

---

# TRIBUNALE DI VERBANIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bolamperti Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2014 del R.G.E.

contro



## INCARICO

---

Il sottoscritto Arch. Bolamperti Massimiliano, con studio in Corso Mameli, 133 - 28921 - Verbania (VB), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Armeno (NO) - Via Stresa n.21
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Armeno (NO) - Via Stresa n.21
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Armeno (NO) - Via Stresa n.21
- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Armeno (NO) - Località Cheggino
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Armeno (NO) - .
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Armeno (NO) - .
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Armeno (NO) - .
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Armeno (NO) - Località Casale Roncadiano
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Armeno (NO) - Via Aldo Moro
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Armeno (NO) - .
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Armeno (NO) - .
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Armeno (NO) - .
- **Bene N° 13** - Terreno edificabile ubicato a Miasino (NO) - Località Bagnalera
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Miasino (NO) - Via della Vittoria
- **Bene N° 15** - Villetta ubicata a Miasino (NO) - Via della Vittoria n.13
- **Bene N° 16** - Villa ubicata a Miasino (NO) - Via della Vittoria, 19
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Miasino (NO) - Via della Vittoria, 19
- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Miasino (NO) - Via della Vittoria, 19
- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Miasino (NO) - Via della Vittoria, 19
- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Miasino (NO) - Via della Vittoria, 19

LOTTO 1

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Armeno (NO) - Via Stresa n.21



## DESCRIZIONE

In Comune di Armeno, in Via Stresa n. 21, al piano terra di una superiore consistenza, quota 1/2 indivisa della piena proprietà di appartamento composto da soggiorno, cucina, due camere e un bagno; più cantina al piano interrato; inoltre aree esterna a prato e posteggio, in comunione con altre unità.

## 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 1/2)

La ##### non risulta iscritta alla Camera di Commercio.

Alla presente relazione si allega il certificato di residenza e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la convenzione di separazione dei beni.

## CONFINI

Confini della superiore consistenza (mappale 259) con riferimento alla mappa terreni: mappali 434, 105, 831, 680, 615 et strada.

Confini del subalterno 3: area comune mappale 259 a più lati (subalterno 1 bcnc), mappale 615.

Confini del subalterno 2: terreno a più lati, area comune mappale 259.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	75,00 mq	1,00	75,00 mq	2,70 m	T
Cantina	0,00 mq	33,00 mq	0,20	6,60 mq	1,96 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>81,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>81,60 mq</b>		



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	259	2		C2	4	25mq		30,99	S1	
	26	259	3		A2	1	4.5vani		336,99	T	

### Corrispondenza catastale

La superiore consistenza è edificata su area così distinta al NCT di Armeno:

foglio 26 mappale 259 (ente urbano, are 05.33).

Fa parte della consistenza anche il subalterno 1, Bene Comune Non Censibile, comune a tutti i subalterni del mappale 259.

L'unità immobiliare è denunciata in modo sostanzialmente corretto.

L'unità immobiliare è correttamente intestata.

I dati catastali NON VARIANO rispetto a quelli indicati nel sequestro conservativo emesso in data 27.05.2011 convertito in pignoramento, e nella nota di trascrizione.

## PRECISAZIONI

Attestato di Prestazione Energetica - L'unità immobiliare in oggetto è in classe energetica E; l'Attestato di Prestazione Energetica è prodotto in allegato alla presente ed e' stato fornito dal debitore.

Conformità degli impianti - Non sono state fornite le certificazioni di conformità degli impianti presenti.

Usufrutto - Non risultano agli atti diritti di usufrutto sugli immobili oggetto di relazione.

Usi civici - Il Comune di Armeno ha certificato che gli immobili in oggetto non risultano gravati da usi civici (certificato allegato).

Accesso - Il primo accesso al compendio oggetto di procedura è avvenuto alla presenza dal custode giudiziario, gli accessi successivi sono avvenuti previ accordi con il debitore esecutato; alle operazioni di rilievo ha partecipato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ausiliario del C.T.U.

## PARTI COMUNI

Alle unità immobiliari in oggetto subalterni 2 et 3 compete la comproprietà dell'area scoperta e del vano scala comune, in comunione con i subalterni 4 et 5.

## SERVITÙ

Dal titolo di provenienza e dalla relazione notarile non risulta alcuna servitù a carico o a favore degli immobili in oggetto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare è sita in Armeno, in zona periferica, comodamente raggiungibile in auto.

La superiore consistenza è stata realizzata negli anni '70. Trattasi di una costruzione di 3 piani fuori terra, in buone condizioni generali.

L'unità immobiliare uso abitazione è posta al piano terra ed è così composta: cucina, soggiorno, due camere e un bagno; al piano interrato una cantina.

Le murature perimetrali sono in laterizio portante, quelle interne in laterizio; tutte intonacate e tinteggiate.

I serramenti esterni sono in legno con vetro doppio e persiane in legno; le porte interne sono in legno con inserti in vetro.

L'altezza interna rilevata dei locali è di 2,70 metri.

I pavimenti sono in piastrelle ceramiche, così come i rivestimenti del bagno e della cucina.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas metano (posta nella cucina) e radiatori in ghisa; nella zona soggiorno e' presente un termoconvettore; l'impianto elettrico è incassato.

La cantina al piano interrato è accessibile dall'esterno dall'area comune; ha muri perimetrali in cemento armato, pavimenti in piastrelle e impianto elettrico a vista, l'altezza interna rilevata e' di 1,96 metri.

La copertura della superiore consistenza ha struttura in legno con manto in tegola portoghese.

L'appartamento in oggetto usufruisce di un piccolo giardino sul lato strada, in realtà catastalmente corte comune anche ai subalterni 2, 4 et 5; l'area in comproprietà comprende anche una piccola zona sistemata a prato sul lato nord-est e l'area a parcheggio in fregio alla strada.

Per tutto quanto non descritto si rimanda alla documentazione fotografica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/10/2014
- Scadenza contratto: 01/10/2018

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 200,00

Visti gli esiti della ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Borgomanero si è rilevata l'esistenza del contratto suindicato, registrato al n.2240 del 28.10.2014.

Tale contratto risulta registrato in data successiva alla trascrizione del sequestro conservativo, avvenuta in data 31.05.2011 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara.

Pertanto si ritiene che tale contratto non sia opponibile, salvo ogni diversa determinazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Al proposito si rimanda alla Certificazione Notarile agli atti della procedura a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In allegato alla presente relazione si produce il titolo di provenienza (ultimo atto inter vivos).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda alla Certificazione Notarile a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* già agli atti della procedura.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Per la normativa urbanistica e le disposizioni di P.R.G. relative anche all'area su cui insiste il fabbricato oggetto di relazione si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Armeno.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'unità immobiliare in oggetto è giunta all'attuale consistenza a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- Nulla Osta n. 177/73 del 17.08.1973, per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione;

Il Comune di Armeno ha autorizzato l'abitabilità o l'usabilità per la concessione sopra indicata in data 13.09.1983;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.150/387 del 16.04.1992, riguardante il piano terra, mansarda e cantina;

Si segnala che con riguardo alla superiore consistenza risulta anche quanto segue:

- Concessione Edilizia n.134 del 18.05.1987 per la formazione di abbaini sottotetto.

Alla data della presente non risultano attivati provvedimenti sanzionatori.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.





LOTTO 2

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Armeno (NO) - Via Stresa n.21



## DESCRIZIONE

In Comune di Armeno, in Via Stresa n. 21, al piano primo di una superiore consistenza, quota 1/2 indivisa della piena proprietà di appartamento composto da soggiorno, cucina, due camere, un bagno e due balconi; inoltre area esterna a prato e posteggio, in comunione con altre unità.

## 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 1/2)

La ##### non risulta iscritta alla Camera di Commercio.

Alla presente relazione si allega il certificato di residenza e l'estratto per riassunto di matrimonio del sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la convenzione di separazione dei beni.

## CONFINI

Confini della superiore consistenza (mappale 259) con riferimento alla mappa terreni: mappali 434, 105, 831, 680, 615 et strada.

Confini del subalterno 4: prospetto su area comune mappale 259 a più lati (subalterno 1 bcnc), mappale 615.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	83,00 mq	1,00	83,00 mq	2,70 m	1
Balconi	0,00 mq	26,00 mq	0,25	6,50 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>89,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00 %</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>89,50 mq</b>		



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	259	4		A2	1	5vani		374,43	1	

### **Corrispondenza catastale**

La superiore consistenza è edificata su area così distinta al NCT di Armeno:

foglio 26 mappale 259 (ente urbano, are 05.33).

Fa parte della consistenza anche il subalterno 1, Bene Comune Non Censibile, comune a tutti i subalterni del mappale 259.

L'unità immobiliare è denunciata in modo sostanzialmente corretto.

L'unità immobiliare è correttamente intestata.

I dati catastali NON VARIANO rispetto a quelli indicati nel sequestro conservativo emesso in data 27.05.2011 e nella nota di trascrizione.

## PRECISAZIONI

Attestato di Prestazione Energetica - L'unità immobiliare in oggetto è in classe energetica D; l'Attestato di Prestazione Energetica è prodotto in allegato alla presente ed e' stato fornito dal debitore.

Conformità degli impianti - Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti presenti.

Usufrutto - Non risultano agli atti diritti di usufrutto sugli immobili oggetto di relazione.

Usi civici - Il Comune di Armeno ha certificato che gli immobili in oggetto non risultano gravati da usi civici (certificato allegato).

Accesso - Il primo accesso al compendio oggetto di procedura è avvenuto alla presenza dal custode giudiziario, gli accessi successivi sono avvenuti previ accordi con il debitore esecutato; alle operazioni di rilievo ha partecipato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ausiliario del C.T.U.

## PARTI COMUNI

All'unità immobiliare in oggetto subalterno 4 compete la comproprietà dell'area scoperta e del vano scala comune, in comunione con i subalterni 2,3 et 5.

## SERVITÙ

Dal titolo di provenienza e dalla relazione notarile non risulta alcuna servitù a carico o a favore degli immobili oggetto della procedura.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare è sita in Armeno, in zona periferica, comodamente raggiungibile in auto.

La superiore consistenza è stata realizzata negli anni '70. Trattasi di una costruzione di 3 piani fuori terra, in buone condizioni generali.

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano primo, accessibile tramite vano scala comune, ed è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un bagno e due balconi.

Le murature perimetrali sono in laterizio portante, quelle interne in laterizio, tutte intonacate e tinteggiate.

I serramenti esterni sono in legno con vetro doppio e persiane in legno; le porte interne sono in legno con inserti in vetro.

L'altezza interna rilevata dei locali è di 2,70 metri.

I pavimenti sono in laminato effetto legno in tutto l'appartamento, escluso il bagno dove sono in piastrelle ceramiche (così come i rivestimenti, anche della cucina).

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas metano (posta in cucina) e radiatori in ghisa; l'impianto elettrico è incassato.

I balconi hanno parapetto in legno.

Il vano scala comune, che collega i vari appartamenti, ha pedate rivestite in sasso e barriere in legno, i muri sono intonacati e tinteggiati.

La copertura della superiore consistenza ha struttura in legno con manto in tegola portoghese.

All'unità compete la quota proporzionale dell'area esterna in comune con i subalterni 2,3 et 5 del mappale 259 (prato e area a parcheggio in fregio alla strada).

Per tutto quanto non descritto si rimanda alla documentazione fotografica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/10/2014
- Scadenza contratto: 30/09/2018

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 200,00

Visti gli esiti della ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Borgomanero si è rilevata l'esistenza del contratto suindicato, registrato al n.2241 del 28.10.2014.

Tale contratto risulta registrato in data successiva alla trascrizione del sequestro conservativo, avvenuta in data 31.05.2011 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara.

Pertanto si ritiene che tale contratto non sia opponibile, salvo ogni diversa determinazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Al proposito si rimanda alla Certificazione Notarile agli atti della procedura a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In allegato alla presente relazione si produce il titolo di provenienza (ultimo atto inter vivos).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda alla Certificazione Notarile a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* già agli atti della procedura.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Per la normativa urbanistica e le disposizioni di P.R.G. relative anche all'area su cui insiste il fabbricato oggetto di relazione si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Armeno.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'unità immobiliare in oggetto è giunta all'attuale consistenza a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- Nulla Osta n. 177/73 del 17.08.1973, per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione;

Il Comune di Armeno ha autorizzato l'abitabilità o l'usabilità per la concessione sopra indicata in data 13.09.1983.

Si segnala che con riguardo alla superiore consistenza risulta anche quanto segue:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.150/387 del 16.04.1992, riguardante il piano terra, mansarsa e cantina;

- Concessione Edilizia n.134 del 18.05.1987 per la formazione di abbaini sottotetto.

Alla data della presente non risultano attivati provvedimenti sanzionatori.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.



LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Armeno (NO) - Via Stresa n.21



## DESCRIZIONE

In Comune di Armeno, in Via Stresa n. 21, al piano secondo (mansardato) di una superiore consistenza, quota 1/2 indivisa della piena proprietà di appartamento composto da soggiorno, cottura, due camere, un bagno e un terrazzino; inoltre area esterna a prato e posteggio, in comunione con altre unità.

## 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 1/2)

La ##### non risulta iscritta alla Camera di Commercio.

Alla presente relazione si allega il certificato di residenza e l'estratto per riassunto di matrimonio del sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la convenzione di separazione dei beni.

## CONFINI

Confini della superiore consistenza (mappale 259) con riferimento alla mappa terreni: mappali 434, 105, 831, 680, 615 et strada.

Confini del subalterno 5: prospetto su area comune subalterno 1 bcnc, mappale 615.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	0,00 m	2
Terrazzino	0,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>78,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>78,75 mq</b>		





## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	259	5		A2	1	4 vani		299,55	2	

### Corrispondenza catastale

La superiore consistenza è edificata su area così distinta al NCT di Armeno:

foglio 26 mappale 259 (ente urbano, are 05.33).

Fa parte della consistenza anche il subalterno 1, Bene Comune Non Censibile, comune a tutti i subalterni del mappale 259.

L'unità immobiliare è denunciata in modo sostanzialmente corretto; fatto salvo il ripostiglio rappresentato sulle planimetrie catastali, che in realtà è un piccolo terrazzino.

L'unità immobiliare è correttamente intestata.

I dati catastali NON VARIANO rispetto a quelli indicati nel sequestro conservativo emesso in data 27.05.2011 e nella nota di trascrizione.

## PRECISAZIONI

Attestato di Prestazione Energetica - L'unità immobiliare in oggetto è in classe energetica F; l'Attestato di Prestazione Energetica è prodotto in allegato alla presente ed e' stato fornito dal debitore.

Conformità degli impianti - Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti presenti.

Usufrutto - Non risultano agli atti diritti di usufrutto sugli immobili oggetto di relazione.

Usi civici - Il Comune di Armeno ha certificato che gli immobili in oggetto non risultano gravati da usi civici (certificato allegato).

Accesso - Il primo accesso al compendio oggetto di procedura è avvenuto alla presenza dal custode giudiziario, gli accessi successivi sono avvenuti previ accordi con il debitore eseguito; alle operazioni di rilievo ha partecipato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ausiliario del C.T.U.

## PARTI COMUNI

All'unità immobiliare in oggetto subalterno 5 compete la comproprietà dell'area scoperta e del vano scala comune, in comunione con i subalterni 2,3 et 4.

## SERVITÙ

Dal titolo di provenienza e dalla relazione notarile non risulta alcuna servitù a carico o a favore degli immobili oggetto della procedura.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare è sita in Armeno, in zona periferica, comodamente raggiungibile in auto.

La superiore consistenza è stata realizzata negli anni '70. Trattasi di una costruzione di 3 piani fuori terra, in condizioni generali buone.

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano secondo mansardato, accessibile tramite vano scala comune, ed è così composta: soggiorno, zona cottura, disimpegno, due camere, un bagno e un piccolo terrazzino.

Le murature perimetrali sono in laterizio portante, quelle interne non portanti in laterizio, tutte intonacate e tinteggiate.

I serramenti esterni sono in legno con vetro doppio e persiane in legno; così come le finestre a tetto poste in una camera e nel bagno; le porte interne sono in legno con inserti in vetro.

L'altezza interna rilevata dei locali varia da 1,48 metri a 2,96 metri.

I pavimenti sono in laminato effetto legno nel soggiorno e nelle camere, mentre nel bagno e nella zona cottura sono in piastrelle ceramiche, così come i rivestimenti sia del bagno che della zona cottura.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas metano (posta in vano dedicato sul vano scala comune), i radiatori in ghisa; nel soggiorno è presente un termoconvettore; l'impianto elettrico è incassato.

Il piccolo terrazzino ha pavimento in piastrelle ceramiche e parapetto in muratura.

Il vano scala comune, che collega i vari appartamenti, ha pedate rivestite in pietra naturale e barriere in legno, i muri sono intonacati e tinteggiati.

La copertura ha struttura in legno con manto in tegole portoghesi.

All'unità compete la quota proporzionale dell'area esterna in comune con i subalterni 2,3 et 4 del mappale 259 (prato e area a parcheggio in fregio alla strada).

Per tutto quanto non descritto si rimanda alla documentazione fotografica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/08/2014
- Scadenza contratto: 31/07/2017

L'unità immobiliare è occupata da terzi con contratto di comodato gratuito registrato all'Agenzia delle Entrate di Borgomanero al n.42 del 04/08/2014, quindi in data successiva alla trascrizione del

sequestro conservativo, avvenuta in data 31.05.2011 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara.

Pertanto si ritiene che tale contratto non sia opponibile, salvo ogni diversa determinazione.

### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Al proposito si rimanda alla Certificazione Notarile agli atti della procedura a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In allegato alla presente relazione si produce il titolo di provenienza (ultimo atto inter vivos).

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda alla Certificazione Notarile a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* già agli atti della procedura.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Per la normativa urbanistica e le disposizioni di P.R.G. relative anche all'area su cui insiste il fabbricato oggetto di relazione si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Armeno.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'unità immobiliare in oggetto è giunta all'attuale consistenza a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- Nulla Osta n. 177/73 del 17.08.1973, per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione;

(il Comune di Armeno ha autorizzato l'abitabilità o l'usabilità per la concessione sopra indicata in data 13.09.1983);

- Concessione Edilizia n.134 del 18.05.1987, per la formazione abbaini nel piano secondo sottotetto;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.150/387 del 16.04.1992, riguardante il piano terra, mansarda e cantina.

Visti gli esiti del sopralluogo si segnala quanto segue:

- sulla scheda catastale (cui fare anche -eccezionalmente- riferimento vista la Sanatoria con Condono Edilizio) presentata il 5/12/1986, adiacente alla zona cottura è indicato un ripostiglio;

- nelle foto allegata alla citata richiesta di Sanatoria tale ripostiglio sembrerebbe non presente;

- sugli elaborati allegati alla citata C.E. 134/1987, successiva alla presentazione della richiesta di Condono, tale ripostiglio non è presente; ma non è presente neppure il terrazzino che invece è oggi

presente al posto del ripostiglio (anche tale terrazzino è sempre comunque ricompreso nel perimetro della copertura).

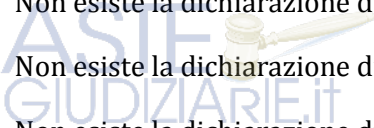
Sarà opportuno chiarire e se del caso sanare la posizione.

Alla data della presente non risultano attivati provvedimenti sanzionatori.



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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.



LOTTO 4

---

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Armeno (NO) - Località Cheggino



## DESCRIZIONE

In Comune di Armeno, in Località Cheggino, fabbricato indipendente articolato su due livelli, così composto: al piano terreno ingresso, soggiorno, cucina, bagno, autorimessa-deposito; al piano primo disimpegno, tre camere, un bagno e balcone; più piccola area esterna scoperta.

## 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)

La ##### non risulta iscritta alla Camera di Commercio.

Alla presente relazione si allega il certificato di residenza e l'estratto per riassunto di matrimonio del sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la convenzione di separazione dei beni.

## CONFINI

Confini dei mappali 689 et 895 in corpo unico, con riferimento alla mappa terreni: mappali 6, 15, 905, 893 et strada.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PT	0,00 mq	67,00 mq	1,00	67,00 mq	2,70 m	T
Autorimessa-magazzino PT	0,00 mq	50,00 mq	0,50	25,00 mq	0,00 m	T
Abitazione P1	0,00 mq	67,00 mq	1,00	67,00 mq	2,70 m	1
Balcone	0,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	1
Area scoperta	0,00 mq	97,00 mq	0,40	9,70 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>171,45 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>171,45 mq</b>		



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	689	1		A3	2	6 vani		356,36	T-1	
	20	689	2		C6	2	13 mq		38,94	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
20	895				Area rurale		00.14				

### Corrispondenza catastale

Il fabbricato insiste su area così distinta al NCT di Armeno:

foglio 20 mappale 689 (ente urbano, are 02.00).

L'unità immobiliare è denunciata in modo sostanzialmente corretto; ad eccezione della parete divisoria tra l'autorimessa e la cantina, non presente in loco.

L'unità immobiliare è correttamente intestata a seguito della Voltura catastale prot. N00028900 del 9/4/2015 presentata dallo scrivente per correggere l'intestazione.

I dati catastali NON VARIANO rispetto a quelli indicati nel sequestro conservativo emesso in data 27.05.2011 e nella nota di trascrizione.

## PRECISAZIONI

Attestato di Prestazione Energetica - L'unità immobiliare in oggetto è in classe energetica G; l'Attestato di Prestazione Energetica è prodotto in allegato alla presente ed è stato fornito dal debitore.

Conformità degli impianti - Non sono state fornite o rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti presenti.

Usufrutto - Non risultano agli atti diritti di usufrutto sugli immobili oggetto di relazione.

Usi civici - Il Comune di Armeno ha certificato che gli immobili in oggetto non risultano gravati da usi civici (certificato allegato).

Accesso - Il primo accesso al compendio oggetto di procedura è avvenuto alla presenza del custode giudiziario, gli accessi successivi sono avvenuti previ accordi con il debitore esecutato; alle operazioni di rilievo ha partecipato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ausiliario del C.T.U.

## SERVITÙ

---

Dal titolo di provenienza e dalla relazione notarile non risulta alcuna servitù a carico o a favore degli immobili oggetto della procedura.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare è sita in Armeno, in Località Cheggino, raggiungibile in auto.

Trattasi di una costruzione realizzata, nella sua attuale consistenza, negli anni '70.

Dalla strada pubblica si accede all'autorimessa oppure al cancelletto pedonale.

Si sviluppa su due piani fuori terra: il piano terra è composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, autorimessa-locale deposito e piccola corte; il piano primo è composto da disimpegno, tre camere, un bagno e un balcone.

Le murature perimetrali portanti sono intonacate e tinteggiate, così come quelle interne.

Il muro sul lato est (opposto all'ingresso) è parzialmente controterra (fino sopra l'estradosso del soffitto del piano terreno).

I serramenti esterni sono in legno con vetro doppio e oscuri in legno; le porte interne sono in legno.

L'altezza interna rilevata dei locali al piano terra e primo è di 2,70 metri, nella cantina varia da 2,70 metri a 4,10 metri.

I pavimenti sono in piastrelle monocottura, così come i rivestimenti dei bagni e della cucina; due camere al piano primo hanno a terra moquette.

Il balcone al piano primo è in legno.

La copertura ha struttura in legno con manto in tegola marsigliese.

Al piano primo sono presenti e ben visibili abbondanti muffe soprattutto sul soffitto del bagno; altrove si apprezzano più modeste tracce di umidità.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas metano (posta nel locale autorimessa-deposito) e radiatori in ghisa; l'impianto elettrico è incassato.

Per tutto quanto non descritto si rimanda alla documentazione fotografica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/06/2013
- Scadenza contratto: 14/05/2017





### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 450,00

Visti gli esiti della ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Borgomanero si è rilevata l'esistenza del contratto suindicato, registrato al n.125 del 17/06/2013.

Tale contratto risulta registrato in data successiva alla trascrizione del sequestro conservativo, convertitosi in pignoramento, avvenuta in data 31.05.2011 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara.

Pertanto si ritiene che tale contratto non sia opponibile, salvo ogni diversa determinazione della S.V.I.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Al proposito si rimanda alla Certificazione Notarile agli atti della procedura a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In allegato alla presente relazione si produce il titolo di provenienza (ultimo atto inter vivos).

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

Si rimanda alla Certificazione Notarile a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* già agli atti della procedura.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Per la normativa urbanistica e le disposizioni di P.R.G. relative anche all'area su cui insiste il fabbricato oggetto di relazione si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Armeno.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

A seguito di apposita richiesta il Comune di Armeno ha messo a disposizione la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n.44/77 del 28.04.1977, per opere edili;
- Concessione Edilizia n.80/78 del 15.01.1979, per la realizzazione di recinzione.

Si è poi appurata anche l'esistenza della Licenza n.174 del 3.8.1975, di cui non si è rinvenuto copia, e della quale non si conosce quindi il contenuto.

Confrontando l'esistente rilevato in sede di sopralluogo con gli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni visionate si sono rilevate le seguenti difformità:

- al piano terreno e piano primo: diversa partizione dello spazio interno; diversità per numero, forma e dimensione delle aperture esterne; presenza di una porta tra cucina e autorimessa.

L'esistente è rappresentato in modo sostanzialmente corretto sulle schede catastali del 1979, ad eccezione del divisorio tra autorimessa e cantina, non esistente nella realtà.

Le opere difformi paiono sanabili, anche con opere.

Alla data della presente non risultano attivati provvedimenti sanzionatori.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Armeno (NO) - .

## DESCRIZIONE

In Comune di Armeno, terreno boscato di 4.900 mq, non raggiunto da strada.

## 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)

La ##### non risulta iscritta alla Camera di Commercio.

Alla presente relazione si allega il certificato di residenza e l'estratto per riassunto di matrimonio del Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la convenzione di separazione dei beni.

## CONFINI

Confini del mappale 476 con riferimento alla mappa terreni: rio su due lati, mappali 1053, 529, 785 et 528.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	0,00 mq	4900,00 mq	1,00	4900,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4900,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4900,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici conteggiate sono quelle catastali.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	476				Bosco ceduo	2	49.00	2,53	0,76	



### **Corrispondenza catastale**

L'unità immobiliare è correttamente intestata.

I dati catastali NON VARIANO rispetto a quelli indicati nel sequestro conservativo emesso in data 27.05.2011 e nella nota di trascrizione.



### **PRECISAZIONI**

Usufrutto - Non risultano agli atti diritti di usufrutto sugli immobili oggetto di relazione.

Usi civici - Il Comune di Armeno ha certificato che gli immobili in oggetto non risultano gravati da usi civici.(certificato allegato).

Accesso - Il primo accesso al compendio oggetto di procedura è avvenuto alla presenza dal custode giudiziario, gli accessi successivi sono avvenuti previ accordi con il debitore esecutato; alle operazioni di rilievo ha partecipato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ausiliario del C.T.U.

### **SERVITÙ**

Dal titolo di provenienza e dalla relazione notarile non risulta alcuna servitù a carico o a favore degli immobili oggetto della procedura.



### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il terreno è posto in zona esterna all'abitato, è boscato, e non è comodamente accessibile (vi si accede solo a piedi).

Per quanto rilevato l'area è libera da costruzioni.

I confini non sono materializzati, nè facilmente identificabili.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate in data 21.11.2014 non si è rilevata l'esistenza di contratti di locazione per gli immobili in oggetto.

Per gli immobili in oggetto è stato fornito in copia dal debitore quanto segue:

- contratto di comodato gratuito, datato 31.01.2011, che dalle ricerche effettuate non risulta registrato.



Il debitore non ha fornito i dati dell'eventuale registrazione (comunque non rilevata dalle ispezioni all'agenzia delle Entrate).

Visto quanto sopra esposto, il contratto si ritiene non opponibile, salva ogni diversa determinazione della S.V.I.



### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Al proposito si rimanda alla Certificazione Notarile agli atti della procedura a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In allegato alla presente relazione si produce il titolo di provenienza (ultimo atto inter vivos).



### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda alla Certificazione Notarile a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* già agli atti della procedura.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Per la normativa urbanistica e le disposizioni di P.R.G. relative all'area oggetto di relazione si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Armeno.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto rilevato il fondo è libero da costruzioni.

Non risultano pratiche edilizie per l'immobile in oggetto.

Non risultano attivati procedimenti sanzionatori.



LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Armeno (NO) - .



## DESCRIZIONE

---

In Comune di Armeno, terreno agricolo pianeggiante di 580 mq.

## 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)

La ##### non risulta iscritta alla Camera di Commercio.

Alla presente relazione si allega il certificato di residenza e l'estratto per riassunto di matrimonio del Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la convenzione di separazione dei beni.

## CONFINI

---

Confini del mappale 2 con riferimento alla mappa terreni: altro foglio di mappa, mappali 3 et 5.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	0,00 mq	580,00 mq	1,00	580,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>580,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>580,00 mq</b>		

Le superfici conteggiate sono quelle catastali.





## DATI CATASTALI

---

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
32	2				Seminativo arborato	1	05.80	2,7	3	

### Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare è correttamente intestata.

I dati catastali NON VARIANO rispetto a quelli indicati nel sequestro conservativo emesso in data 27.05.2011 e nella nota di trascrizione.

## PRECISAZIONI

---

Usufrutto - Non risultano agli atti diritti di usufrutto sugli immobili oggetto di relazione.

Usi civici - Il Comune di Armeno ha certificato che gli immobili in oggetto non risultano gravati da usi civici.(certificato allegato).

Accesso - Il primo accesso al compendio oggetto di procedura è avvenuto alla presenza dal custode giudiziario, gli accessi successivi sono avvenuti previ accordi con il debitore esecutato; alle operazioni di rilievo ha partecipato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ausiliario del C.T.U.

## SERVITÙ

---

Dal titolo di provenienza e dalla relazione notarile non risulta alcuna servitù a carico o a favore degli immobili oggetto della procedura.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di un appezzamento di terreno, accessibile tramite strada sterrata carrabile.

E' sostanzialmente pianeggiante, prato spontaneo, e libero da costruzioni.

I confini non paiono materializzati, nè immediatamente identificabili.

Per tutto quanto non dettagliato si rimanda alla documentazione fotografica prodotta in allegato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate in data 21.11.2014 non si è rilevata l'esistenza di contratti di locazione per gli immobili in oggetto.

Per gli immobili in oggetto è stato fornito in copia dal debitore quanto segue:

- contratto di comodato gratuito, datato 31.01.2011, che dalle ricerche effettuate non risulta registrato.

Il debitore non ha fornito i dati dell'eventuale registrazione (comunque non rilevata dalle ispezioni all'agenzia delle Entrate).

Visto quanto sopra esposto, il contratto si ritiene non opponibile, salva ogni diversa determinazione della S.V.I.

### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Al proposito si rimanda alla Certificazione Notarile agli atti della procedura a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In allegato alla presente relazione si produce il titolo di provenienza (ultimo atto inter vivos).

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda alla Certificazione Notarile a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* già agli atti della procedura.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Per la normativa urbanistica e le disposizioni di P.R.G. relative all'area oggetto di relazione si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Armeno.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fondo è libero da costruzioni.

Non risultano pratiche edilizie per l'immobile in oggetto.

Non risultano attivati procedimenti sanzionatori.

LOTTO 7

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Armeno (NO) - .



## DESCRIZIONE

---

In Comune di Armeno, terreno agricolo pianeggiate di 900 mq.

## 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)

La ##### non risulta iscritta alla Camera di Commercio.

Alla presente relazione si allega il certificato di residenza e l'estratto per riassunto di matrimonio del Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

---

Confini del mappale 286 con riferimento alla mappa terreni: mappali 285, 230, 231, altro foglio di mappa, mappale 287 et altro foglio di mappa.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	0,00 mq	900,00 mq	1,00	900,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>900,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>900,00 mq</b>		



Le superfici conteggiate sono quelle catastali.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
32	286				Prato arborato	1	09.00	3,49	3,95	

### Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare è correttamente intestata.

I dati catastali NON VARIANO rispetto a quelli indicati nel sequestro conservativo emesso in data 27.05.2011 e nella nota di trascrizione.

## PRECISAZIONI

Usufrutto - Non risultano agli atti diritti di usufrutto sugli immobili oggetto di relazione.

Usi civici - Il Comune di Armeno ha certificato che gli immobili in oggetto non risultano gravati da usi civici.(certificato allegato).

Accesso - Il primo accesso al compendio oggetto di procedura è avvenuto alla presenza dal custode giudiziario, gli accessi successivi sono avvenuti previ accordi con il debitore esecutato; alle operazioni di rilievo ha partecipato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ausiliario del C.T.U.

## SERVITÙ

Dalla relazione notarile risulta una servitù di metanodotto a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a carico del mappale 286, oggetto di relazione, costituita con atto in autentica \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 25.01.2005 repertorio 14298 e in autentica \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 15.02.2005 repertorio 90015 (trascrizione in allegato).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo, per lo più pianeggiante, libero da costruzioni, raggiungibile tramite strada non asfaltata.

I confini in loco andranno verificati.

Il terreno è gravato da servitù di metanodotto, che passa sul lato ovest.

Per tutto quanto non dettagliato si rimanda alla documentazione fotografica prodotta in allegato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate in data 21.11.2014 non si è rilevata l'esistenza di contratti di locazione per gli immobili in oggetto.

Per gli immobili in oggetto è stato fornito in copia dal debitore quanto segue:

- contratto di comodato gratuito, datato 31.01.2011, che dalle ricerche effettuate non risulta registrato.

Il debitore non ha fornito i dati dell'eventuale registrazione (comunque non rilevata dalle ispezioni all'agenzia delle Entrate).

Visto quanto sopra esposto, il contratto si ritiene non opponibile, salva ogni diversa determinazione della S.V.I.

### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Al proposito si rimanda alla Certificazione Notarile agli atti della procedura a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In allegato alla presente relazione si produce il titolo di provenienza (ultimo atto inter vivos).

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda alla Certificazione Notarile a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* già agli atti della procedura.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Per la normativa urbanistica e le disposizioni di P.R.G. relative all'area oggetto di relazione si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Armeno.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fondo è libero da costruzioni.

Non risultano pratiche edilizie per l'immobile in oggetto.

LOTTO 8

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Armeno (NO) - Località Casale Roncadiano



## DESCRIZIONE

---

In Comune di Armeno, terreno boscato, di 2780 mq.

## 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)

La ##### non risulta iscritta alla Camera di Commercio.

Alla presente relazione si allega il certificato di residenza e l'estratto per riassunto di matrimonio del Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la convenzione di separazione dei beni.

## CONFINI

---

Confini del mappale 179 con riferimento alla mappa terreni: mappali 574, 180, 187, 188, 216, 215, 176, 175 et 174.



## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	0,00 mq	2780,00 mq	1,00	2780,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2780,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2780,00 mq</b>		



Le superfici conteggiate sono quelle catastali.





## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
31	179				Castagneto da frutto	1	27.80	2,44	1,44	

### Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare è correttamente intestata.

I dati catastali NON VARIANO rispetto a quelli indicati nel sequestro conservativo emesso in data 27.05.2011 e nella nota di trascrizione.

## PRECISAZIONI

Usufrutto - Non risultano agli atti diritti di usufrutto sugli immobili oggetto di relazione.

Usi civici - Il Comune di Armeno ha certificato che gli immobili in oggetto non risultano gravati da usi civici.(certificato allegato).

Accesso - Il primo accesso al compendio oggetto di procedura è avvenuto alla presenza dal custode giudiziario, gli accessi successivi sono avvenuti previ accordi con il debitore esecutato; alle operazioni di rilievo ha partecipato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ausiliario del C.T.U.

## SERVITÙ

Dal titolo di provenienza e dalla relazione notarile non risulta alcuna servitù a carico o a favore degli immobili oggetto della procedura.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un appezzamento di terreno boscato, con destinazione agricola, raggiunto tramite strada sterrata, per quanto rilevato visivamente libero da costruzioni.

I confini non sono generalmente materializzati.

Si rimanda anche alla documentazione fotografica prodotta in allegato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate in data 21.11.2014 non si è rilevata l'esistenza di contratti di locazione per gli immobili in oggetto.

Per gli immobili in oggetto è stato fornito in copia dal debitore quanto segue:

- contratto di comodato gratuito, datato 31.01.2011, che dalle ricerche effettuate non risulta registrato.

Il debitore non ha fornito i dati dell'eventuale registrazione (comunque non rilevata dalle ispezioni all'agenzia delle Entrate).

Visto quanto sopra esposto, il contratto si ritiene non opponibile, salva ogni diversa determinazione della S.V.I.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Al proposito si rimanda alla Certificazione Notarile agli atti della procedura a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In allegato alla presente relazione si produce il titolo di provenienza (ultimo atto inter vivos).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Oneri di cancellazione*

Si rimanda alla Certificazione Notarile a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* già agli atti della procedura.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Per la normativa urbanistica e le disposizioni di P.R.G. relative all'area oggetto di relazione si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Armeno.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fondo è libero da costruzioni.

Non risultano pratiche edilizie per l'immobile in oggetto.

Alla data delle ispezioni non risultavano procedimenti sanzionatori in corso.

LOTTO 9

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Armeno (NO) - Via Aldo Moro

## DESCRIZIONE

In Comune di Armeno, a lato della Via Aldo Moro, terreno agricolo di 320 mq.

## 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)

Alla presente relazione si allega il certificato di residenza e l'estratto per riassunto di matrimonio del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la convenzione di separazione dei beni.

## CONFINI

Confini del mappale 137 con riferimento alla mappa terreni: mappale 79, altro foglio di mappa, mappali 138 et 136.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	0,00 mq	320,00 mq	1,00	320,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>320,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>320,00 mq</b>		

Le superfici conteggiate sono quelle catastali.

## DATI CATASTALI

---

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
32	137				Prato arborato	1	03.20	1,24	1,4	

### Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare è correttamente intestata.

I dati catastali NON VARIANO rispetto a quelli indicati nel sequestro conservativo emesso in data 27.05.2011 e nella nota di trascrizione.

## PRECISAZIONI

---

Usufrutto - Non risultano agli atti diritti di usufrutto sugli immobili oggetto di relazione.

Usi civici - Il Comune di Armeno ha certificato che gli immobili in oggetto non risultano gravati da usi civici.(certificato allegato).

Accesso - Il primo accesso al compendio oggetto di procedura è avvenuto alla presenza dal custode giudiziario, gli accessi successivi sono avvenuti previ accordi con il debitore esecutato; alle operazioni di rilievo ha partecipato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ausiliario del C.T.U.

## SERVITÙ

---

Dal titolo di provenienza e dalla relazione notarile non risulta alcuna servitù a carico o a favore degli immobili oggetto della procedura.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo, in fregio a Via Aldo Moro, comodamente accessibile, libero da costruzioni.

I confini sono materializzati su due lati.

Si rimanda anche alla documentazione fotografica prodotta in allegato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate in data 21.11.2014 non si è rilevata l'esistenza di contratti di locazione per gli immobili in oggetto.

Per gli immobili in oggetto è stato fornito in copia dal debitore quanto segue:

- contratto di comodato gratuito, datato 31.01.2011, che dalle ricerche effettuate non risulta registrato.

Il debitore non ha fornito i dati dell'eventuale registrazione (comunque non rilevata dalle ispezioni all'agenzia delle Entrate).

Visto quanto sopra esposto, il contratto si ritiene non opponibile, salva ogni diversa determinazione della S.V.I.

### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Al proposito si rimanda alla Certificazione Notarile agli atti della procedura a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In allegato alla presente relazione si produce il titolo di provenienza (ultimo atto inter vivos).

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda alla Certificazione Notarile a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* già agli atti della procedura.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Per la normativa urbanistica e le disposizioni di P.R.G. relative all'area oggetto di relazione si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Armeno.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fondo è libero da costruzioni.

Non risultano pratiche edilizie per l'immobile in oggetto.

Non risultano attivati procedimenti sanzionatori.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Armeno (NO) - .

### DESCRIZIONE

In Comune di Armeno, terreni agricoli non in corpo unico, di superficie complessiva 1.290 mq.

### 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)

La ##### non risulta iscritta alla Camera di Commercio.

Alla presente relazione si allega il certificato di residenza e l'estratto per riassunto di matrimonio del Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### CONFINI

Confini in corpo unico dei mappali 147 et 158 con riferimento alla mappa terreni: mappali 146, 137, 148, 169, 168 et 167.

Confini del mappale 164 con riferimento alla mappa terreni: mappali 163, 156, 157, 165 et 200.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno mappale 147	0,00 mq	580,00 mq	1,00	580,00 mq	0,00 m	
Terreno mappale 158	0,00 mq	480,00 mq	1,00	480,00 mq	0,00 m	
Terreno mappale 164	0,00 mq	230,00 mq	1,00	230,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1290,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1290,00 mq</b>		

Le superfici conteggiate sono quelle catastali.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
34	147				Prato	1	05.80	2,1	2,55	
34	158				Prato	1	04.80	1,74	2,11	
34	164				Prato	1	02.30	0,83	1,01	

### Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare è correttamente intestata.

I dati catastali NON VARIANO rispetto a quelli indicati nel sequestro conservativo emesso in data 27.05.2011 e nella nota di trascrizione.

## PRECISAZIONI

Usufrutto - Non risultano agli atti diritti di usufrutto sugli immobili oggetto di relazione.

Usi civici - Il Comune di Armeno ha certificato che gli immobili in oggetto non risultano gravati da usi civici.(certificato allegato).

Accesso - Il primo accesso al compendio oggetto di procedura è avvenuto alla presenza dal custode giudiziario, gli accessi successivi sono avvenuti previ accordi con il debitore esecutato; alle operazioni di rilievo ha partecipato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ausiliario del C.T.U.

## SERVITÙ

Dal titolo di provenienza e dalla relazione notarile non risulta alcuna servitù a carico o a favore degli immobili oggetto della procedura.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appezzamenti di terreni sostanzialmente pianeggianti, liberi da costruzioni.

La zona è raggiungibile con strada sterrata. I fondi sono interclusi, non direttamente raggiungibili da tale strada, ma solo attraverso terreni proprietà di terzi.

I confini non sono materializzati.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/11/2013
- Scadenza contratto: 31/12/2019



### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 42,26



Visti gli esiti della ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Borgomanero si è rilevata l'esistenza del contratto suindicato, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Borgomanero al n.439 in data 28.11.2013, quindi in data successiva alla trascrizione del sequestro conservativo (commutato in pignoramento), avvenuta in data 31.05.2011, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara.

Pertanto si ritiene che tale contratto non sia opponibile, salvo ogni diversa determinazione.

Inoltre per gli immobili in oggetto è stato fornito in copia dal debitore quanto segue:

- contratto di comodato gratuito, datato 31.01.2011, che dalle ricerche effettuate non risulta registrato.

Il debitore non ha fornito i dati dell'eventuale registrazione (comunque non rilevata dalle ispezioni all'agenzia delle Entrate).

Visto quanto sopra esposto, il contratto si ritiene non opponibile, salva ogni diversa determinazione della S.V.I.



## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Al proposito si rimanda alla Certificazione Notarile agli atti della procedura a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In allegato alla presente relazione si produce il titolo di provenienza (ultimo atto inter vivos).



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda alla Certificazione Notarile a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* già agli atti della procedura.

## NORMATIVA URBANISTICA

---



Per la normativa urbanistica e le disposizioni di P.R.G. relative alle aree oggetto di relazione si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Armeno.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

I fondi sono liberi da costruzioni.

Non risultano pratiche edilizie per gli immobili in oggetto.

Non risultano attivati procedimenti sanzionatori.



LOTTO 11

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Armeno (NO) - .



## DESCRIZIONE

---

In Comune di Armeno, terreno agricolo di 1.430 mq.

## 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)

La ##### non risulta iscritta alla Camera di Commercio.

Alla presente relazione si allega il certificato di residenza e l'estratto per riassunto di matrimonio del Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la convenzione di separazione dei beni.

## CONFINI

---

Confini del mappale 7 con riferimento alla mappa terreni: mappali 8, 14, 21 et 6.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	0,00 mq	1430,00 mq	1,00	1430,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1430,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1430,00 mq</b>		

Le superfici conteggiate sono quelle catastali.



## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
17	7				Bosco ceduo	2	14.30	0,74	0,22	

### Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare è correttamente intestata.

I dati catastali NON VARIANO rispetto a quelli indicati nel sequestro conservativo emesso in data 27.05.2011 e nella nota di trascrizione.

## PRECISAZIONI

Usufrutto - Non risultano agli atti diritti di usufrutto sugli immobili oggetto di relazione.

Usi civici - Il Comune di Armeno ha certificato che gli immobili in oggetto non risultano gravati da usi civici.(certificato allegato).

Accesso - Il primo accesso al compendio oggetto di procedura è avvenuto alla presenza dal custode giudiziario, gli accessi successivi sono avvenuti previ accordi con il debitore esecutato; alle operazioni di rilievo ha partecipato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ausiliario del C.T.U.

## SERVITÙ

Dal titolo di provenienza e dalla relazione notarile non risulta alcuna servitù a carico o a favore degli immobili oggetto della procedura.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un terreno agricolo, non comodamente accessibile, per lo più boscato, che risulta libero da costruzioni.

I confini non sono generalmente materializzati, nè identificabili

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate in data 21.11.2014 non si è rilevata l'esistenza di contratti di locazione per gli immobili in oggetto.

Per gli immobili in oggetto è stato fornito in copia dal debitore quanto segue:

- contratto di comodato gratuito, datato 31.01.2011, che dalle ricerche effettuate non risulta registrato.

Il debitore non ha fornito i dati dell'eventuale registrazione (comunque non rilevata dalle ispezioni all'agenzia delle Entrate).

Visto quanto sopra esposto, il contratto si ritiene non opponibile, salva ogni diversa determinazione della S.V.I.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Al proposito si rimanda alla Certificazione Notarile agli atti della procedura a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In allegato alla presente relazione si produce il titolo di provenienza (ultimo atto inter vivos).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda alla Certificazione Notarile a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* già agli atti della procedura.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Per la normativa urbanistica e le disposizioni di P.R.G. relative all'area oggetto di relazione si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Armeno.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non risultano pratiche edilizie per l'immobile in oggetto.

Non risultano attivati procedimenti sanzionatori.

LOTTO 12

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Armeno (NO) - .



## DESCRIZIONE

---

In Comune di Armeno, terreni agricoli, non in corpo unico, per lo più boscati, di totali 15.010 mq.

## 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)

La ##### non risulta iscritta alla Camera di Commercio.

Alla presente relazione si allega il certificato di residenza e l'estratto per riassunto di matrimonio del Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la convenzione di separazione dei beni.

## CONFINI

---

Confini del mappale 69 con riferimento alla mappa terreni: strada, mappali 70, 73, 84, 82 et 81.

Confini del mappale 133 con riferimento alla mappa terreni: mappali 110, 135 et 134.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno mappale 69	0,00 mq	8460,00 mq	1,00	8460,00 mq	0,00 m	
Terreno mappale 133	0,00 mq	6550,00 mq	1,00	6550,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15010,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15010,00 mq</b>		

Le superfici conteggiate sono quelle catastali.





## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
38	69				Bosco ceduo	1	84.60	5,68	2,18	
38	133				Bosco ceduo	2	65.50	3,38	1,01	

### **Corrispondenza catastale**

L'unità immobiliare è correttamente intestata.

I dati catastali NON VARIANO rispetto a quelli indicati nel sequestro conservativo emesso in data 27.05.2011 e nella nota di trascrizione.

## PRECISAZIONI

Usufrutto - Non risultano agli atti diritti di usufrutto sugli immobili oggetto di relazione.

Usi civici - Il Comune di Armeno ha certificato che gli immobili in oggetto non risultano gravati da usi civici.(certificato allegato).

Accesso - Il primo accesso al compendio oggetto di procedura è avvenuto alla presenza dal custode giudiziario, gli accessi successivi sono avvenuti previ accordi con il debitore esecutato; alle operazioni di rilievo ha partecipato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ausiliario del C.T.U.

## SERVITÙ

Dal titolo di provenienza e dalla relazione notarile non risulta alcuna servitù a carico o a favore degli immobili oggetto della procedura.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di due appezzamenti di terreni agricoli, non in corpo unico, per lo più boscati e coperti da vegetazione spontanea di vario tipo; il mappale 69 è al confine con una strada sterrata (a percorribilità limitata agli aventi diritto).

I confini non sono generalmente materializzati, nè identificabili.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate in data 21.11.2014 non si è rilevata l'esistenza di contratti di locazione per gli immobili in oggetto.

Per gli immobili in oggetto è stato fornito in copia dal debitore quanto segue:

- contratto di comodato gratuito, datato 31.01.2011, che dalle ricerche effettuate non risulta registrato.

Il debitore non ha fornito i dati dell'eventuale registrazione (comunque non rilevata dalle ispezioni all'agenzia delle Entrate).

Visto quanto sopra esposto, il contratto si ritiene non opponibile, salva ogni diversa determinazione della S.V.I.

### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Al proposito si rimanda alla Certificazione Notarile agli atti della procedura a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In allegato alla presente relazione si produce il titolo di provenienza (ultimo atto inter vivos).

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda alla Certificazione Notarile a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* già agli atti della procedura.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Per la normativa urbanistica e le disposizioni di P.R.G. relative alle aree oggetto di relazione si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Armeno.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

I fondi sono liberi da costruzioni.

Non risultano pratiche edilizie per gli immobili in oggetto.

Non risultano attivati procedimenti sanzionatori.

LOTTO 13

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Terreno edificabile ubicato a Miasino (NO) - Località Bagnalera



## DESCRIZIONE

In Comune di Miasino, in Località Bagnalera, terreno con capacità edificatoria, con destinazione ricreativa/turistica, sostanzialmente pianeggiante, di 1.200 mq.

## 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)

La ##### non risulta iscritta alla Camera di Commercio.

Alla presente relazione si allega il certificato di residenza e l'estratto per riassunto di matrimonio del Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la convenzione di separazione dei beni.

## CONFINI

Confini del mappale 308 con riferimento alla mappa terreni: mappale 733, strada vicinale su due lati, mappali 306 et 455.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	0,00 mq	1200,00 mq	1,00	1200,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1200,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1200,00 mq</b>		



Le superfici conteggiate sono quelle catastali.



## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	308				Seminativo	U	12.00	5,58	6,2	

### Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare è correttamente intestata.

I dati catastali NON VARIANO rispetto a quelli indicati nel sequestro conservativo emesso in data 27.05.2011 e nella nota di trascrizione.

## PRECISAZIONI

Usufrutto - Non risultano agli atti diritti di usufrutto sugli immobili oggetto di relazione.

Usi civici - Il Comune di Miasino ha certificato che gli immobili in oggetto non risultano gravati da usi civici.(certificato allegato).

Accesso - Il primo accesso al compendio oggetto di procedura è avvenuto alla presenza dal custode giudiziario, gli accessi successivi sono avvenuti previ accordi con il debitore esecutato; alle operazioni di rilievo ha partecipato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ausiliario del C.T.U.

## SERVITÙ

Dal titolo di provenienza e dalla relazione notarile non risulta alcuna servitù a carico o a favore degli immobili oggetto della procedura.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un appezzamento di terreno con capacità di sfruttamento ai fini turistici e ricreativi, accessibile tramite strada vicinale, sostanzialmente pianeggiante, libero da costruzioni.

I confini non sono esattamente materializzati.

Si rimanda anche alla documentazione fotografica prodotta in allegato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate in data 21.11.2014 non si è rilevata l'esistenza di contratti di locazione per gli immobili in oggetto.

Per gli immobili in oggetto è stato fornito in copia dal debitore quanto segue:

- contratto di comodato gratuito, datato 31.01.2011, che dalle ricerche effettuate non risulta registrato.

Il debitore non ha fornito i dati dell'eventuale registrazione (comunque non rilevata dalle ispezioni all'agenzia delle Entrate).

Visto quanto sopra esposto, il contratto si ritiene non opponibile, salva ogni diversa determinazione della S.V.I.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Al proposito si rimanda alla Certificazione Notarile agli atti della procedura a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In allegato alla presente relazione si produce il titolo di provenienza (ultimo atto inter vivos).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda alla Certificazione Notarile a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* già agli atti della procedura.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Comune di Miasino dispone di un P.R.G. vigente e di un P.R.G. già adottato, per il quale è però decaduto il periodo di salvaguardia.

L'Amministrazione ha però riferito l'intento di completare quanto prima l'iter necessario all'entrata in vigore del nuovo P.R.G.

P.R.G. vigente

L'area è azionata come "Aree ricreative e turistiche T 3.6", assoggettate a P.E.C. , regolate dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione.

P.R.G. già adottato

L'area è azionata come "Area destinata a usi terziari TT.1.03".

Anche in questo caso la modalità di attuazione prevista è indiretta, con i parametri contenuti nella scheda d'area prodotta in allegato.

La destinazione prevista esclude le residenze private e prevede quelle collettive, attività commerciali, ecc.

Ricadono sull'area le fasce di rispetto dalle sedi stradali.

Si rimanda al proposito anche alla documentazione prodotta in allegato, tra cui il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Miasino.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fondo è libero da costruzioni.

Non risultano pratiche edilizie per l'immobile in oggetto.

Non sono attivati procedimenti sanzionatori.



LOTTO 14

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Miasino (NO) - Via della Vittoria



## DESCRIZIONE

In Comune di Miasino, in Via della Vittoria, terreno con entrostante laghetto artificiale e piccolo prefabbricato in legno.

## 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)

La##### non risulta iscritta alla Camera di Commercio.

Alla presente relazione si allega il certificato di residenza e l'estratto per riassunto di matrimonio del Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la convenzione di separazione dei beni.

## CONFINI

Confini in corpo unico dei mappali 596, 763 et 764 con riferimento alla mappa terreni: mappale 618, altro foglio di mappa, mappali 157 et 620.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	0,00 mq	6,00 mq	1,00	6,00 mq	0,00 m	T
Portico	0,00 mq	6,00 mq	0,50	3,00 mq	0,00 m	T
Terreno mappale 596	0,00 mq	2219,00 mq	0,02	44,38 mq	0,00 m	
Terreno mappale 763	0,00 mq	4188,00 mq	0,03	125,64 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>179,02 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>179,02 mq</b>		



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	764			C2	1	11mq		14,2	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
5	596				Prato	2	22.19	5,73	7,45		
5	763				Prato	2	41.88	10,81	14,06		

### **Corrispondenza catastale**

Il fabbricato è edificato su area così distinta al NCT di Miasino:

foglio 5 mappale 764 (ente urbano, are 00.12).

L'unità immobiliare è denunciata in modo sostanzialmente corretta.

L'unità immobiliare è correttamente intestata.

I dati catastali NON VARIANO rispetto a quelli indicati nel sequestro conservativo emesso in data 27.05.2011 e nella nota di trascrizione.

## PRECISAZIONI

Attestato di Prestazione Energetica - L'unità in oggetto non è soggetta all'Attestato di Prestazione Energetica.

Usufrutto - Non risultano agli atti diritti di usufrutto sugli immobili oggetto di relazione.

Usi civici - Il Comune di Miasino ha certificato che gli immobili in oggetto non risultano gravati da usi civici.(certificato allegato).

Accesso - Il primo accesso al compendio oggetto di procedura è avvenuto alla presenza dal custode giudiziario, gli accessi successivi sono avvenuti previ accordi con il debitore esecutato; alle operazioni di rilievo ha partecipato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ausiliario del C.T.U.

## SERVITÙ

Dal titolo di provenienza e dalla relazione notarile non risulta alcuna servitù a carico o a favore degli immobili oggetto della procedura.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di un appezzamento di terreno confinante con la strada pubblica, dalla quale si accede tramite cancello carraio.

La proprietà è parzialmente recintata sul lato strada, i confini degli altri lati non sono materializzati.

Parte della superficie è occupata da un laghetto artificiale, parte è lasciata a prato, parte a vegetazione spontanea.

Sono poi presenti altre opere di sistemazione del suolo e regimentazione delle acque dell'invaso.

Un piccolo prefabbricato in legno, costituito da un locale da 6 mq e un portico da 6 mq, ospita filtri e pompe per la movimentazione delle acque. E' stato riferito che tale impianto è collegato con fondi vicini ed estranei al presente lotto, e si dovrà prevedere, ai fini dell presente, che le tubazioni vengano scollegate o sezionate.

Per tutto quanto non descritto si rimanda alla documentazione prodotta in allegato.

### STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate in data 21.11.2014 non si è rilevata l'esistenza di contratti di locazione per gli immobili in oggetto.

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha fornito copia di un contratto, datato 31.01.2011, con cui la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cedeva gli immobili allo stesso \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in comodato d'uso gratuito; non risulta comunque traccia di registrazione presso la Agenzia delle Entrate, e tale contratto non si ritiene quindi opponibile.

Salva ogni altra determinazione della S.V.I.

### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Al proposito si rimanda alla Certificazione Notarile agli atti della procedura a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In allegato alla presente relazione si produce il titolo di provenienza (ultimo atto inter vivos).

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda alla Certificazione Notarile a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* già agli atti della procedura.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Per la normativa urbanistica e le disposizioni di P.R.G. relative anche all'area su cui insiste il fabbricato oggetto di relazione si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Miasino.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'unità immobiliare in oggetto è giunta all'attuale consistenza a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n.65/87 del 08.04.1988, per realizzazione laghetto e recinzione;
- Concessione Edilizia n.38/89 del 23.02.1990, in variante alla C.E. n.65/87 per ampliamento laghetto;
- Permesso di Costruire n. 18/2008 del 13.08.2008, per posa prefabbricato in legno per alloggiamento macchina impianto geotermia.

Non sono stati rilevate le dichiarazioni di fine lavori e agibilità-conformità delle opere.

L'ingombro totale del prefabbricato è conforme all'autorizzato (3x4 metri), anche se la rappresentazione fotografica sull'elaborato progettuale non rappresenta la realtà nel rapporto vuoti/pieni.

L'orientamento pareva differente, ma trattasi di prefabbricato eventualmente riorientabile o riposizionabile.

Alla data della presente non risultano attivati provvedimenti sanzionatori.



LOTTO 15

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Villetta ubicata a Miasino (NO) - Via della Vittoria n.13



## DESCRIZIONE

In Comune di Miasino, in Via della Vittoria, villetta indipendente articolata su tre livelli e così composta: al piano terreno quattro locali, un w.c., due cantine, ampio locale caldaia e impianti, disimpegni, autorimessa e altro w.c. accessibile solo dall'esterno; al piano primo soggiorno con zona cottura, disimpegno, una camera, un bagno e balcone, al piano secondo quattro camere, disimpegno, un bagno e balcone; più terreni circostanti e piscina scoperta.

## 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)

La ##### non risulta iscritta alla Camera di Commercio.

Alla presente relazione si allega il certificato di residenza e l'estratto per riassunto di matrimonio del Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la convenzione di separazione dei beni.

## CONFINI

Confini in corpo unico del Lotto 15 (mappali 8-10-147-149 et 159 del foglio 6 NCT) con riferimento alla mappa terreni: mappali 6, 9, strada vicinale, mappali 154, 24, 23 et Via della Vittoria.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Taverna-soggiorno-wc PT	0,00 mq	130,00 mq	0,80	104,00 mq	0,00 m	T
Cantine - locale caldaia PT	0,00 mq	74,00 mq	0,30	22,20 mq	0,00 m	T
Autorimessa PT	0,00 mq	33,00 mq	0,30	9,90 mq	0,00 m	T
Abitazione P1	0,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	0,00 m	1
Balcone	0,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	1
Abitazione P2	0,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	0,00 m	2
Balcone P2	0,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	2
Terreno mappale 8	0,00 mq	5270,00 mq	0,00	10,54 mq	0,00 m	
Terreno mappale 10	0,00 mq	7670,00 mq	0,00	15,34 mq	0,00 m	

Terreno mappale 147	0,00 mq	2767,00 mq	0,01	27,67 mq	0,00 m	
Corte scoperta mappale 149	0,00 mq	366,00 mq	0,05	18,30 mq	0,00 m	
Piscina scoperta	0,00 mq	74,00 mq	0,35	25,90 mq	0,00 m	
Corte scoperta mappale 159	0,00 mq	1176,00 mq	0,05	58,80 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>468,65 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>468,65 mq</b>		

I coefficienti di ragguglio attribuiti vanno intesi come coefficienti che mediano le caratteristiche di vari locali o terreni di uno stesso gruppo, considerando anche quanto non espressamente menzionato.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	149	2		C6	2	23 mq		76,02	T	
	6	149	3		A7	2	12.5 vani		1065,19	T-1-2	
	6	159			C4	U	74 mq		122,3	T	
	6	147			F1		2767 mq			T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
6	8				Bosco ceduo	1	52.70	3,54	1,36		
6	10				Bosco ceduo	2	76.70	3,96	1,19		

### Corrispondenza catastale

Il fabbricato è edificato su area così distinta al NCT di Miasino:

foglio 6 mappale 149 (ente urbano, are 06.03).

La piscina insiste su area così distinta al NCT di Miasino:

foglio 6 mappale 159 (ente urbano, are 12.50).

L'area urbana è così censita al NCT di Miasino:

foglio 6 mappale 147 (ente urbano, are 27.67).

Fa parte della consistenza anche il subalterno 1 del mappale 149 del foglio 6, Bene Comune Non Censibile, comune a tutti i subalterni del mappale 149.

L'unità immobiliare di cui al mappale 149 è denunciata in modo sostanzialmente corretto, con le seguenti eccezioni emerse durante le verifiche:

- rispetto alle planimetrie l'autorimessa sorge di circa 70 cm rispetto alla sagoma del fabbricato;
- al piano primo, nella camera, sul lato nord sono presenti due finestre e non una come invece riportato sulla scheda catastale;
- al piano secondo nelle camere lato est sono presenti due velux (uno per camera) non indicati nelle schede.

Non si è ritenuto di dover ripresentare nuove schede catastali aggiornate.

L'unità immobiliare di cui al foglio 6 mappale 159 è denunciata in modo corretto a seguito dell'accatastamento presentato dallo scrivente:

- Tipo Mappale prot. NO 0027013 del 1/4/2015;
- Docfa prot. NO 0027216 del 3/4/2015.

L'area di cui al foglio 6 mappale 147 al catasto terreni risultava ente urbano, senza però che la pratica fosse completata con il conseguente censimento al catasto fabbricati.

Si è provveduto così al completamento con il censimento al NCEU:

- Denuncia di Accatastamento prot. NO 0026862 del 2/4/2015.

Gli immobili sono correttamente intestati.

I dati catastali VARIANO rispetto a quelli indicati nel sequestro conservativo emesso in data 27.05.2011 e nella nota di trascrizione.

## PRECISAZIONI

---

Attestato di Prestazione Energetica - L'unità immobiliare in oggetto è in classe energetica F; l'Attestato di Prestazione Energetica è prodotto in allegato alla presente ed e' stato fornito dal debitore.

Conformità degli impianti - Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti presenti.

Usufrutto - Non risultano agli atti diritti di usufrutto sugli immobili oggetto di relazione.

Usi civici - Il Comune di Miasino ha certificato che gli immobili in oggetto non risultano gravati da usi civici (certificato allegato).



Accesso - Il primo accesso al compendio oggetto di procedura è avvenuto alla presenza dal custode giudiziario, gli accessi successivi sono avvenuti previ accordi con il debitore esecutato; alle operazioni di rilievo ha partecipato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ausiliario del C.T.U.

## SERVITÙ

---

Dal titolo di provenienza e dalla relazione notarile non risulta alcuna servitù a carico o a favore degli immobili oggetto della procedura.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La proprietà immobiliare è sita in Miasino, Frazione Pisogno, in Via Della Vittoria , comodamente accessibile.

Trattasi di una villetta indipendente con giardino circostante e piscina, e dell'area scoperta perlopiù boscata.

Si accede alla proprietà con due cancelli che prospettano sulla strada pubblica; la casa è articolata su tre piani fuori terra, ed è così composta:

- al piano terra quattro locali (di cui due con ampie vetrate sul giardino), un bagno, una piccola cantina (che ospita contatori) ed una cantina più ampia, un locale caldaia e impianti e una autorimessa; inoltre un piccolo wc accessibile solo dal giardino;

- al piano primo soggiorno con zona cottura, una camera, un bagno e balcone;

- al piano secondo (sottotetto) quattro camere, un bagno e balcone;

il tutto collegato da scale interne in legno.

I muri perimetrali sono in pietra (esternamente a vista) o laterizio (intonacati e tinteggiati), con spessore variabile da 30 cm a 50 cm; le pareti interne non portanti sono in laterizio, intonacate e tinteggiate.

I serramenti esterni al piano terra nella parte ad un solo piano sono in alluminio con doppio vetro, senza oscuri; nella rimanente parte dell'immobile sono in legno con vetrocamera e persiane in legno; le porte interne sono in legno.

I balconi sono in legno così come i parapetti.

I pavimenti al piano terra e nel soggiorno al piano primo sono in piastrelle ceramiche, mentre tutte le camere hanno pavimento in legno; i bagni sono pavimentati e rivestiti in piastrelle ceramiche monocottura.

L'altezza netta interna è variabile (si rimanda al proposito alle schede catastali).

I soffitti sono con travi in legno a vista.

Il tetto, a vista al piano secondo, ha struttura in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas metano (posta al piano terra nel locale caldaia), radiatori in ghisa, nella zona soggiorno e' presente un termoconvettore; nel locale caldaia è presente anche una vecchia caldaia non più in funzione (da quanto riferito).

L'impianto elettrico è incassato.

L'abitazione al momento del sopralluogo peccava di manutenzione ordinaria.

Nel giardino circostante l'abitazione è presente una piscina di circa 75 mq (13,50 x 5,50 metri circa), con pareti piastrellate; al momento del sopralluogo era vuota, e non se ne conosce lo stato di funzionalità, ma l'assenza di manutenzione e le condizioni di conservazione fanno ragionevolmente presupporre la necessità di manutenzione, nel caso anche straordinaria.

Gli altri terreni che costituiscono il lotto sono perlopiù boscati e in pendenza.

Per tutto quanto non descritto si rimanda alla documentazione prodotta in allegato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate in data 21.11.2014 non si è rilevata l'esistenza di contratti di locazione per gli immobili in oggetto.

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da terzi.

Per gli immobili in oggetto è stato fornito in copia dal debitore quanto segue:

1. un contratto di comodato gratuito, datato 31.01.2011, che dalle ricerche effettuate non risulta però registrato;
2. un contratto di comodato gratuito, datato 8.7.2013, che dalle ricerche effettuate non risulta però registrato (a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come comodante).

Il debitore non ha fornito i dati delle eventuali registrazioni (comunque non rilevate dalle ispezioni all'Agenzia delle Entrate).

Visto quanto sopra esposto, si valuta il contratto non opponibile, salva ogni diversa determinazione della S.V.I.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Al proposito si rimanda alla Certificazione Notarile agli atti della procedura a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In allegato alla presente relazione si produce il titolo di provenienza (ultimo atto inter vivos).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda alla Certificazione Notarile a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* già agli atti della procedura.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Per la normativa urbanistica e le disposizioni di P.R.G. relative anche all'area su cui insiste il fabbricato oggetto di relazione si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Miasino.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Giusta istanza dello scrivente il Comune di Miasino ha prodotto in visione le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n.10/79 del 05.05.1979, per accesso carraio;
- Concessione Edilizia n.59/79 del 17.05.1979, per ristrutturazione fabbricato;
- Concessione Edilizia n.132/79 del 23.10.1979, per la realizzazione di una tettoia ad uso agricolo;
- Concessione Edilizia n.49/83 del 21.11.1983, per ampliamento;
- Concessione Edilizia n.88/84 del 28.08.1984, per la realizzazione di nuova piscina e nuovo accesso carraio;
- Istanza di Sanatoria opere abusive (Condono Edilizio) prot. 2220 del 30.08.1986.

La consistenza attualmente presente si è formata per stadi.

Dalla documentazione consultata non si riesce a chiarire inequivocabilmente l'evolversi della costruzione nel tempo, soprattutto per la frammentarietà della documentazione reperita negli archivi comunali e fornita consultata.

Il Condono Edilizio del 1986 sembra completare tutti gli iter autorizzativi per la consistenza oggi presente.

Nel 1996 sono state depositate nuove schede catastali, che rappresentano in modo sostanzialmente fedele tale consistenza (si veda al proposito "Dati Catastali" nella presente relazione).

Tali schede catastali sono l'unico elaborato grafico ufficialmente afferibile al citato Condono, e possono eccezionalmente essere assunte -trattandosi del Condono Edilizio del 1986- come base per la valutazione della conformità.

Il Condono Edilizio dovrà comunque essere perfezionato producendo la documentazione integrativa richiesta con la comunicazione del Comune di Miasino datata 26/3/1996 (prot. 1046), allegata alla presente.

Alla data della presente non risultano attivati provvedimenti sanzionatori.



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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.



LOTTO 16

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Villa ubicata a Miasino (NO) - Via della Vittoria, 19
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Miasino (NO) - Via della Vittoria, 19



## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 16 - VILLA UBICATA A MIASINO (NO) - VIA DELLA VITTORIA, 19**

---

In Miasino, Via della Vittoria n° 19, villa semi-indipendente composta da due appartamenti collegati da scala in vano dedicato, così articolata: al piano terreno soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, disimpegni, ripostiglio e portici esterni; al piano primo mansardato soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno, locali sottotetto e due terrazzi; ampi spazi esclusivi ad uso deposito siti al piano seminterrato, e locali in comune con altre unità; più terreno circostante.

### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A MIASINO (NO) - VIA DELLA VITTORIA, 19**

---

In Miasino, Via della Vittoria n° 19, quota 1/2 di terreno perlopiù boscato (adiacente l'immobile Lotto 16 rif. 16).

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 16 - VILLA UBICATA A MIASINO (NO) - VIA DELLA VITTORIA, 19**

---

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)

La ##### non risulta iscritta alla Camera di Commercio.

Alla presente relazione si allega il certificato di residenza e l'estratto per riassunto di matrimonio del Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la convenzione di separazione dei beni.

### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A MIASINO (NO) - VIA DELLA VITTORIA, 19**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/12)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/12)

La Società Civile Immobiliare Vespia non risulta iscritta alla Camera di Commercio.

Alla presente relazione si allega il certificato di residenza e l'estratto per riassunto di matrimonio del Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la convenzione di separazione dei beni.



## CONFINI

### BENE N° 16 - VILLA UBICATA A MIASINO (NO) - VIA DELLA VITTORIA, 19

Confini del mappale 25 con riferimento alla mappa NCT: mappale 154, strada, mappale 24.

Confini del mappale 154 con riferimento alla mappa NCT: mappali 147, 10, 28, 27, 29, 44, 43, strada, 25 et 24.

Confini dei subalterni 10,11,12 et 20 del mappale 25, in corpo unico, con riferimento all'elaborato planimetrico:

al piano interrato mappale 154, strada, subalterni 22, 9 et 21; al piano terra mappale 154 a più lati, prospetto su area scoperta sottostante, subalterno 23; al piano primo prospetto su area sottostante.

### BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A MIASINO (NO) - VIA DELLA VITTORIA, 19

Confini del mappale 154 con riferimento alla mappa NCT: mappali 147, 10, 28, 27, 29, 44, 43, strada, 25 et 24.

## CONSISTENZA

### BENE N° 16 - VILLA UBICATA A MIASINO (NO) - VIA DELLA VITTORIA, 19

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina PS1 Sub11	0,00 mq	15,00 mq	0,40	6,00 mq	0,00 m	
"Legnaia" PS1 Sub11	0,00 mq	130,00 mq	0,30	39,00 mq	0,00 m	
"Legnaia" ex portico PS1 Sub11	0,00 mq	33,00 mq	0,20	6,60 mq	0,00 m	
Appartamento PT Sub11	0,00 mq	175,00 mq	1,00	175,00 mq	0,00 m	
Portici PT Sub11	0,00 mq	78,00 mq	0,30	23,40 mq	0,00 m	
Terrazze scoperte PT Sub11	0,00 mq	130,00 mq	0,20	26,00 mq	0,00 m	
"Legnaia" PS1 Sub12	0,00 mq	88,00 mq	0,30	26,40 mq	0,00 m	
Appartamento P1 Sub12	0,00 mq	88,00 mq	1,00	88,00 mq	0,00 m	
Terrazza scoperta P1 Sub12	0,00 mq	40,00 mq	0,25	10,00 mq	0,00 m	
Sottotetto P1 Sub12	0,00 mq	90,00 mq	0,20	18,00 mq	0,00 m	
Locale caldaia PS1 Sub10	0,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	0,00 m	
Locale PS1 Sub10	0,00 mq	30,00 mq	0,30	9,00 mq	0,00 m	
Vano scala PS1-PT-P1	0,00 mq	32,00 mq	0,25	8,00 mq	0,00 m	
Area esterna totale	0,00 mq	710,00 mq	0,15	106,50 mq	0,00 m	
Area impianti comune PS1	0,00 mq	80,00 mq	0,10	8,00 mq	0,00 m	

Sub21						
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>552,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>552,30 mq</b>		

I coefficienti applicati devono essere intesi come coefficienti globali. Destinazioni analoghe possono avere coefficienti differenti in ragione della reale conformazione e stato delle diverse parti dell'immobile.

L'area subalterno 22, in comunione ed al servizio di tutti i subalterni del mappale 25, non viene computata separatamente; il suo valore è ricompreso in quello attribuito alle altre aree.

### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A MIASINO (NO) - VIA DELLA VITTORIA, 19**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	0,00 mq	27594,00 mq	1,00	27594,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>27594,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>27594,00 mq</b>		

### **DATI CATASTALI**

### **BENE N° 16 - VILLA UBICATA A MIASINO (NO) - VIA DELLA VITTORIA, 19**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>												
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	25	11		A2	2	8 vani		743,7	S1-T		
	6	25	12		A2	2	6 vani		557,77	S1-1		

### **Corrispondenza catastale**

La superiore consistenza in cui sono inserite le unità è così distinta al NCT di Miasino:

foglio 6 mappale 25 (ente urbano, are 22.56).

Fanno parte del lotto:



- il subalterno 10 del mappale 25, Bene Comune Non Censibile, comune ai subalterni 11 et 12 (e quindi proprietà esclusiva del lotto);

- il subalterno 20 del mappale 25, Bene Comune Non Censibile, comune ai subalterni 10,11 et 12 (e quindi proprietà esclusiva del lotto).

Fanno inoltre parte del lotto anche i subalterni 21 et 22 del mappale 25, Beni Comuni Non Censibili, comuni a tutti i subalterni del mappale 25 (e quindi in comproprietà indivisa con gli altri subalterni che non non formano il presente lotto).

L'unità immobiliare è denunciata in modo sostanzialmente fedele alla realtà, con le seguenti eccezioni:

- sulle schede catastali del subalterno 12 non sono indicate le finestre a tetto ("velux");

- al piano seminterrato nel subalterno 12 era in corso la realizzazione di una divisione interna con murature; le opere non erano ultimate e pertanto non si è ritenuto di effettuare la variazione catastale.

La divisione dei subalterni del lotto (e dell'intero mappale 25) è stata riorganizzata ai fini della procedura esecutiva, e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, con le seguenti pratiche catastali:

- Denuncia di Variazione prot. NO 0026864 del 2/4/2015;

- Denuncia di Variazione prot. NO 0028213 del 8/4/2015.

Le unità immobiliari sono ora correttamente intestate a seguito della riunione di usufrutto presentata dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Novara (prot. 0028876 del 9/4/2015)

Alcuni dati catastali VARIANO rispetto a quelli indicati nel sequestro conservativo emesso in data 27.05.2011 e nella nota di trascrizione.

### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A MIASINO (NO) - VIA DELLA VITTORIA, 19**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	154				Bosco ceduo	2	02.75.94	14,25	4,28	

#### **Corrispondenza catastale**

L'intestazione della quota in capo alla società esecutata è corretta.

Alcuni dati catastali NON VARIANO rispetto a quelli indicati nel sequestro conservativo emesso in data 27.05.2011 e nella nota di trascrizione.

### **PRECISAZIONI**

### **BENE N° 16 - VILLA UBICATA A MIASINO (NO) - VIA DELLA VITTORIA, 19**

Attestato di Prestazione Energetica - La porzione immobiliare subalterno 11 è in classe energetica D; la porzione immobiliare subalterno 12 è in classe energetica C; l'Attestato di Prestazione Energetica di ognuna è prodotto in allegato alla presente.

Conformità degli impianti - Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti presenti.

Usufrutto - Non risultano agli atti diritti di usufrutto sugli immobili oggetto di relazione.

Usi civici - Il Comune di Miasino ha certificato che gli immobili in oggetto non risultano gravati da usi civici (certificato allegato).

Accesso - Il primo accesso al compendio oggetto di procedura è avvenuto alla presenza dal custode giudiziario, gli accessi successivi sono avvenuti previ accordi con il debitore esecutato; alle operazioni di rilievo ha partecipato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ausiliario del C.T.U.

#### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A MIASINO (NO) - VIA DELLA VITTORIA, 19**

---

Usufrutto - Nel titolo di provenienza atto notaio Valente in Torino rep. 62942 del 5/7/2010 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ebbe ad acquistare dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota 1/2 della piena proprietà dell'immobile in oggetto.

Nel citato atto non si fa parola di diritti di usufrutto sulla quota compravenduta; oggi al catasto la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta intestataria della quota 1/2 di piena proprietà.

Usi civici - Il Comune di Miasino ha certificato che gli immobili in oggetto non risultano gravati da usi civici (certificato allegato).

Accesso - Il primo accesso al compendio oggetto di procedura è avvenuto alla presenza dal custode giudiziario, gli accessi successivi sono avvenuti previ accordi con il debitore esecutato; alle operazioni di rilievo ha partecipato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ausiliario del C.T.U.

#### **SERVITÙ**

---

#### **BENE N° 16 - VILLA UBICATA A MIASINO (NO) - VIA DELLA VITTORIA, 19**

---

Dal titolo di provenienza e dalla relazione notarile non risulta alcuna servitù a carico o a favore degli immobili oggetto della procedura.

#### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A MIASINO (NO) - VIA DELLA VITTORIA, 19**

---

Dal titolo di provenienza e dalla relazione notarile non risulta alcuna servitù a carico o a favore degli immobili oggetto della procedura.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 16 - VILLA UBICATA A MIASINO (NO) - VIA DELLA VITTORIA, 19**

---

La proprietà immobiliare è sita in Miasino, frazione Pisogno, in Via Della Vittoria n. 19, comodamente accessibile.

Dal cancello carraio si accede ad una porzione in comune con altre unità oggetto della presente (Lotti 17-18-19), sorpassata la quale si accede alla proprietà esclusiva.

Trattasi di una villa articolata su due piani fuori terra ed un piano seminterrato, con terreno scoperto parte in proprietà esclusiva e parte in comproprietà indivisa; il piano seminterrato è collegato al piano seminterrato dalla vicina palazzina con tre appartamenti, con i quali condivide un locale tecnico e alcuni impianti.

Il fabbricato è così composto:

- al piano terreno/rialzato unità abitativa composta da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, ripostiglio e disimpegni;
- al piano primo sottotetto, con copertura a vista, unità composta da soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno, due terrazzi e spazi ripostiglio nel sottotetto non abitabile (accessibili dai terrazzi);
- al piano seminterrato, raggiungibile dal vano scala comune, ampi locali deposito (chiusi da porte carraie a comando elettrico) e spazi comuni.

Al piano seminterrato è sito inoltre lo spazio -non delimitato fisicamente con murature- comune a tutte le unità (anche quelle che non compongono il presente lotto), attualmente destinato agli impianti.

I muri perimetrali al seminterrato sono prevalentemente in cemento armato; ai piani superiori sono in laterizio, intonacati e tinteggiati, con spessore circa 30 cm; le pareti interne non portanti sono in laterizio, intonacate e tinteggiate.

Al piano terreno e sottotetto i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, con tapparelle o persiane (alcune senza).

I pavimenti sono in legno o piastrelle ceramiche (nei bagni ai due piani, nella cucina e nei disimpegni al piano terreno)

L'altezza netta interna è di 2,70 metri al piano terreno, al piano primo con tetto in legno a vista varia da 1,80 a 3.40 metri circa (altezze sotto travetto o trave).

L'impianto di riscaldamento è a pavimento, con caldaia a gas metano posta al piano seminterrato, nello spazio comune anche con altre unità che non compongono il lotto (Lotti 17-18-19).

La caldaia è da intendersi in comune.

L'impianto elettrico è incassato.

I locali al momento del sopralluogo erano in ottimo stato.

Il piano seminterrato è chiuso con portoni carrai a comando elettrico; è' raggiungibile anche con il vano scala accessibile sia dal piano terreno che dal piano primo. La destinazione ufficiale è legnaia.

Lo spazio in comune con le altre unità che non compongono il presente lotto (ma formano i lotti 17-18-19) attualmente ospita gli impianti.

Il generatore di calore attualmente presente serve tutte le unità (anche quelle che non formano il presente lotto) ed è di proprietà comune ai lotti 16-17-18 et 19. Dovrà esserne se del caso verificata la capacità di servire effettivamente l'intero complesso.

Gli altri impianti (per la produzione di calore) presenti oltre alla caldaia a gas al momento del sopralluogo è stato riferito non essere funzionanti. Se rimessi in funzione il locale dovrà essere messo a norma, o andranno spostati in nuova posizione per rispettare tutti le disposizioni vigenti.

Manca la compartimentazione con le autorimesse, che ai fini della presente si assume che verrà realizzata a cura e spese dei lotti cui sono state assegnate tali autorimesse (il costo delle opere è stato già portato in detrazione alla valutazione dei lotti).

L'area scoperta si compone di una parte in proprietà esclusiva dei subalterni 11 et 12, costituita dal subalterno 20; e da una parte identificata con il subalterno 22, in comunione con i subalterni 14-16-17 (oggetto di perizia ma che non formano il presente lotto), su cui insiste l'accesso carraio.

Per tutto quanto non descritto si rimanda alla documentazione prodotta in allegato.

#### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A MIASINO (NO) - VIA DELLA VITTORIA, 19**

---

La proprietà immobiliare è sita in Miasino, frazione Pisogno.

Un cancello carraio serve direttamente il fondo.

L'area mappale 154 è boscata, con pendenze anche accentuate.

E' adiacente ai beni di cui al precedente riferimento 16.

Per tutto quanto non descritto si rimanda alla documentazione prodotta in allegato.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 16 - VILLA UBICATA A MIASINO (NO) - VIA DELLA VITTORIA, 19**

---

L'immobile risulta occupato dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai famigliari.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate in data 21.11.2014 non si è rilevata l'esistenza di contratti di locazione per gli immobili in oggetto.

Per gli immobili in oggetto è stato fornito in copia dal debitore quanto segue:

- un contratto di comodato gratuito, datato 31.01.2011, che dalle ricerche effettuate non risulta però registrato;

Il debitore non ha fornito i dati dell'eventuale registrazione (comunque non rilevate dalle ispezioni all'Agenzia delle Entrate).

Visto quanto sopra esposto, il contratto risulta non opponibile, salva ogni diversa determinazione della S.V.I.

#### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A MIASINO (NO) - VIA DELLA VITTORIA, 19**

---

L'immobile risulta occupato dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai famigliari.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate in data 21.11.2014 non si è rilevata l'esistenza di contratti di locazione per gli immobili in oggetto.

Per gli immobili in oggetto è stato fornito in copia dal debitore quanto segue:

- un contratto di comodato gratuito, datato 31.01.2011, che dalle ricerche effettuate non risulta però registrato;

Il debitore non ha fornito i dati dell'eventuale registrazione (comunque non rilevate dalle ispezioni all'Agenzia delle Entrate).

Visto quanto sopra esposto, il contratto risulta non opponibile, salva ogni diversa determinazione della S.V.I.



## PROVENIENZE VENTENNALI

---

### **BENE N° 16 - VILLA UBICATA A MIASINO (NO) - VIA DELLA VITTORIA, 19**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Al proposito si rimanda alla Certificazione Notarile agli atti della procedura a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In allegato alla presente relazione si produce il titolo di provenienza (ultimo atto inter vivos).

### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A MIASINO (NO) - VIA DELLA VITTORIA, 19**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Al proposito si rimanda alla Certificazione Notarile agli atti della procedura a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In allegato alla presente relazione si produce il titolo di provenienza (ultimo atto inter vivos).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 16 - VILLA UBICATA A MIASINO (NO) - VIA DELLA VITTORIA, 19**

---

#### ***Oneri di cancellazione***

Si rimanda alla Certificazione Notarile a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* già agli atti della procedura.

### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A MIASINO (NO) - VIA DELLA VITTORIA, 19**

---

#### ***Oneri di cancellazione***

Si rimanda alla Certificazione Notarile a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* già agli atti della procedura.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 16 - VILLA UBICATA A MIASINO (NO) - VIA DELLA VITTORIA, 19**

---



Per la normativa urbanistica e le disposizioni di P.R.G. relative anche all'area su cui insiste il fabbricato oggetto di relazione si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Miasino.

#### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A MIASINO (NO) - VIA DELLA VITTORIA, 19**

Per la normativa urbanistica e le disposizioni di P.R.G. relative anche all'area su cui insiste il fabbricato oggetto di relazione si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Miasino.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

#### **BENE N° 16 - VILLA UBICATA A MIASINO (NO) - VIA DELLA VITTORIA, 19**

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

Giusta istanza dello scrivente il Comune di Miasino con riferimento all'intera area su cui insistono le unità che compongono il lotto ha prodotto in visione le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n.20/2001 del 26.05.2001, per lavori di ampliamento e ristrutturazione;
- Concessione Edilizia n.48/2001 del 23.10.2001, per variante alla C.E. 20/2001;
- Concessione Edilizia n.72/2001 del 26.01.2002, per variante alla C.E. 48/2001.

Inoltre:

- Permesso di Costruire n.25/2005 del 20.08.2005 per ristrutturazione edilizia;
- Richiesta D.I.A. in sanatoria prot. 4086 del 21/12/2009.

Il costruito presenta le seguenti difformità rispetto all'autorizzato:

1. al piano seminterrato è in corso di realizzazione una divisione interna, non autorizzata, sospesa in corso d'opera;
2. il portico sul lato sud-est (vedi schede catastali per l'identificazione) è in realtà completamente chiuso;
3. tutti gli spazi al piano seminterrato sono stati chiusi con portoni a movimento elettrico (doveva invece trattarsi di legnaia aperta su un lato);
4. al piano primo sottotetto sono presenti 4 finestre a tetto ("velux") non autorizzate (non compaiono sugli elaborati grafici consultati in allegato alle autorizzazioni edilizie);
5. gli spazi abitabili al piano primo sono di dimensioni differenti e significativamente maggiori di quelle che compaiono sugli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni; in particolare si segnala che:
  - a. negli elaborati grafici reperiti le planimetrie del piano primo non sono quotate;
  - b. ciò premesso dalla misurazione di tali planimetrie (in scala 1/100) si ricavano dimensioni differenti rispetto a quelle rilevabili in loco;
  - c. segnatamente le dimensioni dello spazio abitabile sono maggiori di circa 1,40 metri in senso longitudinale e di 1,00 metri nella direzione perpendicolare;

d. tali aumenti dello spazio abitabile sembrano essere stati ricavati a scapito delle porzioni di sottotetto;

6. i due terrazzi al piano primo sono più grandi dell'autorizzato.

Circa le opere ai punti 1 et 4 è senz'altro da prevedersi la sanatoria.

Circa le opere di cui ai punti 2 et 3 ai fini della presente si prevede la riduzione in pristino, conformemente all'autorizzato, con la sola variazione della porzione di muro perimetrale aggiuntivo (contro terra) del portico autorizzato sul lato sud-ovest.

Circa le opere di cui ai punti 5-6, poichè non vanno a variare la sagoma autorizzata, e poichè nelle autorizzazioni rilasciate non sono indicate espressamente le misure dell'abitabile al piano primo, le opere si valutano sanabili con eventuali opere di ripristino e riduzione della superficie abitabile.

Mancano fine lavori e agibilità.

Alla data della presente non risultano attivati provvedimenti sanzionatori.

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

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

#### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A MIASINO (NO) - VIA DELLA VITTORIA, 19**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Su una piccola porzione del fondo insistono alcune opere di sistemazione del suolo eseguite nell'ambito dei lavori connessi alla realizzazione di quanto al rif. 16 del presente Lotto 16.

Alla data della presente non risultano attivati provvedimenti sanzionatori.

LOTTO 17

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Miasino (NO) - Via della Vittoria, 19



## DESCRIZIONE

In Miasino, Via della Vittoria, piena proprietà di appartamento in corso di realizzazione e autorimessa. L'appartamento al piano terreno è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e due balconi, e al piano seminterrato da taverna, bagno, ripostiglio e cantina.

## 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)

La ##### non risulta iscritta alla Camera di Commercio.

Alla presente relazione si allega il certificato di residenza e l'estratto per riassunto di matrimonio del Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la convenzione di separazione dei beni.

## CONFINI

Confini del mappale 25 con riferimento alla mappa NCT: mappale 154, strada, mappale 24.

Confini del subalterno 14 del mappale 25 con riferimento all'elaborato planimetrico: per la cantina al piano seminterrato subalterno 17, subalterno 13 a più lati, subalterno 23; per i locali al piano seminterrato subalterno 13, subalterno 23; per l'appartamento al piano terreno subalterno 13, mappale 154, prospetto su subalterno 23 a più lati.

Confini del subalterno 8 con riferimento all'elaborato planimetrico: subalterno 21, subalterno 9, subalterno 22 area di manovra, subalterno 23.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PT Sub14	0,00 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	0,00 m	
Taverna PS1 Sub14	0,00 mq	101,00 mq	0,65	65,65 mq	0,00 m	
Cantina PS1 Sub14	0,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	0,00 m	
Balconi scoperti PT Sub14	0,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	
Autorimessa PS1 Sub.8	0,00 mq	18,00 mq	0,50	9,00 mq	0,00 m	

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>208,85 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>208,85 mq</b>	

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	25	14		A2	2	8 vani		743,7	S1-T		
	6	25	8		C6	2	15 mq		49,58	S1		

### Corrispondenza catastale

La superiore consistenza in cui sono inserite le unità è così distinta al NCT di Miasino:

foglio 6 mappale 25 (ente urbano, are 22.56).

Fanno parte del lotto anche i subalterni 13 et 23 del mappale 25, Bene Comune Non Censibile, comune ai subalterni 14, 16 et 17.

Fanno inoltre parte del lotto anche i subalterni 21 et 22 del mappale 25, Beni Comuni Non Censibili, comuni a tutti i subalterni del mappale 25 (e quindi in comproprietà indivisa con gli altri subalterni che non formano il presente lotto).

L'unità immobiliare è denunciata in modo sostanzialmente corretto.

La divisione dei subalterni del lotto (e dell'intero mappale 25) è stata riorganizzata ai fini della procedura esecutiva, e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, con le seguenti pratiche catastali:

- Denuncia di Variazione prot. NO 0026864 del 2/4/2015;
- Denuncia di Variazione prot. NO 0028213 del 8/4/2015.

Le unità immobiliari sono ora correttamente intestate a seguito della riunione di usufrutto presentata dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Novara (prot. NO0028876 del 9/4/2015)

Alcuni dati catastali VARIANO rispetto a quelli indicati nel sequestro conservativo emesso in data 27.05.2011 e nella nota di trascrizione.

## PRECISAZIONI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Attestato di Prestazione Energetica - La porzione immobiliare subalterno 14 è in classe energetica C; l'Attestato di Prestazione Energetica è prodotto in allegato alla presente.

Conformità degli impianti - Gli impianti non sono ultimati; non sono state rinvenute le certificazioni di conformità.

Usufrutto - Non risultano agli atti diritti di usufrutto sugli immobili oggetto di relazione.

Usi civici - Il Comune di Miasino ha certificato che gli immobili in oggetto non risultano gravati da usi civici (certificato allegato).

Accesso - Il primo accesso al compendio oggetto di procedura è avvenuto alla presenza dal custode giudiziario, gli accessi successivi sono avvenuti previ accordi con il debitore esecutato; alle operazioni di rilievo ha partecipato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ausiliario del C.T.U.

## SERVITÙ

Dal titolo di provenienza e dalla relazione notarile non risulta alcuna servitù a carico o a favore degli immobili oggetto della procedura.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La proprietà immobiliare è sita in Miasino, frazione Pisogno, in Via Della Vittoria n. 19, comodamente accessibile.

Dal cancello carraio si accede ad una porzione in comune con altre unità oggetto della presente, che conduce all'autorimessa.

Trattasi di un appartamento, con sottostante taverna e servizi, e autorimessa esclusiva, inserito in un edificio di appartamenti di totali quattro piani fuori terra e uno seminterrato, composto di tre unità immobiliari collegate da un vano scala comune, senza ascensore. L'edificio è inoltre collegato, al piano seminterrato, alla villa (lotto 16) con cui condivide il locale tecnico al piano seminterrato.

L'unità immobiliare è così composta:

- al piano terreno/rialzato unità abitativa composta da soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno e balconi;
- al piano seminterrato due locali taverna, bagno, ripostiglio e cantina;
- sempre al piano seminterrato autorimessa esclusiva.

Al piano seminterrato si accede inoltre alla porzione comune a tutte le unità (anche quelle che non compongono il presente lotto), attualmente adibita a locale impianti.

Le opere non sono state ultimante, e l'unità non è abitabile.

I muri perimetrali sono a struttura mista, intonacati ma non tinteggiati, nè internamente nè esternamente, con spessore variabile circa 40-50 cm; le pareti interne non portanti sono in laterizio, intonacate.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, con persiane.

I pavimenti sono solo parzialmente posati; le porzioni presenti sono in pietra naturale.

I bagni non sono completati, mancano rivestimenti e sanitari.

Mancano i serramenti interni.

L'impianto di riscaldamento è a pavimento, con caldaia a gas metano posta al piano seminterrato, nel citato spazio comune anche ad altre unità che non compongono il lotto (Lotti 16-18-19).

La caldaia è da intendersi in comune.

L'impianto elettrico è incassato, non ultimato.

I locali al momento del sopralluogo erano in buono stato, compatibilmente con lo stato avanzamento opere.

L'altezza netta interna prevista in progetto è di 2,50.

I locali taverna al piano seminterrato erano in condizioni analoghe.

Così anche gli spazi comuni agli altri appartamenti.

Il locale autorimessa è chiuso con porta carraia a comando elettrico, ed è raggiungibile dall'esterno o con il vano scala accessibile comune agli altri appartamenti.

Il locale in comune con le altre unità che non compongono il presente lotto (ma formano i lotti 16-18-19) attualmente ospita gli impianti.

Il generatore di calore attualmente presente serve tutte le unità (anche quelle che non formano il presente lotto). Dovrà esserne se del caso verificata la capacità di servire effettivamente l'intero complesso.

Gli altri impianti (per la produzione di calore) presenti oltre alla caldaia a gas al momento del sopralluogo è stato riferito non essere funzionanti. Se rimessi in funzione il locale dovrà essere messo a norma, o andranno spostati in nuova posizione per rispettare tutti le disposizioni vigenti.

Manca la compartimentazione con l'autorimessa, che andrà realizzata a cura e spese del lotto in oggetto per la porzione di competenza, ed il cui costo è stato già portato in detrazione alla valutazione.

L'area scoperta è in comune con altri subalterni del mappale 25.

Per tutto quanto non descritto si rimanda alla documentazione prodotta in allegato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo le unità risultavano libere, in corso di costruzione.

L'accesso è stato reso possibile dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che detiene le chiavi.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate in data 21.11.2014 non si è rilevata l'esistenza di contratti di locazione per gli immobili in oggetto.

Per gli immobili in oggetto è stato fornito in copia dal debitore quanto segue:

- un contratto di comodato gratuito, datato 31.01.2011, che dalle ricerche effettuate non risulta però registrato.

Il debitore non ha fornito i dati dell'eventuale registrazione (comunque non rilevate dalle ispezioni all'Agenzia delle Entrate).

Visto quanto sopra esposto, si ritiene il contratto non opponibile, salva ogni diversa determinazione della S.V.I.



### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Al proposito si rimanda alla Certificazione Notarile agli atti della procedura a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In allegato alla presente relazione si produce il titolo di provenienza (ultimo atto inter vivos).



### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda alla Certificazione Notarile a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* già agli atti della procedura.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Per la normativa urbanistica e le disposizioni di P.R.G. relative anche all'area su cui insiste il fabbricato oggetto di relazione si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Miasino.



### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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 non risulta agibile.

Giusta istanza dello scrivente il Comune di Miasino con riferimento all'intera area su cui insistono le unità che compongono il lotto ha prodotto in visione le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n.20/2001 del 26.05.2001, per lavori di ampliamento e ristrutturazione;
- Concessione Edilizia n.48/2001 del 23.10.2001, per variante alla C.E. 20/2001;
- Concessione Edilizia n.72/2001 del 26.01.2002, per variante alla C.E. 48/2001.

Inoltre:

- Permesso di Costruire n.25/2005 del 20.08.2005 per ristrutturazione edilizia;
- Richiesta D.I.A. in sanatoria prot. 4086 del 21/12/2009.



La consistenza originaria è databile antecedentemente al 1/9/1967.

Le opere di ristrutturazione d ampliamento della superiore consistenza sono state sospese senza essere ultimate.



Alla data dei sopralluoghi il costruito è sembrato sostanzialmente conforme all'autorizzato o sanato; sono state rilevate alcune differenze nelle misure delle murature esterne imputabili però anche alla posa di coibentazione termica a cappotto sulla muratura preesistente.

Mancano fine lavori e agibilità.

Mancano fine lavori e agibilità.

Alla data della presente non risultano attivati provvedimenti sanzionatori.



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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.



LOTTO 18

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Miasino (NO) - Via della Vittoria, 19



## DESCRIZIONE

In Miasino, Via della Vittoria, piena proprietà di appartamento in corso di realizzazione e autorimessa. L'appartamento al piano primo è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e due balconi, e cantina al piano seminterrato.

## 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)

La ##### non risulta iscritta alla Camera di Commercio.

Alla presente relazione si allega il certificato di residenza e l'estratto per riassunto di matrimonio del Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la convenzione di separazione dei beni.

## CONFINI

Confini del mappale 25 con riferimento alla mappa NCT: mappale 154, strada, mappale 24.

Confini del subalterno 17 del mappale 25 con riferimento all'elaborato planimetrico: per la cantina al piano seminterrato subalterno 16, subalterno 13, subalterno 14, subalterno 23; per i locali al piano primo subalterno 13, prospetto su subalterno 23 e mappale 154.

Confini del subalterno 9 con riferimento all'elaborato planimetrico: subalterno 21, subalterno 10, subalterno 22 area di manovra, subalterno 8.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina PS1 Sub17	0,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	0,00 m	
Appartamento P1 Sub17	0,00 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	0,00 m	
Balconi scoperti P1 Sub17	0,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	0,00 m	
Autorimessa PS1 Sub9	0,00 mq	17,00 mq	0,50	8,50 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>145,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>145,20 mq</b>	
--	------------------	--

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	25	17		A2	2	6 vani		557,77	S1-1	
	6	25	9		C6	2	14 mq		46,27	S1	

### Corrispondenza catastale

La superiore consistenza in cui sono inserite le unità è così distinta al NCT di Miasino:

foglio 6 mappale 25 (ente urbano, are 22.56).

Fanno parte del lotto anche i subalterni 13 et 23 del mappale 25, entrambi Bene Comune Non Censibile, comuni ai subalterni 14, 16 et 17.

Fanno inoltre parte del lotto anche i subalterni 21 et 22 del mappale 25, Beni Comuni Non Censibili, comuni a tutti i subalterni del mappale 25 (e quindi in comproprietà indivisa con gli altri subalterni che non formano il presente lotto).

L'unità immobiliare è denunciata in modo sostanzialmente corretto.

La divisione dei subalterni del lotto (e dell'intero mappale 25) è stata riorganizzata ai fini della procedura esecutiva, e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, con le seguenti pratiche catastali:

- Denuncia di Variazione prot. NO 0026864 del 2/4/2015;
- Denuncia di Variazione prot. NO 0028213 del 8/4/2015.

Le unità immobiliari sono ora correttamente intestate a seguito della riunione di usufrutto presentata dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Novara (prot. 0028876 del 9/4/2015)

Alcuni dati catastali VARIANO rispetto a quelli indicati nel sequestro conservativo emesso in data 27.05.2011 e nella nota di trascrizione.



## PRECISAZIONI

Attestato di Prestazione Energetica - La porzione immobiliare subalterno 17 è in classe energetica B; l'Attestato di Prestazione Energetica è prodotto in allegato alla presente.

Conformità degli impianti - Gli impianti non sono ultimati; non sono state rinvenute le certificazioni di conformità.

Usufrutto - Non risultano agli atti diritti di usufrutto sugli immobili oggetto di relazione.

Usi civici - Il Comune di Miasino ha certificato che gli immobili in oggetto non risultano gravati da usi civici (certificato allegato).

Accesso - Il primo accesso al compendio oggetto di procedura è avvenuto alla presenza dal custode giudiziario, gli accessi successivi sono avvenuti previ accordi con il debitore esecutato; alle operazioni di rilievo ha partecipato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ausiliario del C.T.U.

## SERVITÙ

---

Dal titolo di provenienza e dalla relazione notarile non risulta alcuna servitù a carico o a favore degli immobili oggetto della procedura.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La proprietà immobiliare è sita in Miasino, frazione Pisogno, in Via Della Vittoria n. 19, comodamente accessibile.

Dal cancello carraio si accede ad una porzione in comune con altre unità oggetto della presente, che conduce all'autorimessa.

Trattasi di un appartamento al piano primo, e autorimessa esclusiva al piano seminterrato, inserito in un edificio di appartamenti di totali quattro piani fuori terra e uno seminterrato, collegati da un vano scala comune, senza ascensore. L'edificio è inoltre collegato, al piano seminterrato, alla villa (lotto 16) con cui condivide il locale tecnico al piano seminterrato.

Il lotto è così composto:

- al piano primo unità abitativa composta da soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno e balconi;
- al piano seminterrato cantina;
- sempre al piano seminterrato autorimessa esclusiva.

Al piano seminterrato si accede inoltre al vano comune a tutte le unità (anche quelle che non compongono il presente lotto), attualmente adibito a locale impianti.

Le opere non sono state ultimante, e le unità non sono abitabili.

I muri perimetrali sono a struttura mista, intonacati ma non tinteggiati, nè internamente nè esternamente, con spessore variabile circa 40-50 cm; le pareti interne non portanti sono in laterizio, intonacate.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, con persiane.

I pavimenti sono solo parzialmente posati; le porzioni presenti sono in pietra naturale.

I bagni non sono completati, mancano rivestimenti e sanitari.

Mancano i serramenti interni.

L'impianto di riscaldamento è a pavimento, con caldaia a gas metano posta al piano seminterrato, nel locale comune anche con altre unità che non compongono il lotto (Lotti 16-17-19).

La caldaia è espressamente da intendersi in comune.

L'impianto elettrico è incassato, non ultimato.

I locali al momento del sopralluogo erano in buono stato, compatibilmente con lo stato avanzamento opere.

Gli spazi comuni agli altri appartamenti sono in condizioni analoghe.

L'altezza netta interna prevista in progetto è di 2,50.

Il locale autorimessa è chiuso con porta carraia a comando elettrico, ed è raggiungibile dall'esterno o con il vano scala accessibile comune agli altri appartamenti.

Il locale in comune con le altre unità che non compongono il presente lotto (ma formano i lotti 16-17-19) attualmente ospita gli impianti.

Il generatore di calore attualmente presente serve tutte le unità (anche quelle che non formano il presente lotto). Dovrà esserne se del caso verificata la capacità di servire effettivamente l'intero complesso.

Gli altri impianti (per la produzione di calore) presenti oltre alla caldaia a gas al momento del sopralluogo è stato riferito non essere funzionanti. Se rimessi in funzione il locale dovrà essere messo a norma, o andranno spostati in nuova posizione per rispettare tutti le disposizioni vigenti.

Manca la compartimentazione con l'autorimessa, che andrà realizzata a cura e spese del lotto in oggetto per la porzione di competenza, ed il cui costo è stato già portato in detrazione alla valutazione.

L'area scoperta è in comune con altri subalterni del mappale 25.

Per tutto quanto non descritto si rimanda alla documentazione prodotta in allegato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo le unità risultavano libere, e in corso di costruzione.

L'accesso è stato reso possibile dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ne detiene le chiavi.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate in data 21.11.2014 non si è rilevata l'esistenza di contratti di locazione per gli immobili in oggetto.

Per gli immobili in oggetto è stato fornito in copia dal debitore quanto segue:

- contratto di comodato gratuito, datato 31.01.2011, che dalle ricerche effettuate non risulta registrato.

Il debitore non ha fornito i dati dell'eventuale registrazione (comunque non rilevata dalle ispezioni all'Agenzia delle Entrate).

Visto quanto sopra esposto, il contratto si ritiene non opponibile, salva ogni diversa determinazione della S.V.I.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Al proposito si rimanda alla Certificazione Notarile agli atti della procedura a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In allegato alla presente relazione si produce il titolo di provenienza (ultimo atto inter vivos).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda alla Certificazione Notarile a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* già agli atti della procedura.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Per la normativa urbanistica e le disposizioni di P.R.G. relative anche all'area su cui insiste il fabbricato oggetto di relazione si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Miasino.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Giusta istanza dello scrivente il Comune di Miasino con riferimento all'intera area su cui insistono le unità che compongono il lotto ha prodotto in visione le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n.20/2001 del 26.05.2001, per lavori di ampliamento e ristrutturazione;
- Concessione Edilizia n.48/2001 del 23.10.2001, per variante alla C.E. 20/2001;
- Concessione Edilizia n.72/2001 del 26.01.2002, per variante alla C.E. 48/2001.

Inoltre:

- Permesso di Costruire n.25/2005 del 20.08.2005 per ristrutturazione edilizia;
- Richiesta D.I.A. in sanatoria prot. 4086 del 21/12/2009.

La consistenza originaria è databile antecedentemente al 1/9/1967.

Le opere di ristrutturazione e ampliamento dell'unità e della superiore consistenza sono state sospese senza essere ultimate.

Alla data dei sopralluoghi il costruito è sembrato sostanzialmente conforme all'autorizzato o sanato; sono state rilevate alcune differenze nelle misure delle murature esterne imputabili però anche alla posa di coibentazione termica a cappotto sulla muratura preesistente.

Mancano fine lavori e agibilità.

Alla data della presente non risultano attivati provvedimenti sanzionatori.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.



LOTTO 19

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Miasino (NO) - Via della Vittoria, 19

## DESCRIZIONE

In Miasino, Via della Vittoria, piena proprietà di appartamento in corso di realizzazione e autorimessa. L'appartamento è distribuito sui piani secondo e terzo, collegati da scala interna, ed è così composto: al piano secondo ingresso, soggiorno con zona cucina, camera, bagno e disimpegno, al piano superiore ampio locale giorno affacciato sul sottostante soggiorno, disimpegno, bagno e due camere; due balconi al piano secondo, e cantina al piano seminterrato.

## 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)

La ##### non risulta iscritta alla Camera di Commercio.

Alla presente relazione si allega il certificato di residenza e l'estratto per riassunto di matrimonio del Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la convenzione di separazione dei beni.

## CONFINI

Confini del mappale 25 con riferimento alla mappa NCT: mappale 154, strada, mappale 24.

Confini del subalterno 16 del mappale 25 con riferimento all'elaborato planimetrico: per la cantina al piano seminterrato mappale 154. subalterno 13, subalterno 17, subalterno 23; per i locali al piano secondo prospetto su subalterno 23 e mappale 154 a più lati, subalterno 13; per i locali al piano terzo prospetto su subalterni 23 e mappale 154.

Confini del subalterno 18 con riferimento all'elaborato planimetrico: subalterno 21, subalterno 8, subalterno 22 area di manovra, subalterno 23.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	0,00 mq	7,00 mq	0,20	1,40 mq	0,00 m	
Appartamento P2 Sub16	0,00 mq	138,00 mq	1,00	138,00 mq	0,00 m	
Appartamento P3 Sub16	0,00 mq	108,00 mq	0,75	81,00 mq	0,00 m	
Balconi scoperti P2 Sub.16	0,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	0,00 m	
Autorimessa	0,00 mq	40,00 mq	0,50	20,00 mq	0,00 m	

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>245,90 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>245,90 mq</b>	

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	25	16		A2	2	7,5 vani		697,22	S1-2-3		
	6	25	18		C6	2	33 mq		109,08	S1		

### Corrispondenza catastale

La superiore consistenza in cui sono inserite le unità è così distinta al NCT di Miasino:

foglio 6 mappale 25 (ente urbano, are 22.56).

Fanno parte del lotto anche i subalterni 13 et 23 del mappale 25, entrambi Bene Comune Non Censibile, comuni ai subalterni 14, 16 et 17.

Fanno inoltre parte del lotto anche i subalterni 21 et 22 del mappale 25, Beni Comuni Non Censibili, comuni a tutti i subalterni del mappale 25 (e quindi in comproprietà indivisa con gli altri subalterni che non formano il presente lotto).

L'unità immobiliare è denunciata in modo sostanzialmente corretto.

La divisione dei subalterni del lotto (e dell'intero mappale 25) è stata riorganizzata ai fini della procedura esecutiva, e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, con le seguenti pratiche catastali:

- Denuncia di Variazione prot. NO 0026864 del 2/4/2015;
- Denuncia di Variazione prot. NO 0028213 del 8/4/2015.

Le unità immobiliari sono ora correttamente intestate a seguito della riunione di usufrutto presentata dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Novara (prot. 0028876 del 9/4/2015)

Alcuni dati catastali VARIANO rispetto a quelli indicati nel sequestro conservativo emesso in data 27.05.2011 e nella nota di trascrizione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PRECISAZIONI

Attestato di Prestazione Energetica - La porzione immobiliare subalterno 16 è in classe energetica B; l'Attestato di Prestazione Energetica è prodotto in allegato alla presente.



Conformità degli impianti - Gli impianti non sono ultimati; non sono state rinvenute le certificazioni di conformità.

Usufrutto - Non risultano agli atti diritti di usufrutto sugli immobili oggetto di relazione.

Usi civici - Il Comune di Miasino ha certificato che gli immobili in oggetto non risultano gravati da usi civici (certificato allegato).

Accesso - Il primo accesso al compendio oggetto di procedura è avvenuto alla presenza dal custode giudiziario, gli accessi successivi sono avvenuti previ accordi con il debitore esecutato; alle operazioni di rilievo ha partecipato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ausiliario del C.T.U.

## SERVITÙ

---

Dal titolo di provenienza e dalla relazione notarile non risulta alcuna servitù a carico o a favore degli immobili oggetto della procedura.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La proprietà immobiliare è sita in Miasino, frazione Pisogno, in Via Della Vittoria n. 19, comodamente accessibile.

Dal cancello carraio si accede ad una porzione in comune con altre unità oggetto della presente, che conduce all'autorimessa.

Trattasi di un appartamento ai piani secondo e terzo, e autorimessa esclusiva al piano seminterrato, inserito in un edificio di appartamenti di totali quattro piani fuori terra e uno seminterrato, collegati da un vano scala comune, senza ascensore. L'edificio al piano seminterrato condivide il locale tecnico al piano con la villa di cui al Lotto 16.

Il lotto è così composto:

- al piano secondo e terzo unità abitativa articolata su due piani, composta da ingresso, soggiorno e cucina, disimpegno, camera e bagno al piano secondo, e al piano superiore accessibile con scala interna ampio locale giorno affacciato sul sottostante soggiorno, due camere e bagno; inoltre al piano secondo due balconi;

- al piano seminterrato cantina;

- sempre al piano seminterrato autorimessa esclusiva.

Al piano seminterrato si accede inoltre allo spazio in comune con altre unità, attualmente adibito a locale impianti.

Le opere non sono state ultimante, e le unità non sono abitabili.

I muri perimetrali sono a struttura mista, intonacati ma non tinteggiati, nè internamente nè esternamente, con spessore variabile circa 40-50 cm; le pareti interne non portanti sono in laterizio, intonacate.

Il tetto è con struttura in legno, a vista.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, con persiane.

I pavimenti sono solo parzialmente posati; le porzioni presenti sono in pietra naturale.

I bagni non sono completati, mancano rivestimenti e sanitari.

Mancano i serramenti interni.

L'impianto di riscaldamento è a pavimento, con caldaia a gas metano posta al piano seminterrato, nella zona comune anche con altre unità che non compongono il lotto (Lotti 16-17-18).

La caldaia è da intendersi in comune.

L'impianto elettrico è incassato, non ultimato.

I locali al momento del sopralluogo erano in buono stato, compatibilmente con lo stato avanzamento opere.

Gli spazi comuni agli altri appartamenti sono in condizioni analoghe.

L'altezza netta interna prevista in progetto è di 2,50 al piano secondo, variabile 1,60-3,85 al piano terzo sottotetto.

Il locale autorimessa è chiuso con porta carraia a comando elettrico, ed è raggiungibile dall'esterno o con il vano scala accessibile comune agli altri appartamenti; manca la muratura di divisione con il locale impianti (bene comune subalterno 21).

Il locale in comune con le altre unità che non compongono il presente lotto (subalterno 21) attualmente ospita gli impianti.

Il generatore di calore presente serve tutte le unità (anche quelle che non formano il presente lotto) e deve intendersi di proprietà comune. Dovrà esserne se del caso verificata la capacità di servire effettivamente l'intero complesso.

Gli altri impianti (per la produzione di calore) presenti oltre alla caldaia a gas al momento del sopralluogo è stato riferito non essere funzionanti. Se rimessi in funzione il locale dovrà essere messo a norma, o andranno spostati in nuova posizione per rispettare tutti le disposizioni vigenti.

Manca la compartimentazione con l'autorimessa, che andrà realizzata a cura e spese del lotto in oggetto, ed il cui costo è stato già portato in detrazione alla valutazione.

L'area scoperta è in comune con altri subalterni del mappale 25.

Per tutto quanto non descritto si rimanda alla documentazione prodotta in allegato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo le unità risultavano libere, e in corso di costruzione.

L'accesso è stato reso possibile dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ne detiene le chiavi.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate in data 21.11.2014 non si è rilevata l'esistenza di contratti di locazione per gli immobili in oggetto.

Per gli immobili in oggetto è stato fornito in copia dal debitore quanto segue:

- contratto di comodato gratuito, datato 31.01.2011, che dalle ricerche effettuate non risulta registrato.

Il debitore non ha fornito i dati dell'eventuale registrazione (comunque non rilevata dalle ispezioni all'agenzia delle Entrate).

Visto quanto sopra esposto, il contratto si ritiene non opponibile, salva ogni diversa determinazione della S.V.I.



### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Al proposito si rimanda alla Certificazione Notarile agli atti della procedura a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In allegato alla presente relazione si produce il titolo di provenienza (ultimo atto inter vivos).



### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda alla Certificazione Notarile a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* già agli atti della procedura.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Per la normativa urbanistica e le disposizioni di P.R.G. relative anche all'area su cui insiste il fabbricato oggetto di relazione si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Miasino.



### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Giusta istanza dello scrivente il Comune di Miasino con riferimento all'intera area su cui insistono le unità che compongono il lotto ha prodotto in visione le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n.20/2001 del 26.05.2001, per lavori di ampliamento e ristrutturazione;
- Concessione Edilizia n.48/2001 del 23.10.2001, per variante alla C.E. 20/2001;
- Concessione Edilizia n.72/2001 del 26.01.2002, per variante alla C.E. 48/2001.

Inoltre:

- Permesso di Costruire n.25/2005 del 20.08.2005 per ristrutturazione edilizia;
- Richiesta D.I.A. in sanatoria prot. 4086 del 21/12/2009.



La consistenza originaria è databile antecedentemente al 1/9/1967.

Le opere di ristrutturazione e ampliamento della superiore consistenza sono state sospese senza essere ultimate.



Alla data dei sopralluoghi il costruito è sembrato sostanzialmente conforme all'autorizzato o sanato, con la seguente eccezione:

- al piano sottotetto sono state realizzate tramezzature interne non autorizzate, ed è in corso di realizzazione un bagno.

Inoltre sono state rilevate alcune differenze nelle misure delle murature esterne imputabili però anche alla posa di coibentazione termica a cappotto sulla muratura preesistente.

Le tramezzature interne sono sanabili; ai fini della presente si prevede la non-realizzazione del bagno.

Mancano fine lavori e agibilità.

Alla data della presente non risultano attivati provvedimenti sanzionatori.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Armeno (NO) - Via Stresa n.21

In Comune di Armeno, in Via Stresa n. 21, al piano terra di una superiore consistenza, quota 1/2 indivisa della piena proprietà di appartamento composto da soggiorno, cucina, due camere e un bagno; più cantina al piano interrato; inoltre aree esterna a prato e posteggio, in comunione con altre unità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 259, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 26, Part. 259, Sub. 3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 45.000,00

Dopo aver svolto le opportune indagini ed aver consultato i più aggiornati mercuriali, è stato possibile determinare il valore unitario del bene, per il periodo corrente, considerata la posizione e le caratteristiche del contesto; tale prezzo unitario è stato determinato alla luce di quanto appurato in sede di sopralluogo, vista la vetustà, il livello delle finiture e lo stato di manutenzione, nonché la posizione e le caratteristiche del mercato immobiliare; ed è comprensivo di ogni pertinenza o accessorio non separatamente esposto. Le superfici conteggiate sono di norma da intendersi al lordo dei muri perimetrali (per l'eventuale quota di competenza) e delle partizioni verticali interne; anche i volumi sono da intendersi lordi. Talvolta può essere ritenuto più opportuno e corretto eseguire alcune valutazioni a corpo, adeguatamente considerate tutte le peculiarità di ogni singola porzione immobiliare. I coefficienti di ragguaglio eventualmente applicati alle superfici sono da intendersi come coefficienti globali, che considerano adeguatamente, oltre che la destinazione d'uso, anche la regolarità edilizia e la reale conformazione dei locali; nonché le condizioni e lo stato delle finiture, nel caso più locali con la stessa destinazione presentino caratteristiche differenti. I valori peritati devono essere intesi come valori a corpo, ed i calcoli esposti hanno mero valore di indirizzo nella determinazione del giusto prezzo. I valori unitari già comprendono il valore dell'area scoperta in comproprietà. I valori peritati prescindono da qualunque peso o servitù non espressamente menzionato, e si riferiscono a quanto riscontrato alla data del sopralluogo; per i fabbricati tali valori non comprendono l'arredo o il mobilio ad eccezione di quello che può considerarsi infisso perché realizzato su misura. - Il valore cosiddetto fiscale da attribuire alle unità immobiliari è il seguente: \*subalterno 2 = 30,99€ x 126 = 3.904,74€; \*subalterno 3 = 336,99€ x 126 = 42.460,74€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento Armeno (NO) - Via Stresa n.21	81,60 mq	1.100,00 €/mq	€ 89.760,00	50,00	€ 45.000,00
Totale lotto:					€ 45.000,00



**Valore finale di stima: € 45.000,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Armeno (NO) - Via Stresa n.21  
In Comune di Armeno, in Via Stresa n. 21, al piano primo di una superiore consistenza, quota 1/2 indivisa della piena proprietà di appartamento composto da soggiorno, cucina, due camere, un bagno e due balconi; inoltre area esterna a prato e posteggio, in comunione con altre unità.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 259, Sub. 4, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 58.000,00  
Dopo aver svolto le opportune indagini ed aver consultato i più aggiornati mercuriali, è stato possibile determinare il valore unitario del bene, per il periodo corrente, considerata la posizione e le caratteristiche del contesto; tale prezzo unitario è stato determinato alla luce di quanto appurato in sede di sopralluogo, vista la vetustà, il livello delle finiture e lo stato di manutenzione, nonché la posizione e le caratteristiche del mercato immobiliare; ed è comprensivo di ogni pertinenza o accessorio non separatamente esposto. Le superfici conteggiate sono di norma da intendersi al lordo dei muri perimetrali (per l'eventuale quota di competenza) e delle partizioni verticali interne; anche i volumi sono da intendersi lordi. Talvolta può essere ritenuto più opportuno e corretto eseguire alcune valutazioni a corpo, adeguatamente considerate tutte le peculiarità di ogni singola porzione immobiliare. I coefficienti di ragguaglio eventualmente applicati alle superfici sono da intendersi come coefficienti globali, che considerano adeguatamente, oltre che la destinazione d'uso, anche la regolarità edilizia e la reale conformazione dei locali; nonché le condizioni e lo stato delle finiture, nel caso più locali con la stessa destinazione presentino caratteristiche differenti. I valori peritati devono essere intesi come valori a corpo, ed i calcoli esposti hanno mero valore di indirizzo nella determinazione del giusto prezzo. Il valore unitario già comprende il valore dell'area esterna in comproprietà. I valori peritati prescindono da qualunque peso o servitù non espressamente menzionato, e si riferiscono a quanto riscontrato alla data del sopralluogo; per i fabbricati tali valori non comprendono l'arredo o il mobilio ad eccezione di quello che può considerarsi infisso perché realizzato su misura. - Il valore cosiddetto fiscale da attribuire alle unità immobiliari è il seguente: \*subalterno 4 = 374,43€ x 126 = 47.178,18€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 2 - Appartamento Armeno (NO) - Via Stresa n.21	89,50 mq	1.300,00 €/mq	€ 116.350,00	50,00	€ 58.000,00
Totale lotto:					€ 58.000,00

**Valore finale di stima: € 58.000,00**

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Armeno (NO) - Via Stresa n.21

In Comune di Armeno, in Via Stresa n. 21, al piano secondo (mansardato) di una superiore consistenza, quota 1/2 indivisa della piena proprietà di appartamento composto da soggiorno, cottura, due camere, un bagno e un terrazzino; inoltre area esterna a prato e posteggio, in comunione con altre unità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 259, Sub. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Valore di stima del bene: € 51.000,00

Dopo aver svolto le opportune indagini ed aver consultato i più aggiornati mercuriali, è stato possibile determinare il valore unitario del bene, per il periodo corrente, considerata la posizione e le caratteristiche del contesto; tale prezzo unitario è stato determinato alla luce di quanto appurato in sede di sopralluogo, vista la vetustà, il livello delle finiture e lo stato di manutenzione, nonché la posizione e le caratteristiche del mercato immobiliare; ed è comprensivo di ogni pertinenza o accessorio non separatamente esposto. Le superfici conteggiate sono di norma da intendersi al lordo dei muri perimetrali (per l'eventuale quota di competenza) e delle partizioni verticali interne; anche i volumi sono da intendersi lordi. Talvolta può essere ritenuto più opportuno e corretto eseguire alcune valutazioni a corpo, adeguatamente considerate tutte le peculiarità di ogni singola porzione immobiliare. I coefficienti di ragguaglio eventualmente applicati alle superfici sono da intendersi come coefficienti globali, che considerano adeguatamente, oltre che la destinazione d'uso, anche la regolarità edilizia e la reale conformazione dei locali; nonché le condizioni e lo stato delle finiture, nel caso più locali con la stessa destinazione presentino caratteristiche differenti. I valori peritati devono essere intesi come valori a corpo, ed i calcoli esposti hanno mero valore di indirizzo nella determinazione del giusto prezzo. I valori unitari già comprendono il valore dell'area scoperta in comproprietà. I valori peritati prescindono da qualunque peso o servitù non espressamente menzionato, e si riferiscono a quanto riscontrato alla data del sopralluogo; per i fabbricati tali valori non comprendono l'arredo o il mobilio ad eccezione di quello che può considerarsi infisso perché realizzato su misura. - Il valore cosiddetto fiscale da attribuire alle unità immobiliari è il seguente: \*subalterno 5 = 299,55€ x 126 = 37.743,30€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 3 - Appartamento Armeno (NO) - Via Stresa n.21	78,75 mq	1.300,00 €/mq	€ 102.375,00	50,00	€ 51.000,00
Totale lotto:					€ 51.000,00

**Valore finale di stima: € 51.000,00**



#### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Armeno (NO) - Località Cheggino

In Comune di Armeno, in Località Cheggino, fabbricato indipendente articolato su due livelli, così composto: al piano terreno ingresso, soggiorno, cucina, bagno, autorimessa-deposito; al piano primo disimpegno, tre camere, un bagno e balcone; più piccola area esterna scoperta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 689, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 20, Part. 689, Sub.

2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 895, Qualità Area rurale  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 150.000,00

Dopo aver svolto le opportune indagini ed aver consultato i più aggiornati mercuriali, è stato possibile determinare il valore unitario del bene, per il periodo corrente, considerata la posizione e le caratteristiche del contesto; tale prezzo unitario è stato determinato alla luce di quanto appurato in sede di sopralluogo, vista la vetustà, il livello delle finiture e lo stato di manutenzione, nonché la posizione e le caratteristiche del mercato immobiliare; ed è comprensivo di ogni pertinenza o accessorio non separatamente esposto. Le superfici conteggiate sono di norma da intendersi al lordo dei muri perimetrali (per l'eventuale quota di competenza) e delle partizioni verticali interne; anche i volumi sono da intendersi lordi. Talvolta può essere ritenuto più opportuno e corretto eseguire alcune valutazioni a corpo, adeguatamente considerate tutte le peculiarità di ogni singola porzione immobiliare. I coefficienti di ragguaglio eventualmente applicati alle superfici sono da intendersi come coefficienti globali, che considerano adeguatamente, oltre che la destinazione d'uso, anche la regolarità edilizia e la reale conformazione dei locali; nonché le condizioni e lo stato delle finiture, nel caso più locali con la stessa destinazione presentino caratteristiche differenti. I valori peritati devono essere intesi come valori a corpo, ed i calcoli esposti hanno mero valore di indirizzo nella determinazione del giusto prezzo. Il costo presumibile delle sanatorie, quantificato forfettariamente in 5.000,00 € tutto incluso (sanzioni, prestazioni professionali, ecc), è già stato detratto dal valore unitario della consistenza stimata. I valori peritati prescindono da qualunque peso o servitù non espressamente menzionato, e si riferiscono a quanto riscontrato alla data del sopralluogo; per i fabbricati tali valori non comprendono l'arredo o il mobilio ad eccezione di quello che può considerarsi infisso perché realizzato su misura. - Il valore cosiddetto fiscale da attribuire alle unità immobiliari è il seguente:  
\*subalterno 1 = 356,36€ x 126 = 44.901,36€; \*subalterno 2 = 38,94€ x 126 = 4.906,44€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 4 - Villetta Armeno (NO) - Località Cheggino	171,45 mq	875,00 €/mq	€ 150.018,75	100,00	€ 150.000,00
Totale lotto:					€ 150.000,00

**Valore finale di stima: € 150.000,00**

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Armeno (NO) -  
In Comune di Armeno, terreno boscato di 4.900 mq, non raggiunto da strada. Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 476, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 9.800,00  
Dopo aver svolto le opportune indagini ed aver consultato i più aggiornati mercuriali, è stato possibile determinare il valore unitario del bene, per il periodo corrente, considerata la posizione e le caratteristiche del contesto; tale prezzo unitario è stato determinato alla luce di quanto appurato in sede di sopralluogo, vista la vetustà, il livello delle finiture e lo stato di



manutenzione, nonché la posizione e le caratteristiche del mercato immobiliare; ed è comprensivo di ogni pertinenza o accessorio non separatamente esposto. Le superfici conteggiate sono di norma da intendersi al lordo dei muri perimetrali (per l'eventuale quota di competenza) e delle partizioni verticali interne; anche i volumi sono da intendersi lordi. Talvolta può essere ritenuto più opportuno e corretto eseguire alcune valutazioni a corpo, adeguatamente considerate tutte le peculiarità di ogni singola porzione immobiliare. I coefficienti di ragguaglio eventualmente applicati alle superfici sono da intendersi come coefficienti globali, che considerano adeguatamente, oltre che la destinazione d'uso, anche la regolarità edilizia e la reale conformazione dei locali; nonché le condizioni e lo stato delle finiture, nel caso più locali con la stessa destinazione presentino caratteristiche differenti. I valori peritati devono essere intesi come valori a corpo, ed i calcoli esposti hanno mero valore di indirizzo nella determinazione del giusto prezzo. I valori peritati prescindono da qualunque peso o servitù non espressamente menzionato, e si riferiscono a quanto riscontrato alla data del sopralluogo; per i fabbricati tali valori non comprendono l'arredo o il mobilio ad eccezione di quello che può considerarsi infisso perché realizzato su misura. - Il valore cosiddetto fiscale da attribuire alle unità immobiliari è il seguente: \*mappale 476 = 2,53€ x 112,50 = 284,63€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 5 - Terreno Armeno (NO) - .	4900,00 mq	2,00 €/mq	€ 9.800,00	100,00	€ 9.800,00
Totale lotto:					€ 9.800,00

**Valore finale di stima: € 9.800,00**



## LOTTO 6

- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Armeno (NO) - .  
 In Comune di Armeno, terreno agricolo pianeggiante di 580 mq. Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 2, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 4.640,00  
 Dopo aver svolto le opportune indagini ed aver consultato i più aggiornati mercuriali, è stato possibile determinare il valore unitario del bene, per il periodo corrente, considerata la posizione e le caratteristiche del contesto; tale prezzo unitario è stato determinato alla luce di quanto appurato in sede di sopralluogo, vista la vetustà, il livello delle finiture e lo stato di manutenzione, nonché la posizione e le caratteristiche del mercato immobiliare; ed è comprensivo di ogni pertinenza o accessorio non separatamente esposto. Le superfici conteggiate sono di norma da intendersi al lordo dei muri perimetrali (per l'eventuale quota di competenza) e delle partizioni verticali interne; anche i volumi sono da intendersi lordi. Talvolta può essere ritenuto più opportuno e corretto eseguire alcune valutazioni a corpo, adeguatamente considerate tutte le peculiarità di ogni singola porzione immobiliare. I coefficienti di ragguaglio eventualmente applicati alle superfici sono da intendersi come coefficienti globali, che considerano adeguatamente, oltre che la destinazione d'uso, anche la regolarità edilizia e la reale conformazione dei locali; nonché le condizioni e lo stato delle finiture, nel caso più locali con la stessa destinazione presentino caratteristiche differenti. I valori peritati devono essere intesi come valori a corpo, ed i calcoli esposti hanno mero valore

di indirizzo nella determinazione del giusto prezzo. I valori peritati prescindono da qualunque peso o servitù non espressamente menzionato, e si riferiscono a quanto riscontrato alla data del sopralluogo; per i fabbricati tali valori non comprendono l'arredo o il mobilio ad eccezione di quello che può considerarsi infisso perché realizzato su misura. - Il valore cosiddetto fiscale da attribuire alle unità immobiliari è il seguente: \*mappale 2 = 2,70€ x 112,50 = 303,75€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 6 - Terreno Armeno (NO) - .	580,00 mq	8,00 €/mq	€ 4.640,00	100,00	€ 4.640,00
				Totale lotto:	€ 4.640,00

**Valore finale di stima: € 4.640,00**

## LOTTO 7

- Bene N° 7 - Terreno ubicato a Armeno (NO) - .**  
 In Comune di Armeno, terreno agricolo pianeggiante di 900 mq. Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 286, Qualità Prato arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 7.200,00  
 Dopo aver svolto le opportune indagini ed aver consultato i più aggiornati mercuriali, è stato possibile determinare il valore unitario del bene, per il periodo corrente, considerata la posizione e le caratteristiche del contesto; tale prezzo unitario è stato determinato alla luce di quanto appurato in sede di sopralluogo, vista la vetustà, il livello delle finiture e lo stato di manutenzione, nonché la posizione e le caratteristiche del mercato immobiliare; ed è comprensivo di ogni pertinenza o accessorio non separatamente esposto. Le superfici conteggiate sono di norma da intendersi al lordo dei muri perimetrali (per l'eventuale quota di competenza) e delle partizioni verticali interne; anche i volumi sono da intendersi lordi. Talvolta può essere ritenuto più opportuno e corretto eseguire alcune valutazioni a corpo, adeguatamente considerate tutte le peculiarità di ogni singola porzione immobiliare. I coefficienti di ragguaglio eventualmente applicati alle superfici sono da intendersi come coefficienti globali, che considerano adeguatamente, oltre che la destinazione d'uso, anche la regolarità edilizia e la reale conformazione dei locali; nonché le condizioni e lo stato delle finiture, nel caso più locali con la stessa destinazione presentino caratteristiche differenti. I valori peritati devono essere intesi come valori a corpo, ed i calcoli esposti hanno mero valore di indirizzo nella determinazione del giusto prezzo. I valori peritati prescindono da qualunque peso o servitù non espressamente menzionato, e si riferiscono a quanto riscontrato alla data del sopralluogo; per i fabbricati tali valori non comprendono l'arredo o il mobilio ad eccezione di quello che può considerarsi infisso perché realizzato su misura. - Il valore cosiddetto fiscale da attribuire alle unità immobiliari è il seguente: \*mappale 286 = 3,49€ x 112,50 = 392,63€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 7 - Terreno	900,00 mq	8,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00	€ 7.200,00

Armeno (NO) - .					
Totale lotto:					€ 7.200,00



**Valore finale di stima: € 7.200,00**

## LOTTO 8

- Bene N° 8 - Terreno ubicato a Armeno (NO) - Località Casale Roncadiano**  
 In Comune di Armeno, terreno boscato, di 2780 mq. Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 179, Qualità Castagneto da frutto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 8.340,00  
 Dopo aver svolto le opportune indagini ed aver consultato i più aggiornati mercuriali, è stato possibile determinare il valore unitario del bene, per il periodo corrente, considerata la posizione e le caratteristiche del contesto; tale prezzo unitario è stato determinato alla luce di quanto appurato in sede di sopralluogo, vista la vetustà, il livello delle finiture e lo stato di manutenzione, nonché la posizione e le caratteristiche del mercato immobiliare; ed è comprensivo di ogni pertinenza o accessorio non separatamente esposto. Le superfici conteggiate sono di norma da intendersi al lordo dei muri perimetrali (per l'eventuale quota di competenza) e delle partizioni verticali interne; anche i volumi sono da intendersi lordi. Talvolta può essere ritenuto più opportuno e corretto eseguire alcune valutazioni a corpo, adeguatamente considerate tutte le peculiarità di ogni singola porzione immobiliare. I coefficienti di ragguglio eventualmente applicati alle superfici sono da intendersi come coefficienti globali, che considerano adeguatamente, oltre che la destinazione d'uso, anche la regolarità edilizia e la reale conformazione dei locali; nonché le condizioni e lo stato delle finiture, nel caso più locali con la stessa destinazione presentino caratteristiche differenti. I valori peritati devono essere intesi come valori a corpo, ed i calcoli esposti hanno mero valore di indirizzo nella determinazione del giusto prezzo. I valori peritati prescindono da qualunque peso o servitù non espressamente menzionato, e si riferiscono a quanto riscontrato alla data del sopralluogo; per i fabbricati tali valori non comprendono l'arredo o il mobilio ad eccezione di quello che può considerarsi infisso perché realizzato su misura. - Il valore cosiddetto fiscale da attribuire alle unità immobiliari è il seguente: \*mappale 179 = 2,44€ x 112,50 = 274,50€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 8 - Terreno Armeno (NO) - Località Casale Roncadiano	2780,00 mq	3,00 €/mq	€ 8.340,00	100,00	€ 8.340,00
Totale lotto:					€ 8.340,00

**Valore finale di stima: € 8.340,00**



## LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Armeno (NO) - Via Aldo Moro

In Comune di Armeno, a lato della Via Aldo Moro, terreno agricolo di 320 mq. Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 137, Qualità Prato arborato. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 3.200,00.

Dopo aver svolto le opportune indagini ed aver consultato i più aggiornati mercuriali, è stato possibile determinare il valore unitario del bene, per il periodo corrente, considerata la posizione e le caratteristiche del contesto; tale prezzo unitario è stato determinato alla luce di quanto appurato in sede di sopralluogo, vista la vetustà, il livello delle finiture e lo stato di manutenzione, nonché la posizione e le caratteristiche del mercato immobiliare; ed è comprensivo di ogni pertinenza o accessorio non separatamente esposto. Le superfici conteggiate sono di norma da intendersi al lordo dei muri perimetrali (per l'eventuale quota di competenza) e delle partizioni verticali interne; anche i volumi sono da intendersi lordi. Talvolta può essere ritenuto più opportuno e corretto eseguire alcune valutazioni a corpo, adeguatamente considerate tutte le peculiarità di ogni singola porzione immobiliare. I coefficienti di ragguaglio eventualmente applicati alle superfici sono da intendersi come coefficienti globali, che considerano adeguatamente, oltre che la destinazione d'uso, anche la regolarità edilizia e la reale conformazione dei locali; nonché le condizioni e lo stato delle finiture, nel caso più locali con la stessa destinazione presentino caratteristiche differenti. I valori peritati devono essere intesi come valori a corpo, ed i calcoli esposti hanno mero valore di indirizzo nella determinazione del giusto prezzo. I valori peritati prescindono da qualunque peso o servitù non espressamente menzionato, e si riferiscono a quanto riscontrato alla data del sopralluogo; per i fabbricati tali valori non comprendono l'arredo o il mobilio ad eccezione di quello che può considerarsi infisso perché realizzato su misura. - Il valore cosiddetto fiscale da attribuire alle unità immobiliari è il seguente: \*mappale 137 = 1,24€ x 112,50 = 139,50€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 9 - Terreno Armeno (NO) - Via Aldo Moro	320,00 mq	10,00 €/mq	€ 3.200,00	100,00	€ 3.200,00
Totale lotto:					€ 3.200,00

**Valore finale di stima: € 3.200,00**

## LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Armeno (NO) - .

In Comune di Armeno, terreni agricoli non in corpo unico, di superficie complessiva 1.290 mq. Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 147, Qualità Prato - Fg. 34, Part. 158, Qualità Prato - Fg. 34, Part. 164, Qualità Prato. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 6.450,00.

Dopo aver svolto le opportune indagini ed aver consultato i più aggiornati mercuriali, è stato possibile determinare il valore unitario del bene, per il periodo corrente, considerata la

posizione e le caratteristiche del contesto; tale prezzo unitario è stato determinato alla luce di quanto appurato in sede di sopralluogo, vista la vetustà, il livello delle finiture e lo stato di manutenzione, nonché la posizione e le caratteristiche del mercato immobiliare; ed è comprensivo di ogni pertinenza o accessorio non separatamente esposto. Le superfici conteggiate sono di norma da intendersi al lordo dei muri perimetrali (per l'eventuale quota di competenza) e delle partizioni verticali interne; anche i volumi sono da intendersi lordi. Talvolta può essere ritenuto più opportuno e corretto eseguire alcune valutazioni a corpo, adeguatamente considerate tutte le peculiarità di ogni singola porzione immobiliare. I coefficienti di ragguaglio eventualmente applicati alle superfici sono da intendersi come coefficienti globali, che considerano adeguatamente, oltre che la destinazione d'uso, anche la regolarità edilizia e la reale conformazione dei locali; nonché le condizioni e lo stato delle finiture, nel caso più locali con la stessa destinazione presentino caratteristiche differenti. I valori peritati devono essere intesi come valori a corpo, ed i calcoli esposti hanno mero valore di indirizzo nella determinazione del giusto prezzo. I valori peritati prescindono da qualunque peso o servitù non espressamente menzionato, e si riferiscono a quanto riscontrato alla data del sopralluogo; per i fabbricati tali valori non comprendono l'arredo o il mobilio ad eccezione di quello che può considerarsi infisso perché realizzato su misura. - Il valore cosiddetto fiscale da attribuire alle unità immobiliari è il seguente: \*mappale 147 = 2,10€ x 112,50 = 236,25€; \*mappale 158 = 1,74€ x 112,50 = 195,75€; \*mappale 164 = 0,83€ x 112,50 = 93,38€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 10 - Terreno Armeno (NO) - .	1290,00 mq	5,00 €/mq	€ 6.450,00	100,00	€ 6.450,00
Totale lotto:					€ 6.450,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Valore finale di stima: € 6.450,00**

## LOTTO 11

- Bene N° 11 - Terreno ubicato a Armeno (NO) - .**  
 In Comune di Armeno, terreno agricolo di 1.430 mq. Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 7, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 2.860,00  
 Dopo aver svolto le opportune indagini ed aver consultato i più aggiornati mercuriali, è stato possibile determinare il valore unitario del bene, per il periodo corrente, considerata la posizione e le caratteristiche del contesto; tale prezzo unitario è stato determinato alla luce di quanto appurato in sede di sopralluogo, vista la vetustà, il livello delle finiture e lo stato di manutenzione, nonché la posizione e le caratteristiche del mercato immobiliare; ed è comprensivo di ogni pertinenza o accessorio non separatamente esposto. Le superfici conteggiate sono di norma da intendersi al lordo dei muri perimetrali (per l'eventuale quota di competenza) e delle partizioni verticali interne; anche i volumi sono da intendersi lordi. Talvolta può essere ritenuto più opportuno e corretto eseguire alcune valutazioni a corpo, adeguatamente considerate tutte le peculiarità di ogni singola porzione immobiliare. I coefficienti di ragguaglio eventualmente applicati alle superfici sono da intendersi come

coefficienti globali, che considerano adeguatamente, oltre che la destinazione d'uso, anche la regolarità edilizia e la reale conformazione dei locali; nonché le condizioni e lo stato delle finiture, nel caso più locali con la stessa destinazione presentino caratteristiche differenti. I valori peritati devono essere intesi come valori a corpo, ed i calcoli esposti hanno mero valore di indirizzo nella determinazione del giusto prezzo. I valori peritati prescindono da qualunque peso o servitù non espressamente menzionato, e si riferiscono a quanto riscontrato alla data del sopralluogo; per i fabbricati tali valori non comprendono l'arredo o il mobilio ad eccezione di quello che può considerarsi infisso perché realizzato su misura. - Il valore cosiddetto fiscale da attribuire alle unità immobiliari è il seguente: \*mappale 7 = 0,74€ x 112,50 = 83,25€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 11 - Terreno Armeno (NO) - .	1430,00 mq	2,00 €/mq	€ 2.860,00	100,00	€ 2.860,00
Totale lotto:					€ 2.860,00

**Valore finale di stima: € 2.860,00**

## LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Armeno (NO) - .

In Comune di Armeno, terreni agricoli, non in corpo unico, per lo più boscati, di totali 15.010 mq.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 69, Qualità Bosco ceduo - Fg. 38, Part. 133, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 30.000,00

Dopo aver svolto le opportune indagini ed aver consultato i più aggiornati mercuriali, è stato possibile determinare il valore unitario del bene, per il periodo corrente, considerata la posizione e le caratteristiche del contesto; tale prezzo unitario è stato determinato alla luce di quanto appurato in sede di sopralluogo, vista la vetustà, il livello delle finiture e lo stato di manutenzione, nonché la posizione e le caratteristiche del mercato immobiliare; ed è comprensivo di ogni pertinenza o accessorio non separatamente esposto. Le superfici conteggiate sono di norma da intendersi al lordo dei muri perimetrali (per l'eventuale quota di competenza) e delle partizioni verticali interne; anche i volumi sono da intendersi lordi. Talvolta può essere ritenuto più opportuno e corretto eseguire alcune valutazioni a corpo, adeguatamente considerate tutte le peculiarità di ogni singola porzione immobiliare. I coefficienti di ragguglio eventualmente applicati alle superfici sono da intendersi come coefficienti globali, che considerano adeguatamente, oltre che la destinazione d'uso, anche la regolarità edilizia e la reale conformazione dei locali; nonché le condizioni e lo stato delle finiture, nel caso più locali con la stessa destinazione presentino caratteristiche differenti. I valori peritati devono essere intesi come valori a corpo, ed i calcoli esposti hanno mero valore di indirizzo nella determinazione del giusto prezzo. I valori peritati prescindono da qualunque peso o servitù non espressamente menzionato, e si riferiscono a quanto riscontrato alla data del sopralluogo; per i fabbricati tali valori non comprendono l'arredo o il mobilio ad eccezione di quello che può considerarsi infisso perché realizzato su misura. - Il valore cosiddetto

fiscale da attribuire alle unità immobiliari è il seguente: \*mappale 69 = 5,68€ x 112,50 = 639,00€; \*mappale 133 = 3,38€ x 112,50 = 380,25€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 12 - Terreno Armeno (NO) - .	15010,00 mq	2,00 €/mq	€ 30.020,00	100,00	€ 30.000,00
Totale lotto:					€ 30.000,00

**Valore finale di stima: € 30.000,00**

## LOTTO 13

- Bene N° 13** - Terreno edificabile ubicato a Miasino (NO) - Località Bagnalera  
 In Comune di Miasino, in Località Bagnalera, terreno con capacità edificatoria, con destinazione ricreativa/turistica, sostanzialmente pianeggiante, di 1.200 mq. Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 308, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 18.000,00  
 Dopo aver svolto le opportune indagini ed aver consultato i più aggiornati mercuriali, è stato possibile determinare il valore unitario del bene, per il periodo corrente, considerata la posizione e le caratteristiche del contesto; tale prezzo unitario è stato determinato alla luce di quanto appurato in sede di sopralluogo, vista la vetustà, il livello delle finiture e lo stato di manutenzione, nonché la posizione e le caratteristiche del mercato immobiliare; ed è comprensivo di ogni pertinenza o accessorio non separatamente esposto. Le superfici conteggiate sono di norma da intendersi al lordo dei muri perimetrali (per l'eventuale quota di competenza) e delle partizioni verticali interne; anche i volumi sono da intendersi lordi. Talvolta può essere ritenuto più opportuno e corretto eseguire alcune valutazioni a corpo, adeguatamente considerate tutte le peculiarità di ogni singola porzione immobiliare. I coefficienti di ragguaglio eventualmente applicati alle superfici sono da intendersi come coefficienti globali, che considerano adeguatamente, oltre che la destinazione d'uso, anche la regolarità edilizia e la reale conformazione dei locali; nonché le condizioni e lo stato delle finiture, nel caso più locali con la stessa destinazione presentino caratteristiche differenti. I valori peritati devono essere intesi come valori a corpo, ed i calcoli esposti hanno mero valore di indirizzo nella determinazione del giusto prezzo. I valori peritati prescindono da qualunque peso o servitù non espressamente menzionato, e si riferiscono a quanto riscontrato alla data del sopralluogo; per i fabbricati tali valori non comprendono l'arredo o il mobilio ad eccezione di quello che può considerarsi infisso perché realizzato su misura. - Il valore cosiddetto fiscale da attribuire alle unità immobiliari è il seguente: \*mappale 308 = 5,58€ x 112,50 = 627,75€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 13 - Terreno edificabile Miasino (NO) -	1200,00 mq	15,00 €/mq	€ 18.000,00	100,00	€ 18.000,00

Località Bagnalera					
Totale lotto:					€ 18.000,00



**Valore finale di stima: € 18.000,00**

## LOTTO 14

- Bene N° 14 - Terreno ubicato a Miasino (NO) - Via della Vittoria**

In Comune di Miasino, in Via della Vittoria, terreno con entrostante laghetto artificiale e piccolo prefabbricato in legno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 764, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 596, Qualità Prato - Fg. 5, Part. 763, Qualità Prato

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

Valore di stima del bene: € 60.000,00

Dopo aver svolto le opportune indagini ed aver consultato i più aggiornati mercuriali, è stato possibile determinare il valore unitario del bene, per il periodo corrente, considerata la posizione e le caratteristiche del contesto; tale prezzo unitario è stato determinato alla luce di quanto appurato in sede di sopralluogo, vista la vetustà, il livello delle finiture e lo stato di manutenzione, nonché la posizione e le caratteristiche del mercato immobiliare; ed è comprensivo di ogni pertinenza o accessorio non separatamente esposto. Le superfici conteggiate sono di norma da intendersi al lordo dei muri perimetrali (per l'eventuale quota di competenza) e delle partizioni verticali interne; anche i volumi sono da intendersi lordi. Talvolta può essere ritenuto più opportuno e corretto eseguire alcune valutazioni a corpo, adeguatamente considerate tutte le peculiarità di ogni singola porzione immobiliare. I coefficienti di ragguaglio eventualmente applicati alle superfici sono da intendersi come coefficienti globali, che considerano adeguatamente, oltre che la destinazione d'uso, anche la regolarità edilizia e la reale conformazione dei locali; nonché le condizioni e lo stato delle finiture, nel caso più locali con la stessa destinazione presentino caratteristiche differenti. I valori peritati devono essere intesi come valori a corpo, ed i calcoli esposti hanno mero valore di indirizzo nella determinazione del giusto prezzo. I valori peritati prescindono da qualunque peso o servitù non espressamente menzionato, e si riferiscono a quanto riscontrato alla data del sopralluogo; per i fabbricati tali valori non comprendono l'arredo o il mobilio ad eccezione di quello che può considerarsi infisso perché realizzato su misura. - Il valore cosiddetto fiscale da attribuire alle unità immobiliari è il seguente: \*mappale 596 = 5,73€ x 112.50 = 644,63€; \*mappale 763 = 10,81€ x 112.50 = 1.216,13€; \*mappale 764 = 14,20€ x 126 = 1.789,20€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 14 - Terreno Miasino (NO) - Via della Vittoria	179,02 mq	335,16 €/mq	€ 60.000,34	100,00	€ 60.000,00
Totale lotto:					€ 60.000,00





Valore finale di stima: € 60.000,00

## LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Villetta ubicata a Miasino (NO) - Via della Vittoria n.13  
In Comune di Miasino, in Via della Vittoria, villetta indipendente articolata su tre livelli e così composta: al piano terreno quattro locali, un w.c., due cantine, ampio locale caldaia e impianti, disimpegni, autorimessa e altro w.c. accessibile solo dall'esterno; al piano primo soggiorno con zona cottura, disimpegno, una camera, un bagno e balcone, al piano secondo quattro camere, disimpegno, un bagno e balcone; più terreni circostanti e piscina scoperta. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 149, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 8, Qualità Bosco ceduo - Fig. 6, Part. 10, Qualità Bosco ceduo al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 149, Sub. 3, Categoria A7 - Fig. 6, Part. 159, Categoria C4 - Fig. 6, Part. 147, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 460.000,00  
Dopo aver svolto le opportune indagini ed aver consultato i più aggiornati mercuriali, è stato possibile determinare il valore unitario del bene, per il periodo corrente, considerata la posizione e le caratteristiche del contesto; tale prezzo unitario è stato determinato alla luce di quanto appurato in sede di sopralluogo, vista la vetustà, il livello delle finiture e lo stato di manutenzione, nonché la posizione e le caratteristiche del mercato immobiliare; ed è comprensivo di ogni pertinenza o accessorio non separatamente esposto. Le superfici conteggiate sono di norma da intendersi al lordo dei muri perimetrali (per l'eventuale quota di competenza) e delle partizioni verticali interne; anche i volumi sono da intendersi lordi. Talvolta può essere ritenuto più opportuno e corretto eseguire alcune valutazioni a corpo, adeguatamente considerate tutte le peculiarità di ogni singola porzione immobiliare. I coefficienti di ragguaglio eventualmente applicati alle superfici sono da intendersi come coefficienti globali, che considerano adeguatamente, oltre che la destinazione d'uso, anche la regolarità edilizia e la reale conformazione dei locali; nonché le condizioni e lo stato delle finiture, nel caso più locali con la stessa destinazione presentino caratteristiche differenti. I valori peritati devono essere intesi come valori a corpo, ed i calcoli esposti hanno mero valore di indirizzo nella determinazione del giusto prezzo. I valori peritati prescindono da qualunque peso o servitù non espressamente menzionato, e si riferiscono a quanto riscontrato alla data del sopralluogo; per i fabbricati tali valori non comprendono l'arredo o il mobilio ad eccezione di quello che può considerarsi infisso perché realizzato su misura. • Il costo globale per sanatorie o ripristini (opere, spese tecniche, sanzioni, ecc) è quantificato indicativamente, ai soli fini della presente, in 10.000,00 €. Tale costo è già stato portato in detrazione al valore unitario attribuito. - Il valore cosiddetto fiscale da attribuire alle unità immobiliari è il seguente: \*mappale 149 subalterno 2 = 76,02€ x 126 = 9.578,52€; \*mappale 149 subalterno 3 = 1.065,19€ x 126 = 134.213,94€; \*mappale 159 = 122,30€ x 126 = 15.409,80€; \*mappale 8 = 3,54€ x 112,50 = 398,25€; \*mappale 10 = 3,96€ x 112,50 = 445,50€; \*mappale 19 = 5,81€ x 112,50 = 653,63€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 15 - Villetta Miasino (NO) - Via della Vittoria n.13	468,65 mq	981,54 €/mq	€ 459.998,72	100,00	€ 460.000,00
Totale lotto:					€ 460.000,00

Valore finale di stima: € 460.000,00

## LOTTO 16



- **Bene N° 16** - Villa ubicata a Miasino (NO) - Via della Vittoria, 19  
In Miasino, Via della Vittoria n° 19, villa semi-indipendente composta da due appartamenti collegati da scala in vano dedicato, così articolata: al piano terreno soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio e portici esterni; al piano primo mansardato soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno, locali sottotetto e due terrazzi; ampi spazi esclusivi ad uso deposito siti al piano seminterrato, e locali in comune con altre unità; più terreno circostante.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 25, Sub. 11, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 25, Sub. 12, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 750.000,00  
Dopo aver svolto le opportune indagini ed aver consultato i più aggiornati mercuriali, è stato possibile determinare il valore unitario del bene, per il periodo corrente, considerata la posizione e le caratteristiche del contesto; tale prezzo unitario è stato determinato alla luce di quanto appurato in sede di sopralluogo, vista la vetustà, il livello delle finiture e lo stato di manutenzione, nonché la posizione e le caratteristiche del mercato immobiliare; ed è comprensivo di ogni pertinenza o accessorio non separatamente esposto. Le superfici conteggiate sono di norma da intendersi al lordo dei muri perimetrali (per l'eventuale quota di competenza) e delle partizioni verticali interne; anche i volumi sono da intendersi lordi. Talvolta può essere ritenuto più opportuno e corretto eseguire alcune valutazioni a corpo, adeguatamente considerate tutte le peculiarità di ogni singola porzione immobiliare. I coefficienti di ragguaglio eventualmente applicati alle superfici sono da intendersi come coefficienti globali, che considerano adeguatamente, oltre che la destinazione d'uso, anche la regolarità edilizia e la reale conformazione dei locali; nonché le condizioni e lo stato delle finiture, nel caso più locali con la stessa destinazione presentino caratteristiche differenti. I valori peritati devono essere intesi come valori a corpo, ed i calcoli esposti hanno mero valore di indirizzo nella determinazione del giusto prezzo. I valori peritati prescindono da qualunque peso o servitù non espressamente menzionato, e si riferiscono a quanto riscontrato alla data del sopralluogo; per i fabbricati tali valori non comprendono l'arredo o il mobilio ad eccezione di quello che può considerarsi infisso perché realizzato su misura. Il costo globale per sanatorie o ripristini (opere, spese tecniche, sanzioni, ecc) di quanto indicato nei punti da 1. a 6. della precedente voce Regolarità Edilizia è quantificato indicativamente, ai soli fini della presente, in 30.000,00 €. Tale costo è già stato portato in detrazione al valore unitario attribuito. - Il valore cosiddetto fiscale da attribuire alle unità immobiliari è il seguente: \*mappale 25 subalterno 11 = 743,70€ x 126 = 93.706,20€; \*mappale 25 subalterno 12 = 557,77€ x 126 = 70.279,02€.
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Miasino (NO) - Via della Vittoria, 19  
In Miasino, Via della Vittoria n° 19, quota 1/2 di terreno perlopiù boscato (adiacente l'immobile Lotto 16 rif. 16).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 154, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/12)  
Valore di stima del bene: € 55.000,00  
Dopo aver svolto le opportune indagini ed aver consultato i più aggiornati mercuriali, è stato possibile determinare il valore unitario del bene, per il periodo corrente, considerata la posizione e le caratteristiche del contesto; tale prezzo unitario è stato determinato alla luce di

quanto appurato in sede di sopralluogo, vista la vetustà, il livello delle finiture e lo stato di manutenzione, nonché la posizione e le caratteristiche del mercato immobiliare; ed è comprensivo di ogni pertinenza o accessorio non separatamente esposto. Le superfici conteggiate sono di norma da intendersi al lordo dei muri perimetrali (per l'eventuale quota di competenza) e delle partizioni verticali interne; anche i volumi sono da intendersi lordi. Talvolta può essere ritenuto più opportuno e corretto eseguire alcune valutazioni a corpo, adeguatamente considerate tutte le peculiarità di ogni singola porzione immobiliare. I coefficienti di ragguaglio eventualmente applicati alle superfici sono da intendersi come coefficienti globali, che considerano adeguatamente, oltre che la destinazione d'uso, anche la regolarità edilizia e la reale conformazione dei locali; nonché le condizioni e lo stato delle finiture, nel caso più locali con la stessa destinazione presentino caratteristiche differenti. I valori peritati devono essere intesi come valori a corpo, ed i calcoli esposti hanno mero valore di indirizzo nella determinazione del giusto prezzo. I valori peritati prescindono da qualunque peso o servitù non espressamente menzionato, e si riferiscono a quanto riscontrato alla data del sopralluogo; per i fabbricati tali valori non comprendono l'arredo o il mobilio ad eccezione di quello che può considerarsi infisso perché realizzato su misura. - Il valore cosiddetto fiscale da attribuire alle unità immobiliari è il seguente: \*mappale 154 = 14,25€ x 112,50 = 1.603,13€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 16 - Villa Miasino (NO) - Via della Vittoria, 19	552,30 mq	1.357,96 €/mq	€ 750.001,31	100,00	€ 750.000,00
Bene N° 17 - Terreno Miasino (NO) - Via della Vittoria, 19	27594,00 mq	3,99 €/mq	€ 110.100,06	50,00	€ 55.000,00
				Totale lotto:	€ 805.000,00

**Valore finale di stima: € 805.000,00**

## LOTTO 17

- Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Miasino (NO) - Via della Vittoria, 19  
 In Miasino, Via della Vittoria, piena proprietà di appartamento in corso di realizzazione e autorimessa. L'appartamento al piano terreno è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e due balconi, e al piano seminterrato da taverna, bagno, ripostiglio e cantina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 25, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 25, Sub. 8, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 165.000,00  
 Dopo aver svolto le opportune indagini ed aver consultato i più aggiornati mercuriali, è stato possibile determinare il valore unitario del bene, per il periodo corrente, considerata la posizione e le caratteristiche del contesto; tale prezzo unitario è stato determinato alla luce di quanto appurato in sede di sopralluogo, vista la vetustà, il livello delle finiture e lo stato di manutenzione, nonché la posizione e le caratteristiche del mercato immobiliare; ed è comprensivo di ogni pertinenza o accessorio non separatamente esposto. Le superfici

conteggiate sono di norma da intendersi al lordo dei muri perimetrali (per l'eventuale quota di competenza) e delle partizioni verticali interne; anche i volumi sono da intendersi lordi. Talvolta può essere ritenuto più opportuno e corretto eseguire alcune valutazioni a corpo, adeguatamente considerate tutte le peculiarità di ogni singola porzione immobiliare. I coefficienti di ragguaglio eventualmente applicati alle superfici sono da intendersi come coefficienti globali, che considerano adeguatamente, oltre che la destinazione d'uso, anche la regolarità edilizia e la reale conformazione dei locali; nonché le condizioni e lo stato delle finiture, nel caso più locali con la stessa destinazione presentino caratteristiche differenti. Il valore peritato si riferisce allo stato di fatto rilevato al momento del sopralluogo, e tiene conto di eventuali costi per il completamento delle opere, nonché di costi per ripristini, sanatorie e opere di completamento. I valori peritati devono essere intesi come valori a corpo, ed i calcoli esposti hanno mero valore di indirizzo nella determinazione del giusto prezzo. I valori peritati prescindono da qualunque peso o servitù non espressamente menzionato, e si riferiscono a quanto riscontrato alla data del sopralluogo; per i fabbricati tali valori non comprendono l'arredo o il mobilio ad eccezione di quello che può considerarsi infisso perché realizzato su misura. Il valore delle aree scoperte in comunione, non conteggiato separatamente, è da intendersi ricompreso nel valore attribuito alle proprietà esclusive che servono. Il valore unitario attribuito alle unità abitative considera lo stato avanzamento delle opere, ed è stato dunque determinato anche in ragione del valore delle opere mancanti. - Il valore cosiddetto fiscale da attribuire alle unità immobiliari è il seguente: \*mappale 25 subalterno 14 = 743,70€ x 126 = 93.706,20€; \*mappale 25 subalterno 8 = 49,58€ x 126 = 6.247,08€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 18 - Appartamento Miasino (NO) - Via della Vittoria, 19	208,85 mq	790,04 €/mq	€ 164.999,85	100,00	€ 165.000,00
				Totale lotto:	€ 165.000,00

**Valore finale di stima: € 165.000,00**

## LOTTO 18

- Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Miasino (NO) - Via della Vittoria, 19  
 In Miasino, Via della Vittoria, piena proprietà di appartamento in corso di realizzazione e autorimessa. L'appartamento al piano primo è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e due balconi, e cantina al piano seminterrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 25, Sub. 17, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 25, Sub. 9, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 110.000,00  
 Dopo aver svolto le opportune indagini ed aver consultato i più aggiornati mercuriali, è stato possibile determinare il valore unitario del bene, per il periodo corrente, considerata la posizione e le caratteristiche del contesto; tale prezzo unitario è stato determinato alla luce di quanto appurato in sede di sopralluogo, vista la vetustà, il livello delle finiture e lo stato di manutenzione, nonché la posizione e le caratteristiche del mercato immobiliare; ed è comprensivo di ogni pertinenza o accessorio non separatamente esposto. Le superfici

conteggiate sono di norma da intendersi al lordo dei muri perimetrali (per l'eventuale quota di competenza) e delle partizioni verticali interne; anche i volumi sono da intendersi lordi. Talvolta può essere ritenuto più opportuno e corretto eseguire alcune valutazioni a corpo, adeguatamente considerate tutte le peculiarità di ogni singola porzione immobiliare. I coefficienti di ragguaglio eventualmente applicati alle superfici sono da intendersi come coefficienti globali, che considerano adeguatamente, oltre che la destinazione d'uso, anche la regolarità edilizia e la reale conformazione dei locali; nonché le condizioni e lo stato delle finiture, nel caso più locali con la stessa destinazione presentino caratteristiche differenti. Il valore peritato si riferisce allo stato di fatto rilevato al momento del sopralluogo, e tiene conto di eventuali costi per il completamento delle opere, nonché di costi per ripristini, sanatorie e opere di completamento. I valori peritati devono essere intesi come valori a corpo, ed i calcoli esposti hanno mero valore di indirizzo nella determinazione del giusto prezzo. I valori peritati prescindono da qualunque peso o servitù non espressamente menzionato, e si riferiscono a quanto riscontrato alla data del sopralluogo; per i fabbricati tali valori non comprendono l'arredo o il mobilio ad eccezione di quello che può considerarsi infisso perché realizzato su misura. Il valore delle aree scoperte in comunione, non conteggiato separatamente, è da intendersi ricompreso nel valore attribuito alle proprietà esclusive che servono. Il valore unitario attribuito alle unità abitative considera lo stato avanzamento delle opere, ed è stato dunque determinato anche in ragione del valore delle opere mancanti. - Il valore cosiddetto fiscale da attribuire alle unità immobiliari è il seguente: \*mappale 25 subalterno 17 = 557,77€ x 126 = 70.279,02€; \*mappale 25 subalterno 9 = 46,27€ x 126 = 5.830,02€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 19 - Appartamento Miasino (NO) - Via della Vittoria, 19	145,20 mq	757,58 €/mq	€ 110.000,62	100,00	€ 110.000,00
				Totale lotto:	€ 110.000,00

**Valore finale di stima: € 110.000,00**

## LOTTO 19

- Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Miasino (NO) - Via della Vittoria, 19  
 In Miasino, Via della Vittoria, piena proprietà di appartamento in corso di realizzazione e autorimessa. L'appartamento è distribuito sui piani secondo e terzo, collegati da scala interna, ed è così composto: al piano secondo ingresso, soggiorno con zona cucina, camera, bagno e disimpegno, al piano superiore ampio locale giorno affacciato sul sottostante soggiorno, disimpegno, bagno e due camere; due balconi al piano secondo, e cantina al piano seminterrato.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 25, Sub. 16, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 25, Sub. 18, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 175.000,00  
 Dopo aver svolto le opportune indagini ed aver consultato i più aggiornati mercuriali, è stato possibile determinare il valore unitario del bene, per il periodo corrente, considerata la posizione e le caratteristiche del contesto; tale prezzo unitario è stato determinato alla luce di

quanto appurato in sede di sopralluogo, vista la vetustà, il livello delle finiture e lo stato di manutenzione, nonché la posizione e le caratteristiche del mercato immobiliare; ed è comprensivo di ogni pertinenza o accessorio non separatamente esposto. Le superfici conteggiate sono di norma da intendersi al lordo dei muri perimetrali (per l'eventuale quota di competenza) e delle partizioni verticali interne; anche i volumi sono da intendersi lordi. Talvolta può essere ritenuto più opportuno e corretto eseguire alcune valutazioni a corpo, adeguatamente considerate tutte le peculiarità di ogni singola porzione immobiliare. I coefficienti di ragguaglio eventualmente applicati alle superfici sono da intendersi come coefficienti globali, che considerano adeguatamente, oltre che la destinazione d'uso, anche la regolarità edilizia e la reale conformazione dei locali; nonché le condizioni e lo stato delle finiture, nel caso più locali con la stessa destinazione presentino caratteristiche differenti. Il valore peritato si riferisce allo stato di fatto rilevato al momento del sopralluogo, e tiene conto di eventuali costi per il completamento delle opere, nonché di costi per ripristini, sanatorie e opere di completamento. I valori peritati devono essere intesi come valori a corpo, ed i calcoli esposti hanno mero valore di indirizzo nella determinazione del giusto prezzo. I valori peritati prescindono da qualunque peso o servitù non espressamente menzionato, e si riferiscono a quanto riscontrato alla data del sopralluogo; per i fabbricati tali valori non comprendono l'arredo o il mobilio ad eccezione di quello che può considerarsi infisso perché realizzato su misura. Il valore delle aree scoperte in comunione, non conteggiato separatamente, è da intendersi ricompreso nel valore attribuito alle proprietà esclusive che servono. Il valore unitario attribuito alle unità abitative considera lo stato avanzamento delle opere, ed è stato dunque determinato anche in ragione del valore delle opere mancanti. Il costo per sanatorie e ripristini (spese tecniche, sanzioni, opere, ecc) è prudenzialmente determinato in 5.000,00 €, già detratti al valore finale di stima. - Il valore cosiddetto fiscale da attribuire alle unità immobiliari è il seguente: \*mappale 25 subalterno 16 = 697,22€ x 126 = 87.849,72€; \*mappale 25 subalterno 18 = 109,08€ x 126 = 13.744,08€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 20 - Appartamento Miasino (NO) - Via della Vittoria, 19	245,90 mq	711,67 €/mq	€ 174.999,65	100,00	€ 175.000,00
Totale lotto:					€ 175.000,00

**Valore finale di stima: € 175.000,00**

ASTE  
GIUDIZARIE.it

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Verbania, li 10/04/2015

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica - LOTTO 1
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica - LOTTO 2
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica - LOTTO 3
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica - LOTTO 4
- ✓ N° 5 Foto - Documentazione fotografica - LOTTO 5
- ✓ N° 6 Foto - Documentazione fotografica - LOTTO 6
- ✓ N° 7 Foto - Documentazione fotografica - LOTTO 7
- ✓ N° 8 Foto - Documentazione fotografica - LOTTO 8
- ✓ N° 9 Foto - Documentazione fotografica - LOTTO 9
- ✓ N° 10 Foto - Documentazione fotografica - LOTTO 10
- ✓ N° 11 Foto - Documentazione fotografica - LOTTO 11
- ✓ N° 12 Foto - Documentazione fotografica - LOTTO 12
- ✓ N° 13 Foto - Documentazione fotografica - LOTTO 13
- ✓ N° 14 Foto - Documentazione fotografica - LOTTO 14
- ✓ N° 15 Foto - Documentazione fotografica - LOTTO 15
- ✓ N° 16 Foto - Documentazione fotografica - LOTTO 16
- ✓ N° 17 Foto - Documentazione fotografica - LOTTO 17
- ✓ N° 18 Foto - Documentazione fotografica - LOTTO 18
- ✓ N° 19 Foto - Documentazione fotografica - LOTTO 19
- ✓ N° 20 Visure e schede catastali - Documentazione catastale - LOTTO 1
- ✓ N° 21 Visure e schede catastali - Documentazione catastale - LOTTO 2
- ✓ N° 22 Visure e schede catastali - Documentazione catastale - LOTTO 3
- ✓ N° 23 Visure e schede catastali - Documentazione catastale - LOTTO 4
- ✓ N° 24 Visure e schede catastali - Documentazione catastale - LOTTO 5
- ✓ N° 25 Visure e schede catastali - Documentazione catastale - LOTTO 6
- ✓ N° 26 Visure e schede catastali - Documentazione catastale - LOTTO 7
- ✓ N° 27 Visure e schede catastali - Documentazione catastale - LOTTO 8
- ✓ N° 28 Visure e schede catastali - Documentazione catastale - LOTTO 9

- ✓ N° 29 Visure e schede catastali - Documentazione catastale - LOTTO 10
- ✓ N° 30 Visure e schede catastali - Documentazione catastale - LOTTO 11
- ✓ N° 31 Visure e schede catastali - Documentazione catastale - LOTTO 12
- ✓ N° 32 Visure e schede catastali - Documentazione catastale - LOTTO 13
- ✓ N° 33 Visure e schede catastali - Documentazione catastale - LOTTO 14
- ✓ N° 34 Visure e schede catastali - Documentazione catastale - LOTTO 15
- ✓ N° 35 Visure e schede catastali - Documentazione catastale - LOTTO 16
- ✓ N° 36 Visure e schede catastali - Documentazione catastale - LOTTO 17
- ✓ N° 37 Visure e schede catastali - Documentazione catastale - LOTTO 18
- ✓ N° 38 Visure e schede catastali - Documentazione catastale - LOTTO 19
- ✓ N° 39 Concessione edilizia - Documenti urbanistici - LOTTI 1-2-3
- ✓ N° 40 Concessione edilizia - Documenti urbanistici - LOTTO 4
- ✓ N° 41 Concessione edilizia - Documenti urbanistici - LOTTO 14
- ✓ N° 42 Concessione edilizia - Documenti urbanistici - LOTTO 15
- ✓ N° 43 Concessione edilizia - Documenti urbanistici - LOTTO 16
- ✓ N° 44 Concessione edilizia - Documenti urbanistici - LOTTI 17-18-19
- ✓ N° 45 Atto di provenienza - Titoli (di provenienza) - LOTTI dal 1 al 19
- ✓ N° 46 Altri allegati - APE e CDU - LOTTO 1
- ✓ N° 47 Altri allegati - APE e CDU - LOTTO 2
- ✓ N° 48 Altri allegati - APE e CDU - LOTTO 3
- ✓ N° 49 Altri allegati - APE e CDU - LOTTO 4
- ✓ N° 50 Altri allegati - CDU - LOTTO 5
- ✓ N° 51 Altri allegati - CDU - LOTTI 6-7-8-9
- ✓ N° 52 Altri allegati - CDU - LOTTO 10
- ✓ N° 53 Altri allegati - CDU - LOTTI 11-12
- ✓ N° 54 Altri allegati - CDU - LOTTO 13
- ✓ N° 55 Altri allegati - CDU - LOTTO 14
- ✓ N° 56 Altri allegati - APE e CDU - LOTTO 15
- ✓ N° 57 Altri allegati - APE e CDU - LOTTO 16
- ✓ N° 58 Altri allegati - APE e CDU - LOTTO 17



- ✓ N° 59 Altri allegati - APE e CDU - LOTTO 18
- ✓ N° 60 Altri allegati - APE e CDU - LOTTO 19
- ✓ N° 61 Altri allegati - esecutato (certificato di residenza, estratto atto di matrimonio)
- ✓ N° 62 Altri allegati - Contratto di locazione - LOTTO 1
- ✓ N° 63 Altri allegati - Contratto di locazione - LOTTO 2
- ✓ N° 64 Altri allegati - Contratto di comodato gratuito - LOTTO 3
- ✓ N° 65 Altri allegati - Contratto di locazione - LOTTO 4
- ✓ N° 66 Altri allegati - Contratto di locazione - LOTTO 10
- ✓ N° 67 Altri allegati - Nota di trascrizione della servitù di metanodotto - LOTTO 7

