

TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Righetti Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	10
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 108/2021 del R.G.E.	25
Lotto Unico	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26

INCARICO

All'udienza del 27/01/2022, il sottoscritto Arch. Righetti Claudio, con studio in Corso Mameli, 11/A - 28921 - Verbania (VB), email righetti_arch@libero.it, PEC claudio.righetti@archiworldpec.it, Tel. 0323 405013, Fax 0323 405013, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Gignese (VB) - via Due Riviere 46

DESCRIZIONE

Complesso immobiliare adibito ad agriturismo composto da 2 edifici (il primo rappresentato sulla planimetria allegata con i nn 1 - 2 - 3 -5 -6 e l'altro con il n°4) con area scoperta pertinenziale, con accesso dalla via Due Riviere n°46 a Gignese (VB).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Quanto sopra è composto da area scoperta di pertinenza con entrostanti edifici.

Gli edifici sono così composti:

1) Edificio composto da due piani (seminterrato e primo):

- piano seminterrato: locale hobby, cucina, 2 bagni, 3 ripostigli, 2 cantine, autorimessa, 2 cavedi di areazione, 2 antibagni, 1 locale con cisterna acqua, 1 balcone, scala interna di collegamento con il piano soprastante;

- piano primo: soggiorno/cucina, 3 camere, ingresso, 3 bagni, corridoio/disimpegno, lavanderia, balcone.

2/3) edifici costituenti unica unità immobiliare e confinante su un lato con il sopradescritto edificio 1, disposti su due piani (piano terra e primo):

- piano terra: stalla, magazzino con forno, cucina/laboratorio, bagno, ripostiglio e tettoia aperta su tre lati;

- piano primo: fienile.

4) edificio ad uso residenziale, composto da due piani (piano terra e primo):

- piano terra: di fatto adibito ad appartamento, ma con destinazione d'uso rilevabile da una scheda catastale a locali non residenziali (4 cantine, 2 intercapedini e 1 lavanderia), cui è stato aggiunto senza provvedimenti autorizzativi, 1 centrale termica ed 1 garage (la situazione sulla conformità verrà meglio descritta nel seguito di questa perizia);

- piano primo: 4 camere, 3 bagni, 3 disimpegni, balcone e terrazzo.

5) edificio composto da un piano interrato con servizio igienico e pompe con soprastante piscina esterna al piano terra;

6) edificio composto da serra ubicata la piano primo

Il tutto come meglio evidenziato sulle planimetrie allegate rappresentanti lo stato di fatto.

Il compendio immobiliare è completato da area pertinenziale come meglio rappresentato con contorno in linea rossa su altra planimetria allegata alla presente perizia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Gignese (VB) - via Due Riviere 46



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si allegano atti di provenienza



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)

Si allega estratto per riassunto dagli atti di matrimonio e residenza.



CONFINI

La consistenza immobiliare costituita da area scoperta priva di fabbricati, di cui ai mappali 18 e 19, in un sol corpo, confina a sud con il mapp. 20 e, proseguendo in senso orario, con il Rio Agogna ed altro Fg catastale.

La residua proprietà, comprensivamente alle aree scoperte annesse, confina a nord con il Rio Agogna e, proseguendo in senso orario, con i mappali 38 - 37 e 2.

L'accesso, sia pedonale che carraio, alla consistenza immobiliare succitata, è garantito dalla via Due Riviere al civico 46

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ED 1 locali principali destinati all'attività di agriturismo	155,47 mq	204,53 mq	1,00	204,53 mq	3,25 m	PS1
ED 1 locali accessori	99,48 mq	110,84 mq	0,60	66,50 mq	2,90 m	PS1
ED 1 autorimessa	120,02 mq	131,04 mq	0,50	65,52 mq	2,55 m	PS1
ED 1 residenza del custode	154,08 mq	181,17 mq	1,00	181,17 mq	4,46 m	P1

proprietario						
ED 1 balcone	106,76 mq	106,76 mq	0,30	32,03 mq	0,00 m	P1
ED 2/3 stalla e locali accessori	170,44 mq	192,48 mq	0,40	76,99 mq	4,35 m	PT
ED 2/3 tettoia	113,65 mq	113,65 mq	0,25	28,41 mq	4,50 m	PT
ED 2/3 fienile	68,92 mq	76,40 mq	0,35	26,74 mq	3,13 m	P1
ED 4 locali accessori all'attività di agriturismo	66,63 mq	100,98 mq	0,70	70,69 mq	2,44 m	PT
ED 4 garage e centrale termica	43,36 mq	49,44 mq	0,50	24,72 mq	2,50 m	PT
ED 4 camere annesse all'attività di agriturismo	81,71 mq	100,98 mq	1,00	100,98 mq	2,75 m	P1
ED 4 balcone e terrazzo	65,05 mq	65,05 mq	0,30	19,51 mq	0,00 m	P1
ED 4 terrazzo	137,12 mq	137,12 mq	0,15	20,57 mq	0,00 m	PT
area scoperta di pertinenza	22800,00 mq	22800,00 mq	0,03	684,00 mq	0,00 m	PT
ED 5 servizio e pompe	7,22 mq	10,35 mq	0,40	4,14 mq	2,00 m	PS1
ED 5 piscina	39,20 mq	39,20 mq	0,15	5,88 mq	0,00 m	T
ED 6 serra	29,26 mq	29,92 mq	0,20	5,98 mq	1,80 m	1
Totale superficie convenzionale:				1618,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1618,36 mq		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per ED 1 residenza del custode/proprietario, ED 2/3 stalla e locali accessori e ED 2/3 tettoia, sono state considerate le altezze medie

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/1993 al 03/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 35 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06 20 Reddito dominicale € 1,28 Reddito agrario € 1,76
Dal 23/03/1993 al 06/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 36 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 08 80 Reddito dominicale € 22,48 Reddito agrario € 30,90

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dal 23/03/1993 al 02/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 16 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 30 Reddito dominicale € 2,95 Reddito agrario € 4,06
Dal 23/03/1993 al 02/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 18 Qualità Prato Cl.4 Superficie (ha are ca) 13 90 Reddito dominicale € 1,44 Reddito agrario € 2,51
Dal 23/03/1993 al 02/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 12 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 44 80 Reddito dominicale € 4,63 Reddito agrario € 6,94
Dal 23/03/1993 al 02/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 19 Qualità Prato Cl.4 Superficie (ha are ca) 32 80 Reddito dominicale € 3,39 Reddito agrario € 5,93
Dal 30/11/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 40 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 387,34 Piano T/1
Dal 07/05/1995 al 12/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 13 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 09 50 Reddito dominicale € 0,98 Reddito agrario € 1,47
Dal 03/02/2007 al 11/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 35 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06 20 Reddito dominicale € 1,28 Reddito agrario € 1,76
Dal 12/07/2008 al 02/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 13 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 09 50 Reddito dominicale € 0,98 Reddito agrario € 1,47
Dal 22/07/2008 al 11/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 41 Categoria C2 Cl.1, Cons. 50 Rendita € 64,56 Piano T/1

Dal 22/07/2008 al 22/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 42 Categoria C2 Cl.1, Cons. 75 Rendita € 96,84 Piano T/1
Dal 11/10/2008 al 25/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 41 Categoria C2 Cl.1, Cons. 50 Rendita € 64,56 Piano T/1
Dal 11/10/2008 al 02/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 35 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06 20 Reddito dominicale € 1,28 Reddito agrario € 1,76
Dal 06/05/2009 al 06/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 43 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 08 05 Reddito dominicale € 22,32 Reddito agrario € 30,69
Dal 06/05/2009 al 06/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 45 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 07 13 Reddito dominicale € 22,13 Reddito agrario € 30,43
Dal 22/07/2009 al 02/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 42, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 68 Rendita € 87,80 Piano T/1
Dal 25/02/2010 al 25/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 41, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 68 Rendita € 87,80 Piano T/1
Dal 25/02/2010 al 06/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 41, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 80 Rendita € 103,29 Piano T/1
Dal 02/06/2010 al 25/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 42, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 68 Rendita € 87,80 Piano T/1
Dal 02/06/2010 al 02/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 35 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06 20

		<p>Reddito dominicale € 1,28 Reddito agrario € 1,76</p>
Dal 25/02/2011 al 07/03/2013	**** Omissis ****	<p>Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 42, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 85 Rendita € 109,75 Piano T/1</p>
Dal 06/02/2012 al 24/04/2014	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 14, Part. 54 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 04 63 Reddito dominicale € 21,61 Reddito agrario € 29,72</p>
Dal 06/03/2013 al 23/01/2023	**** Omissis ****	<p>Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 41, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 80 Rendita € 103,29 Piano T/1</p>
Dal 07/03/2013 al 23/01/2023	**** Omissis ****	<p>Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 42, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 85 Superficie catastale 214 mq Rendita € 109,75 Piano T/1</p>
Dal 24/04/2014 al 19/01/2023	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 14, Part. 54 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 04 28 Reddito dominicale € 21,54 Reddito agrario € 29,62</p>
Dal 12/05/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	<p>Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 44, Sub. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 164 Rendita € 465,84 Piano T</p>
Dal 12/05/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	<p>Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 44, Sub. 7 Categoria C1 Cl.4, Cons. 154 Rendita € 3.467,70 Piano T</p>
Dal 12/05/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	<p>Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 44, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 772,10 Piano 1</p>
Dal 09/11/2015 al 02/02/2022	**** Omissis ****	<p>Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 44, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 198 mq Rendita € 772,10 Piano 1</p>

Dal 09/11/2015 al 02/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 44, Sub. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 164 Superficie catastale 160 mq Rendita € 465,84 Piano T
Dal 09/11/2015 al 23/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 40 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 387,34 Piano T/1
Dal 09/11/2015 al 23/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 44, Sub. 7 Categoria C1 Cl.4, Cons. 154 Superficie catastale 50 mq Rendita € 3.467,70 Piano T
Dal 19/01/2023 al 10/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 44 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 01 13 70 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 23/01/2023 al 10/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 44, Sub. 14 Categoria C2 Cl.1, Cons. 29 Superficie catastale 30 mq Rendita € 37,44 Piano T
Dal 23/01/2023 al 10/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 44, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 233 mq Rendita € 831,50 Piano T
Dal 23/01/2023 al 10/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 44, Sub. 13 Categoria C6 Cl.2, Cons. 262 Superficie catastale 229 mq Rendita € 879,53 Piano T-1
Dal 23/01/2023 al 10/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 44, Sub. 11 Categoria C6 Cl.2, Cons. 43 Superficie catastale 50 mq Rendita € 144,35 Piano T
Dal 23/01/2023 al 10/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 44, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 11,5 Superficie catastale 214 mq Rendita € 1.366,03 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	44	10		A2	3	11.5	214 mq	1366,03 €	T/1	
	14	44	11		C6	2	43	50 mq	144,35 €	T	
	14	44	6		C6	1	164	160 mq	465,84 €	T	
	14	44	12		A2	3	7	233 mq	831,5 €	T	
	14	44	8		A2	3	6,5	198 mq	772,1 €	1	
	14	44	13		C6	2	262	229 mq	879,53 €	T/1	
	14	44	14		C2	1	29	30 mq	37,44 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
14	13				Pascolo	1	09 50 mq	0,98 €	1,47 €		
14	35				Prato	3	06 20 mq	1,28 €	1,76 €		
14	12				Pascolo	1	44 80 mq	4,63 €	6,94 €		
14	16				Prato	3	14 30 mq	2,95 €	4,06 €		
14	18				Prato	4	13 90 mq	1,44 €	2,51 €		
14	19				Prato	4	32 80 mq	3,39 €	5,93 €		
14	44				Ente Urbano		01 13 70 mq	0 €	0 €		

Corrispondenza catastale

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

Si segnala che il mapp. 46 del Fg. 14 NCT, ubicato all'interno del perimetro di proprietà è costituito da area senza edifici, non è stato sopraelencato in quanto non citato nell'atto di pignoramento.

Si allega:

- tipo mappale del 19/01/2023, prot. 2027.1/2023;
- visure storiche NCEU;
- planimetrie depositate all'Agenzia del Territorio;
- visure storiche NCT;
- estratto mappa



STATO CONSERVATIVO

BUONO per l'edificio 1
SUFFICIENTE per l'edificio 2/3
DISCRETO per l'edificio 4
DISCRETO per l'edificio 5
SUFFICIENTE per l'edificio 6

PARTI COMUNI

assenti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si fa avvertenza che in base alla documentazione agli atti "accertamento terreni gravati da uso civico del Comune di Gignese - parte terza Conclusioni - elenco delle terre gravate" redatta dallo studio Geoter di Verbania, il mappale 12 del Fg 14 NCT, risulta in parte gravato da usi civici indicati con * che indica che la particella è compresa all'interno del confine di un mappale Rabbini che è stato legittimato, liquidato o autorizzato all'alienazione per una o più porzioni non meglio identificabili cartograficamente.

Si precisa che gli immobili identificati al NCT al Fg. 14 con le particelle 16 - 19 - 36 sono gravati da servitù di metanodotto, stipulata con atto notaio Bellezza l'08/08/1972, rep. n°63606 e l'08/09/1972, rep. n°64027 trascritta a Verbania il 18/09/1972 ai nn 4251/3694.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO 1

DESTINAZIONE appartamento + agriturismo

Strutture verticali: murature perimetrali in pietrame;

Solai: in latero cemento

Copertura: con struttura in legno

Manto di copertura: in piode

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate

Pareti interne: in 6 fori, intonacate

Pavimentazione interna: in ceramica

Pavimento balconi: in ceramica

Pavimento scale: interna in ceramica, esterna in sasso

Rivestimento bagno: in ceramica



Controsoffitto: assente
Infissi esterni: in PVC con doppio vetro
Infissi interni: porte in legno
Impianto elettrico: sottotraccia;
Impianto di riscaldamento: presente con pannelli radianti a pavimento, alimentato da una caldaia a GPL ed in alternativa a legna;
Impianto idrico sanitario: sottotraccia;



EDIFICIO 2/3

DESTINAZIONE stalla/fienile
Strutture verticali: murature portanti in pietrame e pilastri in c.a.;
Struttura porticato esterno con putrelle e lamiera grecata;
Solai: in latero cemento (tra stalla e fienile)
Copertura: con struttura in legno
Manto di copertura: in piode
Pareti esterne: intonacate e tinteggiate
Pareti interne: in 6 fori, intonacate
Pavimentazione interna: in ceramica + battuto di cemento
Rivestimento bagno: in ceramica
Infissi esterni: in PVC con doppio vetro per cucina/lavanderia ed in ferro per la stalla
Infissi interni: porte in legno
Impianto elettrico: sottotraccia;
Impianto di riscaldamento: mancante (1 forno a legna in un locale magazzino)
Impianto idrico sanitario: sottotraccia;

EDIFICIO 4

DESTINAZIONE residenza a servizio dell'agriturismo

Strutture verticali: murature portanti;
Solai: in latero cemento
Copertura: con struttura in legno
Manto di copertura: in piode
Pareti esterne: intonacate e tinteggiate
Pareti interne: in 6 fori, intonacate
Pavimentazione interna: in ceramica
Pavimento balconi: in ceramica
Pavimento scale a servizio del p1°: in ceramica
Rivestimento bagno: in ceramica
Controsoffitto: assente
Infissi esterni: in PVC con doppio vetro
Infissi interni: porte in legno
Impianto elettrico: sottotraccia;
Impianto di riscaldamento: presente, una caldaia a GPL ed in alternativa a legna;
Impianto idrico sanitario: sottotraccia;



EDIFICIO 5

composto da piscina etserna ed in corpo staccato costruzione interrata in cls con servizio e locale pompe piscina

EDIFICIO 6

serra con profilati metallici e vetrate



STATO DI OCCUPAZIONE

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



Occupato dall'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/1962 al 11/03/1974	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Mario Matricardi	31/10/1962	8809	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II Verbania	22/11/1962	4862	4320
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pallanza	13/11/1962	324	133		
Dal 31/10/1962 al 21/05/1994	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Mario Matricardi	31/10/1962	8809	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II Pallanza	22/11/1962	4862	4320
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pallanza	13/11/1962	324	133		
Dal 20/06/1973 al 17/10/2008	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/06/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
C.RR.II Verbania	11/03/1974	1997	1834		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Arona		58	360
Dal 23/03/1993	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/03/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II Verbania	21/05/1994	4308	3313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Arona		8	430
Dal 17/05/1995 al 17/07/2008	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maria Cervia	17/05/1995	10125	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II Verbania	25/05/1995	4461	3458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/07/2008	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Enrico Majoni	12/07/2008	9306	5804
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II Verbania	17/07/2008	9224	6588
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/10/2008	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Enrico Majoni	11/10/2008	9624	6002

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
C.RR.II Verbania	17/10/2008	12737	9122
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'usufrutto in capo alla signora **** Omissis **** si è riunito alla nuda proprietà il 2/06/2010 con voltura protocollo n°VB0084750.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 02/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Verbania il 31/12/2008
Reg. gen. 16160 - Reg. part. 2273
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 5,75 %
Rogante: notaio Emanuele Caroselli
Data: 29/12/2008
N° repertorio: 38399
N° raccolta: 11024
- **ipoteca volontaria** derivante da apertura di credito
Iscritto a Verbania il 26/10/2012
Reg. gen. 10568 - Reg. part. 1046
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Interessi: € 320.000,00

Rogante: notaio Enrico Majoni

Data: 23/10/2012

N° repertorio: 14933

N° raccolta: 9329

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo

Iscritto a Verbania il 30/05/2014

Reg. gen. 5477 - Reg. part. 493

Importo: € 1.600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 800.000,00

Interessi: € 800.000,00

Rogante: notaio Enrico Majoni

Data: 29/05/2014

N° repertorio: 16660

N° raccolta: 10409

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 07/02/2017

Reg. gen. 1272 - Reg. part. 152

Importo: € 130.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 124.269,49

Spese: € 3.866,47

Interessi: € 1.864,04

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 09/01/2017

N° repertorio: 12



Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Verbania il 25/11/2021

Reg. gen. 14509 - Reg. part. 11504

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione del pignoramento ammontano ad E. 294,00.

Il conteggio per la cancellazione delle ipoteche viene effettuato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari



dopo il deposito della richiesta di cancellazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Visto il PRGC vigente e relative varianti "1997", "2002", "2004" e "2008";

Visto il progetto definitivo di Variante 2009 approvato con DGR n°43-3988 del 26/09/2016;

Ai sensi dell'art. 30 del DPR 06/06/2001 n°380 e s.m.i.;

Visto il D.M. 1444/1968;

Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n°71 del 25/09/2020 di individuazione corrispondenza tra le destinazioni urbanistiche del PRG vigente e le zone omogenee di cui al D.M. 1444/1968

i terreni siti nel comune di Gignese descritti nel Catasto Terreni (CT) come segue, risultano così classificati:

Fig. 14 mappale 12

classificazione urbanistica: art. 19.2 "Aree Boscate"

classificazione geologica: art. 37 classe IIIA "porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti"

VINCOLI:

- idrogeologico R.D. 30/12/1923, n°3267 e R.D. 13/02/1933, n°215
- tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett c) torrenti;
- tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett g) boschi;
- tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett h) usi civici;

Fig. 14 mappale 13

classificazione urbanistica: art. 19.2 "Aree Boscate"

classificazione geologica: art. 37 classe IIIA "porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti"

VINCOLI:

- idrogeologico R.D. 30/12/1923, n°3267 e R.D. 13/02/1933, n°215
- tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett c) torrenti;
- tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett g) boschi;
- tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett h) usi civici;

Fig. 14 mappale 16

classificazione urbanistica: art. 19.1,2 "Aree agricole", art. 22,4 "fasce di rispetto delle linee di alta tensione e metanodotto"

classificazione geologica: art. 37 classe IIIA "porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti"

VINCOLI:

- idrogeologico R.D. 30/12/1923, n°3267 e R.D. 13/02/1933, n°215
- tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett c) torrenti;

Fig. 14 mappale 18

classificazione urbanistica: art. 19.1,2 "Aree agricole", art. 22.1 "fasce di rispetto stradale", art. 22.4 "fasce di rispetto delle linee di alta tensione"

classificazione geologica: art. 37 classe IIIA "porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti"

VINCOLI:

- idrogeologico R.D. 30/12/1923, n°3267 e R.D. 13/02/1933, n°215
- tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett c) torrenti;

Fig. 14 mappale 19

classificazione urbanistica: art. 19.1.2 "aree agricole", art. 19.2 "Aree Boscate", art. 22,4 "fasce di rispetto dalle linee di alta tensione"

classificazione geologica: art. 37 classe IIIA "porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti"

VINCOLI:

- idrogeologico R.D. 30/12/1923, n°3267 e R.D. 13/02/1933, n°215
- tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett c) torrenti;
- tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett g) boschi;

Fig. 14 mappale 35

classificazione urbanistica: art. 19.1.2 "aree agricole", art. 22,4 "fasce di rispetto dalle linee di metanodotto"

classificazione geologica: art. 37 classe IIIA "porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti"

VINCOLI:

- idrogeologico R.D. 30/12/1923, n°3267 e R.D. 13/02/1933, n°215
- tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett c) torrenti;

Fig. 14 mappale 40

classificazione urbanistica: art. 14.2.2 "aree residenziali esistenti", ZONE OMOGENEE B di cui al D.M. 1444/1968

classificazione geologica: art. 37 classe IIIb3 "aree in cui a seguito della realizzazione delle opere di riassetto e/o della manutenzione di quelle esistenti sarà possibile solo un modesto incremento di carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti"

VINCOLI:

- idrogeologico R.D. 30/12/1923, n°3267 e R.D. 13/02/1933, n°215
- tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett c) torrenti;

Fig. 14 mappale 41 e 42

classificazione urbanistica: art. 14.2.2 "aree residenziali esistenti", ZONE OMOGENEE B di cui al D.M. 1444/1968, art 19.1.2 "aree agricole"

classificazione geologica: art. 37 classe IIIA "porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti" e "classe IIIb3 "aree in cui a seguito della realizzazione delle opere di riassetto e/o della manutenzione di quelle esistenti sarà possibile solo un modesto incremento di carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti"

VINCOLI:

- idrogeologico R.D. 30/12/1923, n°3267 e R.D. 13/02/1933, n°215
- tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett c) torrenti;

Fig. 14 mappale 44

classificazione urbanistica: art. 14.2.2 "aree residenziali esistenti", ZONE OMOGENEE B di cui al D.M. 1444/1968,

classificazione geologica: art. 37 classe IIIb4 "aree in cui a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento di carico antropico." e "classe IIIb3 "aree in cui a seguito della realizzazione delle opere di riassetto e/o della manutenzione di quelle esistenti sarà possibile solo un modesto incremento di carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti"

VINCOLI:

- idrogeologico R.D. 30/12/1923, n°3267 e R.D. 13/02/1933, n°215
- tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett c) torrenti;

Fig. 14 mappale 54

classificazione urbanistica: art. 14.2.2 "aree residenziali esistenti", ZONE OMOGENEE B di cui al D.M. 1444/1968, art. 19.1.2 "aree agricole", art. 19.2 "aree boscate", art. 22.4 "fasce di rispetto delle linee di metanodotto"

classificazione geologica: art. 37 classe IIIA "porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti", classe IIIb3 "aree in cui a seguito della realizzazione delle opere di riassetto e/o della manutenzione di quelle esistenti sarà possibile solo un modesto incremento di carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti", classe IIIb4 "aree in cui a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento di carico antropico. "

VINCOLI:

- idrogeologico R.D. 30/12/1923, n°3267 e R.D. 13/02/1933, n°215
- tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett c) torrenti;
- tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett g) boschi;

(Si allega CDU rilasciato dal Comune di Gignese il 10/02/2022 con vecchia mappa riportante la numerazione del CDU stesso, precisando che la nuova situazione catastale è stata determinata dal già citato TM approvato in data 19/01/2023)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente all'1/09/1967 e risulta agibile per le parti licenziate come in seguito riportate. Dovranno essere demolite le parti non autorizzate come successivamente precisato. Presso il Comune di Gignese è stata eseguita dal sottoscritto CTU una verifica sui provvedimenti autorizzativi depositati ed inerenti la proprietà oggetto di esecuzione immobiliare:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è stata interessata dai seguenti provvedimenti autorizzativi:

EDIFICIO 1

- SCIA n°736 del 15/03/2013 e variante con SCIA n°928 del 10/04/2013 (opere interne);
- Permesso di Costruire in sanatoria n°42 del 4/04/2014 (opere interne, esterne e di ampliamento)

Le aree in questione dove sono state eseguite opere di ampliamento degli edifici esistenti di cui si dirà nel seguito di questo capitolo, sono sottoposte ai seguenti vincoli:

- idrogeologico R.D. 30/12/1923, n°3267 e R.D. 13/02/1933, n°215
- tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett c) torrenti;
- tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett g) boschi;

ed in ogni caso non sarebbe possibile il rilascio di sanatoria paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lvo 42/2004 in quanto l'intervento comporta incremento delle superfici utili e del volume

Dall'esame dello stato dei luoghi e di confronto con i provvedimenti autorizzativi succitati, nonché quanto rappresentato sulle schede planimetriche depositate all'Agenzia del Territorio, sono state riscontrate le seguenti difformità:

1) per l'edificio 1

- ampliamento al piano seminterrato di un ampio vano adibito a deposito cisterna acqua;
- cambio di destinazione d'uso da locale hobby (licenziato) all'attuale utilizzo di distribuzione alimenti a servizio della struttura agrituristica.

2) per gli edifici 2/3, di fatto costituenti unico fabbricato:

- demolizione murature esistenti;
- modifiche interne;
- ampliamento di superficie e volume;

- formazione di nuova tettoia in ampliamento alla superficie esistente;
- modifica aperture esterne.

3) per l'edificio 4:

- ampliamento della superficie esistente e del volume per formazione di un garage, una centrale termica, una camera, terrazzo e scale esterne;
- modifica della destinazione d'uso al piano terra per trasformazione di locali non abitabili in un appartamento con altezza di cm 244, pertanto non abitabile.

4) per l'edificio 5:

- ampliamento della superficie esistente per formazione di piscina esterna ed altro edificio in corpo staccato per servizio igienico e locale pompe piscina;

5) per l'edificio 6:

- ampliamento della superficie esistente e del volume per formazione di una serra

Per sanare le opere difformi costituenti ampliamento planimetrico e volumetrico, non sanabili, trova applicazione l'art. 34, comma 1, del DPR 06/06/2001, n°380, vale a dire che gli interventi e le opere realizzabili in parziale difformità dal Permesso di Costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso, quindi con il Decreto di Trasferimento dell'aggiudicatario, onere che si quantifica forfettariamente in E. 30.000,00. Negli oneri suddetti sono compresi costi di demolizione, conferimento in discarica e ripristino dello stato dei luoghi. Le opere non sono sanabili in quanto manca la doppia conformità, sia al momento della realizzazione, che alla data odierna, così come disposto dall'art. 37, 4° comma, del DPR sopracitato.

In aggiunta a quanto sopra andrà corrisposta la somma di E. 516,00 a favore del Comune a titolo di sanzione.

Per le opere interne difformi, l'aggiudicatario potrà depositare presso il Comune di Gignese Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria ed ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5, del DPR 380/2001, pagando la sanzione di E. 1.000, si potrà ottenere la sanatoria delle opere interne già eseguite.

A miglior chiarimento si allega fac-simile del progetto di sanatoria.

Riassumendo a titolo di sanatoria dovranno essere corrisposti i seguenti oneri:

- per le opere non sanabili E. 30.000 per ripristino dello stato dei luoghi; E. 516 per sanzione a favore del Comune;
- per le opere interne sanabili E. 1.000 per sanatoria opere interne
- per spese complementari e di progettazione di possono quantificare forfettariamente in E. 2.000,00 e così per un totale complessivo di E. 33.516,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si allegano n°2 APE, il primo per l'edificio principale e l'altro per il fabbricato accessorio. Si precisa che l'APE del fabbricato principale riguarda solo i subb. 8 e 12 (struttura agrituristica e appartamento), mentre per il fabbricato accessorio viene trattato solo il sub 10. I subb 6 - 13 - 14 del fabbricato principale e sub 11 del fabbricato accessorio, sono porzioni immobiliari per le quali la normativa vigente non prevede la presentazione dell'APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si precisa che i vincoli succitati, non si riferiscono a quelli di natura urbanistica già segnalati nel capitolo dedicato.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Anche se la proprietà è composta da 2 edifici separati, la costituzione in più lotti snaturerebbe la struttura della funzione di agriturismo che oggi consente di offrire un servizio completo di somministrazione pasti e camere oltre all'area di pertinenza adibita a funzioni comuni a servizio degli ospiti dell'agriturismo stesso.

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

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Gignese (VB) - via Due Riviere 46
Complesso immobiliare adibito ad agriturismo composto da 2 edifici (il primo rappresentato sulla planimetria allegata con i nn 1 - 2 - 3 -5 -6 e l'altro con il n°4) con area scoperta pertinenziale, con accesso dalla via Due Riviere n°46 a Gignese (VB).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 44, Sub. 10, Categoria A2 - Fg. 14, Part. 44, Sub. 11, Categoria C6 - Fg. 14, Part. 44, Sub. 6, Categoria C6 - Fg. 14, Part. 44, Sub. 12, Categoria A2 - Fg. 14, Part. 44, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 14, Part. 44, Sub. 13, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 13, Qualità Pascolo - Fg. 14, Part. 35, Qualità Prato - Fg. 14, Part. 12, Qualità Pascolo - Fg. 14, Part. 16, Qualità Prato - Fg. 14, Part. 18, Qualità Prato - Fg. 14, Part. 19, Qualità Prato - Fg. 14, Part. 44, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 44, Sub. 14, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.456.524,00
Alla luce di tutti i dati raccolti, il sottoscritto CTU non propone nessun coefficiente correttivo in aumento o diminuzione di valore con specifico riferimento agli elementi richiamati in perizia in quanto il fabbricato di cui alla presente risulta conforme ad un valore medio di immobili simili aventi le peculiarità sopra elencate.
Si propone pertanto la seguente valutazione:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Agriturismo Gignese (VB) - via Due Riviere 46	1618,36 mq	900,00 €/mq	€ 1.456.524,00	100,00%	€ 1.456.524,00
				Valore di stima:	€ 1.456.524,00

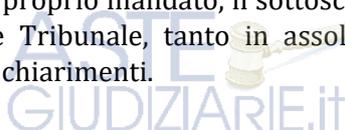


RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente perizia, così come integrata in virtù dell'Ordinanza 27/10/2022 del G.E., sostituisce la precedente perizia 5/07/2022



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 10/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Righetti Claudio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO



- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Gignese (VB) - via Due Riviere 46
Complesso immobiliare adibito ad agriturismo composto da 2 edifici (il primo rappresentato sulla planimetria allegata con i nn 1 - 2 - 3 -5 -6 e l'altro con il n°4) con area scoperta pertinenziale, con accesso dalla via Due Riviere n°46 a Gignese (VB). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 44, Sub. 10, Categoria A2 - Fg. 14, Part. 44, Sub. 11, Categoria C6 - Fg. 14, Part. 44, Sub. 6, Categoria C6 - Fg. 14, Part. 44, Sub. 12, Categoria A2 - Fg. 14, Part. 44, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 14, Part. 44, Sub. 13, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 13, Qualità Pascolo - Fg. 14, Part. 35, Qualità Prato - Fg. 14, Part. 12, Qualità Pascolo - Fg. 14, Part. 16, Qualità Prato - Fg. 14, Part. 18, Qualità Prato - Fg. 14, Part. 19, Qualità Prato - Fg. 14, Part. 44, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 44, Sub. 14, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Visto il PRGC vigente e relative varianti "1997", "2002", "2004" e "2008"; Visto il progetto definitivo di Variante 2009 approvato con DGR n°43-3988 del 26/09/2016; Ai sensi dell'art. 30 del DPR 06/06/2001 n°380 e s.m.i.; Visto il D.M. 1444/1968; Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n°71 del 25/09/2020 di individuazione corrispondenza tra le destinazioni urbanistiche del PRG vigente e le zone omogenee di cui al D.M. 1444/1968 i terreni siti nel comune di Gignese descritti nel Catasto Terreni (CT) come segue, risultano così classificati: Fg. 14 mappale 12 classificazione urbanistica: art. 19.2 "Aree Boscate" classificazione geologica: art. 37 classe IIIA "porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti" VINCOLI: - idrogeologico R.D. 30/12/1923, n°3267 e R.D. 13/02/1933, n°215 - tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett c) torrenti; - tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett g) boschi; - tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett h) usi civici; Fg. 14 mappale 13 classificazione urbanistica: art. 19.2 "Aree Boscate" classificazione geologica: art. 37 classe IIIA "porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti" VINCOLI: - idrogeologico R.D. 30/12/1923, n°3267 e R.D. 13/02/1933, n°215 - tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett c) torrenti; - tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett g) boschi; - tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett h) usi civici; Fg. 14 mappale 16 classificazione urbanistica: art. 19.1,2 "Aree agricole", art. 22,4 "fasce di rispetto delle linee di alta tensione e metanodotto" classificazione geologica: art. 37 classe IIIA "porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti" VINCOLI: - idrogeologico R.D. 30/12/1923, n°3267 e R.D. 13/02/1933, n°215 - tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett c) torrenti; Fg. 14 mappale 18 classificazione urbanistica: art. 19.1,2 "Aree agricole", art. 22.1 "fasce di rispetto stradale", art. 22.4 "fasce di rispetto delle linee di alta tensione" classificazione geologica: art. 37 classe IIIA "porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti" VINCOLI: - idrogeologico R.D. 30/12/1923, n°3267 e R.D. 13/02/1933, n°215 - tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett c) torrenti; Fg. 14 mappale 19 classificazione urbanistica: art. 19.1.2 "aree agricole", art. 19.2 "Aree Boscate", art. 22,4 "fasce di rispetto dalle linee di alta tensione" classificazione geologica: art. 37 classe IIIA "porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti" VINCOLI: - idrogeologico R.D. 30/12/1923, n°3267 e R.D. 13/02/1933, n°215 - tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett c) torrenti; - tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett g) boschi; Fg. 14 mappale 35 classificazione urbanistica: art. 19.1.2 "aree agricole", art. 22,4 "fasce di rispetto dalle linee di metanodotto" classificazione geologica: art. 37 classe IIIA "porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o

idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti" VINCOLI: - idrogeologico R.D. 30/12/1923, n°3267 e R.D. 13/02/1933, n°215 - tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett c) torrenti; Fg. 14 mappale 40 classificazione urbanistica: art. 14.2.2 "aree residenziali esistenti", ZONE OMOGENEE B di cui al D.M. 1444/1968 classificazione geologica: art. 37 classe IIIb3 "aree in cui a seguito della realizzazione delle opere di riassetto e/o della manutenzione di quelle esistenti sarà possibile solo un modesto incremento di carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti" VINCOLI: - idrogeologico R.D. 30/12/1923, n°3267 e R.D. 13/02/1933, n°215 - tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett c) torrenti; Fg. 14 mappale 41 e 42 classificazione urbanistica: art. 14.2.2 "aree residenziali esistenti", ZONE OMOGENEE B di cui al D.M. 1444/1968, art 19.1.2 "aree agricole" classificazione geologica: art. 37 classe IIIA "porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti" e "classe IIIb3 "aree in cui a seguito della realizzazione delle opere di riassetto e/o della manutenzione di quelle esistenti sarà possibile solo un modesto incremento di carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti" VINCOLI: - idrogeologico R.D. 30/12/1923, n°3267 e R.D. 13/02/1933, n°215 - tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett c) torrenti; Fg. 14 mappale 44 classificazione urbanistica: art. 14.2.2 "aree residenziali esistenti", ZONE OMOGENEE B di cui al D.M. 1444/1968, classificazione geologica: art. 37 classe IIIb4 "aree in cui a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento di carico antropico. " e "classe IIIb3 "aree in cui a seguito della realizzazione delle opere di riassetto e/o della manutenzione di quelle esistenti sarà possibile solo un modesto incremento di carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti" VINCOLI: - idrogeologico R.D. 30/12/1923, n°3267 e R.D. 13/02/1933, n°215 - tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett c) torrenti; Fg. 14 mappale 54 classificazione urbanistica: art. 14.2.2 "aree residenziali esistenti", ZONE OMOGENEE B di cui al D.M. 1444/1968, art. 19.1.2 "aree agricole", art. 19.2 "aree boscate", art. 22.4 "fasce di rispetto delle linee di metanodotto" classificazione geologica: art. 37 classe IIIA "porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti", classe IIIb3 "aree in cui a seguito della realizzazione delle opere di riassetto e/o della manutenzione di quelle esistenti sarà possibile solo un modesto incremento di carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti", classe IIIb4 "aree in cui a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento di carico antropico." VINCOLI: - idrogeologico R.D. 30/12/1923, n°3267 e R.D. 13/02/1933, n°215 - tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett c) torrenti; - tutela paesaggistica ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett g) boschi; (Si allega CDU rilasciato dal Comune di Gignese il 10/02/2022 con vecchia mappa riportante la numerazione del CDU stesso, precisando che la nuova situazione catastale è stata determinata dal già citato TM approvato in data 19/01/2023)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 108/2021 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Agriturismo			
Ubicazione:	Gignese (VB) - via Due Riviere 46		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Agriturismo Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 14, Part. 44, Sub. 10, Categoria A2 - Fig. 14, Part. 44, Sub. 11, Categoria C6 - Fig. 14, Part. 44, Sub. 6, Categoria C6 - Fig. 14, Part. 44, Sub. 12, Categoria A2 - Fig. 14, Part. 44, Sub. 8, Categoria A2 - Fig. 14, Part. 44, Sub. 13, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fig. 14, Part. 13, Qualità Pascolo - Fig. 14, Part. 35, Qualità Prato - Fig. 14, Part. 12, Qualità Pascolo - Fig. 14, Part. 16, Qualità Prato - Fig. 14, Part. 18, Qualità Prato - Fig. 14, Part. 19, Qualità Prato - Fig. 14, Part. 44, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 14, Part. 44, Sub. 14, Categoria C2	Superficie	1618,36 mq
Stato conservativo:	BUONO per l'edificio 1 SUFFICIENTE per l'edificio 2/3 DISCRETO per l'edificio 4 DISCRETO per l'edificio 5 SUFFICIENTE per l'edificio 6		
Descrizione:	Complesso immobiliare adibito ad agriturismo composto da 2 edifici (il primo rappresentato sulla planimetria allegata con i nn 1 - 2 - 3 -5 -6 e l'altro con il n°4) con area scoperta pertinenziale, con accesso dalla via Due Riviere n°46 a Gignese (VB).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Verbania il 31/12/2008
Reg. gen. 16160 - Reg. part. 2273
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 5,75 %
Rogante: notaio Emanuele Caroselli
Data: 29/12/2008
N° repertorio: 38399
N° raccolta: 11024
- **ipoteca volontaria** derivante da apertura di credito
Iscritto a Verbania il 26/10/2012
Reg. gen. 10568 - Reg. part. 1046
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Interessi: € 320.000,00
Rogante: notaio Enrico Majoni
Data: 23/10/2012
N° repertorio: 14933
N° raccolta: 9329
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Verbania il 30/05/2014
Reg. gen. 5477 - Reg. part. 493
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Interessi: € 800.000,00
Rogante: notaio Enrico Majoni
Data: 29/05/2014
N° repertorio: 16660
N° raccolta: 10409
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 07/02/2017
Reg. gen. 1272 - Reg. part. 152
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Capitale: € 124.269,49
Spese: € 3.866,47
Interessi: € 1.864,04
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 09/01/2017
N° repertorio: 12



Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Verbania il 25/11/2021
Reg. gen. 14509 - Reg. part. 11504
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

