in muratura piena.

Tamponamenti esterni: Le pareti perimetrali sono realizzate con muratura piena. Le chiusure trasparenti sono realizzate mediante l'impiego di serramenti vetro semplice in legno

Pavimenti: I pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

Impianti : impianti elettrico ed idrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è attualmente utilizzato come deposito e lavatoio, in comunione tra i vari fruitori dei sub 3 e 4. Vi sono depositate merci varie.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 05/07/2002	**** Omissis ****	-			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	VOLTURA D'UFFICIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	ATTO PUBBLICO MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO BELLOMO ALDO	05/07/2002	
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 05/07/2002 al 05/07/2002	**** Omissis ****	VOLTURA D'UFFICIO		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			05/07/2002	
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
Dal 05/07/2002 al 29/01/2003	**** Omissis ****	Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			05/07/2002	
Dal 29/01/2003 al 25/06/2002	**** Omissis ****	Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 29/01/2003 al 25/06/2002	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			29/01/2003	
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°

ASTE GIUDIZIARIE®			ASTE GIUDIZIARIE®	
----------------------	--	--	----------------------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

VI E' NELLE INTESTAZIONI UNA SERIE DI PASSAGGI DI PROPRIETA' E RETTIFICHE CON DATE COINCIDENTI DI NON CHIARA LETTURA

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NOVARA aggiornate al 28/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a NOVARA il 07/05/2010
Reg. gen. 7096 - Reg. part. 1530
Quota: 1/1
Importo: € 606.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 303.000,00

Trascrizioni

- **FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE**
Trascritto a NOVARA il 12/06/1991
Reg. gen. 7025 - Reg. part. 5310
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE**
Trascritto a NOVARA il 25/07/2002
Reg. gen. 13767 - Reg. part. 9467
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: CAMBIA LA SEDE DELLA SOCIETA' DA BIELLA A ORTA SAN GIULIO
- **MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE**
Trascritto a NOVARA il 25/07/2002
Reg. gen. 13766 - Reg. part. 9466

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a VERBALE PIGNORAMENTO il 06/09/2021

Reg. gen. 14544 - Reg. part. 10931

Quota: 1/1

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

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

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

SI SEGNALE CHE DAGLI ATTI IN DATA 03/02/2022 E' PERVENUTO IN ATTI L'INTERVENTO DI AGENZIA DELLE ENTRATE PER UN DEBITO DI € 61.510,37 - di cui capitale € 57.234,92 - in capo al debitore esecutato ##COFISA
S.N.C. DI LUCIANO FRANZINI E C.;##

NORMATIVA URBANISTICA

L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA RICADE IN AREA COSI' CLASSIFICATA DA CDU ALLEGATO:

I terreni sopra descritti sono assoggettati alle seguenti disposizioni generali urbanistiche ed edilizie:

Foglio Numero Zona % Classificazione Urbanistica

6 219 A.E.R. 100.00 % A.E.R. - Aree edificate ad uso prevalentemente Residenziale

(Art. 20 NTA)

Foglio Numero % Vincoli all'edificabilità

6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi della L.R. 56/77

6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi del D.L. 285/92

6 219 32.79 % Fascia di rispetto della Ferrovia (c. D, Art. 33 NTA)

6 219 100.00 % Bene Individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985

6 219 100.00 % Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e L. 1497/1939

Foglio Numero % Classi di pericolosità e idoneità all'utilizzazione urbanistica

6 219 100.00 % Classe IIb (Artt. 45-47 NTA)

Foglio Numero % Classificazione Acustica del territorio comunale

6 219 100.00 % Classe II - Aree prevalentemente residenziali (Classificazione acustica)

6 219 100.00 % Fascia A Ferroviaria 70db (A) diurno - 60db (A) notturno (Classificazione acustica)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

IL C.T.U. HA RICHIESTO ALL'UFFICIO TECNICO DI ORTA SAN GIULIO TUTTA LA DOCUMENTAZIONE EDILIZIA IN CAPO ALL'IMMOBILE, CONTROLLANDO TUTTI I REGISTRI FORNITI ON LINE DAL 1967 AL 2016. HA INOLTRO DOMANDA ALLO STESSO UFFICIO TECNICO PER LA VERIFICA DI ALTRE PRATICHE NON PRESENTI NEI REGISTRI FORNITI OSSIA PRATICHE ANTE 1967 E POST 2016.

DALL' ANALISI DEGLI ELENCHI ON LINE, RISULTANO SOLO LE SEGUENTI PRATICHE:

- 1972/25 FRANZINI BEATRICE – SOSTITUZIONE TETTO-LICENZA EDILIZIA - CONCESSIONE NEGATA-
- 1972/43 FRANZINI BEATRICE – RIPARAZIONE TETTO- CONCESSIONE NEGATA-
- 1988/50 R.F.F. INSTALLAZIONE IMPIANTO RISCALDAMENTO-AUTORIZZAZIONE EDILIZIA SU IMMOBILE FILO STRADA
- 1989/57 FRANZINI ENRICO- COSTR POLLAIO- CONCESSIONE NEGATA-
- 3209/78 R.F.F. RECINZIONE E ACCESSI CON VARIANTE 57/1978

L'UFFICIO TECNICO NON HA FORNITO ULTERIORI PRATICHE.

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.

IN MANCANZA DI DOCUMENTAZIONE EDILIZIA LA C.T.U. NON PUO' ESPRIMERSI CIRCA LA REGOLARITA' URBANISTICA.

SI PUO' ATTESTARE CHE SI TRATTI DI IMMOBILE DI ANTICO IMPIANTO.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Non vi e' costituzione di condominio.



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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.22, piano T/1/2/S1 TRATTASI DI IMMOBILE COSTITUENTE PORZIONE DA TERRA A CIELO DI VILLA STORICA DELLA FINE DEL XIX SEC. DENOMINATA "VILLA CAVAGLIANI" IN AREA PANORAMICA COLLINARE DI ORTA SAN GIULIO FRAZIONE LEGRO. LA VILLA E' STATA RISTRUTTURATA E SUDDIVISA IN DUE PORZIONI GEMELLE COSI' COSTITUITE: P.TERRA= ZONA GIORNO CON CUCINA; P.PRIMO= DUE CAMERE E BAGNO; P.SECONDO= DUE CAMERE E BAGNO. PORZIONE DI CANTINA INTERRATA. IL PARCO NON E' OGGETTO DI PROCEDIMENTO. ZONA COLLINARE PANORAMICA CON VISTA DEL LAGO D'ORTA. VICINANZA STRETTA CON LINEA FERROVIARIA E STAZIONE DI ORTA SAN GIULIO. PARCHEGGI PUBBLICI LIMITROFI.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 219, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 600.043,50

La perizia di stima utilizza il metodo comparativo mediante confronto diretto con compravendite di immobili aventi caratteristiche simili, verificatesi nel corso del triennio 2020-2022 nel contesto di analisi e sue immediate adiacenze. Il valore unitario individuato in 3150 €/mq, che l'E.E. ritiene prudentemente allineato con gli attuali valori del mercato immobiliare, risulta distante dai valori dell'O.M.I. medi relativi alla Fascia/zona: Provincia: NOVARA, Comune: ORTA SAN GIULIO, Fascia/zona: Lago collinare e frazione Legro, Codice di zona: C1, Microzona catastale n.: 3, Tipologia prevalente: Abitazioni

civili, Destinazione: Residenziale (1050/1550 €) ed a quelli, opportunamente calibrati sia in relazione alle caratteristiche tecnico-costruttive e conservative dell'immobile, alla sua dotazione di servizi, alla sua posizione, visibilità e fruibilità nell'ambito del complesso commerciale di cui è parte, sia in relazione ai dati derivati dalle pubblicazioni di settore. Detto parametro trova prudente riscontro nelle rilevazioni condotte con i consulenti immobiliari che esercitano entro ed in prossimità all'ambito geografico oggetto di osservazione.

Note: In relazione agli ulteriori quesiti richiesti dall'ill.mo G.E., l'E.E. specifica ed integra quanto segue: - 29 di 37

"(..) il Perito indicherà, per ciascuno dei Lotti proposti: 1) Il mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale (..)":

Calcolo del Valore catastale dell'immobile:

Categoria catastale: A/2 -

Data di riferimento: 30/06/2022;

Rendita catastale: 764,36€;

Rendita catastale rivalutata del 5%: 802,578;
Moltiplicatore catastale: 110;
Valore catastale immobile: 88.283,58€

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.22, piano T/1/2/S1	190,49 mq	3.150,00 €/mq	€ 600.043,50	100,00%	€ 600.043,50
Valore di stima:					€ 600.043,50

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.22, piano T/1/2
TRATTASI DI IMMOBILE COSTITUENTE PORZIONE DA TERRA A CIELO DI VILLA STORICA DELLA FINE DEL XIX SEC. DENOMINATA "VILLA CAVAGLIANI" IN AREA PANORAMICA COLLINARE DI ORTA SAN GIULIO FRAZIONE LEGRO. LA VILLA E' STATA RISTRUTTURATA E SUDDIVISA IN DUE PORZIONI GEMELLE COSI' COSTITUITE: P.TERRA= ZONA GIORNO CON CUCINA E RIPOSTIGLIO; P.PRIMO= DUE CAMERE E BAGNO; P.SECONDO= DUE CAMERE, DISIMPEGNO AMPIO, BAGNO, RIPOSTIGLIO AMPIO FINESTRATO. PORZIONE DI CANTINA INTERRATA. IL PARCO NON E' OGGETTO DI PROCEDIMENTO. ZONA COLLINARE PANORAMICA CON VISTA DEL LAGO D'ORTA. VICINANZA STRETTA CON LINEA FERROVIARIA E STAZIONE DI ORTA SAN GIULIO. PARCHEGGI PUBBLICI LIMITROFI.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 219, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 603.193,50

La perizia di stima utilizza il metodo comparativo mediante confronto diretto con compravendite di immobili aventi caratteristiche simili, verificatesi nel corso del triennio 2020-2022 nel contesto di analisi e sue immediate adiacenze. Il valore unitario individuato in 3150 €/mq, che l'E.E. ritiene prudentemente allineato con gli attuali valori del mercato immobiliare, risulta distante dai valori dell'O.M.I. medi relativi alla Fascia/zona: Provincia: NOVARA, Comune: ORTA SAN GIULIO, Fascia/zona: Lago collinare e frazione Legro, Codice di zona: C1, Microzona catastale n.: 3, Tipologia prevalente: Abitazioni

civili, Destinazione: Residenziale (1050/1550 €) ed a quelli, opportunamente calibrati sia in relazione alle caratteristiche tecnico-costruttive e conservative dell'immobile, alla sua dotazione di servizi, alla sua posizione, visibilità e fruibilità nell'ambito del complesso commerciale di cui è parte, sia in relazione ai dati derivati dalle pubblicazioni di settore. Detto parametro trova prudente riscontro nelle rilevazioni condotte con i consulenti immobiliari che esercitano entro ed in prossimità all'ambito geografico oggetto di osservazione.

Note: In relazione agli ulteriori quesiti richiesti dall'ill.mo G.E., l'E.E. specifica ed integra quanto segue: - 29 di 37

"(..) il Perito indicherà, per ciascuno dei Lotti proposti: 1) Il mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale (..)":

Calcolo del Valore catastale dell'immobile:

Categoria catastale: A/2 -

Data di riferimento: 30/06/2022;
Rendita catastale: 764,36€;
Rendita catastale rivalutata del 5%: 802,578;
Moltiplicatore catastale: 110;
Valore catastale immobile: 88.283,58€

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.22, piano T/1/2	191,49 mq	3.150,00 €/mq	€ 603.193,50	100,00%	€ 603.193,50
Valore di stima:					€ 603.193,50

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano T
TRATTASI DI APPARTAMENTO A PIANO TERRA COSTITUENTE PORZIONE DI VECCHIO CASEGGIATO IN AREA PANORAMICA COLLINARE DI ORTA SAN GIULIO FRAZIONE LEGRO. L'APPARTAMENTO E' ABITABILE MA NON RISTRUTTURATO, DI TIPOLOGIA MODESTA ED ECONOMICA. E' COSTITUITO DA : P.TERRA= INGRESSINO, RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA, BAGNO, CUCINA, ALTRO DISIMPEGNO NOTTE, DUE CAMERE. AFFACCIO DEL LATO OVEST A FILO STRADA. L'IMMOBILE NON GODE DELLA VISTA LAGO. VICINANZA STRETTA CON LINEA FERROVIARIA E STAZIONE DI ORTA SAN GIULIO. PARCHEGGI PUBBLICI LIMITROFI.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 219, Sub. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 38.000,00

La perizia di stima utilizza il metodo comparativo mediante confronto diretto con compravendite di immobili aventi caratteristiche simili, verificatesi nel corso del triennio 2020-2022 nel contesto di analisi e sue immediate adiacenze. Il valore unitario individuato in 500 €/mq, che l'E.E. ritiene prudentemente allineato con gli attuali valori del mercato immobiliare, risulta allineato ai valori dell'O.M.I. medi relativi alla Fascia/zona: Provincia: NOVARA, Comune: ORTA SAN GIULIO, Fascia/zona: Lago collinare e frazione Legro, Codice di zona: C1, Microzona catastale n.: 3, Tipologia prevalente: Abitazioni

civili, Destinazione: Residenziale economico (630/940 €) ed a quelli, opportunamente calibrati sia in relazione alle caratteristiche tecnico-costruttive e conservative dell'immobile, alla sua dotazione di servizi, alla sua posizione, visibilità e fruibilità nell'ambito del complesso commerciale di cui è parte, sia in relazione ai dati derivati dalle pubblicazioni di settore. Detto parametro trova prudente riscontro nelle rilevazioni condotte con i consulenti immobiliari che esercitano entro ed in prossimità all'ambito geografico oggetto di osservazione.

Note: In relazione agli ulteriori quesiti richiesti dall'ill.mo G.E., l'E.E. specifica ed integra quanto segue: - 29 di 37

"(..) il Perito indicherà, per ciascuno dei Lotti proposti: 1) Il mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale (..)":

Calcolo del Valore catastale dell'immobile:

Categoria catastale: A/4 -
 Data di riferimento: 30/06/2022;
 Rendita catastale: 131,95€;
 Rendita catastale rivalutata del 5%: 138,54;
 Moltiplicatore catastale: 110;
 Valore catastale immobile: 15.240,23€

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano T	76,00 mq	500,00 €/mq	€ 38.000,00	100,00%	€ 38.000,00
Valore di stima:					€ 38.000,00

LOTTO 4

- Bene N° 4 -** Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano T
 TRATTASI DI APPARTAMENTO A PIANO TERRA COSTITUENTE PORZIONE DI VECCHIO CASEGGIATO IN AREA PANORAMICA COLLINARE DI ORTA SAN GIULIO FRAZIONE LEGRO. L'APPARTAMENTO E' ABITABILE MA NON RISTRUTTURATO, DI TIPOLOGIA MODESTA ED ECONOMICA. E' COSTITUITO DA : P.TERRA= INGRESSO, BAGNO, CUCINA,SOGGIORNO,CAMERA. AFFACCIO DEL LATO OVEST A FILO STRADA. L'IMMOBILE NON GODE DELLA VISTA LAGO. VICINANZA STRETTA CON LINEA FERROVIARIA E STAZIONE DI ORTA SAN GIULIO. PARCHEGGI PUBBLICI LIMITROFI.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 219, Sub. 7, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 32.000,00

La perizia di stima utilizza il metodo comparativo mediante confronto diretto con compravendite di immobili aventi caratteristiche simili, verificatesi nel corso del triennio 2020-2022 nel contesto di analisi e sue immediate adiacenze. Il valore unitario individuato in 500 €/mq, che l'E.E. ritiene prudentemente allineato con gli attuali valori del mercato immobiliare, risulta allineato ai valori dell'O.M.I. medi relativi alla Fascia/zona: Provincia: NOVARA, Comune: ORTA SAN GIULIO , Fascia/zona: Lago collinare e frazione Legro, Codice di zona: C1, Microzona catastale n.: 3, Tipologia prevalente: Abitazioni

civili, Destinazione: Residenziale economico (630/940 €)ed a quelli, opportunamente calibrati sia in relazione alle caratteristiche tecnico-costruttive e conservative dell'immobile, alla sua dotazione di servizi, alla sua posizione, visibilità e fruibilità nell'ambito del complesso commerciale di cui è parte, sia in relazione ai dati derivati dalle pubblicazioni di settore. Detto parametro trova prudente riscontro nelle rilevazioni condotte con i consulenti immobiliari che esercitano entro ed in prossimità all'ambito geografico oggetto di osservazione.

Note: In relazione agli ulteriori quesiti richiesti dall'ill.mo G.E., l'E.E. specifica ed integra quanto segue: - 29 di 37

"(..) il Perito indicherà, per ciascuno dei Lotti proposti: 1) Il mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale (..)":

Calcolo del Valore catastale dell'immobile:

Categoria catastale: A/4 -
 Data di riferimento: 30/06/2022;
 Rendita catastale: 131,95€;
 Rendita catastale rivalutata del 5%: 138,54;
 Moltiplicatore catastale: 110;
 Valore catastale immobile: 15.240,23€

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano T	64,00 mq	500,00 €/mq	€ 32.000,00	100,00%	€ 32.000,00
Valore di stima:					€ 32.000,00

LOTTO 5

- Bene N° 5 -** Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano 1 TRATTASI DI APPARTAMENTO A PIANO PRIMO COSTITUENTE PORZIONE DI VECCHIO CASEGGIATO IN AREA PANORAMICA COLLINARE DI ORTA SAN GIULIO FRAZIONE LEGRO. L'APPARTAMENTO E' ABITABILE MA NON RISTRUTTURATO, DI TIPOLOGIA MODESTA ED ECONOMICA. E' COSTITUITO DA : INGRESSO, BAGNO, CUCINA, SOGGIORNO, CAMERA, BALLATOIO. AFFACCIO DEL LATO OVEST A FILO STRADA. L'IMMOBILE NON GODE DELLA VISTA LAGO. VICINANZA STRETTA CON LINEA FERROVIARIA E STAZIONE DI ORTA SAN GIULIO. PARCHEGGI PUBBLICI LIMITROFI.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 219, Sub. 9, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 42.737,50

La perizia di stima utilizza il metodo comparativo mediante confronto diretto con compravendite di immobili aventi caratteristiche simili, verificatesi nel corso del triennio 2020-2022 nel contesto di analisi e sue immediate adiacenze. Il valore unitario individuato in 650 €/mq, che l'E.E. ritiene prudentemente allineato con gli attuali valori del mercato immobiliare, risulta allineato ai valori dell'O.M.I. medi relativi alla Fascia/zona: Provincia: NOVARA, Comune: ORTA SAN GIULIO, Fascia/zona: Lago collinare e frazione Legro, Codice di zona: C1, Microzona catastale n.: 3, Tipologia prevalente: Abitazioni

civili, Destinazione: Residenziale economico (630/940 €) ed a quelli, opportunamente calibrati sia in relazione alle caratteristiche tecnico-costruttive e conservative dell'immobile, alla sua dotazione di servizi, alla sua posizione, visibilità e fruibilità nell'ambito del complesso commerciale di cui è parte, sia in relazione ai dati derivati dalle pubblicazioni di settore. Detto parametro trova prudente riscontro nelle rilevazioni condotte con i consulenti immobiliari che esercitano entro ed in prossimità all'ambito geografico oggetto di osservazione.

Note: In relazione agli ulteriori quesiti richiesti dall'ill.mo G.E., l'E.E. specifica ed integra quanto segue: - 29 di 37

"(..) il Perito indicherà, per ciascuno dei Lotti proposti: 1) Il mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale (..)":

Calcolo del Valore catastale dell'immobile:

Categoria catastale: A/4 -
Data di riferimento: 30/06/2022;
Rendita catastale: 131,95€;
Rendita catastale rivalutata del 5%: 138,54;
Moltiplicatore catastale: 110;
Valore catastale immobile: 15.240,23€

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano 1	65,75 mq	650,00 €/mq	€ 42.737,50	100,00%	€ 42.737,50
				Valore di stima:	€ 42.737,50

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano 1
TRATTASI DI APPARTAMENTO A PIANO PRIMO COSTITUENTE PORZIONE DI VECCHIO CASEGGIATO IN AREA PANORAMICA COLLINARE DI ORTA SAN GIULIO FRAZIONE LEGRO. L'APPARTAMENTO E' ABITABILE E MODESTAMENTE RISTRUTTURATO, DI TIPOLOGIA ECONOMICA. E' COSTITUITO DA : INGRESSO, BAGNO, CUCINA/SOGGIORNO, DUE CAMERE, BALLATOIO. AFFACCIO DEL LATO OVEST A FILO STRADA. L'IMMOBILE NON GODE DELLA VISTA LAGO. VICINANZA STRETTA CON LINEA FERROVIARIA E STAZIONE DI ORTA SAN GIULIO. PARCHEGGI PUBBLICI LIMITROFI.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 219, Sub. 8, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 43.550,00

La perizia di stima utilizza il metodo comparativo mediante confronto diretto con compravendite di immobili aventi caratteristiche simili, verificatesi nel corso del triennio 2020-2022 nel contesto di analisi e sue immediate adiacenze. Il valore unitario individuato in 650 €/mq, che l'E.E. ritiene prudentemente allineato con gli attuali valori del mercato immobiliare, risulta allineato ai valori dell'O.M.I. medi relativi alla Fascia/zona: Provincia: NOVARA, Comune: ORTA SAN GIULIO, Fascia/zona: Lago collinare e frazione Legro, Codice di zona: C1, Microzona catastale n.: 3, Tipologia prevalente: Abitazioni

civili, Destinazione: Residenziale economico (630/940 €) ed a quelli, opportunamente calibrati sia in relazione alle caratteristiche tecnico-costruttive e conservative dell'immobile, alla sua dotazione di servizi, alla sua posizione, visibilità e fruibilità nell'ambito del complesso commerciale di cui è parte, sia in relazione ai dati derivati dalle pubblicazioni di settore. Detto parametro trova prudente riscontro nelle rilevazioni condotte con i consulenti immobiliari che esercitano entro ed in prossimità all'ambito geografico oggetto di osservazione.

Note: In relazione agli ulteriori quesiti richiesti dall'ill.mo G.E., l'E.E. specifica ed integra quanto segue: - 29 di 37

"(..) il Perito indicherà, per ciascuno dei Lotti proposti: 1) Il mero valore dell'immobile computato sulla

rendita catastale (..)":
Calcolo del Valore catastale dell'immobile:
Categoria catastale: A/4 -
Data di riferimento: 30/06/2022;
Rendita catastale: 131,95€;
Rendita catastale rivalutata del 5%: 138,54;
Moltiplicatore catastale: 110;
Valore catastale immobile: 15.240,23€

SI AGGIUNGE LA CONSIDERAZIONE CHE ESSENDO SICURAMENTE VARIATA LA DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA DELL'APPARTAMENTO RISPETTO ALL'ORIGINARIO ACCATASTAMENTO, UNICO RIFERIMENTO PLANIMETRICO ESISTENTE, SARA' NECESSARIO PRESENTARE QUANTOMENO LA RICHIESTA DI SANATORIA IL CUI COSTO GLOBALE SI STIMA IN € 4.000,00 FORFETTARI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano 1	67,00 mq	650,00 €/mq	€ 43.550,00	100,00%	€ 43.550,00
Valore di stima:					€ 43.550,00

LOTTO 7

- Bene N° 7** - Garage ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.20, piano T
TRATTASI DI GARAGE CON ACCESSO DA MAPP. 725 E 220, CON SERRANDA MANUALE E FINESTRATO.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 219, Sub. 10, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.800,00

La perizia di stima utilizza il metodo comparativo mediante confronto diretto con compravendite di immobili aventi caratteristiche simili, verificatesi nel corso del triennio 2020-2022 nel contesto di analisi e sue immediate adiacenze. Il valore unitario individuato in 700 €/mq, che l'E.E. ritiene prudentemente allineato con gli attuali valori del mercato immobiliare, risulta allineato ai valori dell'O.M.I. medi relativi alla Fascia/zona: Provincia: NOVARA, Comune: ORTA SAN GIULIO, Fascia/zona: Lago collinare e frazione Legro, Codice di zona: C1, Microzona catastale n.: 3, Tipologia prevalente: Abitazioni

civili, Destinazione: BOX (770/1150 €) ed a quelli, opportunamente calibrati sia in relazione alle caratteristiche tecnico-costruttive e conservative dell'immobile, alla sua dotazione di servizi, alla sua posizione, visibilità e fruibilità nell'ambito del complesso commerciale di cui è parte, sia in relazione ai dati derivati dalle pubblicazioni di settore. Detto parametro trova prudente riscontro nelle rilevazioni condotte con i consulenti immobiliari che esercitano entro ed in prossimità all'ambito geografico oggetto di osservazione.

Note: In relazione agli ulteriori quesiti richiesti dall'ill.mo G.E., l'E.E. specifica ed integra quanto segue: - 29 di 37

"(..) il Perito indicherà, per ciascuno dei Lotti proposti: 1) Il mero valore dell'immobile computato sulla

rendita catastale (..)":
 Calcolo del Valore catastale dell'immobile:
 Categoria catastale: C/6 -
 Data di riferimento: 30/06/2022;
 Rendita catastale: 107,37€;
 Rendita catastale rivalutata del 5%: 112,73;
 Moltiplicatore catastale: 110;
 Valore catastale immobile: 12.401,24€

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Garage Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.20, piano T	14,00 mq	700,00 €/mq	€ 9.800,00	100,00%	€ 9.800,00
Valore di stima:					€ 9.800,00

LOTTO 8

- Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano T TRATTASI DI RIPOSTIGLIO/MAGAZZINO CON ACCESSO DA MAPP. 219, FINESTRATO.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 219, Sub. 11, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.500,00

La perizia di stima utilizza il metodo comparativo mediante confronto diretto con compravendite di immobili aventi caratteristiche similari, verificatesi nel corso del triennio 2020-2022 nel contesto di analisi e sue immediate adiacenze. Il valore unitario individuato in 350 €/mq, che l'E.E. ritiene prudentemente allineato con gli attuali valori del mercato immobiliare,

Note: In relazione agli ulteriori quesiti richiesti dall'ill.mo G.E., l'E.E. specifica ed integra quanto segue: - 29 di 37

"(..) il Perito indicherà, per ciascuno dei Lotti proposti: 1) Il mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale (..)":

Calcolo del Valore catastale dell'immobile:

Categoria catastale: C/2 -

Data di riferimento: 30/06/2022;

Rendita catastale: 17,35€;

Rendita catastale rivalutata del 5%: 18,21;

Moltiplicatore catastale: 110;

Valore catastale immobile: 2.103,26€

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Magazzino Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano T	10,00 mq	350,00 €/mq	€ 3.500,00	100,00%	€ 3.500,00
				Valore di stima:	€ 3.500,00

LOTTO 9

- Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano T

TRATTASI DI RIPOSTIGLIO/MAGAZZINO CON ACCESSO DA MAPP. 219, FINESTRATO.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 219, Sub. 12, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.500,00

La perizia di stima utilizza il metodo comparativo mediante confronto diretto con compravendite di immobili aventi caratteristiche simili, verificatesi nel corso del triennio 2020-2022 nel contesto di analisi e sue immediate adiacenze. Il valore unitario individuato in 350 €/mq, che l'E.E. ritiene prudentemente allineato con gli attuali valori del mercato immobiliare,

Note: In relazione agli ulteriori quesiti richiesti dall'ill.mo G.E., l'E.E. specifica ed integra quanto segue: - 29 di 37

"(..) il Perito indicherà, per ciascuno dei Lotti proposti: 1) Il mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale (..)":

Calcolo del Valore catastale dell'immobile:

Categoria catastale: C/2 -

Data di riferimento: 30/06/2022;

Rendita catastale: 17,35€;

Rendita catastale rivalutata del 5%: 18,21;

Moltiplicatore catastale: 110;

Valore catastale immobile: 2.103,26€

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Magazzino Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano T	10,00 mq	350,00 €/mq	€ 3.500,00	100,00%	€ 3.500,00
				Valore di stima:	€ 3.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

SI SEGNALE CHE L'ACCESSO AL MAPPAL 219 AVVIENE PRINCIPALMENTE CON INGRESSO CARRAIO E PEDONALE DA CANCELLO POSTO SU STRADA, E CON VIALETTO PASSANTE SU MAPP.722 NONCHE' PASSANDO SU MAPP.N 724, OPPURE DAL MAPP. 725 E 220. SECONDARIAMENTE CON ACCESSO, ESCLUSIVAMENTE PEDONALE, DA CANCELLETTO PASSANTE SU MAPP 1383.

TUTTI QUESTI MAPPALI, FACENTI CAPO ALLA MEDESIMA DITTA DEL PIGNORAMENTO, NON SONO RICOMPRESI NEL PIGNORAMENTO.

SARA' QUINDI NECESSARIO COSTITUIRE UNA SERVITU' DI PASSAGGIO.

PARIMENTI SI FA PRESENTE CHE TUTTA L'AREA DI PARCO CIRCOSTANTE LE PROPRIETA', NON E' OGGETTO DI VENDITA, LIMITANDOSI IL LOTTO PIGNORATO A RICOPRIRE UNICAMENTE CIO' CHE E' IDENTIFICATO CON IL MAPP. N. 219 DEL C.T. (VEDI ESTRATTO DI MAPPA ALLEGATO).

TUTTI I LOTTI HANNO IN COMUNE LA CORTE AL MAPP. 219 CHE COSTITUISCE UN ENTE URBANO DI 590 MQ COMPLESSIVI SU CUI INCIDONO I FABBRICATI.

SI SEGNALE INOLTRE CHE PRESSO L'UFFICIO TECNICO DI ORTA SAN GIULIO RISULTA ESTREMAMENTE SCARSA E NON ESAUSTIVA LA DOCUMENTAZIONE EDILIZIA REPERITA E CHE LA RICERCA E' STATA CONDOTTA IN BASE AL NOME DEGLI ESECUTATI, DELLA SOCIETA' O DEI MAPPALI OGGETTO DI PERIZIA. NON SI ESCLUDE LA PRESENZA DI EVENTUALE DOCUMENTAZIONE CON ALTRI INTESTATARI, CHE NONOSTANTE LE RICERCHE, PER LE QUALI E' STATA ANCHE RICHIESTA PROROGA, NON E' STATA REPERITA. PERTANTO NON E' POSSIBILE DA PARTE DEL C.T.U. CONFERMARNE LA CONFORMITA' EDILIZIA. SI PUO' AFFERMARE ALTRESI' CHE SIANO IMMOBILI DI ANTICO IMPIANTO, ANTE 01/09/1967, TUTTI ACCATASTATI.

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 12/07/2022

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 18 Altri allegati - -ALLEGATI COMUNI A TUTTI I LOTTI E ALLEGATI SPECIFICI AD OGNI LOTTO (Aggiornamento al 11/07/2022)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.22, piano T/1/2/S1 TRATTASI DI IMMOBILE COSTITUENTE PORZIONE DA TERRA A CIELO DI VILLA STORICA DELLA FINE DEL XIX SEC. DENOMINATA "VILLA CAVAGLIANI" IN AREA PANORAMICA COLLINARE DI ORTA SAN GIULIO FRAZIONE LEGRO. LA VILLA E' STATA RISTRUTTURATA E SUDDIVISA IN DUE PORZIONI GEMELLE COSI' COSTITUITE: P.TERRA= ZONA GIORNO CON CUCINA; P.PRIMO= DUE CAMERE E BAGNO; P.SECONDO= DUE CAMERE E BAGNO. PORZIONE DI CANTINA INTERRATA. IL PARCO NON E' OGGETTO DI PROCEDIMENTO. ZONA COLLINARE PANORAMICA CON VISTA DEL LAGO D'ORTA. VICINANZA STRETTA CON LINEA FERROVIARIA E STAZIONE DI ORTA SAN GIULIO. PARCHEGGI PUBBLICI LIMITROFI.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 219, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA RICADE IN AREA COSI' CLASSIFICATA DA CDU ALLEGATO: I terreni sopra descritti sono assoggettati alle seguenti disposizioni generali urbanistiche ed edilizie: Foglio Numero Zona % Classificazione Urbanistica 6 219 A.E.R. 100.00 % A.E.R. - Aree edificate ad uso prevalentemente Residenziale (Art. 20 NTA) Foglio Numero % Vincoli all'edificabilità 6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi della L.R. 56/77 6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi del D.L. 285/92 6 219 32.79 % Fascia di rispetto della Ferrovia (c. D, Art. 33 NTA) 6 219 100.00 % Bene Individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985 6 219 100.00 % Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e L. 1497/1939 Foglio Numero % Classi di pericolosità e idoneità all'utilizzazione urbanistica 6 219 100.00 % Classe IIb (Artt. 45-47 NTA) Foglio Numero % Classificazione Acustica del territorio comunale 6 219 100.00 % Classe II - Aree prevalentemente residenziali (Classificazione acustica) 6 219 100.00 % Fascia A Ferroviaria 70db (A) diurno - 60db (A) notturno (Classificazione acustica)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.22, piano T/1/2 TRATTASI DI IMMOBILE COSTITUENTE PORZIONE DA TERRA A CIELO DI VILLA STORICA DELLA FINE DEL XIX SEC. DENOMINATA "VILLA CAVAGLIANI" IN AREA PANORAMICA COLLINARE DI ORTA SAN GIULIO FRAZIONE LEGRO. LA VILLA E' STATA RISTRUTTURATA E SUDDIVISA IN DUE PORZIONI GEMELLE COSI' COSTITUITE: P.TERRA= ZONA GIORNO CON CUCINA E RIPOSTIGLIO; P.PRIMO= DUE CAMERE E BAGNO; P.SECONDO= DUE CAMERE, DISIMPEGNO AMPIO, BAGNO, RIPOSTIGLIO AMPIO FINESTRATO. PORZIONE DI CANTINA INTERRATA. IL PARCO NON E' OGGETTO DI PROCEDIMENTO. ZONA COLLINARE PANORAMICA CON VISTA DEL LAGO D'ORTA. VICINANZA STRETTA CON LINEA FERROVIARIA E STAZIONE DI ORTA SAN GIULIO. PARCHEGGI PUBBLICI LIMITROFI.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 219, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA RICADE IN AREA COSI' CLASSIFICATA DA CDU ALLEGATO: I terreni sopra descritti sono assoggettati alle seguenti disposizioni generali urbanistiche ed edilizie: Foglio Numero Zona % Classificazione Urbanistica 6 219 A.E.R. 100.00 % A.E.R. - Aree edificate ad uso prevalentemente Residenziale (Art. 20 NTA) Foglio Numero % Vincoli all'edificabilità 6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi della L.R. 56/77 6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi del D.L. 285/92 6 219 32.79 % Fascia di rispetto della Ferrovia (c. D, Art. 33 NTA) 6 219 100.00 % Bene Individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985 6 219 100.00 % Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e L. 1497/1939 Foglio Numero % Classi di pericolosità e idoneità all'utilizzazione urbanistica 6 219 100.00 % Classe IIb (Artt. 45-47

NTA) Foglio Numero % Classificazione Acustica del territorio comunale 6 219 100.00 % Classe II - Aree prevalentemente residenziali (Classificazione acustica) 6 219 100.00 % Fascia A Ferroviaria 70db (A) diurno - 60db (A) notturno (Classificazione acustica)

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano T TRATTASI DI APPARTAMENTO A PIANO TERRA COSTITUENTE PORZIONE DI VECCHIO CASEGGIATO IN AREA PANORAMICA COLLINARE DI ORTA SAN GIULIO FRAZIONE LEGRO. L'APPARTAMENTO E' ABITABILE MA NON RISTRUTTURATO, DI TIPOLOGIA MODESTA ED ECONOMICA. E' COSTITUITO DA : P.TERRA= INGRESSINO, RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA, BAGNO, CUCINA, ALTRO DISIMPEGNO NOTTE, DUE CAMERE. AFFACCIO DEL LATO OVEST A FILO STRADA. L'IMMOBILE NON GODE DELLA VISTA LAGO. VICINANZA STRETTA CON LINEA FERROVIARIA E STAZIONE DI ORTA SAN GIULIO. PARCHEGGI PUBBLICI LIMITROFI. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 219, Sub. 6, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA RICADE IN AREA COSI' CLASSIFICATA DA CDU ALLEGATO: I terreni sopra descritti sono assoggettati alle seguenti disposizioni generali urbanistiche ed edilizie: Foglio Numero Zona % Classificazione Urbanistica 6 219 A.E.R. 100.00 % A.E.R. - Aree edificate ad uso prevalentemente Residenziale (Art. 20 NTA) Foglio Numero % Vincoli all'edificabilità 6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi della L.R. 56/77 6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi del D.L. 285/92 6 219 32.79 % Fascia di rispetto della Ferrovia (c. D, Art. 33 NTA) 6 219 100.00 % Bene Individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985 6 219 100.00 % Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e L. 1497/1939 Foglio Numero % Classi di pericolosità e idoneità all'utilizzazione urbanistica 6 219 100.00 % Classe IIb (Artt. 45-47 NTA) Foglio Numero % Classificazione Acustica del territorio comunale 6 219 100.00 % Classe II - Aree prevalentemente residenziali (Classificazione acustica) 6 219 100.00 % Fascia A Ferroviaria 70db (A) diurno - 60db (A) notturno (Classificazione acustica)

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano T TRATTASI DI APPARTAMENTO A PIANO TERRA COSTITUENTE PORZIONE DI VECCHIO CASEGGIATO IN AREA PANORAMICA COLLINARE DI ORTA SAN GIULIO FRAZIONE LEGRO. L'APPARTAMENTO E' ABITABILE MA NON RISTRUTTURATO, DI TIPOLOGIA MODESTA ED ECONOMICA. E' COSTITUITO DA : P.TERRA= INGRESSO, BAGNO, CUCINA, SOGGIORNO, CAMERA. AFFACCIO DEL LATO OVEST A FILO STRADA. L'IMMOBILE NON GODE DELLA VISTA LAGO. VICINANZA STRETTA CON LINEA FERROVIARIA E STAZIONE DI ORTA SAN GIULIO. PARCHEGGI PUBBLICI LIMITROFI. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 219, Sub. 7, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA RICADE IN AREA COSI' CLASSIFICATA DA CDU ALLEGATO: I terreni sopra descritti sono assoggettati alle seguenti disposizioni generali urbanistiche ed edilizie: Foglio Numero Zona % Classificazione Urbanistica 6 219 A.E.R. 100.00 % A.E.R. - Aree edificate ad uso prevalentemente Residenziale (Art. 20 NTA) Foglio Numero % Vincoli all'edificabilità 6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi della L.R. 56/77 6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi del D.L. 285/92 6 219 32.79 % Fascia di rispetto della Ferrovia (c. D, Art. 33 NTA) 6 219 100.00 % Bene Individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985 6 219 100.00 % Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e L. 1497/1939 Foglio Numero % Classi di pericolosità e idoneità all'utilizzazione urbanistica 6 219 100.00 % Classe IIb (Artt. 45-47 NTA) Foglio Numero % Classificazione Acustica del territorio comunale 6 219 100.00 % Classe II - Aree

prevalentemente residenziali (Classificazione acustica) 6 219 100.00 % Fascia A Ferroviaria 70db (A) diurno - 60db (A) notturno (Classificazione acustica)

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano 1
TRATTASI DI APPARTAMENTO A PIANO PRIMO COSTITUENTE PORZIONE DI VECCHIO CASEGGIATO IN AREA PANORAMICA COLLINARE DI ORTA SAN GIULIO FRAZIONE LEGRO. L'APPARTAMENTO E' ABITABILE MA NON RISTRUTTURATO, DI TIPOLOGIA MODESTA ED ECONOMICA. E' COSTITUITO DA : INGRESSO, BAGNO, CUCINA, SOGGIORNO, CAMERA, BALLATOIO. AFFACCIO DEL LATO OVEST A FILO STRADA. L'IMMOBILE NON GODE DELLA VISTA LAGO. VICINANZA STRETTA CON LINEA FERROVIARIA E STAZIONE DI ORTA SAN GIULIO. PARCHEGGI PUBBLICI LIMITROFI. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 219, Sub. 9, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA RICADE IN AREA COSI' CLASSIFICATA DA CDU ALLEGATO: I terreni sopra descritti sono assoggettati alle seguenti disposizioni generali urbanistiche ed edilizie: Foglio Numero Zona % Classificazione Urbanistica 6 219 A.E.R. 100.00 % A.E.R. - Aree edificate ad uso prevalentemente Residenziale (Art. 20 NTA) Foglio Numero % Vincoli all'edificabilità 6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi della L.R. 56/77 6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi del D.L. 285/92 6 219 32.79 % Fascia di rispetto della Ferrovia (c. D, Art. 33 NTA) 6 219 100.00 % Bene Individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985 6 219 100.00 % Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e L. 1497/1939 Foglio Numero % Classi di pericolosità e idoneità all'utilizzazione urbanistica 6 219 100.00 % Classe IIb (Artt. 45-47 NTA) Foglio Numero % Classificazione Acustica del territorio comunale 6 219 100.00 % Classe II - Aree prevalentemente residenziali (Classificazione acustica) 6 219 100.00 % Fascia A Ferroviaria 70db (A) diurno - 60db (A) notturno (Classificazione acustica)

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano 1
TRATTASI DI APPARTAMENTO A PIANO PRIMO COSTITUENTE PORZIONE DI VECCHIO CASEGGIATO IN AREA PANORAMICA COLLINARE DI ORTA SAN GIULIO FRAZIONE LEGRO. L'APPARTAMENTO E' ABITABILE E MODESTAMENTE RISTRUTTURATO, DI TIPOLOGIA ECONOMICA. E' COSTITUITO DA : INGRESSO, BAGNO, CUCINA/SOGGIORNO, DUE CAMERE, BALLATOIO. AFFACCIO DEL LATO OVEST A FILO STRADA. L'IMMOBILE NON GODE DELLA VISTA LAGO. VICINANZA STRETTA CON LINEA FERROVIARIA E STAZIONE DI ORTA SAN GIULIO. PARCHEGGI PUBBLICI LIMITROFI. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 219, Sub. 8, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA RICADE IN AREA COSI' CLASSIFICATA DA CDU ALLEGATO: I terreni sopra descritti sono assoggettati alle seguenti disposizioni generali urbanistiche ed edilizie: Foglio Numero Zona % Classificazione Urbanistica 6 219 A.E.R. 100.00 % A.E.R. - Aree edificate ad uso prevalentemente Residenziale (Art. 20 NTA) Foglio Numero % Vincoli all'edificabilità 6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi della L.R. 56/77 6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi del D.L. 285/92 6 219 32.79 % Fascia di rispetto della Ferrovia (c. D, Art. 33 NTA) 6 219 100.00 % Bene Individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985 6 219 100.00 % Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e L. 1497/1939 Foglio Numero % Classi di pericolosità e idoneità all'utilizzazione urbanistica 6 219 100.00 % Classe IIb (Artt. 45-47 NTA) Foglio Numero % Classificazione Acustica del territorio comunale 6 219 100.00 % Classe II - Aree prevalentemente residenziali (Classificazione acustica) 6 219 100.00 % Fascia A Ferroviaria 70db (A) diurno - 60db (A) notturno (Classificazione acustica)

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.20, piano T
TRATTASI DI GARAGE CON ACCESSO DA MAPP. 725 E 220, CON SERRANDA MANUALE E FINESTRATO. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 219, Sub. 10, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA RICADE IN AREA COSI' CLASSIFICATA DA CDU ALLEGATO: I terreni sopra descritti sono assoggettati alle seguenti disposizioni generali urbanistiche ed edilizie: Foglio Numero Zona % Classificazione Urbanistica 6 219 A.E.R. 100.00 % A.E.R. - Aree edificate ad uso prevalentemente Residenziale (Art. 20 NTA) Foglio Numero % Vincoli all'edificabilità 6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi della L.R. 56/77 6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi del D.L. 285/92 6 219 32.79 % Fascia di rispetto della Ferrovia (c. D, Art. 33 NTA) 6 219 100.00 % Bene Individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985 6 219 100.00 % Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e L. 1497/1939 Foglio Numero % Classi di pericolosità e idoneità all'utilizzazione urbanistica 6 219 100.00 % Classe IIb (Artt. 45-47 NTA) Foglio Numero % Classificazione Acustica del territorio comunale 6 219 100.00 % Classe II - Aree prevalentemente residenziali (Classificazione acustica) 6 219 100.00 % Fascia A Ferroviaria 70db (A) diurno - 60db (A) notturno (Classificazione acustica)

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano T
TRATTASI DI RIPOSTIGLIO/MAGAZZINO CON ACCESSO DA MAPP. 219, FINESTRATO. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 219, Sub. 11, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA RICADE IN AREA COSI' CLASSIFICATA DA CDU ALLEGATO: I terreni sopra descritti sono assoggettati alle seguenti disposizioni generali urbanistiche ed edilizie: Foglio Numero Zona % Classificazione Urbanistica 6 219 A.E.R. 100.00 % A.E.R. - Aree edificate ad uso prevalentemente Residenziale (Art. 20 NTA) Foglio Numero % Vincoli all'edificabilità 6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi della L.R. 56/77 6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi del D.L. 285/92 6 219 32.79 % Fascia di rispetto della Ferrovia (c. D, Art. 33 NTA) 6 219 100.00 % Bene Individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985 6 219 100.00 % Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e L. 1497/1939 Foglio Numero % Classi di pericolosità e idoneità all'utilizzazione urbanistica 6 219 100.00 % Classe IIb (Artt. 45-47 NTA) Foglio Numero % Classificazione Acustica del territorio comunale 6 219 100.00 % Classe II - Aree prevalentemente residenziali (Classificazione acustica) 6 219 100.00 % Fascia A Ferroviaria 70db (A) diurno - 60db (A) notturno (Classificazione acustica)

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano T
TRATTASI DI RIPOSTIGLIO/MAGAZZINO CON ACCESSO DA MAPP. 219, FINESTRATO. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 219, Sub. 12, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA RICADE IN AREA COSI' CLASSIFICATA DA CDU ALLEGATO: I terreni sopra descritti sono assoggettati alle seguenti disposizioni generali urbanistiche ed edilizie: Foglio Numero Zona % Classificazione Urbanistica 6 219 A.E.R. 100.00 % A.E.R. - Aree edificate ad uso prevalentemente Residenziale (Art. 20 NTA) Foglio Numero % Vincoli all'edificabilità 6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi della L.R. 56/77 6 219 100.00 % Centro Abitato ai sensi del D.L. 285/92 6 219 32.79 % Fascia di rispetto della Ferrovia (c. D, Art. 33 NTA) 6 219 100.00 % Bene Individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM.

1/8/1985 6 219 100.00 % Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e L. 1497/1939 Foglio Numero
% Classi di pericolosità e idoneità all'utilizzazione urbanistica 6 219 100.00 % Classe IIb (Artt. 45-47
NTA) Foglio Numero % Classificazione Acustica del territorio comunale 6 219 100.00 % Classe II - Aree
prevalentemente residenziali (Classificazione acustica) 6 219 100.00 % Fascia A Ferroviaria 70db (A)
diurno - 60db (A) notturno (Classificazione acustica)



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 56/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.22, piano T/1/2/S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 219, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	190,49 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE E' IN OTTIMO STATO CONSERVATIVO INTERNO. ALL'INTERNO LA RISTRUTTURAZIONE ACCURATA NON MANCA DI MANUTENZIONI. ALL'ESTERNO L'IMMOBILE HA QUALCHE SEGNO DI USURA, UMIDITA' DI RISALITA A PIANO TERRA CON SCROSTAMENTO DI INTONACI, TINTEGGIATURA DILAVATA.		
Descrizione:	TRATTASI DI IMMOBILE COSTITUENTE PORZIONE DA TERRA A CIELO DI VILLA STORICA DELLA FINE DEL XIX SEC. DENOMINATA "VILLA CAVAGLIANI" IN AREA PANORAMICA COLLINARE DI ORTA SAN GIULIO FRAZIONE LEGRO. LA VILLA E' STATA RISTRUTTURATA E SUDDIVISA IN DUE PORZIONI GEMELLE COSI' COSTITUITE: P.TERRA= ZONA GIORNO CON CUCINA; P.PRIMO= DUE CAMERE E BAGNO; P.SECONDO= DUE CAMERE E BAGNO. PORZIONE DI CANTINA INTERRATA. IL PARCO NON E' OGGETTO DI PROCEDIMENTO. ZONA COLLINARE PANORAMICA CON VISTA DEL LAGO D'ORTA. VICINANZA STRETTA CON LINEA FERROVIARIA E STAZIONE DI ORTA SAN GIULIO. PARCHEGGI PUBBLICI LIMITROFI.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA IN USO ALL'ESECUTATO, CHE LO UTILIZZA NON COME PRIMA CASA. E' COMPLETAMENTE ARREDATO E USUFRUITO.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.22, piano T/1/2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 219, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	191,49 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE E' IN OTTIMO STATO CONSERVATIVO INTERNO. ALL'INTERNO LA RISTRUTTURAZIONE ACCURATA NON MANCA DI MANUTENZIONI. ALL'ESTERNO L'IMMOBILE HA QUALCHE SEGNO DI USURA, UMIDITA' DI RISALITA A PIANO TERRA CON SCROSTAMENTO DI INTONACI, TINTEGGIATURA DILAVATA.		
Descrizione:	TRATTASI DI IMMOBILE COSTITUENTE PORZIONE DA TERRA A CIELO DI VILLA STORICA DELLA FINE DEL XIX SEC. DENOMINATA "VILLA CAVAGLIANI" IN AREA PANORAMICA COLLINARE DI ORTA SAN GIULIO FRAZIONE LEGRO. LA VILLA E' STATA RISTRUTTURATA E SUDDIVISA IN DUE PORZIONI GEMELLE COSI' COSTITUITE: P.TERRA= ZONA GIORNO CON CUCINA E RIPOSTIGLIO; P.PRIMO= DUE CAMERE E BAGNO; P.SECONDO= DUE CAMERE, DISIMPEGNO AMPIO, BAGNO, RIPOSTIGLIO AMPIO FINESTRATO. PORZIONE DI CANTINA INTERRATA. IL PARCO NON E' OGGETTO DI PROCEDIMENTO. ZONA COLLINARE PANORAMICA CON VISTA DEL LAGO D'ORTA. VICINANZA STRETTA CON LINEA		

	FERROVIARIA E STAZIONE DI ORTA SAN GIULIO. PARCHEGGI PUBBLICI LIMITROFI.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA IN USO ALL'ESECUTATO, CHE LO UTILIZZA NON COME PRIMA CASA. E' COMPLETAMENTE ARREDATO E USUFRUITO.

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 219, Sub. 6, Categoria A4	Superficie	76,00 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE E' IN SCARSO STATO CONSERVATIVO SIA INTERNO CHE ESTERNO. LE FINITURE E GLI IMPIANTI SONO MODESTI ED ECONOMICI. ALL'ESTERNO L'IMMOBILE HA SEGNI DI USURA, UMIDITA' DI RISALITA A PIANO TERRA CON SCROSTAMENTO DI INTONACI, TINTEGGIATURA DILAVATA.		
Descrizione:	TRATTASI DI APPARTAMENTO A PIANO TERRA COSTITUENTE PORZIONE DI VECCHIO CASEGGIATO IN AREA PANORAMICA COLLINARE DI ORTA SAN GIULIO FRAZIONE LEGRO. L'APPARTAMENTO E' ABITABILE MA NON RISTRUTTURATO, DI TIPOLOGIA MODESTA ED ECONOMICA. E' COSTITUITO DA : P.TERRA= INGRESSINO, RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA, BAGNO, CUCINA, ALTRO DISIMPEGNO NOTTE, DUE CAMERE. AFFACCIO DEL LATO OVEST A FILO STRADA. L'IMMOBILE NON GODE DELLA VISTA LAGO. VICINANZA STRETTA CON LINEA FERROVIARIA E STAZIONE DI ORTA SAN GIULIO. PARCHEGGI PUBBLICI LIMITROFI.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 219, Sub. 7, Categoria A4	Superficie	64,00 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE E' IN SCARSO STATO CONSERVATIVO SIA INTERNO CHE ESTERNO. LE FINITURE E GLI IMPIANTI SONO MODESTI ED ECONOMICI. ALL'ESTERNO L'IMMOBILE HA SEGNI DI USURA, UMIDITA' DI RISALITA A PIANO TERRA CON SCROSTAMENTO DI INTONACI, TINTEGGIATURA DILAVATA. RISCALDAMENTO SOLO A PANNELLI ELETTRICI.		

Descrizione:	TRATTASI DI APPARTAMENTO A PIANO TERRA COSTITUENTE PORZIONE DI VECCHIO CASEGGIATO IN AREA PANORAMICA COLLINARE DI ORTA SAN GIULIO FRAZIONE LEGRO. L'APPARTAMENTO E' ABITABILE MA NON RISTRUTTURATO, DI TIPOLOGIA MODESTA ED ECONOMICA. E' COSTITUITO DA : P.TERRA= INGRESSO, BAGNO, CUCINA,SOGGIORNO,CAMERA. AFFACCIO DEL LATO OVEST A FILO STRADA. L'IMMOBILE NON GODE DELLA VISTA LAGO. VICINANZA STRETTA CON LINEA FERROVIARIA E STAZIONE DI ORTA SAN GIULIO. PARCHEGGI PUBBLICI LIMITROFI.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

LOTTO 5

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 219, Sub. 9, Categoria A4	Superficie	65,75 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE E' IN SUFFICIENTE STATO CONSERVATIVO SIA INTERNO CHE ESTERNO. LE FINITURE E GLI IMPIANTI SONO SEMPLICI ED ECONOMICI. ALL'ESTERNO L'IMMOBILE HA SEGNI DI USURA, UMIDITA' DI RISALITA A PIANO TERRA CON SCROSTAMENTO DI INTONACI, TINTEGGIATURA DILAVATA.		
Descrizione:	TRATTASI DI APPARTAMENTO A PIANO PRIMO COSTITUENTE PORZIONE DI VECCHIO CASEGGIATO IN AREA PANORAMICA COLLINARE DI ORTA SAN GIULIO FRAZIONE LEGRO. L'APPARTAMENTO E' ABITABILE MA NON RISTRUTTURATO, DI TIPOLOGIA MODESTA ED ECONOMICA. E' COSTITUITO DA : INGRESSO, BAGNO, CUCINA,SOGGIORNO,CAMERA, BALLATOIO. AFFACCIO DEL LATO OVEST A FILO STRADA. L'IMMOBILE NON GODE DELLA VISTA LAGO. VICINANZA STRETTA CON LINEA FERROVIARIA E STAZIONE DI ORTA SAN GIULIO. PARCHEGGI PUBBLICI LIMITROFI.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 6

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 219, Sub. 8, Categoria A4	Superficie	67,00 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE E' IN DISCRETO STATO CONSERVATIVO. LE FINITURE E GLI IMPIANTI SONO SEMPLICI ED ECONOMICI. SI SEGNALANO DIFFUSE MUFFE AGLI ANGOLI DELLE PARETI, PRESUMIBILMENTE PER		

	PONTI TERMICI E SCARSO ISOLAMENTO E ARIEGGIAMENTO. LIMMOBILE GLOBALE CUI APPARTIENE, HA SEGNI DI UMIDITA' DI RISALITA ED E' IN SCARSO STATO DI MANUTENZIONE GLOBALE.
Descrizione:	TRATTASI DI APPARTAMENTO A PIANO PRIMO COSTITUENTE PORZIONE DI VECCHIO CASEGGIATO IN AREA PANORAMICA COLLINARE DI ORTA SAN GIULIO FRAZIONE LEGRO. L'APPARTAMENTO E' ABITABILE E MODESTAMENTE RISTRUTTURATO, DI TIPOLOGIA ECONOMICA. E' COSTITUITO DA : INGRESSO, BAGNO, CUCINA/SOGGIORNO, DUE CAMERE, BALLATOIO. AFFACCIO DEL LATO OVEST A FILO STRADA. L'IMMOBILE NON GODE DELLA VISTA LAGO. VICINANZA STRETTA CON LINEA FERROVIARIA E STAZIONE DI ORTA SAN GIULIO. PARCHEGGI PUBBLICI LIMITROFI.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 7

Bene N° 7 - Garage

Ubicazione:	Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.20, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 219, Sub. 10, Categoria C6	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE E' IN DISCRETO STATO CONSERVATIVO. LE FINITURE E GLI IMPIANTI SONO SEMPLICI ED ECONOMICI.		
Descrizione:	TRATTASI DI GARAGE CON ACCESSO DA MAPP. 725 E 220, CON SERRANDA MANUALE E FINESTRATO.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8

Bene N° 8 - Magazzino

Ubicazione:	Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 219, Sub. 11, Categoria C2	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE E' IN BUONO STATO CONSERVATIVO. LE FINITURE E GLI IMPIANTI SONO SEMPLICI ED ECONOMICI.		
Descrizione:	TRATTASI DI RIPOSTIGLIO/MAGAZZINO CON ACCESSO DA MAPP. 219, FINESTRATO.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 9

Bene N° 9 - Magazzino			
Ubicazione:	Orta San Giulio (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 219, Sub. 12, Categoria C2	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE E' IN BUONO STATO CONSERVATIVO. LE FINITURE E GLI IMPIANTI SONO SEMPLICI ED ECONOMICI.		
Descrizione:	TRATTASI DI RIPOSTIGLIO/MAGAZZINO CON ACCESSO DA MAPP. 219, FINESTRATO.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIANO LEGRO N.22, PIANO T/1/2/S1

- **ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO**

Trascritto a VERBANIA il 20/07/2021

Reg. gen. 12250 - Reg. part. 9177

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a VERBALE PIGNORAMENTO il 06/09/2021

Reg. gen. 14544 - Reg. part. 10931

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIANO LEGRO N.22, PIANO T/1/2

- **ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO**

Trascritto a VERBANIA il 20/07/2021

Reg. gen. 12250 - Reg. part. 9177

Quota: 1/1

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

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

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a VERBALE PIGNORAMENTO il 06/09/2021

Reg. gen. 14544 - Reg. part. 10931

Quota: 1/1

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

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, PIANO T

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a VERBALE PIGNORAMENTO il 06/09/2021

Reg. gen. 14544 - Reg. part. 10931

Quota: 1/1

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

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, PIANO T

• **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a VERBALE PIGNORAMENTO il 06/09/2021

Reg. gen. 14544 - Reg. part. 10931

Quota: 1/1

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

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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, PIANO 1

• **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a VERBALE PIGNORAMENTO il 06/09/2021

Reg. gen. 14544 - Reg. part. 10931

Quota: 1/1

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

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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, PIANO 1

• **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a VERBALE PIGNORAMENTO il 06/09/2021

Reg. gen. 14544 - Reg. part. 10931

Quota: 1/1

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

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

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIANO LEGRO N.20, PIANO T

• **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a VERBALE PIGNORAMENTO il 06/09/2021

Reg. gen. 14544 - Reg. part. 10931

Quota: 1/1

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

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

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, PIANO T

• **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a VERBALE PIGNORAMENTO il 06/09/2021

Reg. gen. 14544 - Reg. part. 10931

Quota: 1/1

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

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

BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIANO LEGRO N.12, PIANO T



- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a VERBALE PIGNORAMENTO il 06/09/2021

Reg. gen. 14544 - Reg. part. 10931

Quota: 1/1

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

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

