

Geom. Maurizio Savazzi

Via Carcano n°8 28040 Lesa (NO)

Tel. e fax. 0322-772156



## TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.



# 08 PERIZIA EPURATA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Savazzi Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

|                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                                          | 5  |
| Premessa.....                                                                           | 5  |
| Descrizione.....                                                                        | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro..... | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro .....      | 5  |
| Lotto Unico .....                                                                       | 5  |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                                             | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro..... | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro .....      | 6  |
| Titolarità.....                                                                         | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro..... | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro .....      | 6  |
| Confini .....                                                                           | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro..... | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro .....      | 7  |
| Consistenza .....                                                                       | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro..... | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro .....      | 7  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                        | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro..... | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro .....      | 8  |
| Dati Catastali.....                                                                     | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro..... | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro .....      | 9  |
| Precisazioni .....                                                                      | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro..... | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro .....      | 9  |
| Stato conservativo .....                                                                | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro .....      | 10 |
| Parti Comuni .....                                                                      | 10 |

|                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro .....      | 10 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                                                | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro .....      | 10 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                             | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro .....      | 11 |
| Stato di occupazione.....                                                               | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro..... | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro .....      | 11 |
| Provenienze Ventennali.....                                                             | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro..... | 12 |
| Formalità pregiudizievoli.....                                                          | 14 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro..... | 14 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro .....      | 15 |
| Normativa urbanistica.....                                                              | 15 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro..... | 15 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro .....      | 15 |
| Regolarità edilizia.....                                                                | 16 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro..... | 16 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro .....      | 16 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                                      | 17 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro..... | 17 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro .....      | 17 |
| Stima / Formazione lotti.....                                                           | 17 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                                            | 20 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                                                | 20 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2023 del R.G.E.....                        | 21 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                                                | 21 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....                           | 22 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro..... | 22 |

**Geom. Maurizio Savazzi**

Via Carcano n°8 28040 Lesa (NO)

Tel. e fax. 0322-772156

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro ..... 22

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## INCARICO

In data 21/07/2023, il sottoscritto Geom. Savazzi Maurizio, con studio in Via Carcano, 8 - 28040 - Lesa (NO), email geo.savazzi@gmail.com, PEC maurizio.savazzi@geopec.it, Tel. 0322 772156, Fax 0322 772156, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO**

Abitazione monofamiliare con autorimessa con area cortilizia di pertinenza facente parte di più ampio complesso immobiliare con diritto di accesso dal complesso stesso.

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO**

Autorimessa accessoria all'appartamento Bene n°1.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO**

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

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO**

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

### **TITOLARITÀ**

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO**

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO**

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO

Da nord in senso orario: mappale 725, strada, mappale 722.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO

In un sol corpo con l'appartamento da Nord in senso orario: Mappale 725, strada, mappale 722

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano   |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|---------|
| Abitazione                            | 62,50 mq            | 75,50 mq            | 1            | 75,50 mq                    | 2,70 m  | Terreno |
| Soffitta                              | 110,00 mq           | 126,00 mq           | 0,20         | 25,20 mq                    | 1,45 m  | Primo   |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 100,70 mq                   |         |         |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                        | %       |         |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 100,70 mq                   |         |         |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano   |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|---------|
| Abitazione                            | 43,50 mq            | 50,00 mq            | 1            | 50,00 mq                    | 2,70 m  | Terreno |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 50,00 mq                    |         |         |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                        | %       |         |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 50,00 mq                    |         |         |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                      |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 25/06/1990 al 21/09/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. „, Fg. 6, Part. 220, Sub. 2<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 4,5<br>Superficie catastale 72,72 mq<br>Rendita € 33.699,00<br>Piano T |

I dati catastali risultano corrispondenti a quelli reali.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO

| Periodo           | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                       |
|-------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal al 21/09/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 220, Sub. 3<br>Categoria C6<br>Cl.3, Cons. 46<br>Superficie catastale 46 mq<br>Rendita € 235,19<br>Piano T |

I titolari catastali risultano corrispondenti a quelli reali.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| ,                       | 6      | 220   | 2    |                     | A3        | 2      | 4,5         | 72,72 mq             | 33699 € | T     |          |

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |        |            |         |         |          |  |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|------------|---------|---------|----------|--|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |        |            |         |         |          |  |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona                | Qualità | Classe | Superficie | Reddito | Reddito | Graffato |  |

|   |     |  |  | Cens. |             |  | ha are ca    | dominicale | agrario |  |
|---|-----|--|--|-------|-------------|--|--------------|------------|---------|--|
| 6 | 220 |  |  |       | Ente urbano |  | 00 00 280 mq | 0 €        | 0 €     |  |

#### Corrispondenza catastale

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

#### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 6      | 220   | 3    |                     | C6        | 3      | 46          | 46 mq                | 235,19 € | T     |          |

#### Corrispondenza catastale

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

#### PRECISAZIONI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO

Il portico indicato nella planimetria catastale e corrispondente non è indicato nella mappa catastale, inoltre risulta essere edificato sul mappale n.722.

il mappale 722 è di proprietà dei soggetti titolari dell'unità in perizia con le medesime quote.

Non essendo citato nel procedimento detto mappale non ne è stata data rilevanza in perizia.

Il sottotetto è raggiungibile a mezzo di rampa scala in legno posta all'interno dell'autorimessa subalterno n°3.

#### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO

Il portico indicato nella planimetria catastale e corrispondente non è indicato nella mappa catastale, inoltre risulta essere edificato sul mappale n.722.

il mappale 722 è di proprietà dei soggetti titolari dell'unità in perizia con le medesime quote.

Non essendo citato nel procedimento detto mappale non ne è stata data rilevanza in perizia.

Il sottotetto, compresa nella planimetria catastale dell'abitazione Sub.2, è accessibile dall'autorimessa a mezzo di rampa scala in legno.

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO**

Abitazione in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, attualmente in locazione con regolare contratto.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO**

Lo stato conservativo e manutentivo è sufficiente, non si riscontrano particolari deficienze nella situazione di fatto.

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO**

Non risultano parti comuni, l'accesso avviene con diritto di passaggio attraverso accesso carraio ed area di cui al mappale n°221 della medesima ditta intestata.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO**

Non risultano parti comuni, l'accesso avviene con diritto di passaggio attraverso accesso carraio ed area di cui al mappale n°221 della medesima ditta intestata.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO**

Risulta solo diritto di passaggio da accesso carraio e area di cui al mappale n.221.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO**

Non risultano servitù, censi, livelli o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO**

Struttura perimetra in muratura di laterizio spessore cm.33 con intonaco al civile e tinteggiatura

Solette in laterocemento

Pavimenti in piastrelle di ceramica e rivestimenti bagno e cucina

Serramenti in legno doppio vetro con gelosie ad anta

Impianti elettrico ed idrosanitario incassati

Riscaldamento a radiatori con caldaia murale a gas

Tetto con orditura in legno e copertura in tegole in cotto tipo portoghese

**Geom. Maurizio Savazzi**

Via Carcano n°8 28040 Lesa (NO)

Tel. e fax. 0322-772156

Area esterna di pertinenza marciapiede in cls

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO**

---

Struttura perimetra in muratura di laterizio spessore cm.33 con intonaco al civile

Solette in laterocemento

Pavimenti in piastrelle di ceramica

Accessi carraio e pedonale in legno ad anta

Impianto elettrico incassato

Tetto con orditura in legno e copertura in tegole in cotto tipo portoghese

Area esterna di pertinenza marciapiede in cls

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 30/04/2026

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### **Stato della causa in corso per il rilascio**

Il contratto di locazione è in corso di validità.

Il sottotetto non è utilizzato dal soggetto locatario dell'appartamento ma dalla proprietà dell'immobile.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 500,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO**

---

L'autorimessa è utilizzata dalla proprietà come ricovero attrezzi e mezzi.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PROVENIENZE VENTENNALI

## BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                          |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 25/06/1990 al 29/04/1991 | **** Omissis **** | COSTITUZIONE                  |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                               | 25/06/1990 | 2218.1        |             |
|                              |                   | Trascrizione                  |            |               |             |
|                              |                   | Presso                        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                               |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione                 |            |               |             |
|                              |                   | Presso                        | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                               |            |               |             |
|                              |                   |                               |            |               |             |
| Dal 29/04/1991 al 05/07/2002 | **** Omissis **** | Incorporazione di società     |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Farhat Jean Pierre in Bergano | 29/04/1991 | 70213         |             |
|                              |                   | Trascrizione                  |            |               |             |
|                              |                   | Presso                        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                               | 12/03/1993 | 5310.2        |             |
|                              |                   | 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 | 1543.1        |             |
|                              |                   | Trascrizione                  |            |               |             |
|                              |                   | Presso                        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                               |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione                 |            |               |             |
|                              |                   | Presso                        | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |

|                              |                   |                                           |            |               |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------|------------|---------------|
|                              |                   |                                           |            |               |
| Dal 05/07/2002 al 05/07/2002 | **** Omissis **** | Mutamento denominazione o ragione sociale |            |               |
|                              |                   | Rogante                                   | Data       | Repertorio N° |
|                              |                   | Bellomo Aldo in Monza                     | 05/07/2002 | 123005        |
|                              |                   | Trascrizione                              |            |               |
|                              |                   | Presso                                    | Data       | Reg. gen.     |
|                              |                   | Novara                                    | 22/01/2003 | 9466.1        |
|                              |                   | Registrazione                             |            |               |
|                              |                   | Presso                                    | Data       | Reg. N°       |
|                              |                   |                                           |            |               |
| Dal 05/07/2002 al 29/01/2003 | **** Omissis **** | Rettifica intestazione all'attualità      |            |               |
|                              |                   | Rogante                                   | Data       | Repertorio N° |
|                              |                   |                                           | 05/07/2002 | 6561.1        |
|                              |                   | Trascrizione                              |            |               |
|                              |                   | Presso                                    | Data       | Reg. gen.     |
|                              |                   |                                           |            |               |
|                              |                   | Registrazione                             |            |               |
|                              |                   | Presso                                    | Data       | Reg. N°       |
|                              |                   |                                           |            |               |
| Dal 05/07/2002 al 29/01/2003 | **** Omissis **** | Voltura d'ufficio                         |            |               |
|                              |                   | Rogante                                   | Data       | Repertorio N° |
|                              |                   |                                           | 05/07/2002 | 9466          |
|                              |                   | Trascrizione                              |            |               |
|                              |                   | Presso                                    | Data       | Reg. gen.     |
|                              |                   |                                           |            |               |
|                              |                   | Registrazione                             |            |               |
|                              |                   | Presso                                    | Data       | Reg. N°       |
|                              |                   |                                           |            |               |
| Dal 29/01/2003 al 05/07/2002 | **** Omissis **** | Ricongiungimento usufrutto                |            |               |
|                              |                   | Rogante                                   | Data       | Repertorio N° |
|                              |                   |                                           | 29/01/2003 | 484.2         |
|                              |                   | Trascrizione                              |            |               |

|                |                   |                                      |            |               |             |
|----------------|-------------------|--------------------------------------|------------|---------------|-------------|
|                |                   | Presso                               | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   |                                      |            |               |             |
|                |                   | Registrazione                        |            |               |             |
|                |                   | Presso                               | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 29/01/2003 | **** Omissis **** | Rettifica intestazione all'attualità |            |               |             |
|                |                   | Rogante                              | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   |                                      | 29/01/2003 | 6563.1        |             |
|                |                   | 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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO**

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Costituzione ipoteca  
Iscritto a Milano il 29/03/2019  
Reg. gen. 4462 - Reg. part. 573  
Importo: € 150.000,00  
Capitale: € 150.000,00  
Rogante: Alessandra Zizanovich  
Data: 28/03/2019  
N° repertorio: 20504  
N° raccolta: 13876

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Verbania il 14/06/2023

Reg. gen. 9523 - Reg. part. 7149

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

Contro \*\*\*\* 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: \_\_\_\_\_.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Verbania il 14/06/2023

Reg. gen. 9523 - Reg. part. 7149

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO**

Immobile inserito a in azzonamento A.E.R. Aree edificate ad uso prevalentemente Residenziale (Art.20 NTA)  
Vincolo Paesaggistico ai sensi della Legge 778/1922 e 1497/1939 - D.M. 21/09/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 01.08.1985

Fascia di rispetto della Ferrovia (c. D. Art.33 NTA)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO**

Immobile inserito a in azzonamento A.E.R. Aree edificate ad uso prevalentemente Residenziale (Art.20 NTA)  
Vincolo Paesaggistico ai sensi della Legge 778/1922 e 1497/1939 - D.M. 21/09/1984 e del D.L. 312/1985 con

**Geom. Maurizio Savazzi**

Via Carcano n°8 28040 Lesa (NO)

Tel. e fax. 0322-772156

DD.MM. 01.08.1985

Fascia di rispetto della Ferrovia (c. D. Art.33 NTA)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Concessione Edilizia n.32/88 del 14.06.1988

Variante Concessione Edilizia n.28/89 del 09.08.1989

Certificato di Abitabilità n.06/91 del 13.12.1991

#### ***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 idrico.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Concessione Edilizia n.32/88 del 14.06.1988

Variante Concessione Edilizia n.28/89 del 09.08.1989

Certificato di Abitabilità n.06/91 del 13.12.1991

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli od oneri condominiali

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli od oneri condominiali

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro  
Abitazione monofamiliare con autorimessa con area cortilizia di pertinenza facente parte di più ampio complesso immobiliare con diritto di accesso dal complesso stesso.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 220, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 220, Qualità Ente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)  
Valore di stima del bene: € 23.496,57  
Il valore di stima è stato indicato in riferimento all'andamento del mercato tenendo presente quanto indicato dalla Borsa dell'Agenzia Entrate del 1° semestre 2023 oltre al Borsino Immobiliare Novarese edizione 2023.  
Viene anche tenuto conto della classe energetica E attribuita in fase di redazione dell'APE che ne penalizza il valore.  
Si precisa che non viene preso in considerazione il portico insistente su altro mappale come già precisato in perizia ed il fatto che l'accesso carraio è sempre dal mappale n°722 con diritto di passo dal medesimo.  
La quota in vendita è pari ad 1/6 del totale come parte in proprietà al soggetto esecutato.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro  
Autorimessa accessoria all'appartamento Bene n°1.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 220, Sub. 3, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)  
Valore di stima del bene: € 6.666,64  
Il valore di stima è stato indicato in riferimento all'andamento del mercato tenendo presente quanto indicato dalla Borsa dell'Agenzia Entrate del 1° semestre 2023 oltre al Borsino Immobiliare Novarese

**Geom. Maurizio Savazzi**

Via Carcano n°8 28040 Lesa (NO)

Tel. e fax. 0322-772156

edizione 2023.

Si precisa che non viene preso in considerazione il portico insistente su altro mappale come già precisato in perizia ed il fatto che l'accesso carraio è sempre dal mappale n°722 con diritto di passo dal medesimo.

La quota in vendita è pari ad 1/6 del totale come parte in proprietà al soggetto esecutato.

| Identificativo corpo                                                              | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Orta San Giulio (NO) -<br>Via Pian di Legro | 100,70 mq                | 1.400,00 €/mq   | € 140.980,00       | 16,67%           | € 23.496,57 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage<br>Orta San Giulio (NO) -<br>Via Pian di Legro          | 50,00 mq                 | 800,00 €/mq     | € 40.000,00        | 16,67%           | € 6.666,64  |
| Valore di stima:                                                                  |                          |                 |                    |                  | € 30.163,21 |

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.

Lesna, li 08/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Savazzi Maurizio



#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - n.18 fotografie (Aggiornamento al 14/09/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa CT (Aggiornamento al 21/07/2023)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie sub 2 e 3 (Aggiornamento al 21/07/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura CT mapp.722 (Aggiornamento al 21/07/2023)

**Geom. Maurizio Savazzi**

Via Carcano n°8 28040 Lesa (NO)

Tel. e fax. 0322-772156

✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche sub.2 e 3 (Aggiornamento al 21/09/2023)

✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione 220

✓ N° 1 Google maps - Aerofoto

✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di PRG e Legenda

✓ N° 2 Altri allegati - Certificati ipotecari

✓ N° 2 Altri allegati - Estratto e atto matrimonio

✓ N° 1 Altri allegati - Elenco trascrizioni

✓ N° 3 Altri allegati - Atti di vendita e cessioni

✓ N° 2 Altri allegati - Successione e atto notorio

✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione

✓ N° 2 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 01/11/2023)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro  
Abitazione monofamiliare con autorimessa con area cortilizia di pertinenza facente parte di più ampio complesso immobiliare con diritto di accesso dal complesso stesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 220, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 220, Qualità Ente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)  
Destinazione urbanistica: Immobile inserito a in azzonamento A.E.R. Aree edificate ad uso prevalentemente Residenziale (Art.20 NTA) Vincolo Paesaggistico ai sensi della Legge 778/1922 e 1497/1939 - D.M. 21/09/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 01.08.1985 Fascia di rispetto della Ferrovia (c. D. Art.33 NTA)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro  
Autorimessa accessoria all'appartamento Bene n°1.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 220, Sub. 3, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)  
Destinazione urbanistica: Immobile inserito a in azzonamento A.E.R. Aree edificate ad uso prevalentemente Residenziale (Art.20 NTA) Vincolo Paesaggistico ai sensi della Legge 778/1922 e 1497/1939 - D.M. 21/09/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 01.08.1985 Fascia di rispetto della Ferrovia (c. D. Art.33 NTA)

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

| Bene N° 1 - Appartamento                          |                                                                                                                                                                          |                   |           |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro                                                                                                                                 |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                | <b>Quota</b>      | 1/6       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 220, Sub. 2, Categoria A3<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 220, Qualità Ente urbano   | <b>Superficie</b> | 100,70 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Abitazione in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, attualmente in locazione con regolare contratto.                                                      |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Abitazione monofamiliare con autorimessa con area cortilizia di pertinenza facente parte di più ampio complesso immobiliare con diritto di accesso dal complesso stesso. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                     |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                       |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile                                                                                                                  |                   |           |

| Bene N° 2 - Garage             |                                                                                                                         |                   |          |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Orta San Giulio (NO) - Via Pian di Legro                                                                                |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà                                                                                                               | <b>Quota</b>      | 1/6      |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 220, Sub. 3, Categoria C6                                   | <b>Superficie</b> | 50,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | Lo stato conservativo e manutentivo è sufficiente, non si riscontrano particolari deficienze nella situazione di fatto. |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>            | Autorimessa accessoria all'appartamento Bene n°1.                                                                       |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.                                                                                                                    |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | L'autorimessa è utilizzata dalla proprietà come ricovero attrezzi e mezzi.                                              |                   |          |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Costituzione ipoteca  
Iscritto a Milano il 29/03/2019  
Reg. gen. 4462 - Reg. part. 573  
Importo: € 150.000,00  
Capitale: € 150.000,00  
Rogante: Alessandra Zizanovich  
Data: 28/03/2019  
N° repertorio: 20504  
N° raccolta: 13876

#### Trascrizioni

- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Verbania il 14/06/2023  
Reg. gen. 9523 - Reg. part. 7149  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORTA SAN GIULIO (NO) - VIA PIAN DI LEGRO

#### Trascrizioni

- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Verbania il 14/06/2023  
Reg. gen. 9523 - Reg. part. 7149  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*