

# TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bartorelli Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2021 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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

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



## 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 .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	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 .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 47/2021 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

All'udienza del 28/06/2021, 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 29/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Arona (NO) - VICOLO DEL PORTICO 6

## DESCRIZIONE

---

PORZIONE DI CASEGGIATO TERRA CIELO, ADDOSSATO AD ALTRI EDIFICI E PROSPETTANTE SU STRADA E SU CORTE, RISTRUTTURATO, CON PICCOLA CORTE PRIVATA, FACENTE PARTE DEL NUCLEO STORICO DELLA FRAZIONE DI MONTRIGIASCO DI ARONA.

L'IMMOBILE SI SVILUPPA SU TRE LIVELLI FUORI TERRA CON BALLATOIO AL 1 E 2 LIVELLO.

ZONA CENTRALE CON PARCHEGGI PUBBLICI POCO DISTANTI.

ZONA POCO SERVITA, SENZA ATTIVITA' COMMERCIALI.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Arona (NO) - VICOLO DEL PORTICO 6

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Il creditore procedente ha prodotto relazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultra ventennali.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE A COMPLETAMENTO è STATA PRODOTTA DAL CTU

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si fa presente che dagli atti Notarili riportati, a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile è pervenuto attraverso i seguenti atti:

-atto di compravendita del 26/04/1995 rep 87180/7736 Notaio D'Oro Vincenzo, per 1/2 con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 1/2

-atto di compravendita del 07/05/2001 rep 3600 Notaio Pala Fabio, per l'acquisto della quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Catastalmente l'immobile risultava ancora intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il CTU ha provveduto a rettificare l'intestazione in conformità con gli atti di compravendita.

## CONFINI

L'appartamento confina con:

Nord: strada comunale;

Est: altra unità immobiliare;

Sud: Corte esclusiva;

Ovest: altra proprietà

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	126,00 mq	1,00	126,00 mq	0,00 m	p.t/1
Sottotetto	45,00 mq	63,00 mq	0,33	0,33 mq	0,00 m	p.2
Balcone scoperto	20,00 mq	20,00 mq	0,25	0,25 mq	0,00 m	1/2
corte	28,00 mq	28,00 mq	0,18	0,18 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>126,76 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>126,76 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 21/03/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 58, Zc. 2 Categoria A5

		Cl.U, Cons. 3.5 VANI Rendita € 103,03 Piano T-1
Dal 21/03/1995 al 26/04/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 58, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 VANI Rendita € 22.001,00 Piano T-1-2
Dal 26/04/1995 al 07/05/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 58, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 220,01 Piano T-1-2
Dal 07/05/2001 al 28/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 58, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 159 mq Rendita € 220,01 Piano T-1-2

La cronistoria dei dati catastali non corrispondeva alla cronologia notarile.

Si fa presente che dagli atti Notarili riportati, a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile è pervenuto attraverso i seguenti atti:

-1/2 con atto di compravendita del 26/04/1995 rep 87180/7736 Notaio D'Oro Vincenzo, per 1/2 con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

-1/2 con atto di compravendita del 07/05/2001 rep 3600 Notaio Pala Fabio, per l'acquisto della quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Catastalmente l'immobile risultava ancora intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il CTU ha provveduto a rettificare l'intestazione in conformità con gli atti di compravendita.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	36	58		2	A4	3	6 vani	159 mq	220,01 €	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.

Il CTU ha riscontrato difformità sia nell'intestazione catastale non conforme agli atti di proprietà, sia nella corrispondenza del catastale in atti con lo stato di fatto planimetrico.

L'intestazione catastale è stata rettificata dal CTU.

Per quanto riguarda le difformità catastali riscontrate, riguardanti tramezzature interne e destinazioni d'uso dei locali diverse da quanto riscontrato sui luoghi, il CTU ha predisposto idonea scheda catastale riportante lo stato di fatto, che risulta peraltro difforme dal concessionario.

La planimetria catastale e la visura aggiornate sono allegate alla perizia.



## PRECISAZIONI

---

CASA SINGOLA COSTITUENTE PORZIONE DI VECCHIO CASEGGIATO DI CENTRO PAESE, LIBERA DA CIELO A TERRA, CON FIANCHI IN CONTINUITA' CON ALTRE COSTRUZIONI, FRONTE NORD SU STRADA PUBBLICA E FRONTE SUD PROSPETTANTE SU PICCOLA CORTE DI PROPRIETA', IN CONTINUITA' CON ALTRA PORZIONE DI CORTILE DI ALTRA PROPRIETA' MA GRAVATA DI DIRITTO DI PASSO A FAVORE.

L'IMMOBILE HA UNA IMPOSTAZIONE ARCHITETTONICA A CASCINA, ED E' STATO RISTRUTTURATO NEL 2007.

SI PRESENTA CON 3 LIVELLI FUORI TERRA E SENZA INTERRATO. NON HA ACCESSO CARRAIO MA SOLO PEDONALE, DA VICOLO PASSANTE ANCHE SU TERRENI GRAVATI DI SERVITU' DI PASSO.

L'IMMOBILE E' COSI' DI FATTO COMPOSTO:

-P.T. INGRESSO, PICCOLA ZONA PRANZO CON CUCINA ADIACENTE SEPARATA DA STRETTA MURATURA AD ARCO, DISIMPEGNO, BAGNO CIECO E CAMERA. SCALA AL P.1.

-P.1. AMPIO SOGGIORNO CON BALCONE IN LEGNO SU TUTTA LA FACCIATA VERSO LA CORTE, DISIMPEGNO, BAGNO, CAMERA CON CABINA ARMADIO. SCALA AL 2 PIANO

-P.2. SOTTOTETTO CON TETTO INCLINATO IN LEGNO A VISTA, IL SOTTOTETTO E' RIPARTITO A CREAZIONE DI DUE CAMERE E UN BAGNO. TUTTO IL LIVELLO HA BALCONE IN LEGNO CONTINUO SUL FRONTE SUD. TRA IL BALCONE E IL LIVELLO DEL PIANO VI E' UN DISLIVELLO DI CIRCA 35 CM.

NON VI E' AUTORIMESSA.

LA CASA A PIANO TERRA PRESENTA SEGNI DI UMIDITA' DI RISALITA, E PARTE DELLA MURATURA E' CONTROTERRA VERSO STRADA. ANCHE LA COPERTURA PRESENTA INFILTRAZIONI DI ACQUA.

## PATTI

---

DAGLI ATTI IN POSSESSO RISULTA CHE:

-IN ATTO DI COMPRAVENDITA ALLEGATO DEL 07/05/2001 REP. 3600 RACC. 344 NOTAIO FABIO PALA di Arona non vi siano annotazioni di PATTI



## STATO CONSERVATIVO

---

LA CASA HA SUBITO UNA RADICALE RISTRUTTURAZIONE NEL 2007 E ALCUNE PARTI NON SONO ANCORA DEL TUTTO COMPLETATE NELLE FINITURE.

COMPLESSIVAMENTE SI PRESENTA IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE AD ECCEZIONE DI SEGNI DI UMIDITA' DI RISALITA A PIANO TERRA DOVUTI ANCHE AL FATTO CHE PARTE DELLA MURATURA E' CONTROTERRA VERSO STRADA, E A PROBLEMATICHE IN COPERTURA CHE PRESENTA INFILTRAZIONI DI ACQUA.

## PARTI COMUNI

---

TRATTASI DI CASA SINGOLA CON PICCOLISSIMA CORTE ESCLUSIVA NON DELIMITATA. NON SONO RILEVABILI PARTI COMUNI CON ALTRI IMMOBILI. LA PICCOLA CORTE E' IN CONTINUITA' CON ALTRO LOTTO.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

DALL'ATTO NOTARILE REPERITO NON RISULTANO RIPORTATE SERVITU'.

DALLA SCHEDA CATASTALE RISULTA CHE IL MAPPALE N.59 E' GRAVATO DI SERVITU' DI PASSO A FAVORE DEL MAPPALE 58 OGGETTO DI PERIZIA.

DI FATTO ANCHE L'ACCESSO DA VIA DEL PORTICO SI DIRAMA SUL MEDESIMO MAPPALE 59 PER RAGGIUNGERE LA PROPRIETA' AL MAPP. 58.

SI ALLEGA C.D.U.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: FRONTE SUD E NORD

Altezza interna utile: A P.T H 2.73; A P.1 H 2.60

A P.2 ESSENDO IL TETTO A VISTA, RISULTANO DIVERSE ALTEZZE RILEVATE SUL POSTO: H. Min. 0.83 h max 2.05

Str. verticali: MURATURE IN LATERIZIO E ORDITURE IN C.A.

Solai: IN LATEROCEMENTO, E LEGNO

Copertura: A FALDE IN LEGNO A VISTA CON VELUX

Manto di copertura: TEGOLE (non verificabile coibentazione)

Pareti esterne ed interne: PARETI ESTERNE IN INTONACO COLORATO ED INTERNE IN LATERIZIO INTONACATO E TINTEGGIATO Pavimentazione interna: CERAMICA E LAMINATO.

Infissi esterni ed interni: ESTERNAMENTE SERRAMENTI IN LEGNO CON VETROCAMERA SENZA PERSIANE E IN FERRO VERSO STRADA NORD, INTERNI IN LEGNO TAMBURATO

Scale: INTERNE IN STRUTTURA PREFABBRICATA A SBALZO IN LEGNO

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA, CALDAIA AUTONOMA A GAS, E STUFA A PELLETTI, CALORIFERI IN ALLUMINIO E ACCIAIO, ACQUA E METANO AUTONOMI

Terreno esclusivo: SI DI RIDOTTE DIMENSIONI (30 MQ CA)

Posto auto: NO

ASSENZA DI IMPIANTI TIPO FOTOVOLTAICO O PANNELLI SOLARI, ANTIFURTO E ARIA CONDIZIONATA.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL DEBITORE.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1995 al 26/04/1995	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 26/04/1995 al 07/05/2001	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
D'ORO VINCENZO	26/04/1995			87180	7736
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/05/2001 al 28/10/2001	**** Omissis ****			<b>COMPRAVENDITA</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PALA FABIO	07/05/2001	3600	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			10/05/2001	5041	3721
		<b>Registrazione</b>			

		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'ATTO DI PROVENIENZA VERRA' INSERITO NEGLI ALLEGATI

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 28/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO  
Iscritto a VERBANIA il 28/11/2007  
Reg. gen. 17264 - Reg. part. 3040  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: ISCRIZIONE del 28/11/2007 - Registro Particolare 3040 Registro Generale 17264 Pubblico ufficiale SALERNO GABRIELE Repertorio 51473/11635 del 26/11/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a VERBANIA il 19/10/2010  
Reg. gen. 11498 - Reg. part. 2100  
Importo: € 68.076,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: ISCRIZIONE del 19/10/2010 - Registro Particolare 2100 Registro Generale 11498 Pubblico ufficiale GRAMATICA MONICA Repertorio 1334/745 del 29/09/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

### Trascrizioni



- **COPRAVENDITA**

Trascritto a VERBANIA il 10/05/2001

Reg. gen. 5041 - Reg. part. 3721

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: TRASCRIZIONE del 10/05/2001 - Registro Particolare 3721 Registro Generale 5041 Pubblico ufficiale PALA FABIO Repertorio 3600 del 07/05/2001 ATTO TRA VIVI - COPRAVENDITA

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a VERBANIA il 09/06/2021

Reg. gen. 6855 - Reg. part. 5365

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: TRASCRIZIONE del 09/06/2021 - Registro Particolare 5365 Registro Generale 6855 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VERBANIA Repertorio 467 del 15/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **SURROGAZIONE**

Iscritto a VERBANIA il 21/10/2010

Reg. gen. 11600 - Reg. part. 1366

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Annotazione n. 1366 del 21/10/2010 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 8, D.L. 7/2007)

### **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**

Dalle indagini effettuate presso i competenti uffici comunali, risulta che i terreni siti nel Comune di ARONA, Frazione Montrigiasco, descritti nel Catasto Terreni come fg. 36 mapp. 58 risultano classificati nel PRGC come segue:

- IN PRGC: Zona A : Ambiti di Valorizzazione del patrimonio culturale e storico-Immobile appartenente al gruppo 3-Art 12

- vincoli: Art 24 L.R.56/77

- idrogeologico R.D. 3267/23

- assenza usi civici.

Si allega CDU.

## 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.

Dalle indagini effettuate presso i competenti uffici comunali risulta che:  
l'immobile è edificato ante 1967. Sullo stesso si sono reperite le seguenti pratiche:

- C.E. N 165/82 DEL 19/05/1982 Per rifacimento tetto e solai
- D.I.A. N. 8778 DEL 24/06/2007 Per ristrutturazione

Non è stata reperita l'agibilità.

### **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.

Rispetto al progetto concessionato, lo stato dei luoghi è difforme.

In particolare modo a piano terra è stata ricavata una cucina con tramezzatura e il bagno non ha la finestra; a p.1. il bagno ha diversa misura ed è stata ricavata una piccola cabina armadio. Inoltre la scala di accesso al piano sottotetto ha un andamento differente.

A p.2 nel sottotetto non abitabile è stato realizzato 1 bagno e due locali.

Le modifiche a piano terra e primo sono sanabili.

Il bagno a p.2 è da smantellare.

Costo stimato :

Sanzione municipale : 1000 €

Rimessa in pristino : 2500 €

Pratiche edilizie: 2500 €

Riaccatastamento: 1000 €

AGIBILITA' : 2000 €

Totale : 9.000 €

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Non sussiste condizione di condominio.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO UNICO ESSENDO UNITA' IMMOBILIARE INDIVISIBILE E SENZA PERTINENZE

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



- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Arona (NO) - VICOLO DEL PORTICO 6  
PORZIONE DI CASEGGIATO TERRA CIELO, ADDOSSATO AD ALTRI EDIFICI E PROSPETTANTE SU STRADA E SU CORTE, RISTRUTTURATO, CON PICCOLA CORTE PRIVATA, FACENTE PARTE DEL NUCLEO STORICO DELLA FRAZIONE DI MONTRIGIASCO DI ARONA. L'IMMOBILE SI SVILUPPA SU TRE LIVELLI FUORI TERRA CON BALLATOIO AL 1 E 2 LIVELLO. ZONA CENTRALE CON PARCHEGGI PUBBLICI POCO DISTANTI. ZONA POCO SERVITA, SENZA ATTIVITA' COMMERCIALI.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 58, Zc. 2, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 183.802,00  
COSTI PER RIPRISTINO REGOLARITA' EDILIZIA STIMATI IN € 9.000

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Arona (NO) - VICOLO DEL PORTICO 6	126,76 mq	1.450,00 €/mq	€ 183.802,00	100,00%	€ 183.802,00
				Valore di stima:	€ 183.802,00



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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arona, li 28/12/2021

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

**ELENCO ALLEGATI:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- ✓ N° 11 Altri allegati - 1-FOTOGRAFIE; 2-DOCUMENTAZIONE CATASTALE; 3-CDU E DOCUMENTAZIONE URBANISTICA; 4- TITOLI DI PROPRIETA'; 5-APE; 6-CERTIFICATI ESECUTATI; 7-ISPEZIONI IPOTECARIE; 8-DATI CATASTO;-9-BANDO DI VENDITA; 10-PERIZIA EPURATA; 11-PUBBLICITA' COMMERCIALE (Aggiornamento al 28/12/2021)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Arona (NO) - VICOLO DEL PORTICO 6  
PORZIONE DI CASEGGIATO TERRA CIELO, ADDOSSATO AD ALTRI EDIFICI E PROSPETTANTE SU STRADA E SU CORTE, RISTRUTTURATO, CON PICCOLA CORTE PRIVATA, FACENTE PARTE DEL NUCLEO STORICO DELLA FRAZIONE DI MONTRIGIASCO DI ARONA. L'IMMOBILE SI SVILUPPA SU TRE LIVELLI FUORI TERRA CON BALLATOIO AL 1 E 2 LIVELLO. ZONA CENTRALE CON PARCHEGGI PUBBLICI POCO DISTANTI. ZONA POCO SERVITA, SENZA ATTIVITA' COMMERCIALI. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 58, Zc. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalle indagini effettuate presso i competenti uffici comunali, risulta che i terreni siti nel Comune di ARONA, Frazione Montrigiasco, descritti nel Catasto Terreni come fg. 36 mapp. 58 risultano classificati nel PRGC come segue: - IN PRGC: Zona A : Ambiti di Valorizzazione del patrimonio culturale e storico-Immobilie appartenente al gruppo 3-Art 12 - vincoli: Art 24 L.R.56/77 - idrogeologico R.D. 3267/23 - assenza usi civici. Si allega CDU.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 47/2021 DEL R.G.E.



**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Arona (NO) - VICOLO DEL PORTICO 6		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 58, Zc. 2, Categoria A4	<b>Superficie</b>	126,76 mq
<b>Stato conservativo:</b>	LA CASA HA SUBITO UNA RADICALE RISTRUTTURAZIONE NEL 2007 E ALCUNE PARTI NON SONO ANCORA DEL TUTTO COMPLETATE NELLE FINITURE. COMPLESSIVAMENTE SI PRESENTA IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE AD ECCEZIONE DI SEGNI DI UMIDITA' DI RISALITA A PIANO TERRA DOVUTI ANCHE AL FATTO CHE PARTE DELLA MURATURA E' CONTROTERRA VERSO STRADA, E A PROBLEMATICHE IN COPERTURA CHE PRESENTA INFILTRAZIONI DI ACQUA.		
<b>Descrizione:</b>	PORZIONE DI CASEGGIATO TERRA CIELO, ADDOSSATO AD ALTRI EDIFICI E PROSPETTANTE SU STRADA E SU CORTE, RISTRUTTURATO, CON PICCOLA CORTE PRIVATA, FACENTE PARTE DEL NUCLEO STORICO DELLA FRAZIONE DI MONTRIGIASCO DI ARONA. L'IMMOBILE SI SVILUPPA SU TRE LIVELLI FUORI TERRA CON BALLATOIO AL 1 E 2 LIVELLO. ZONA CENTRALE CON PARCHEGGI PUBBLICI POCO DISTANTI. ZONA POCO SERVITA, SENZA ATTIVITA' COMMERCIALI.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL DEBITORE.		

