

RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE

(PALAZZO PORTOFINO - COMPARTO A1)

OGGETTO:

immobili di proprietà della Società [REDACTED]

[REDACTED] numero di iscrizione al

[REDACTED] Società con

u [REDACTED]

[REDACTED] in corso di scioglimento e liquidazione - fal-

limento.

* * * * *

Io sottoscritta Dr.ssa MONICA GRAMATICA, Notaio in Verbania,

esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per

l'intero ventennio

ATTESTO

quanto segue:

ELENCO IMMOBILI

in Comune di Baveno, nel complesso residenziale denominato

"Residenza Villa Mussi" e precisamente nell'edificio 2 denomi-

nato "Palazzo Portofino", sito in Strada Cavalli n. 4, (nello

strumento urbanistico "Comparto A1"):

- numero 13 (tredici) autorimesse al piano interrato, indivi-

duate nella numerazione interna con i numeri 1, 2, 4, 8, 9,

13, 17, 20, 21, 27, 30, 38/39 e 40;

- numero 7 (sette) posti auto al piano terra individuati nella

numerazione interna con le lettere D, E, F, G, H, L e R.

Il tutto è censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune

come segue:

- fg. 5 mapp. 363 sub. 31, Strada Cavalli n. 4, P.S1, int. 1,

Cat. C/6, Cl. 4, mq. 19, superficie catastale mq. 21, Rendita

euro 112,85;

- fg. 5 mapp. 363 sub. 32, Strada Cavalli n. 4, P.S1, int. 2,

Cat. C/6, Cl. 4, mq. 19, superficie catastale mq. 20, Rendita

euro 112,85;

- fg. 5 mapp. 363 sub. 34, Strada Cavalli n. 4, P.S1, int. 4,

Cat. C/6, Cl. 4, mq. 19, superficie catastale mq. 20, Rendita

euro 112,85;

- fg. 5 mapp. 363 sub. 38, Strada Cavalli n. 4, P.S1, int. 8,

Cat. C/6, Cl. 4, mq. 19, superficie catastale mq. 20, Rendita

euro 112,85;

- fg. 5 mapp. 363 sub. 39, Strada Cavalli n. 4, P.S1, int. 9,

Cat. C/6, Cl. 4, mq. 30, superficie catastale mq. 32, Rendita

euro 178,18;

- fg. 5 mapp. 363 sub. 43, Strada Cavalli n. 4, P.S1, int. 13,

Cat. C/6, Cl. 4, mq. 18, superficie catastale mq. 19, Rendita

euro 106,91;

- fg. 5 mapp. 363 sub. 47, Strada Cavalli n. 4, P.S1, int. 17,

Cat. C/6, Cl. 4, mq. 18, superficie catastale mq. 19, Rendita

euro 106,91;

- fg. 5 mapp. 363 sub. 50, Strada Cavalli n. 4, P.S1, int. 20,

Cat. C/6, Cl. 4, mq. 19, superficie catastale mq. 20, Rendita

euro 112,85;

- fg. 5 mapp. 363 sub. 51, Strada Cavalli n. 4, P.S1, int. 21,

Cat. C/6, Cl. 4, mq. 19, superficie catastale mq. 21, Rendita

euro 112,85;

- fg. 5 mapp. 363 sub. 57, Strada Cavalli n. 4, P.S1, int. 27,

Cat. C/6, Cl. 4, mq. 19, superficie catastale mq. 21, Rendita

euro 112,85;

- fg. 5 mapp. 363 sub. 60, Strada Cavalli n. 4, P.S1, int. 30,

Cat. C/6, Cl. 4, mq. 19, superficie catastale mq. 21, Rendita

euro 112,85;

- fg. 5 mapp. 363 sub. 68, Strada Cavalli n. 4, P.S1, int. 38,

Cat. C/6, Cl. 4, mq. 44, superficie catastale mq. 46, Rendita

euro 261,33;

- fg. 5 mapp. 363 sub. 69, Strada Cavalli n. 4, P.S1, int. 40,

Cat. C/6, Cl. 4, mq. 18, superficie catastale mq. 19, Rendita

euro 106,91;

- fg. 5 mapp. 363 sub. 83, Strada Cavalli n. 4, P.T, int. D,

Cat. C/6, Cl. 2, mq. 15, superficie catastale mq. 15, Rendita

euro 65,07;

- fg. 5 mapp. 363 sub. 84, Strada Cavalli n. 4, P.T, int. E,

Cat. C/6, Cl. 2, mq. 14, superficie catastale mq. 14, Rendita

euro 60,74;

- fg. 5 mapp. 363 sub. 85, Strada Cavalli n. 4, P.T, int. F,

Cat. C/6, Cl. 2, mq. 17, superficie catastale mq. 17, Rendita

euro 73,76;

- fg. 5 mapp. 363 sub. 86, Strada Cavalli n. 4, P.T, int. G,

Cat. C/6, Cl. 2, mq. 17, superficie catastale mq. 17, Rendita

euro 73,75;

- fg. 5 mapp. 363 sub. 87, Strada Cavalli n. 4, P.T, int. H,

Cat. C/6, Cl. 2, mq. 14, superficie catastale mq. 14, Rendita

euro 60,74;

- fg. 5 mapp. 363 sub. 89, Strada Cavalli n. 4, P.T, int. L,

Cat. C/6, Cl. 2, mq. 13, superficie catastale mq. 13, Rendita

euro 56,40;

- fg. 5 mapp. 363 sub. 95, Strada Cavalli n. 4, P.T, int. R,

Cat. C/6, Cl. 2, mq. 14, superficie catastale mq. 14, Rendita

euro 60,74.

L'area di terreno di insidenza e di pertinenza del fabbrica-
to, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, risul-
ta individuata al Catasto Terreni del predetto Comune al fg.
12 mapp. 210, ha. 00.97.20, ente urbano.

Coerenze dell'autorimessa al sub. 31:

terrapieno da due lati, autorimessa al sub. 32, enti comuni al
sub. 1.

Coerenze dell'autorimessa al sub. 32:

terrapieno, autorimessa al sub. 33, enti comuni al sub. 1, au-
torimessa al sub. 31.

Coerenze dell'autorimessa al sub. 34:

terrapieno, autorimessa al sub. 35, enti comuni al sub. 1, au-

torimessa al sub. 33.

Coerenze dell'autorimessa al sub. 38:

terrapieno, autorimessa al sub. 39, enti comuni al sub. 1, autorimessa al sub. 37.

Coerenze dell'autorimessa al sub. 39:

terrapieno, autorimessa al sub. 40, enti comuni al sub. 1, autorimessa al sub. 39.

Coerenze dell'autorimessa al sub. 43:

terrapieno, autorimessa al sub. 44, enti comuni al sub. 1, autorimessa al sub. 42.

Coerenze dell'autorimessa al sub. 47:

terrapieno, autorimessa al sub. 48, enti comuni al sub. 1, autorimessa al sub. 46.

Coerenze dell'autorimessa al sub. 50:

terrapieno, autorimessa al sub. 51, enti comuni al sub. 1, autorimessa al sub. 49.

Coerenze dell'autorimessa al sub. 51:

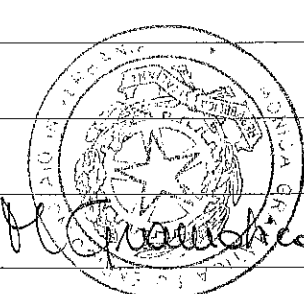
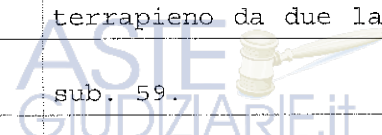
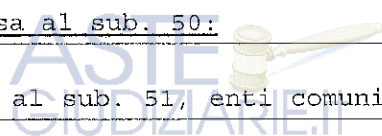
terrapieno, autorimessa al sub. 52, enti comuni al sub. 1, autorimessa al sub. 50.

Coerenze dell'autorimessa al sub. 57:

terrapieno, autorimessa al sub. 58, enti comuni al sub. 1, autorimessa al sub. 56.

Coerenze dell'autorimessa al sub. 60:

terrapieno da due lati, enti comuni al sub. 1, autorimessa al sub. 59.



Coerenze dell'autorimessa al sub. 68:

terrapieno, autorimessa al sub. 68, enti comuni al sub. 1, autorimessa al sub. 67.

Coerenze dell'autorimessa al sub. 69:

terrapieno, autorimessa al sub. 70, enti comuni al sub. 1, autorimessa al sub. 68.

Coerenze del posto auto al sub. 83:

enti comuni al sub. 1, posto auto al sub. 96, ancora enti comuni al sub. 1, appartamento al sub. 2.

Coerenze del posto auto al sub. 84:

enti comuni al sub. 1 da tre lati, posto auto al sub. 85.

Coerenze del posto auto al sub. 85:

posto auto al sub. 84, enti comuni al sub. 1, posto auto al sub. 86, ancora enti comuni al sub. 1.

Coerenze del posto auto al sub. 86:

posto auto al sub. 85, enti comuni al sub. 1, posto auto al sub. 87, ancora enti comuni al sub. 1.

Coerenze del posto auto al sub. 87:

posto auto al sub. 86, enti comuni al sub. 1 da tre lati.

Coerenze del posto auto al sub. 89:

posto auto al sub. 90, enti comuni al sub. 1 da tre lati.

Coerenze del posto auto al sub. 95:

posto auto al sub. 96, enti comuni al sub. 1 da tre lati.

CRONISTORIA IPOTECARIA NEL VENTENNIO:

- a tutto il 19 gennaio 2016 i beni sopra descritti risultano

di proprietà della Società [REDACTED] in
liquidazione.

Con atto di compravendita a rogito Notaio Ilario Marsano di
Genova in data 21 ottobre 1992 n. 15043/6335 di Rep., regi-
strato a Genova il 9 novembre 1992 al n. 10052, trascritto
presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania
in data 3 novembre 1992 ai nn. 9839/7745, il Signor [REDACTED]

[REDACTED] l'appezzamento di terreno
sito in Comune di Baveno, Località Oltrefiume, costituente
porzione dell'ex parco Villa Mussi e di cui ai mapp. 45 (ex
45/a), 81 (ex 81/a) e 147 (ex 81/b) del fg. 12 di Catasto Ter-
reni sul quale venne edificato il fabbricato di cui fanno par-
te le unità immobiliari in oggetto.

Al Signor [REDACTED] il terreno di cui ai mapp. 45/a, 81/a
e 81/b pervenne per acquisto dall'Ente Ospedaliero [REDACTED]

[REDACTED] con atto a rogito Notaio Raffaele Lanteri di Ver-
bania Intra in data 23 febbraio 1981 n. 129880 di Rep., regi-
strato a Verbania l'11 marzo 1981 al n. 689 Serie 1, trascri-
to presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verba-
nia in data 18 marzo 1981 ai nn. 1831/1534.

TRASCRIZIONI E IPOTECHE PREGIUDIZIEVOLI:

1) Ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immo-
biliari di Verbania in data 12 luglio 2000 ai numeri 7753/1215

a favore della "BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA" con sede in Genova, C.F. 03285880104, a garanzia del mutuo di cui all'atto a rogito Notaio Ilario Marsano di Genova in data 5 luglio 2000 n. 31633 di Rep., registrato a Genova il 17 luglio 2000 al n. 20306, ipoteca frazionata con atto a rogito Notaio Ilario Marsano di Genova in data 9 ottobre 2002 n. 43723 di Rep., registrato a Genova il 21 ottobre 2002 al n. 3396, annotato a margine della predetta iscrizione il 18 agosto 2005 ai numeri 12621/2503; ipoteca gravante sulle unità immobiliari al mapp. 363 subb. 31, 32, 34, 38, 39, 43, 47, 50, 51, 57, 60, 68 e 69. In detto frazionamento è stato attribuito all'unità immobiliare di cui al sub. 31 (trentuno) il lotto n. 23 (ventitre) [capitale euro 15.493,71 (quindicimila quattrocentonovantatre virgola settantuno) - ipoteca euro 30.987,42 (trentamilanovecentoottantasette virgola quarantadue)], all'unità immobiliare di cui al sub. 32 (trentadue) il lotto n. 24 (ventiquattro) [capitale euro 14.460,79 (quattordicimila quattrocentosessanta virgola settantanove) - ipoteca euro 28.921,58 (ventottomilanovecentoventuno virgola cinquantotto)], all'unità immobiliare di cui al sub. 34 (trentaquattro) il lotto n. 26 (ventisei) [capitale euro 14.460,79 (quattordicimila quattrocentosessanta virgola settantanove) - ipoteca euro 28.921,58 (ventottomilanovecentoventuno virgola cinquantotto)], all'unità immobiliare di cui al sub. 38 (trentotto) il lotto n. 28 (ventotto) [capitale euro 14.460,79

(quattordicimila quattrocentosessanta virgola settantanove) -
ipoteca euro 28.921,58 (ventottomilanovecentoventuno virgola
cinquantotto)], all'unità immobiliare di cui al sub. 39 (tren-
tanove) il lotto n. 29 (ventinove) [capitale euro 23.240,56
(ventitremiladuecentoquaranta virgola cinquantasei) - ipoteca
euro 46.481,12 (quarantaseimila quattrocentoottantuno virgola
dodici)], all'unità immobiliare di cui al sub. 43 (quaranta-
tre) il lotto n. 31 (trentuno) [capitale euro 13.944,34 (tre-
dicimila novecentoquarantaquattro virgola trentaquattro) - i-
poteca euro 27.888,68 (ventisettemila ottocentoottantotto vir-
gola sessantotto)], all'unità immobiliare di cui al sub. 47
(quarantasette) il lotto n. 33 (trentatre) [capitale euro
13.944,34 (tredicimila novecentoquarantaquattro virgola tren-
taquattro) - ipoteca euro 27.888,68 (ventisettemila ottocento-
ottantotto virgola sessantotto)], all'unità immobiliare di cui
al sub. 50 (cinquanta) il lotto n. 35 (trentacinque) [capitale
euro 14.460,79 (quattordicimila quattrocentosessanta virgola
settantanove) - ipoteca euro 28.921,58 (ventottomilanovecento-
ventuno virgola cinquantotto)], all'unità immobiliare di cui
al sub. 51 (cinquantuno) il lotto n. 36 (trentasei) [capitale
euro 15.493,71 (quindicimila quattrocentonovantatre virgola
settantuno) - ipoteca euro 30.987,42 (trentamilanovecentoot-
tantasette virgola quarantadue)], all'unità immobiliare di cui
al sub. 57 (cinquantasette) il lotto n. 39 (trentanove) [capi-
tale euro 15.493,71 (quindicimila quattrocentonovantatre vir-

gola settantuno) - ipoteca euro 30.987,42 (trentamilanovecen-
toottantasette virgola quarantadue)], all'unità immobiliare di
cui al sub. 60 (sessanta) il lotto n. 42 (quarantadue) [capi-
tale euro 15.493,71 (quindicimila quattrocentonovantatre vir-
gola settantuno) - ipoteca euro 30.987,42 (trentamilanovecen-
toottantasette virgola quarantadue)], all'unità immobiliare di
cui al sub. 68 (sessantotto) il lotto n. 45 (quarantacinque)
[capitale euro 25.882,84 (venticinquemila ottocentoottantadue
virgola ottantaquattro) - ipoteca euro 51.645,68 (cinquantuno-
mila seicentoquarantacinque virgola sessantotto)], all'unità
immobiliare di cui al sub. 69 (sessantanove) il lotto n. 46
(quarantasei) [capitale euro 13.944,34 (tredicimila novecento-
quarantaquattro virgola trentaquattro) - ipoteca euro
27.888,68 (ventisettemila ottocentoottantotto virgola sessan-
totto)].

2) Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso la
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania in data 19
dicembre 2014 ai numeri 12447/9958 a favore della "MASSA DEI
CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]
DAZIONE".

3) Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso la
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania in data 5
novembre 2015 ai numeri 10541/8079 a favore della "MASSA DEI
CREDITORI DEL [REDACTED]
DAZIONE".

CRONISTORIA CATASTALE NEL VENTENNIO:

Nel ventennio sono intervenute le seguenti variazioni catastali:

- a seguito di frazionamento del 24 aprile 2002 n. 526.1/2002 (protocollo n. 28569) il mappale 45 di are 63 del foglio 12 di Catasto Terreni è stato frazionato nel mappale 203 di are 60,83 e altri;

- a seguito di frazionamento del 24 aprile 2002 n. 526.1/2002 (protocollo n. 28569) il mappale 81 di are 85,70 del foglio 12 di Catasto Terreni è stato frazionato nel mappale 206 di are 68,00 e altri;

- a seguito di frazionamento del 24 aprile 2002 n. 526.1/2002 (protocollo n. 28569) il mappale 147 di are 31,50 del foglio 12 di Catasto Terreni è stato frazionato nel mappale 207 di are 18,67 e altri;

- a seguito di tabella di variazione del 10 giugno 2002 n. 841.1/2002 (protocollo n. 48316) i mappali 203, 206 e 207 sono stati fusi tra loro, generando il mappale 210 di ettari 1,47,50;

- a seguito di costituzione del 19 giugno 2002 n. 663.1/2002 (protocollo n. 56718) è stato presentato l'accatastamento dell'edificio denominato "Palazzo Portofino", censito al Catasto Fabbricati al fg. 5 mapp. 363 sub. dal n. 1 al n. 96;

- a seguito di variazione del 10 luglio 2002 n. 2509.1/2002 (protocollo n. 63501) le unità ai sub. 81 e 91 sono state sop-

presse generando i sub. 97 e 98;

- a seguito di variazione del 10 luglio 2002 n. 2510.1/2002

(protocollo n. 63507) le unità ai sub. 80 e 88 sono state sop-

presse generando i sub. 99 e 100;

- a seguito di variazione dell'11 luglio 2002 n. 2528.1/2002

(protocollo n. 64107) le unità ai sub. 98 e 100 sono state

sopresse generando i sub. 101 e 102.

OSSERVAZIONI

Si precisa che:

- la Società [REDACTED] (unitamente ad

altri soggetti) aveva stipulato con il Comune di Baveno Con-

venzione urbanistica per l'utilizzazione edilizia ed urbani-

stica dei terreni, di cui all'atto a rogito Notaio Enrico

Troisi di Verbania in data 15 settembre 1998 n. 13387 di Rep.,

registrato a Verbania il 29 settembre 1998 al n. 999, tra-

scritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Verbania in data 26 settembre 1998 ai numeri 8460/6339 e

8464/6343, la quale seguiva all'approvazione da parte del Co-

mune di Baveno dello Strumento Urbanistico denominato

"P.E.C.O. Villa Mussi - Via Cavalli scheda progetto n 6.BA";

- successivamente, preso atto delle intervenute varianti al

P.R.G.I. del Comune di Baveno, lo strumento urbanistico di cui

sopra è stato sostituito con il nuovo Piano Esecutivo denomi-

nat [REDACTED] al quale è stata data attua-

zione con la Convenzione stipulata tra il Comune di Baveno e

la Società [REDACTED], di cui all'atto a
rogito Notaio Gaetano Petrelli di Verbania in data 27 giugno
2005 n. 13471/8281 di Rep., registrato a Verbania il 30 giugno
2005 al n. 2065 Serie 1, trascritto presso la Conservatoria
dei Registri Immobiliari di Verbania in data 1° luglio 2005 ai
numeri 10038/5858;

- nella convenzione a rogito Notaio Enrico Troisi di Verbania
in data 15 settembre 1998 n. 13387 di Rep., di cui alla prece-
dente lettera c), si prevedeva la realizzazione su parte
dell'area interessata di un comparto edificatorio detto "A",
composto da 4 (quattro) edifici di complessivi 13.300 (tredi-
cimilatrecento) metri cubi.

Gravellona Toce, 21 gennaio 2016.

Enrico Troisi

