
TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mercurio Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 101/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Aurano (VB) - via Alpi, 78.....	4
Bene N° 2 - Complesso immobiliare ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Isella n. 2.....	4
Lotto 1.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia.....	11
Lotto 2.....	12
Titolarità.....	13
Consistenza.....	13
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	15
Stato conservativo.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 101/2016 del R.G.E.....	26

Lotto 1	26
Lotto 2	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	28
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Aurano (VB) - via Alpi, 78.....	28
Bene N° 2 - Complesso immobiliare ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Isella n. 2.....	28



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Mercurio Luca, con studio in Via De Marchi, 53 - 28922 - Verbania (VB), email geometra.mercurio@hotmail.it, PEC luca.mercurio@geopec.it, Tel. 0323 341408, Fax 0323 515323, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Aurano (VB) - via Alpi, 78
- **Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Isella n. 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A AURANO (VB) - VIA ALPI, 78

Complesso immobiliare composto da n. 3 unità immobiliari site nel Comune di Aurano, via Alpi 78, identificate catastalmente al foglio 34, mappale 639, subalterni 4, 5, 7. Tettoia ad uso deposito con annesso bagno e corte pertinenziale individuati al foglio 34, mappale 649.

BENE N° 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - VIA ISELLA N. 2

Complesso immobiliare sito nel Comune di San Bernardino Verbano, Regione Isella e composto da opifici ad uso falegnameria identificati catastalmente al foglio 41 mappale 403 sub 1, mappale 402 sub 1, mappale 400 sub 2, mappale 399 sub 2 (il mappale 400 risulta di proprietà "Demanio Pubblico dello Stato" con costruzione sovrastante di proprietà **** Omissis ****, il mappale 399 risulta di proprietà "Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Idrico" con costruzione sovrastante di proprietà **** Omissis ****); uffici identificati catastalmente al foglio 41 mappale 403 sub 2; appartamenti identificati col mappale 403 sub 4, 5; autorimessa identificata al mappale 403 sub 3; bene comune non censibile identificato al mappale 403 sub 6.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Aurano (VB) - via Alpi, 78

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)



CONFINI



Il compendio immobiliare oggetto di perizia, confina con i mappali 899, 650, 756 del foglio 34 del Comune di Aurano.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento sub 4	62,03 mq	77,82 mq	0,50	38,91 mq	2,25 m	t
Appartamento sub 4	65,95 mq	81,48 mq	0,90	73,33 mq	2,25 m	1
Balcone sub 4	3,58 mq	3,58 mq	0,20	0,72 mq	0,00 m	1
Appartamento sub 5	67,22 mq	80,85 mq	0,90	72,77 mq	2,50 m	2
Intercapedine sub 5	16,95 mq	17,75 mq	0,20	3,55 mq	0,00 m	2
Balcone sub 5	8,78 mq	8,78 mq	0,20	1,76 mq	0,00 m	2
Magazzino sub 7	70,95 mq	81,41 mq	0,50	40,71 mq	0,00 m	3
Terrazza sub 7	25,84 mq	25,84 mq	0,20	5,17 mq	0,00 m	3
Area cortilizia sub 4	37,00 mq	37,00 mq	0,05	1,85 mq	0,00 m	t
Mappale 649 fabbricato	23,57 mq	23,57 mq	0,40	9,43 mq	0,00 m	t
Area cortilizia mapp. 649	145,30 mq	145,30 mq	0,05	7,27 mq	0,00 m	t
Area cortilizia sub 5	30,00 mq	30,00 mq	0,05	1,50 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				256,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				256,97 mq		

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
	34	639	4		A3	1	6		185,92	T-1	
	34	639	5		A3	1	5		154,94	2	
	34	639	7		C2	1	35		32,54	3	
	34	649			C2	2	27		30,68	T-S1	

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	639									
34	649									

Corrispondenza catastale

Dai rilievi eseguiti sugli immobili oggetto di perizia, sono emerse difformità tra le schede catastali e lo stato dei luoghi.

Tali difformità riguardano gli immobili identificati al foglio 34, mappale 639, subalterni 4, 5, 7 (ex 6), per i quali sono state effettuate dal sottoscritto le pratiche di variazione catastale.

A seguito di variazione catastale in data 10/08/2017 e 15/12/2017, è stato soppresso il subalterno 3 e 6, costituito il subalterno 7, e variati i subalterni 4 e 5.

PRECISAZIONI

Relativamente ai fabbricati oggetto di Esecuzione Immobiliare si evidenzia:

- Sentenza nella causa civile iniziata con atto di citazione notificato in data 26 e 30 gennaio 1991, iscritta al n. 205/91 di R.G., (sentenza n. 201/97, cron. 919, rep. 272), ritenuta per la decisione all'udienza del 14/11/1996 promossa da **** Omissis **** (attore) contro **** Omissis **** (convenuti). Oggetto della sentenza accertamento e rettifica di confini per usucapione. Sentenza non trascritta presso la competente conservatoria.

- Sentenza nella causa civile iniziata con citazione depositata in data 01/04/1992 iscritta al n. 586/92 di R.G. (sentenza n. 69/2000, cron. 97, rep. 598), ritenuta per la decisione all'udienza del 16/11/1999 promossa da **** Omissis **** in persona del suo erede **** Omissis **** (attore), contro **** Omissis **** (convenuto). Oggetto rimozione opere illegittime. Sentenza non trascritta presso la competente conservatoria.

Dopo la sentenza R.G. n. 586/92, il Sig. ha impugnato la medesima. La Corte d'Appello di Torino con sentenza nella causa civile in Grado d'Appello di Torino iscritta al n.1355/01 R.G. (cron. 45/42, rep. 872/03) promossa da **** Omissis **** quale erede di **** Omissis **** (appellante), contro **** Omissis ****, quali eredi di **** Omissis **** (appellati). Sentenza dichiarata inammissibile.

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso, lo stato conservativo dell'immobile si può considerare in condizioni mediocri.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio immobiliare identificato al foglio 34, mappale 639, sub 4, 5, 7, risulta avere le seguenti caratteristiche:

- esposizione frontale rivolta a sud;
- murature portanti in mattoni e pietra;
- solai in legno per quanto riguarda la porzione posizionata ad ovest, e latero-cemento per la porzione est;
- tetto a due falde con orditura in legno, una falda presenta copertura in lastre di lamiera e l'altra in tegole marsigliesi;
- impianto idrosanitario comune;
- impianto di riscaldamento assente;
- serramenti esterni in legno a vetro singolo;
- porte interne in legno;
- pavimentazioni in parte in piastrelle di ceramica e in parte in legno.

L'immobile risulta in stato di conservazione discreto in quanto si può notare la presenza massiccia di umidità sulle murature perimetrali rivolte a nord, la copertura necessita di manutenzione straordinaria, considerando anche la rimozione della porzione in lamiera come da ripetute comunicazioni/solleciti dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Per quanto riguarda l'immobile individuato catastalmente al foglio 34, mappale 649 (tettoia ad uso deposito con annesso bagno ed area di pertinenza scoperta):

- esposizione frontale rivolta a sud;
- murature portanti in mattoni e pietra;
- copertura in tegole marsigliesi;
- pavimentazioni e rivestimenti bagno in piastrelle di ceramica.

Lo stato conservativo dell'immobile risulta mediocre.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/1959 al 10/09/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Emilio Ceretti	31/10/1959	17214	5229
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II Verbania	18/11/1959	3436	3002
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Verbania - Intra	06/11/1959	299	70
Dal 02/08/1983 al 10/09/2001	**** Omissis ****	Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Gasparrini	02/08/1983	3406	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II di Verbania	23/08/1983	6914	5975
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Verbania	05/08/1983	663	
Dal 05/07/2000 al 29/11/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II di Verbania	10/09/2001	10257	7584
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Verbania	04/01/2001	32	652
Dal 04/03/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/03/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II di Verbania	29/11/2004	15818	11555
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Verbania	14/06/2004	88	690

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'acquisto effettuato con la scrittura privata autenticata a rogito Notaio **** Omissis **** del 02/08/1983 rep. n. 3406, trascritta il 23/08/1983 ai n. 6914/5975 è a completamento ed ad integrazione del precedente atto del 31/10/1959 rep. 17214/5229 Notaio **** Omissis ****, trascritto il 18/11/1959 ai n. 3436/3002.

Si precisa che l'accettazione di eredità è stata effettuata con atto di costituzione diritti reali a titolo oneroso, rogito Notaio **** Omissis **** del 02/02/2012 rep. 41635/15150, trascritto a Verbania il 17/02/2012 ai n. 1383/1723.

Si segnala che nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento è stata trascritta divisione giudiziale il 08/03/2007 ai n. 3580/2281 a favore di **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di di Verbania aggiornate al 09/12/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo
 Iscritto a Verbania il 05/03/2014
 Reg. gen. 2432 - Reg. part. 208
 Importo: € 154.937,07
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****,
 **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 61.974,83
 Percentuale interessi: 11,20 %
 Rogante: Notaio Raffaele Lanteri
 Data: 25/03/1994
 N° repertorio: 247964
 N° raccolta: 36312
 Note: Trattasi di ipoteca in rinnovazione della precedente iscritta a Verbania il 30/03/1994 al n. 339 di particolare.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 23/09/2016

Reg. gen. 9337 - Reg. part. 7222

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

In data 09.11.2017, il Sig. **** Omissis ****, eleggendo domicilio presso l'Avv. **** Omissis ****, con studio in Verbania, corso Europa n. 12, depositava presso il Tribunale di Verbania, comparsa di costituzione nella procedura esecutiva iscritta al n. 101/2016 R.G.E.I. promossa da Italfondario spa.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio immobiliare oggetto di perizia risulta essere individuato in area di PRG identificata come "aree degli insediamenti di carattere ambientale documentario - RA" e normata dall'art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

- Licenza Edilizia n. 12 in data 26.07.1969;
- Proroga Licenza Edilizia del 26.07.1969, pratica n. 277 del 1983 (proroga sino al 31.12.1984);
- Variante alla Licenza di Costruzione del 26.07.1969, pratica n. 582 del 21.05.1991.

Si precisa che in data 03.04.1986 è stata presentata domanda di sanatoria (condono edilizio) ai sensi della legge 28.02.1985 n. 47 e s.m.i., per la quale sono state richieste integrazioni, ad oggi mai pervenute.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

- Foglio 34, mappale 639, sub 4: difformità da quanto previsto dalla Concessione Edilizia n. 582 del 21.05.1991, consistenti in modifica della scala interna di comunicazione tra i piani terra e primo, diversa distribuzione degli spazi interni, destinazioni d'uso dei locali difformi dalla C.E. (in progetto il piano terra è destinato a locali magazzino, atrio e cantine, attualmente i locali magazzino ed atrio risultano essere locali cucina e soggiorno, al piano primo il locale cucina è diventato un disimpegno ed il soggiorno è utilizzato come camera). Porzione di cantina del piano terra risulta realizzata nella parte di terreno interrato identificato col mappale 899 (che dalle indagini svolte, risulta oggetto di sentenza del Tribunale di Verbania n. 69/2000 con la quale detta porzione viene attribuita come proprietà al fondo adiacente, non appartenere alla corte/proprietà dell'immobile oggetto di perizia). Dimensione del serramento esterno posto al piano primo del locale ripostiglio, difforme da quanto previsto dalla Concessione Edilizia n. 582 del 21.05.1991, errato posizionamento della tramezzatura del locale ripostiglio del piano primo (ad oggi utilizzato come camera).

- Foglio 34, mappale 639, sub 5: difformità interna consistente in realizzazione di accesso tra locale bagno e camera da letto e realizzazione di murature con aperture a delimitazione dell'intercapedine tra l'abitazione e la roccia. Tali opere risultano difformi dalla Concessione Edilizia n. 582 del 21.05.1991. L'accesso all'abitazione risulta avvenire attraverso scala esterna, per la quale non sono state riscontrate pratiche edilizie rilasciate.

- Foglio 34, mappale 639, sub 7: difformità interne consistente in tramezzature realizzate, demolite e non realizzate come previsto dalla Concessione Edilizia n. 582 del 21.05.1991, aperture esterne in difformità da quanto rilasciato dalla Concessione Edilizia n. 582 del 21.05.1991, copertura del fabbricato in difformità dalla Concessione Edilizia n. 582 del 21.05.1991.

La scala di accesso al piano terra e secondo, (dalle ricerche catastali effettuate) risulta essere realizzata sul mappale 899 del foglio 34 del Comune di Aurano di proprietà differente da quella dell'immobile oggetto di perizia, detta scala risulta essere oggetto di sentenza del Tribunale di Verbania n. 69/2000 con la quale veniva attribuita la proprietà al sig. **** Omissis **** il quale era proprietario del compendio immobiliare ad oggi oggetto di perizia.

Per la realizzazione della suddetta scala esterna, è stata inoltrata richiesta per ottenere la concessione di esecuzione lavori edili, la quale non risulta essere stata rilasciata dall'U.T.C..

- Foglio 34, mappale 649: lo stato dei luoghi risulta conforme con la situazione catastale, l'immobile risulta essere realizzato senza concessione edilizia, in data 03.04.1986 è stata presentata domanda di sanatoria (condono edilizio) ai sensi della legge 28.02.1985 n. 47 e s.m.i., per la quale è stata richiesta documentazione integrativa, ad oggi mai pervenuta all'U.T.C..

Le opere per le quali è stata inoltrata domanda di sanatoria ai sensi della legge 28.02.1985 n. 47 e s.m.i., risultano ad oggi non sanate, di conseguenza si dovrà provvedere alla loro rimozione, o al completamento della documentazione richiesta dall'U.T.C. del Comune di Aurano, comprensiva del pagamento delle sanzioni che potranno essere calcolate ed emesse con il prosieguo/ultimazione della richiesta di sanatoria.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Isella n. 2

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/11)



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Segheria	895,40 mq	1125,25 mq	1,00	1125,25 mq	790,00 m	t
Magazzino segheria	358,02 mq	375,76 mq	0,70	263,03 mq	665,00 m	t
Autorimessa	47,95 mq	55,27 mq	2,20	121,59 mq	405,00 m	t
Uffici	76,48 mq	90,02 mq	1,80	162,04 mq	0,00 m	T
Loc. caldaia	7,30 mq	10,20 mq	0,70	7,14 mq	0,00 m	t
Appartamento p.1	128,00 mq	142,00 mq	2,50	355,00 mq	2,80 m	1
Balconi p.1	23,20 mq	23,20 mq	0,80	18,56 mq	0,00 m	1
Appartamento p.2	124,60 mq	137,42 mq	1,50	206,13 mq	0,00 m	2
Balcone p.2	2,00 mq	2,00 mq	0,50	1,00 mq	0,00 m	2
Area cortilizia	1780,00 mq	1780,00 mq	0,05	89,00 mq	0,00 m	t
Tettoie	445,00 mq	445,00 mq	0,20	89,00 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				2437,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2437,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

ASTE GIUDIZIARIE.it
Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	403	1		D1	0301			6764,2	T	
	41	402	1		D1	0301			151,2	T	
	41	403	2		A10	U	2	67	299,55	T	
	41	403	3		C6	1	48	56	106,6	T	
	41	403	4		A3	1	6,5	139	258,49	1	
	41	403	5		A3	1	4	86	159,07	2	
	41	403	6		E					T-1-2	
	41	399	2		D1	0301			109,2	T	
	41	400	2		D1	0301			313,4	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
41	403									
41	402									
41	400									
41	399									

Corrispondenza catastale

Dai rilievi eseguiti, si è riscontrata la difformità tra quanto censito al catasto terreni ed urbano a quanto rilevato sul posto.

Parte del fabbricato è stato realizzato su area non di proprietà **** Omissis ****, e di conseguenza non è stato possibile procedere con l'accatastamento di tale porzione.

Si vuole precisare che il sedime identificato con il mappale 399 sub 2 è di proprietà "Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Idrico, C.F. 97905270589", mentre il fabbricato sovrastante è di proprietà **** Omissis ****. Il sedime identificato col mappale 400 sub 2 è di proprietà "Demanio Pubblico dello Stato, C.F. 97905300584", mentre il fabbricato sovrastante è di proprietà **** Omissis ****.

E' stato redatto tipo mappale di frazionamento del 05/12/2017 prot. 2017/105964 sul mappale 122, il quale ha originato i mappali 402 (sul quale si sviluppa parte della falegnameria) e mappale 401 (non oggetto di pignoramento).

I beni identificati al catasto fabbricati del Comune di San Bernardino Verbano, foglio 41 mappale 403 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, foglio 41 mappale 402 sub 1, foglio 41 mappale 400 sub 2, mappale 399 sub 2, derivano dalla soppressione dei beni identificati al foglio 41 mappale 318 sub 1, 2, 3 con denuncia di variazione catastale del 18/12/2017 prot. n. VB0108555, denuncia di variazione catastale del 22/12/2017 prot. n. VB0110079 a seguito di Tipo Frazionamento e Mappale del 05/12/2017 prot. 2017/105964 e Tipo Mappale del 24/11/2017 prot. 2017/103323.

Una porzione di fabbricato è stata realizzata sul mappale 123 del foglio 41 del Comune di San Bernardino Verbano, tale mappale non risulta essere di proprietà **** Omissis ****.

PRECISAZIONI

Per quanto riguarda la successione in morte di **** Omissis ****, non risulta essere inserito nella stessa il mappale 122 del foglio 41 del Comune di San Bernardino Verbano. Sarà necessario procedere con l'integrazione della dichiarazione di successione.

A seguito di tipo mappale di frazionamento con prot. n. 2017/105964 del 05/12/2017, il mappale 122 ha originato i mappali 401 e 402.

Sul mappale 402 si erge porzione di fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare.

Risulta essere inserito in successione la falegnameria, che nella precedente scheda catastale identificata al foglio 41, mappale 318, sub 1, ad oggi soppressa, sconfinava sul mappale 122 e mappale 123 (il mappale 123, dalle ricerche effettuate non risulta di proprietà **** Omissis ****)



STATO CONSERVATIVO

Nel complesso, lo stato conservativo dell'immobile si può considerare in condizioni mediocri.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio immobiliare risulta essere composto da opifici ad uso falegnameria, uffici, appartamenti ed autorimessa.

L'opificio risulta composto da due capannoni, di cui uno attualmente utilizzato come falegnameria e l'altro come magazzino per stoccaggio del materiale, ed annesso ufficio. Il capannone ad uso falegnameria, risulta realizzato in c.a. con carroponte e campata in latero-cemento rivestita al suo esterno con lastre di eternit in gran parte in pessimo stato di conservazione. Il capannone utilizzato come deposito invece risulta avere struttura in c.a. e ferro, copertura in sole lastre di eternit in parte crollate ed in parte in pessimo stato di conservazione.

I capannoni risultano aperti su un lato con tettoie in lamiera, e chiusi sul lato opposto con tamponature in blocchetti di cls.

Le pavimentazioni risultano in battuto di cemento, così come l'area pertinenziale sulla quale sorgono le strutture.

Ai due capannoni è legato un ufficio che risulta avere strutture in c.a. e latero cemento, pavimentazioni in ceramica e tramezzature in laterizio.

Gli opifici sono stati realizzati in parte su area di proprietà demaniale.

Il piano terra dell'edificio identificato catastalmente al c.t. col mappale 318 risulta essere adibita ad autorimessa con caratteristiche costruttive in c.a. e latero cemento, pavimentazione in battuto di cemento ed accesso carraio costituito da saracinesca metallica.

Il piano rialzato dell'edificio identificato catastalmente al c.t. col mappale 318 risulta essere adibito ad uffici, i quali presentano strutture in c.a. e latero cemento, pavimentazioni in ceramica, porte interne in legno tamburato e serramenti esterni in legno a vetro singolo.

Il piano primo dell'edificio identificato catastalmente al c.t. col mappale 318 risulta essere un appartamento con strutture in c.a. e latero cemento, pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato e serramenti esterni in legno a vetro singolo.

Il piano secondo (sottotetto) dell'edificio identificato catastalmente al c.t. col mappale 318 risulta essere adibito ad abitazione con strutture in c.a. e latero cemento, copertura a vista in legno, pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di ceramica, porte interne in legno tamburato e serramenti esterni in legno a vetro singolo. Le porzioni di piano secondo non utilizzate come abitazione risultano avere pavimentazioni in cls e murature in laterizio al rustico.



STATO DI OCCUPAZIONE

Gli opifici ed uffici risultano essere occupati dalla società " e figli" con sede in

L'appartamento posto al piano primo risulta essere occupato dal sig.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/07/1968 al 10/09/2001	**** Omissis ****	Cessione gratuita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lanteri	11/07/1968	48758	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II Verbania	29/07/1968	3388	2750
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Verbania - Intra	15/07/1968	670	80		
Dal 07/11/1974 al 10/09/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lanteri	07/11/1974	92179	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II di Verbania	19/11/1974	8478	7615
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Verbania - Intra	13/11/1974	2803	154		
Dal 05/07/2000 al 29/11/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2000		
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II di Verbania	10/09/2001	10257	7584
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Verbania	04/01/2001	32	652
Dal 04/03/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/03/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II di Verbania	29/11/2004	15818	11555
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Verbania	14/06/2004	88	690

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che l'accettazione di eredità è stata effettuata con atto di costituzione diritti reali a titolo oneroso, rogito Notaio **** Omissis **** del 02/02/2012 rep. 41635/15150, trascritto a Verbania il 17/02/2012 ai n. 1383/1723.

Si segnala che nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento è stata trascritta divisione giudiziale il 08/03/2007 ai n. 3580/2281 a favore di **** Omissis ****.

Nell'atto di cessione gratuita dell'11/07/1968 rep. 48758 del Notaio **** Omissis ****, sono riportati i seguenti patti: "...il capannone che sorge sull'area compravenduta dovrà rimanere ad uso industriale anche in una futura vendita e dovrà essere adibito ad attività di artigianato e dovrà occupare operai residenti in Comune di San Bernardino Verbano in ragione del 50% di manodopera non specializzato. In caso di cessione dell'attività, salvi casi di forza maggiore, il terreno ritornerà al Comune...".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di di Verbania aggiornate al 09/12/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 05/03/2014
Reg. gen. 2432 - Reg. part. 208
Importo: € 154.937,07
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 61.974,83
Percentuale interessi: 11,20 %
Rogante: Notaio Raffaele Lanteri
Data: 25/03/1994
N° repertorio: 247964
N° raccolta: 36312
Note: Trattasi di ipoteca in rinnovazione della precedente iscritta a Verbania il 30/03/1994 al n. 339 di particolare.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 23/09/2016
Reg. gen. 9337 - Reg. part. 7222
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
**** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In data 09.11.2017, il Sig. **** Omissis ****, eleggendo domicilio presso l'Avv. Maria Chiara Alladio, con studio in Verbania, corso Europa n. 12, depositava presso il Tribunale di Verbania, comparsa di costituzione nella procedura esecutiva iscritta al n. 101/2016 R.G.E.I. promossa da Italfondario spa.



NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio immobiliare oggetto di perizia risulta essere in zona di P.R.G. identificata come "Aree per attività ad uso prevalentemente produttivo, industriale ed artigianale e/o di servizi in regime di concessione semplice", tale area è normata dalle N.T.A. del Comune di San Bernardino Verbania.

Si specifica che in data 15.06 u.s. è stato adottato il Progetto Preliminare della Variante Generale al

P.R.G.C..

Si specifica inoltre che è presente Vincolo Paesaggistico-Ambientale ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/04 (Fasce di rispetto corsi d'acqua).

Non sono presenti Usi Civici.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili in data 20/09/1968;
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili in data 21/04/1970, prot. n. 1060;
- Abitabilità in data 12/07/1973 relativa al Nulla Osta del 21/04/1970 prot. n. 1060;
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili in data 24/05/1973;
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili in data 17/10/1974;
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili in data 03/02/1976;
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili in data 18/11/1976;
- Concessione Edilizia in data 26/04/1979;
- Concessione alla Edificazione in data 17/02/1981, pratica n. 91/1980;
- Concessione alla Edificazione in data 14/01/1982, pratica n. 117/81;
- Autorizzazione Edilizia in data 23/03/1988, pratica n. 22/88;
- Autorizzazione Edilizia in data 23/11/1991, pratica n. 99/91;
- Domanda di Condono Edilizio n. 152/86 (non rilasciato in quanto carente di documentazione);
- Concessione Edilizia in data 24/10/2001, C.E. N. C/13/01, pratica n. 92/00;
- Concessione Edilizia in data 28/11/2002, C.E. N. C/13/01/1, pratica n. 92/00/1;
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 03/08/2006 prot. n. 3354.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Bernardino Verbano, a seguito di richiesta di accesso agli atti amministrativi, è emersa la presenza di domanda di condono edilizio in data 01/08/1986 prot. 2333. Tale domanda è stata richiesta per regolarizzare gli abusi edilizi relativi a:

- realizzazione di fabbricato di civile abitazione posto al piano sottotetto dell'immobile tramite la formazione di tavolati interni intonacati, pavimentazioni, realizzazione di bagno, formazione di abbaino in legno, formazione di piccolo balcone con parapetto in ferro sul lato ovest, serramenti in legno con persiane come elementi oscuranti, realizzazione di n. 3 finestre velux in legno sulla copertura del fabbricato;
- Ampliamento degli uffici al piano terra tramite la trasformazione d'uso della cantina e parte di autorimessa per formazione di ufficio con tavolati in mattoni, pavimentazione in piastrelle monocottura, serramenti in legno color noce con inferriate;
- Realizzazione di copertura per pompa di gasolio (ad oggi, dai rilievi eseguiti, tale copertura non risulta presente);
- Realizzazione di tettoie aperte poste a copertura del legname, formati da struttura in legno con copertura in lamiera grecata ed ondolux grigio (ad oggi, dai rilievi eseguiti, una parte delle tettoie risulta leggermente difforme da quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla domanda di Condonò Edilizio).

Ad oggi la domanda di Condonò Edilizio risulta incompleta, in quanto occorre presentare all' U.T.C. gli accatastamenti relativi alla sopracitata richiesta di Condonò Edilizio, la dichiarazione di successione in morte di , ed in seguito, il pagamento della sanzioni ambientali (di cui alla L. 1497/39 art. 15) e Comunali.

A seguito della domanda di Condonò Edilizio sono state rilasciate ulteriori pratiche edilizie ed eseguite opere senza aver concluso la precedente richiesta. Ad oggi, le porzioni di fabbricato realizzate senza autorizzazioni edilizie, risultano non sanate e si dovrà procedere con la rimozione delle opere edili che risultano abusive ed il ripristino della situazione correttamente licenziata, ovvero ultimare la pratica di Condonò Edilizio del 01/08/1986 con la relativa documentazione integrativa, il successivo pagamento delle sanzioni ed attendere il rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale del Condonò Edilizio stesso.

Sulla facciata posta a sud del capannone, sono state realizzate tettoie, balconi, gronde, ed un ulteriore silos (su area non di proprietà **** Omissis ****, identificata al mappale 124) in assenza di autorizzazioni edilizie. Tali opere dovranno essere rimosse o sanate tramite richieste di sanatoria edilizia presso l'U.T.C. di San Bernardino Verbano con contestuale parere espresso dalla Regione Piemonte (trattandosi di bene posto in zona di vincolo Paesaggistico Ambientale).

In data 03/02/1976 è stato rilasciato Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili e in data 18/11/1976 Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili (variante) per la costruzione di magazzino e cabina elettrica. Tali opere sono state realizzate in parte su area demaniale, in parte su area privata identificata col mappale 123 la quale non risulta di proprietà **** Omissis ****, di conseguenza si dovrà provvedere alla rimozione o alla parziale sanatoria delle opere.

Si tende a precisare che le eventuali richieste di sanatoria saranno soggette a Commissione Paesaggistica (trattandosi di aree soggette a vincolo Paesaggistico Ambientale), e di conseguenza ad oggi non è possibile prevedere la fattibilità di un eventuale sanatoria.

Sarà inoltre necessario attivare le procedure finalizzate all'acquisto delle aree di proprietà dell'Agenzia del Demanio, ovvero alla regolarizzazione dell'utilizzo dei beni statali (suolo di proprietà demaniale sulle quali sorgono le porzioni di fabbricato di proprietà **** Omissis ****), come da comunicazione da parte dell'Agenzia del Demanio in data 24/10/2017 prot.n. 2017/12292/DR-TO.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Aurano (VB) - via Alpi, 78
Complesso immobiliare composto da n. 3 unità immobiliari site nel Comune di Aurano, via Alpi 78, identificate catastalmente al foglio 34, mappale 639, subalterni 4, 5, 7. Tettoia ad uso deposito con annesso bagno e corte pertinenziale individuati al foglio 34, mappale 649. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 639, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 34, Part. 639, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 34, Part. 639, Sub. 7, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 639 - Fg. 34, Part. 649 al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 649, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 167.030,50
Dalle indagini svolte presso gli uffici Comunali, è stata riscontrata la presenza di domanda di sanatoria ai sensi della legge 28/02/1985 n.47 e s.m.i. in data 03/04/1986, la quale non risulta rilasciata in quanto carente di documentazione. Tale richiesta è stata inoltrata per sanare il fabbricato identificato col mappale 649, foglio 34 all. A del Comune di Aurano.
Il costo stimato di un eventuale rimozione del fabbricato identificato al mappale 649 ammonta a circa € 9.000,00.

Il fabbricato identificato col mappale 639 del foglio 34 all. A del Comune di Aurano, presenta diverse difformità: per quanto riguarda le opere interne, per un eventuale sanatoria e ripristino delle destinazioni d'uso dei locali, si stima un costo minimo di circa € 8.000,00; per le difformità esterne, comprensive di realizzazione della nuova copertura dell'edificio, il costo minimo stimato è di circa € 16.000,00.

Tali costi vengono detratti dal valore totale del compendio immobiliare, ottenendo così una cifra di € 134.030,50 (167.030,50 € - 9.000,00 € - 8.000,00 € - 16.000,00 € = 134.030,50 €).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Aurano (VB) - via Alpi, 78	256,97 mq	650,00 €/mq	€ 167.030,50	100,00	€ 167.030,50
				Valore di stima:	€ 167.030,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Isella n. 2
Complesso immobiliare sito nel Comune di San Bernardino Verbano, Regione Isella e composto da opifici ad uso falegnameria identificati catastalmente al foglio 41 mappale 403 sub 1, mappale 402 sub 1, mappale 400 sub 2, mappale 399 sub 2 (il mappale 400 risulta di proprietà "Demanio Pubblico dello Stato" con costruzione sovrastante di proprietà **** Omissis ****, il mappale 399 risulta di proprietà "Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Idrico" con costruzione sovrastante di proprietà **** Omissis ****); uffici identificati catastalmente al foglio 41 mappale 403 sub 2; appartamenti identificati col mappale 403 sub 4, 5; autorimessa identificata al mappale 403 sub 3; bene comune non censibile identificato al mappale 403 sub

6.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 403 - Fg. 41, Part. 402 - Fg. 41, Part. 400 - Fg. 41, Part. 399 al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 403, Sub. 1, Categoria D1 - Fg. 41, Part. 402, Sub. 1, Categoria D1 - Fg. 41, Part. 403, Sub. 2, Categoria A10 - Fg. 41, Part. 403, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 41, Part. 403, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 41, Part. 403, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 41, Part. 403, Sub. 6, Categoria E - Fg. 41, Part. 399, Sub. 2, Categoria D1 - Fg. 41, Part. 400, Sub. 2, Categoria D1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.072.605,60

Il compendio immobiliare oggetto di perizia, ad oggi non risulta pienamente regolare sotto il profilo urbanistico, in quanto non è stata ultimata la domanda di Condono Edilizio presentata il 01/08/1986. Tale domanda risulta carente di documentazione e non sono state ancora emesse le relative sanzioni. Sarà inoltre necessario attivare le procedure finalizzate alla cessione (da parte dell'Agenzia del Demanio) delle aree sulle quali sorgono le porzioni di fabbricato, ovvero alla regolarizzazione dell'utilizzo dei beni statali.

Attualmente le opere realizzate senza autorizzazioni edilizie non risultano sanate, e di conseguenza viene stimato il costo per un eventuale rimozione delle opere ad oggi ritenute abusive, ripristino di quanto invece regolarmente licenziato, e regolarizzazione dell'utilizzo dei beni statali, per un importo stimato di circa € 225.000,00 da sottrarre al valore totale di stima. Inoltre, dovrà essere corrisposto alla Regione Piemonte un canone per utilizzazione di demanio idrico di € 5.309,00 fatto salvo di ricalcolo a rialzo (come espressamente citato nella lettera di comunicazione inviata tramite PEC ad avente protocollo A1817A Class. 13.160.40/2014IND13/853/2017A), e procedere alla regolarizzazione amministrativa della pratica, presentando apposita domanda di concessione in sanatoria per uso di pertinenze.

In conclusione si è stimato un valore del compendio immobiliare pari a € 1.072.605,60 - € 225.000 - € 5.309,00 = € 842.296,60.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Complesso immobiliare San Bernardino Verbano (VB) - via Isella n. 2	2437,74 mq	440,00 €/mq	€ 1.072.605,60	100,00	€ 1.072.605,60
				Valore di stima:	€ 1.072.605,60

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Verbania, li 12/01/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mercurio Luca



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Aurano (VB) - via Alpi, 78
Complesso immobiliare composto da n. 3 unità immobiliari site nel Comune di Aurano, via Alpi 78, identificate catastalmente al foglio 34, mappale 639, subalterni 4, 5, 7. Tettoia ad uso deposito con annesso bagno e corte pertinenziale individuati al foglio 34, mappale 649. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 639, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 34, Part. 639, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 34, Part. 639, Sub. 7, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 639 - Fg. 34, Part. 649 al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 649, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il compendio immobiliare oggetto di perizia risulta essere individuato in area di PRG identificata come "aree degli insediamenti di carattere ambientale documentario - RA" e normata dall'art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato a San Bernardino Verbano (VB) - via Isella n. 2
Complesso immobiliare sito nel Comune di San Bernardino Verbano, Regione Isella e composto da opifici ad uso falegnameria identificati catastalmente al foglio 41 mappale 403 sub 1, mappale 402 sub 1, mappale 400 sub 2, mappale 399 sub 2 (il mappale 400 risulta di proprietà "Demanio Pubblico dello Stato" con costruzione sovrastante di proprietà **** Omissis ****, il mappale 399 risulta di proprietà "Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Idrico" con costruzione sovrastante di proprietà **** Omissis ****); uffici identificati catastalmente al foglio 41 mappale 403 sub 2; appartamenti identificati col mappale 403 sub 4, 5; autorimessa identificata al mappale 403 sub 3; bene comune non censibile identificato al mappale 403 sub 6.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 403 - Fg. 41, Part. 402 - Fg. 41, Part. 400 - Fg. 41, Part. 399 al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 403, Sub. 1, Categoria D1 - Fg. 41, Part. 402, Sub. 1, Categoria D1 - Fg. 41, Part. 403, Sub. 2, Categoria A10 - Fg. 41, Part. 403, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 41, Part. 403, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 41, Part. 403, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 41, Part. 403, Sub. 6, Categoria E - Fg. 41, Part. 399, Sub. 2, Categoria D1 - Fg. 41, Part. 400, Sub. 2, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il compendio immobiliare oggetto di perizia risulta essere in zona di P.R.G. identificata come "Aree per attività ad uso prevalentemente produttivo, industriale ed artigianale e/o di servizi in regime di concessione semplice", tale area è normata dalle N.T.A. del Comune di San Bernardino Verbano. Si specifica che in data 15.06 u.s. è stato adottato il Progetto Preliminare della Variante Generale al P.R.G.C.. Si specifica inoltre che è presente Vincolo Paesaggistico-Ambientale ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/04 (Fasce di rispetto corsi d'acqua). Non sono presenti Usi Civici.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 101/2016 DEL R.G.E.**



LOTTO 1

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Aurano (VB) - via Alpi, 78		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 639, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 34, Part. 639, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 34, Part. 639, Sub. 7, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 639 - Fg. 34, Part. 649 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 649, Categoria C2	Superficie	256,97 mq
Stato conservativo:	Nel complesso, lo stato conservativo dell'immobile si può considerare in condizioni mediocri.		
Descrizione:	Complesso immobiliare composto da n. 3 unità immobiliari site nel Comune di Aurano, via Alpi 78, identificate catastalmente al foglio 34, mappale 639, subalterni 4, 5, 7. Tettoia ad uso deposito con annesso bagno e corte pertinenziale individuati al foglio 34, mappale 649.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 2

Bene N° 2 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	San Bernardino Verbano (VB) - via Isella n. 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 403 - Fg. 41, Part. 402 - Fg. 41, Part. 400 - Fg. 41, Part. 399 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 403, Sub. 1, Categoria D1 - Fg. 41, Part. 402, Sub. 1, Categoria D1 - Fg. 41, Part. 403, Sub. 2, Categoria A10 - Fg. 41, Part. 403, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 41, Part. 403, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 41, Part. 403, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 41, Part. 403, Sub. 6, Categoria E - Fg. 41, Part. 399, Sub. 2, Categoria D1 - Fg. 41, Part. 400, Sub. 2, Categoria D1	Superficie	2437,74 mq
Stato conservativo:	Nel complesso, lo stato conservativo dell'immobile si può considerare in condizioni mediocri.		
Descrizione:	Complesso immobiliare sito nel Comune di San Bernardino Verbano, Regione Isella e composto da opifici ad uso falegnameria identificati catastalmente al foglio 41 mappale 403 sub 1, mappale 402 sub 1, mappale 400 sub 2, mappale 399 sub 2 (il mappale 400 risulta di proprietà "Demanio Pubblico dello Stato" con costruzione sovrastante di proprietà **** Omissis ****, il mappale 399 risulta di proprietà "Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Idrico" con costruzione sovrastante di proprietà **** Omissis ****); uffici		



	identificati catastalmente al foglio 41 mappale 403 sub 2; appartamenti identificati col mappale 403 sub 4, 5; autorimessa identificata al mappale 403 sub 3; bene comune non censibile identificato al mappale 403 sub 6.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Gli opifici ed uffici risultano essere occupati dalla società " figli" con sede in . L'appartamento posto al piano primo risulta essere occupato dal sig., via



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A AURANO (VB) - VIA ALPI, 78

Iscrizioni



- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 05/03/2014
Reg. gen. 2432 - Reg. part. 208
Importo: € 154.937,07
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 61.974,83
Percentuale interessi: 11,20 %
Rogante: Notaio Raffaele Lanteri
Data: 25/03/1994
N° repertorio: 247964
N° raccolta: 36312
Note: Trattasi di ipoteca in rinnovazione della precedente iscritta a Verbania il 30/03/1994 al n. 339 di particolare.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 23/09/2016
Reg. gen. 9337 - Reg. part. 7222
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN BERNARDINO VERBANO (VB) - VIA ISELLA N. 2

Iscrizioni



- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 05/03/2014
Reg. gen. 2432 - Reg. part. 208
Importo: € 154.937,07
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 61.974,83

Percentuale interessi: 11,20 %

Rogante: Notaio Raffaele Lanteri

Data: 25/03/1994

N° repertorio: 247964

N° raccolta: 36312

Note: Trattasi di ipoteca in rinnovazione della precedente iscritta a Verbania il 30/03/1994 al n. 339 di particolare.



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 23/09/2016

Reg. gen. 9337 - Reg. part. 7222

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

