TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Righetti Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 83/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 11
Stima / Formazione lotti 11
Riserve e particolarità da segnalare 12
Riepilogo bando d'asta 14
Lotto Unico 14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 83/2025 del R.G.E. 15
Lotto Unico 15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 16

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 27/11/2025, il sottoscritto Arch. Righetti Claudio, con studio in Corso Mameli, 11/A - 28921 - Verbania (VB), email info@righettiarchitettura.it, PEC claudio.righetti@archiworldpec.it, Tel. 0323 405013, Fax 0323 405013, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lesa (NO) - via U. Visconti 102/104

DESCRIZIONE

casa da terra a tetto.
Edificio così composto:
- a piano terra, 2 camere, wc esterno, area cortilizia di pertinenza gravata da servitù di passo a favore di terzi;
- a piano primo, 2 camere, 3 balconi;
- a piano secondo, 2 camere, cucina, bagno, disimpegno, 3 balconi;
- a piano terzo (sottotetto), 1 camera ed un vano sottotetto non abitabile, accessibile unicamente da detta camera.

Completano la proprietà, scale interne ed esterne.
Il tutto rappresentato sulla planimetria allegata alla presente perizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lesa (NO) - via U. Visconti 102/104

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si allegano titoli di provenienza (atti notarili e note di trascrizione atti)

TITOLARITÀ

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

Si allegano:
- certificato di stato libero e residenza **** Omissis ****;
- certificato di morte di **** Omissis ****

Si segnala che la quota di piena porpietà di 1/2 indiviso di quanto oggetto di esecuzione immobiliare è caduta in successione come indicato nel seguete capitolo "provenienza ventennale", ora intestata a **** Omissis ****, con sede in Vercelli, cf **** Omissis ****, ma non esiste continuità storica delle trascrizioni in quanto manca l'accettazione di eredità con beneficio d'inventario e/o espressa.

CONFINI

L'intera consistenza, unitamente alle aree scoperte annesse, confina, con riferimento al NCT, Fg. 10 del Comune di Lesa, a nord - ovest con il mappale 535 e, proseguendo in senso orario, con i mappali 538 - 527 - via U. Visconti - mapp 536

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,49 mq	154,39 mq	1	154,39 mq	2,78 m	T/1/2/3
balconi e scale esterne	25,02 mq	26,88 mq	0,5	13,44 mq	0,00 m	T/1/2
sottotetto non abitabile	18,35 mq	26,85 mq	0,25	6,71 mq	1,32 m	3
corte	12,83 mq	12,83 mq	0,05	0,64 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**175,18 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**175,18 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le altezze si riferiscono a quella media

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **03/06/2004** al **13/07/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 536, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8,5 Rendita € 526,79 Piano t/1/2/3 Graffato 537, sub 3
Dal **03/06/2004** al **13/07/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 536, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8,5 Rendita € 526,79 Graffato 537, sub 3
Dal **13/07/2004** al **17/04/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 536, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 247,90 Piano 2/3 Graffato 537, sub 5
Dal **13/07/2004** al **17/04/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 537, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 278,89 Piano t/1 Graffato 536, sub 4
Dal **17/04/2009** al **01/07/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 537, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 102 mq Rendita € 278,89 Piano t/1 Graffato 536, sub 4
Dal **09/11/2015** al **01/07/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 536, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 68 mq Rendita € 247,90 Piano 2/3 Graffato 537, sub 5
Dal **01/07/2021** al **02/03/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 537, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 102 mq Rendita € 278,89 Piano t/1 Graffato 536, sub 4
Dal **01/07/2021** al **02/03/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 536, Sub. 5 Categoria A3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 68 mq Rendita € 247,90 Piano 2/3 Graffato 537, sub 5
Dal **02/03/2026** al **02/03/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 537, Sub. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 10,5 Superficie catastale 178 mq Rendita € 650,74 Piano t/1/2/3

.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	537	6		A3	1	10,5	178 mq	650,74 €	t/1/2/3	

Corrispondenza catastale

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

Si segnala che per la corrispondenza con atto di pignoramento vedi allegato 7.
L'originaria consistenza immobiliare è stata variata con DV catastale depositata all'Agenzia del Territorio: pratica n°NO0016936, in atti dal 3/03/2026 per fusione - ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni (n°16936.1/2026).

Si allega:
1) per la situazione ante DV catastale
- visura storica NCEU Fg. 10, mapp. 536 sub 5 e 537 sub 5
- planimetria catastale NCEU Fg. 10, mapp. 536 sub 5 e 537 sub 5
- visura storica NCEU Fg. 10, mapp. 537 sub 4 e 536 sub 4
- planimetria catastale NCEU Fg. 10, mapp. 537 sub 4 e 536 sub 4
- estratto di mappa NCT del Fg. 10, mappale 536 e 537
- visura storica NCT Fg. 10, mapp. 536 e 537
2) per la situazione post DV catastale:
- visura storica NCEU Fg. 10, mapp. 537, sub. 6
- planimetria catastale NCEU Fg. 10, mapp. 537, sub. 6 (DOCFA)
- ricevuta di avvenuta variazione;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- estratto di mappa NCT del Fg. 10, mappale 537;
- visura storica NCT Fg. 10, mapp. 537

STATO CONSERVATIVO

pessimo (edificio da ristrutturare)

PARTI COMUNI

assenti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala che l'area cortilizia pertinenziale a piano terra è gravata da servitù di passo a favore di terzi.
Inoltre, la scala esterna da PT a P1° e balcone di arrivo sono utilizzati anche dalla limitrofa proprietà per accedere alla propria abitazione (situazione non riscontrata dal titolo di provenienza)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

PIANO TERRA/1°/2°/3°
Strutture verticali perimetrali e di spina in pietrame;
Solai in legno
Scale interne in legno
Scale esterne, parte in sasso e parte in cls
Copertura: con struttura in legno
Manto di copertura: in coppi
Pareti esterne: in pietrame, intonacate;
Pareti interne: parte in pietrame e parte in 6 fori, intonacate
Pavimentazione interna: parte in legno, parte in battuto di cemento, parte in marmette di graniglia, parte in ceramica e parte in moquette
Rivestimento bagno: in ceramica
pavimentazione balconi: parte in sasso e parte in piastrella di ceramica
controsoffitti in parte in cannette intonacate ed in parte in perline
Infissi esterni: in legno
infissi interni in legno
Impianto di riscaldamento, a gas metano con tubazioni fuori traccia e radiatori, presenza di caldaia, ma senza allacciamenti
Impianto elettrico: fuori traccia
Impianto idrico sanitario: presente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.
E'stata comunque inoltrata PEC all'Agenzia delle Entrate del VCO in data 03/02/2026, registrata al n° di protocollo ADE n°5218 del 04/02/2026, istanza per conoscere se in capo all'immobile oggetto di esecuzione fossero presenti in anagrafe tributaria contratti di locazione registrati in corso. L'agenzia delle Entrate non ha mai dato alcun riscontro alla succitata istanza.
Si allega istanza 03/02/2026 e registrazione ADE del 04/02/2026

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **13/07/2004** al **20/01/2025**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Gian Paolo Roncarolo	13/07/2004	106201	6729
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		C.RR.II Verbania	19/07/2004	9088	6682
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **01/07/2021**	**** Omissis ****	**dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			01/07/2021		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		C.RR.II Verbania	20/01/2025	544	463
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Vercelli	17/01/2025	8295	88888

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Non esiste continuità storica delle trascrizioni in quanto manca l'accettazione di eredità con beneficio di inventario e/o espresse.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 15/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Verbania il 23/02/2012
  Reg. gen. 1897 - Reg. part. 175
  Importo: € 2.324,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 848,00
  Spese: € 1.350,00
  Interessi: € 117,00
  Rogante: Giudice di Pace di Savona
  Data: 14/04/2011
  N° repertorio: 593
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Verbania il 24/05/2013
  Reg. gen. 5182 - Reg. part. 488
  Importo: € 30.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 15.000,00
  Rogante: Tribunale di Savona
  Data: 08/02/2013
  N° repertorio: 110
- **ipoteca volontaria** derivante da ipoteca in rinnovazione
  Iscritto a Verbania il 08/07/2024
  Reg. gen. 7705 - Reg. part. 773
  Importo: € 118.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 59.400,00
Rogante: notaio Gian Paolo Roncardo
Data: 13/07/2004
N° repertorio: 106202
N° raccolta: 6730

Trascrizioni

- **pignoramento**
  Trascritto a Verbania il 12/11/2025
  Reg. gen. 13135 - Reg. part. 10789
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'intera area di cui fa parte l'edificio oggetto di esecuzione immobiliare, visto il vigente PRG approvato con DGR n°15-289 in data 20/06/2005, pubblicata sul B.U.R.P. n°26 in data 30/06/2005 e successiva "variante strutturale n°01/2007" approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n°43 del 16/10/2008, pubblicata per estratto sul B.U.R.P. n°47 del 20/11/2008;
- viste le vigenti Leggi urbanistiche nazionali e regionali;
- risulta con destinazione: "Nuclei di Antica Formazione (A)", normati dall'art. 3.3.2 delle NTA del PRG vigente.
L'area è interessata dai seguenti vincoli:
- Vincolo Paesaggistico (art. 136 D.Lvo 42/2004 e ss.mm.ii - D.M. 10/08/1950);
- fascia di rispetto ferrovia normata dall'art. 4.4.6 delle NTA del PRG vigente;
- classe geologica normata dall'art. 4.2.2 delle NTA del PRG vigente.
Si specifica che presso il Comune di Lesa non è stata reperita cartografia che individua le aree gravate da usi civici, pertanto si segnala l'indisponibilità di rilasciare qualsiasi dichiarazione attestante tale vincolo.
Si allega CDU rilasciato dal Comune di Lesa in data 15/12/2025.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Presso il Comune di Lesa (Unione dei Comuni Collinari del Vergante - Belgirate - Lesa - Meina) è stata eseguita dal sottoscritto CTU una verifica sui provvedimenti autorizzativi depositati inerenti la proprietà succitata.
L'accertamento relativo al periodo successivo all'originaria costruzione dell'edificio, ha dato il seguente esito:
dall'esame di tutti i registri dei titoli autorizzativi messi a disposizione dal Comune, in occasione dell'accesso agli atti avvenuto in data 22/01/2026 non sono risultati provvedimenti per rilascio N.O., licenze, permessi , ecc..
Solo in data 30/01/2026, esaminando il titolo di provenienza degli esecutati, il sottoscritto CTU ha avuto riscontro di un'autorizzazione edilizia dell'08/04/1976, n°3430 di protocollo.
In data 30/01/2026 è stata inviata mail al Comune per chiedere il rilascio di copia della stessa con eventuali disegni allegati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Considerata l'inerzia del Comune, in data 20/02/2026 è stata trasmessa PEC con lo stesso contenuto.
Ad oggi il Comune non ha dato riscontro, pertanto il sottoscritto CTU non può riferire nulla sul contenuto di detta Autorizzazione.
Pertanto l'unica documentazione rappresentante lo stato di fatto dell'immobile, sono le planimetrie depositate in catasto
Dalla verifica di rispondenza tra lo stato dei luoghi le planimetrie succitate, sono risultate difformità su opere interne, come meglio rappresentato dal fac-simile progetto in sanatoria allegato alla presente perizia.
Opere tutte sanabili ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del DPR 06/06/2001, n°380, depositando presso il Comune di Lesa una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria.
Qui di seguito si quantificano i costi per procedere alla regolarizzazione dell'abuso succitato:
- E. 1.000 per sanzione da versare al Comune;
- E. 1.000, compresi diritti e spese, per CILA in sanatoria da depositare in Comune;
e così per un totale di E. 2.000,00.
Non si rende necessaria la DV catastale perchè le modifiche non comportano la variazione di rendita catastale.
Si allega:
- mail 30/01/2026 inviata al Comune di Lesa;
- PEC 20/02/2026 inviata al Comune di Lesa;
- fac-simile progetto di sanatoria.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lesa (NO) - via U. Visconti 102/104
casa da terra a tetto. Edificio così composto: - a piano terra, 2 camere, wc esterno, area cortilizia di pertinenza gravata da servitù di passo a favore di terzi; - a piano primo, 2 camere, 3 balconi; - a piano secondo, 2 camere, cucina, bagno, disimpegno, 3 balconi; - a piano terzo (sottotetto), 1 camera ed un vano sottotetto non abitabile, accessibile unicamente da detta camera. Completano la proprietà, scale interne ed esterne. Il tutto rappresentato sulla planimetria allegata alla presente perizia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 537, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 70.072,00
Si segnala, solo ai fini fiscali, che il valore dell'unità immobiliare è determinato dal seguente conteggio, a seconda che il bene venga utilizzato con agevolazione c.d. "1° casa" o senza agevolazioni, applicando alla rendita catastale, nel primo caso un coefficiente 115,50 e nella seconda ipotesi un coefficiente 126.
1° casa:
ai fini dell'agevolazione c.d. 1° casa viene considerata la rendita catastale:
E. 650,74 x 115,50 = E. 75.160,47.
Nel caso senza agevolazioni:
E. 650,74 x 126 = E. 81.993,24.
Per la stima che segue sono stati utilizzati i seguenti riferimenti di valutazione: consistenza della superficie espressa in mq; ubicazione; livello di piano; esposizione; vetustà; presenza di mezzi pubblici di trasporto nelle vicinanze; qualità del tessuto urbano circostante; peculiarità architettoniche; comparazione con immobili similari.
Alla luce di tutti i dati raccolti, il sottoscritto CTU non propone nessun coefficiente correttivo in aumento o diminuzione di valore con specifico riferimento agli elementi richiamati in perizia, in quanto il fabbricato di cui alla presente risulta conforme ad un valore medio di immobili similari aventi le peculiarità sopra elencate.
Si propone pertanto la seguente valutazione:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Lesa (NO) - via U. Visconti 102/104	175,18 mq	400,00 €/mq	€ 70.072,00	100,00%	€ 70.072,00
				Valore di stima:	€ 70.072,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che la valutazione esposta non comprende gli oneri relativi alla sanatoria per complessivi E. 2.000, pertanto la stima già dedotta di detti costi è di E. 68.072,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Verbania, li 30/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Righetti Claudio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lesa (NO) - via U. Visconti 102/104
  casa da terra a tetto. Edificio così composto: - a piano terra, 2 camere, wc esterno, area cortilizia di pertinenza gravata da servitù di passo a favore di terzi; - a piano primo, 2 camere, 3 balconi; - a piano secondo, 2 camere, cucina, bagno, disimpegno, 3 balconi; - a piano terzo (sottotetto), 1 camera ed un vano sottotetto non abitabile, accessibile unicamente da detta camera. Completano la proprietà, scale interne ed esterne. Il tutto rappresentato sulla planimetria allegata alla presente perizia.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 537, Sub. 6, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'intera area di cui fa parte l'edificio oggetto di esecuzione immobiliare, visto il vigente PRG approvato con DGR n°15-289 in data 20/06/2005, pubblicata sul B.U.R.P. n°26 in data 30/06/2005 e successiva "variante strutturale n°01/2007" approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n°43 del 16/10/2008, pubblicata per estratto sul B.U.R.P. n°47 del 20/11/2008; - viste le vigenti Leggi urbanistiche nazionali e regionali; - risulta con destinazione: "Nuclei di Antica Formazione (A)", normati dall'art. 3.3.2 delle NTA del PRG vigente. L'area è interessata dai seguenti vincoli: - Vincolo Paesaggistico (art. 136 D.Lvo 42/2004 e ss.mm.ii - D.M. 10/08/1950); - fascia di rispetto ferrovia normata dall'art. 4.4.6 delle NTA del PRG vigente; - classe geologica normata dall'art. 4.2.2 delle NTA del PRG vigente. Si specifica che presso il Comune di Lesa non è stata reperita cartografia che individua le aree gravate da usi civici, pertanto si segnala l'indisponibilità di rilasciare qualsiasi dichiarazione attestante tale vincolo. Si allega CDU rilasciato dal Comune di Lesa in data 15/12/2025.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Lesa (NO) - via U. Visconti 102/104		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 537, Sub. 6, Categoria A3	**Superficie**	175,18 mq
Stato conservativo:	pessimo (edificio da ristrutturare)		
Descrizione:	casa da terra a tetto. Edificio così composto: - a piano terra, 2 camere, wc esterno, area cortilizia di pertinenza gravata da servitù di passo a favore di terzi; - a piano primo, 2 camere, 3 balconi; - a piano secondo, 2 camere, cucina, bagno, disimpegno, 3 balconi; - a piano terzo (sottotetto), 1 camera ed un vano sottotetto non abitabile, accessibile unicamente da detta camera. Completano la proprietà, scale interne ed esterne. Il tutto rappresentato sulla planimetria allegata alla presente perizia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Verbania il 23/02/2012
  Reg. gen. 1897 - Reg. part. 175
  Importo: € 2.324,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 848,00
  Spese: € 1.350,00
  Interessi: € 117,00
  Rogante: Giudice di Pace di Savona
  Data: 14/04/2011
  N° repertorio: 593
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Verbania il 24/05/2013
  Reg. gen. 5182 - Reg. part. 488
  Importo: € 30.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 15.000,00
  Rogante: Tribunale di Savona
  Data: 08/02/2013
  N° repertorio: 110
- **ipoteca volontaria** derivante da ipoteca in rinnovazione
  Iscritto a Verbania il 08/07/2024
  Reg. gen. 7705 - Reg. part. 773
  Importo: € 118.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 59.400,00
  Rogante: notaio Gian Paolo Roncardo
  Data: 13/07/2004
  N° repertorio: 106202
  N° raccolta: 6730

Trascrizioni

- **pignoramento**
  Trascritto a Verbania il 12/11/2025
  Reg. gen. 13135 - Reg. part. 10789
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009