

---

# TRIBUNALE DI VERBANIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex articolo 568 c.p.c. **Geometra Franzini Stefano**, nell'Esecuzione Immobiliare 126/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	23
Premessa.....	23
Lotto 1.....	26
Descrizione.....	27
INTERO LOTTO.....	27
Completezza documentazione ex art. 567 .....	27
INTERO LOTTO.....	27
Titolarità .....	27
INTERO LOTTO.....	27
Confini.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 139 .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 142 .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 143 .....	28
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 144 .....	28
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 145 .....	28
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 146 .....	28
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 147 .....	28
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 148 .....	28
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 149 .....	28
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 150 .....	28
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 151 .....	28
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 152 .....	28
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 153 .....	28
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 154 .....	28
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 155 .....	29
<b>Bene N° 16</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 157 .....	29
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 158 .....	29
<b>Bene N° 18</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 159 .....	29
<b>Bene N° 19</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 161 .....	29
<b>Bene N° 20</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 162 .....	29
<b>Bene N° 21</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 163 .....	29
<b>Bene N° 22</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 174 .....	29
<b>Bene N° 23</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 175 .....	29
<b>Bene N° 24</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 176 .....	29
<b>Bene N° 25</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 177 .....	29
<b>Bene N° 26</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 178 .....	29

<b>Bene N° 27</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 179 .....	29
<b>Bene N° 28</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 181 .....	29
<b>Bene N° 29</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 195 .....	30
<b>Bene N° 30</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 379 .....	30
<b>Bene N° 31</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 212 .....	30
<b>Bene N° 32</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 213 .....	30
<b>Bene N° 33</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 214 .....	30
<b>Bene N° 34</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 232 .....	30
<b>Bene N° 35</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 233 .....	30
<b>Bene N° 36</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 234 .....	30
<b>Bene N° 37</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 235 .....	30
<b>Bene N° 38</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 236 .....	30
<b>Bene N° 39</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 237 .....	30
<b>Bene N° 40</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 15 particella 18 .....	30
<b>Bene N° 41</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 15 particella 19 .....	30
Consistenza .....	30
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 139 .....	30
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 142 .....	31
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 143 .....	31
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 144 .....	31
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 145 .....	31
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 146 .....	31
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 147 .....	32
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 148 .....	32
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 149 .....	32
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 150 .....	32
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 151 .....	32
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 152 .....	32
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 153 .....	33
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 154 .....	33
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 155 .....	33
<b>Bene N° 16</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 157 .....	33
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 158 .....	33
<b>Bene N° 18</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 159 .....	34
<b>Bene N° 19</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 161 .....	34
<b>Bene N° 20</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 162 .....	34
<b>Bene N° 21</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 163 .....	34
<b>Bene N° 22</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 174 .....	34

<b>Bene N° 23</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 175 .....	34
<b>Bene N° 24</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 176 .....	35
<b>Bene N° 25</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 177 .....	35
<b>Bene N° 26</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 178 .....	35
<b>Bene N° 27</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 179 .....	35
<b>Bene N° 28</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 181 .....	35
<b>Bene N° 29</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 195 .....	36
<b>Bene N° 30</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 379 .....	36
<b>Bene N° 31</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 212 .....	36
<b>Bene N° 32</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 213 .....	36
<b>Bene N° 33</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 214 .....	36
<b>Bene N° 34</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 232 .....	36
<b>Bene N° 35</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 233 .....	37
<b>Bene N° 36</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 234 .....	37
<b>Bene N° 37</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 235 .....	37
<b>Bene N° 38</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 236 .....	37
<b>Bene N° 39</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 237 .....	37
<b>Bene N° 40</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 15 particella 18 .....	38
<b>Bene N° 41</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 15 particella 19 .....	38
Cronistoria Dati Catastali .....	38
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 139 .....	38
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 142 .....	38
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 143 .....	39
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 144 .....	39
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 145 .....	39
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 146 .....	40
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 147 .....	40
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 148 .....	40
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 149 .....	41
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 150 .....	41
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 151 .....	41
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 152 .....	42
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 153 .....	42
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 154 .....	42
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 155 .....	43
<b>Bene N° 16</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 157 .....	43
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 158 .....	43
<b>Bene N° 18</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 159 .....	44

<b>Bene N° 19</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 161 .....	44
<b>Bene N° 20</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 162 .....	44
<b>Bene N° 21</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 163 .....	45
<b>Bene N° 22</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 174 .....	45
<b>Bene N° 23</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 175 .....	45
<b>Bene N° 24</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 176 .....	46
<b>Bene N° 25</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 177 .....	46
<b>Bene N° 26</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 178 .....	46
<b>Bene N° 27</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 179 .....	47
<b>Bene N° 28</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 181 .....	47
<b>Bene N° 29</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 195 .....	47
<b>Bene N° 30</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 379 .....	48
<b>Bene N° 31</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 212 .....	48
<b>Bene N° 32</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 213 .....	48
<b>Bene N° 33</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 214 .....	49
<b>Bene N° 34</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 232 .....	49
<b>Bene N° 35</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 233 .....	49
<b>Bene N° 36</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 234 .....	50
<b>Bene N° 37</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 235 .....	50
<b>Bene N° 38</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 236 .....	50
<b>Bene N° 39</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 237 .....	51
<b>Bene N° 40</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 15 particella 18 .....	51
<b>Bene N° 41</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 15 particella 19 .....	51
Dati Catastali .....	52
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 139 .....	52
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 142 .....	52
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 143 .....	52
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 144 .....	52
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 145 .....	53
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 146 .....	53
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 147 .....	53
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 148 .....	54
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 149 .....	54
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 150 .....	54
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 151 .....	54
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 152 .....	55
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 153 .....	55
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 154 .....	55

<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 155 .....	56
<b>Bene N° 16</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 157 .....	56
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 158 .....	56
<b>Bene N° 18</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 159 .....	56
<b>Bene N° 19</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 161 .....	57
<b>Bene N° 20</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 162 .....	57
<b>Bene N° 21</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 163 .....	57
<b>Bene N° 22</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 174 .....	57
<b>Bene N° 23</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 175 .....	58
<b>Bene N° 24</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 176 .....	58
<b>Bene N° 25</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 177 .....	58
<b>Bene N° 26</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 178 .....	59
<b>Bene N° 27</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 179 .....	59
<b>Bene N° 28</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 181 .....	59
<b>Bene N° 29</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 195 .....	59
<b>Bene N° 30</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 379 .....	60
<b>Bene N° 31</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 212 .....	60
<b>Bene N° 32</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 213 .....	60
<b>Bene N° 33</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 214 .....	61
<b>Bene N° 34</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 232 .....	61
<b>Bene N° 35</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 233 .....	61
<b>Bene N° 36</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 234 .....	62
<b>Bene N° 37</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 235 .....	62
<b>Bene N° 38</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 236 .....	62
<b>Bene N° 39</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 237 .....	62
<b>Bene N° 40</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 15 particella 18 .....	63
<b>Bene N° 41</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 15 particella 19 .....	63
Stato conservativo.....	63
INTERO LOTTO.....	63
Servitù, censo, livello, usi civici.....	63
INTERO LOTTO.....	63
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	64
INTERO LOTTO.....	64
Stato di occupazione .....	64
INTERO LOTTO.....	64
Provenienze Ventennali.....	64
INTERO LOTTO.....	64
Formalità pregiudizievoli.....	67



INTERO LOTTO.....	67
Normativa urbanistica.....	69
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 139.....	69
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 142.....	69
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 143.....	69
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 144.....	69
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 145.....	69
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 146.....	69
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 147.....	69
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 148.....	69
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 149.....	69
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 150.....	69
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 151.....	69
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 152.....	69
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 153.....	69
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 154.....	69
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 155.....	69
<b>Bene N° 16</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 157.....	69
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 158.....	69
<b>Bene N° 18</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 159.....	69
<b>Bene N° 19</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 161.....	69
<b>Bene N° 20</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 162.....	69
<b>Bene N° 21</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 163.....	69
<b>Bene N° 22</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 174.....	69
<b>Bene N° 23</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 175.....	69
<b>Bene N° 24</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 176.....	69
<b>Bene N° 25</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 177.....	70
<b>Bene N° 26</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 178.....	70
<b>Bene N° 27</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 179.....	70
<b>Bene N° 28</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 181.....	70
<b>Bene N° 29</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 195.....	70
<b>Bene N° 30</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 379.....	70
<b>Bene N° 31</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 212.....	70
<b>Bene N° 32</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 213.....	70
<b>Bene N° 33</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 214.....	70
<b>Bene N° 34</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 232.....	70
<b>Bene N° 35</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 233.....	70
<b>Bene N° 36</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 234.....	70

<b>Bene N° 37</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 235 .....	70
<b>Bene N° 38</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 236 .....	70
<b>Bene N° 39</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 237 .....	70
<b>Bene N° 40</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 15 particella 18 .....	70
<b>Bene N° 41</b> - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 15 particella 19 .....	70
Regolarità edilizia.....	70
INTERO LOTTO.....	70
Lotto 2.....	72
Descrizione.....	72
INTERO LOTTO.....	72
Completezza documentazione ex art. 567 .....	72
INTERO LOTTO.....	72
Titolarità .....	72
INTERO LOTTO.....	72
Confini.....	72
<b>Bene N° 42</b> - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 144.....	72
<b>Bene N° 43</b> - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 146.....	73
<b>Bene N° 44</b> - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 148.....	73
<b>Bene N° 45</b> - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 149.....	73
<b>Bene N° 46</b> - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 227.....	73
Consistenza.....	73
<b>Bene N° 42</b> - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 144.....	73
<b>Bene N° 43</b> - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 146.....	73
<b>Bene N° 44</b> - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 148.....	73
<b>Bene N° 45</b> - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 149.....	73
<b>Bene N° 46</b> - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 227.....	74
Cronistoria Dati Catastali .....	74
<b>Bene N° 42</b> - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 144.....	74
<b>Bene N° 43</b> - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 146.....	74
<b>Bene N° 44</b> - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 148.....	74
<b>Bene N° 45</b> - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 149.....	75
<b>Bene N° 46</b> - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 227.....	75
Dati Catastali .....	75
<b>Bene N° 42</b> - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 144.....	75
<b>Bene N° 43</b> - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 146.....	76
<b>Bene N° 44</b> - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 148.....	76
<b>Bene N° 45</b> - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 149.....	76
<b>Bene N° 46</b> - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 227.....	77



Stato conservativo.....	77
INTERO LOTTO.....	77
Servitù, censo, livello, usi civici.....	77
INTERO LOTTO.....	77
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	77
INTERO LOTTO.....	77
Stato di occupazione .....	77
INTERO LOTTO.....	77
Provenienze Ventennali.....	77
INTERO LOTTO.....	77
Formalità pregiudizievoli.....	78
INTERO LOTTO.....	78
Normativa urbanistica.....	80
INTERO LOTTO.....	80
Regolarità edilizia.....	80
INTERO LOTTO.....	80
Lotto 3.....	81
Descrizione.....	81
INTERO LOTTO.....	81
Completezza documentazione ex art. 567 .....	81
INTERO LOTTO.....	81
Titolarità .....	81
INTERO LOTTO.....	81
Confini.....	81
<b>Bene N° 47</b> - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 381.....	81
<b>Bene N° 48</b> - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 382.....	81
<b>Bene N° 49</b> - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 1051.....	82
<b>Bene N° 50</b> - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 1052.....	82
<b>Bene N° 51</b> - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 1053.....	82
Consistenza.....	82
<b>Bene N° 47</b> - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 381.....	82
<b>Bene N° 48</b> - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 382.....	82
<b>Bene N° 49</b> - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 1051.....	82
<b>Bene N° 50</b> - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 1052.....	82
<b>Bene N° 51</b> - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 1053.....	83
Cronistoria Dati Catastali .....	83
<b>Bene N° 47</b> - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 381.....	83
<b>Bene N° 48</b> - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 382.....	83

<b>Bene N° 49</b> - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 1051.....	83
<b>Bene N° 50</b> - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 1052.....	84
<b>Bene N° 51</b> - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 1053.....	84
Dati Catastali .....	85
<b>Bene N° 47</b> - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 381.....	85
<b>Bene N° 48</b> - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 382.....	85
<b>Bene N° 49</b> - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 1051.....	85
<b>Bene N° 50</b> - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 1052.....	86
<b>Bene N° 51</b> - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 1053.....	86
Stato conservativo.....	86
INTERO LOTTO.....	86
Servitù, censo, livello, usi civici.....	86
<b>Bene N° 47</b> - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 381.....	86
<b>Bene N° 48</b> - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 382.....	86
INTERO LOTTO.....	86
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	87
INTERO LOTTO.....	87
Stato di occupazione .....	87
INTERO LOTTO.....	87
Provenienze Ventennali.....	87
INTERO LOTTO.....	87
Formalità pregiudizievoli.....	88
INTERO LOTTO.....	88
Normativa urbanistica.....	89
INTERO LOTTO.....	89
Regolarità edilizia.....	90
INTERO LOTTO.....	90
Lotto 4.....	91
Descrizione.....	91
Completezza documentazione ex art. 567 .....	91
Titolarità .....	91
Confini.....	91
Consistenza.....	91
Cronistoria Dati Catastali .....	92
Dati Catastali .....	92
Stato conservativo.....	93
Parti Comuni.....	93
Servitù, censo, livello, usi civici.....	93

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	93
Stato di occupazione .....	93
Provenienze Ventennali.....	94
Formalità pregiudizievoli.....	95
Normativa urbanistica.....	97
Regolarità edilizia.....	97
Vincoli od oneri condominiali .....	98
Lotto 5.....	99
Descrizione.....	99
Completezza documentazione ex art. 567 .....	99
Titolarità .....	99
Confini.....	99
Consistenza .....	99
Cronistoria Dati Catastali .....	100
Dati Catastali .....	100
Stato conservativo.....	101
Parti Comuni.....	101
Servitù, censo, livello, usi civici.....	101
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	101
Stato di occupazione .....	101
Provenienze Ventennali.....	102
Formalità pregiudizievoli.....	102
Normativa urbanistica.....	105
Regolarità edilizia.....	105
Vincoli od oneri condominiali .....	106
Lotto 6.....	107
Descrizione.....	107
Completezza documentazione ex art. 567 .....	107
Titolarità .....	107
Confini.....	107
Consistenza .....	107
Cronistoria Dati Catastali .....	108
Dati Catastali .....	108
Stato conservativo.....	109
Parti Comuni.....	109
Servitù, censo, livello, usi civici.....	109
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	109
Stato di occupazione .....	110

Provenienze Ventennali.....	110
Formalità pregiudizievoli.....	111
Normativa urbanistica.....	113
Regolarità edilizia.....	113
Vincoli od oneri condominiali .....	114
<b>Lotto 7.....</b>	<b>115</b>
Descrizione.....	115
Completezza documentazione ex art. 567 .....	115
Titolarità .....	115
Confini.....	115
Consistenza .....	115
Cronistoria Dati Catastali .....	116
Dati Catastali .....	116
Stato conservativo.....	117
Parti Comuni.....	117
Servitù, censo, livello, usi civici.....	117
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	117
Stato di occupazione .....	117
Provenienze Ventennali.....	118
Formalità pregiudizievoli.....	118
Normativa urbanistica.....	121
Regolarità edilizia.....	121
Vincoli od oneri condominiali .....	122
<b>Lotto 8.....</b>	<b>123</b>
Descrizione.....	123
Completezza documentazione ex art. 567 .....	123
Titolarità .....	123
Confini.....	123
Consistenza .....	123
Cronistoria Dati Catastali .....	124
Dati Catastali .....	124
Stato conservativo.....	125
Parti Comuni.....	125
Servitù, censo, livello, usi civici.....	125
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	125
Stato di occupazione .....	126
Provenienze Ventennali.....	126
Formalità pregiudizievoli.....	127

Normativa urbanistica.....	129
Regolarità edilizia.....	129
Vincoli od oneri condominiali .....	130
Lotto 9 .....	131
Descrizione.....	131
Completezza documentazione ex art. 567 .....	131
Titolarità .....	131
Confini .....	131
Consistenza .....	131
Cronistoria Dati Catastali .....	132
Dati Catastali .....	132
Stato conservativo.....	133
Parti Comuni.....	133
Servitù, censo, livello, usi civici.....	133
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	133
Stato di occupazione .....	134
Provenienze Ventennali.....	134
Formalità pregiudizievoli.....	135
Normativa urbanistica.....	137
Regolarità edilizia.....	137
Vincoli od oneri condominiali .....	138
Lotto 10 .....	139
Descrizione.....	139
Completezza documentazione ex art. 567 .....	139
Titolarità .....	139
Confini .....	139
Consistenza .....	139
Cronistoria Dati Catastali .....	140
Dati Catastali .....	140
Stato conservativo.....	141
Parti Comuni.....	141
Servitù, censo, livello, usi civici.....	141
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	141
Stato di occupazione .....	141
Provenienze Ventennali.....	142
Formalità pregiudizievoli.....	143
Normativa urbanistica.....	145
Regolarità edilizia.....	145



Vincoli od oneri condominiali .....	146
Lotto 11 .....	147
Descrizione.....	147
Completezza documentazione ex art. 567 .....	147
Titolarità .....	147
Confini.....	147
Consistenza .....	147
Cronistoria Dati Catastali .....	148
Dati Catastali .....	148
Stato conservativo.....	149
Parti Comuni.....	149
Servitù, censo, livello, usi civici.....	149
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	149
Stato di occupazione .....	149
Provenienze Ventennali.....	150
Formalità pregiudizievoli.....	151
Normativa urbanistica.....	153
Regolarità edilizia.....	153
Vincoli od oneri condominiali .....	154
Lotto 12 .....	155
Descrizione.....	155
Completezza documentazione ex art. 567 .....	155
Titolarità .....	155
Confini.....	155
Consistenza .....	155
Cronistoria Dati Catastali .....	156
Dati Catastali .....	156
Stato conservativo.....	157
Parti Comuni.....	157
Servitù, censo, livello, usi civici.....	157
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	157
Stato di occupazione .....	157
Provenienze Ventennali.....	158
Formalità pregiudizievoli.....	158
Normativa urbanistica.....	161
Regolarità edilizia.....	161
Vincoli od oneri condominiali .....	161
Lotto 13 .....	163

Descrizione.....	163
Completezza documentazione ex art. 567 .....	163
Titolarità .....	163
Confini.....	163
Consistenza.....	163
Cronistoria Dati Catastali .....	164
Dati Catastali .....	164
Stato conservativo.....	165
Parti Comuni.....	165
Servitù, censo, livello, usi civici.....	165
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	165
Stato di occupazione .....	166
Provenienze Ventennali.....	166
Formalità pregiudizievoli.....	167
Normativa urbanistica.....	169
Regolarità edilizia.....	169
Vincoli od oneri condominiali .....	170
Lotto 14 .....	171
Descrizione.....	171
Completezza documentazione ex art. 567 .....	171
Titolarità .....	171
Confini.....	171
Consistenza.....	171
Cronistoria Dati Catastali .....	172
Dati Catastali .....	172
Stato conservativo.....	173
Parti Comuni.....	173
Servitù, censo, livello, usi civici.....	173
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	173
Stato di occupazione .....	174
Provenienze Ventennali.....	174
Formalità pregiudizievoli.....	175
Normativa urbanistica.....	177
Regolarità edilizia.....	177
Vincoli od oneri condominiali .....	178
Lotto 15 .....	179
Descrizione.....	179
Completezza documentazione ex art. 567 .....	179

Titolarità .....	179
Confini .....	179
Consistenza .....	179
Cronistoria Dati Catastali .....	180
Dati Catastali .....	180
Stato conservativo.....	181
Parti Comuni.....	181
Servitù, censo, livello, usi civici.....	181
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	181
Stato di occupazione .....	182
Provenienze Ventennali.....	182
Formalità pregiudizievoli.....	183
Normativa urbanistica.....	185
Regolarità edilizia.....	185
Vincoli od oneri condominiali .....	186
Lotto 16 .....	187
Descrizione.....	187
Completezza documentazione ex art. 567 .....	187
Titolarità .....	187
Confini .....	187
Consistenza .....	187
Cronistoria Dati Catastali .....	188
Dati Catastali .....	188
Stato conservativo.....	189
Parti Comuni.....	189
Servitù, censo, livello, usi civici.....	189
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	189
Stato di occupazione .....	190
Provenienze Ventennali.....	190
Formalità pregiudizievoli.....	191
Normativa urbanistica.....	193
Regolarità edilizia.....	193
Vincoli od oneri condominiali .....	194
Lotto 17 .....	195
Descrizione.....	195
Completezza documentazione ex art. 567 .....	195
Titolarità .....	195
Confini .....	195

Consistenza .....	195
Cronistoria Dati Catastali .....	196
Dati Catastali .....	196
Stato conservativo.....	197
Parti Comuni.....	197
Servitù, censo, livello, usi civici.....	197
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	197
Stato di occupazione .....	198
Provenienze Ventennali.....	198
Formalità pregiudizievoli.....	199
Normativa urbanistica.....	201
Regolarità edilizia.....	201
Vincoli od oneri condominiali .....	202
Lotto 18 .....	203
Descrizione.....	203
Completezza documentazione ex art. 567 .....	203
Titolarità .....	203
Confini.....	203
Consistenza .....	203
Cronistoria Dati Catastali .....	204
Dati Catastali .....	204
Stato conservativo.....	205
Parti Comuni.....	205
Servitù, censo, livello, usi civici.....	205
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	205
Stato di occupazione .....	206
Provenienze Ventennali.....	206
Formalità pregiudizievoli.....	207
Normativa urbanistica.....	209
Regolarità edilizia.....	209
Vincoli od oneri condominiali .....	210
Lotto 19 .....	211
Descrizione.....	211
Completezza documentazione ex art. 567 .....	211
Titolarità .....	211
Confini.....	211
Consistenza .....	211
Cronistoria Dati Catastali.....	212

Dati Catastali .....	212
Stato conservativo.....	213
Parti Comuni.....	213
Servitù, censo, livello, usi civici.....	213
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	213
Stato di occupazione .....	214
Provenienze Ventennali.....	215
Formalità pregiudizievoli.....	215
Normativa urbanistica.....	218
Regolarità edilizia.....	218
Vincoli od oneri condominiali .....	219
Lotto 20 .....	220
Descrizione.....	220
Completezza documentazione ex art. 567 .....	220
Titolarità .....	220
Confini .....	220
Consistenza .....	220
Cronistoria Dati Catastali .....	221
Dati Catastali .....	221
Stato conservativo.....	222
Parti Comuni.....	222
Servitù, censo, livello, usi civici.....	222
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	222
Stato di occupazione .....	222
Provenienze Ventennali.....	223
Formalità pregiudizievoli.....	224
Normativa urbanistica.....	226
Regolarità edilizia.....	226
Vincoli od oneri condominiali .....	227
Lotto 21 .....	228
Descrizione.....	228
Completezza documentazione ex art. 567 .....	228
Titolarità .....	228
Confini .....	228
Consistenza .....	228
Cronistoria Dati Catastali .....	229
Dati Catastali .....	229
Stato conservativo.....	230



Parti Comuni.....	230
Servitù, censo, livello, usi civici.....	230
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	230
Stato di occupazione .....	230
Provenienze Ventennali.....	230
Formalità pregiudizievoli.....	231
Normativa urbanistica.....	233
Regolarità edilizia.....	234
Vincoli od oneri condominiali .....	234
Lotto 22 .....	235
Descrizione.....	235
Completezza documentazione ex art. 567 .....	235
Titolarità .....	235
Confini.....	235
Consistenza .....	235
Cronistoria Dati Catastali .....	236
Dati Catastali .....	236
Stato conservativo.....	237
Parti Comuni.....	237
Servitù, censo, livello, usi civici.....	237
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	237
Stato di occupazione .....	238
Provenienze Ventennali.....	238
Formalità pregiudizievoli.....	239
Normativa urbanistica.....	241
Regolarità edilizia.....	241
Vincoli od oneri condominiali .....	242
Lotto 23 .....	243
Descrizione.....	243
Completezza documentazione ex art. 567 .....	243
Titolarità .....	243
Confini.....	243
Consistenza .....	243
Cronistoria Dati Catastali .....	244
Dati Catastali .....	244
Stato conservativo.....	245
Parti Comuni.....	245
Servitù, censo, livello, usi civici.....	245

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	245
Stato di occupazione .....	246
Provenienze Ventennali.....	246
Formalità pregiudizievoli.....	247
Normativa urbanistica.....	249
Regolarità edilizia.....	249
Vincoli od oneri condominiali .....	250
Lotto 24 .....	251
Descrizione.....	251
INTERO LOTTO.....	251
Completezza documentazione ex art. 567 .....	251
INTERO LOTTO.....	251
Titolarità .....	251
INTERO LOTTO.....	251
Confini.....	251
<b>Bene N° 72</b> - Terreno ubicato a Baveno (VB) - foglio 12 particella 196 .....	251
<b>Bene N° 73</b> - Terreno ubicato a Baveno (VB) - foglio 12 particella 312 .....	251
<b>Bene N° 74</b> - Terreno ubicato a Baveno (VB) - foglio 12 particella 313 .....	252
Consistenza.....	252
<b>Bene N° 72</b> - Terreno ubicato a Baveno (VB) - foglio 12 particella 196 .....	252
<b>Bene N° 73</b> - Terreno ubicato a Baveno (VB) - foglio 12 particella 312 .....	252
<b>Bene N° 74</b> - Terreno ubicato a Baveno (VB) - foglio 12 particella 313 .....	252
Cronistoria Dati Catastali .....	252
<b>Bene N° 72</b> - Terreno ubicato a Baveno (VB) - foglio 12 particella 196 .....	252
<b>Bene N° 73</b> - Terreno ubicato a Baveno (VB) - foglio 12 particella 312 .....	253
<b>Bene N° 74</b> - Terreno ubicato a Baveno (VB) - foglio 12 particella 313 .....	254
Dati Catastali .....	254
<b>Bene N° 72</b> - Terreno ubicato a Baveno (VB) - foglio 12 particella 196 .....	254
<b>Bene N° 73</b> - Terreno ubicato a Baveno (VB) - foglio 12 particella 312 .....	254
<b>Bene N° 74</b> - Terreno ubicato a Baveno (VB) - foglio 12 particella 313 .....	255
Stato conservativo.....	255
INTERO LOTTO.....	255
Servitù, censo, livello, usi civici.....	255
<b>Bene N° 72</b> - Terreno ubicato a Baveno (VB) - foglio 12 particella 196 .....	255
<b>Bene N° 73</b> - Terreno ubicato a Baveno (VB) - foglio 12 particella 312 .....	255
<b>Bene N° 74</b> - Terreno ubicato a Baveno (VB) - foglio 12 particella 313 .....	255
INTERO LOTTO.....	256
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	256

INTERO LOTTO.....	256
Stato di occupazione .....	256
INTERO LOTTO.....	256
Provenienze Ventennali.....	256
<b>Bene N° 72</b> - Terreno ubicato a Baveno (VB) - foglio 12 particella 196.....	256
<b>Bene N° 73</b> - Terreno ubicato a Baveno (VB) - foglio 12 particella 312 .....	257
<b>Bene N° 74</b> - Terreno ubicato a Baveno (VB) - foglio 12 particella 313 .....	257
Formalità pregiudizievoli.....	258
INTERO LOTTO.....	258
Normativa urbanistica.....	260
<b>Bene N° 72</b> - Terreno ubicato a Baveno (VB) - foglio 12 particella 196 .....	260
<b>Bene N° 73</b> - Terreno ubicato a Baveno (VB) - foglio 12 particella 312 .....	260
<b>Bene N° 74</b> - Terreno ubicato a Baveno (VB) - foglio 12 particella 313 .....	260
Regolarità edilizia.....	260
<b>Bene N° 72</b> - Terreno ubicato a Baveno (VB) - foglio 12 particella 196 .....	260
<b>Bene N° 73</b> - Terreno ubicato a Baveno (VB) - foglio 12 particella 312 .....	260
<b>Bene N° 74</b> - Terreno ubicato a Baveno (VB) - foglio 12 particella 313 .....	260
Stima / Formazione lotti .....	262
<b>Lotto 1</b> .....	263
<b>Lotto 2</b> .....	272
<b>Lotto 3</b> .....	274
<b>Lotto 4</b> .....	276
<b>Lotto 5</b> .....	277
<b>Lotto 6</b> .....	278
<b>Lotto 7</b> .....	279
<b>Lotto 8</b> .....	280
<b>Lotto 9</b> .....	281
<b>Lotto 10</b> .....	282
<b>Lotto 11</b> .....	283
<b>Lotto 12</b> .....	284
<b>Lotto 13</b> .....	285
<b>Lotto 14</b> .....	286
<b>Lotto 15</b> .....	287
<b>Lotto 16</b> .....	288
<b>Lotto 17</b> .....	289
<b>Lotto 18</b> .....	290
<b>Lotto 19</b> .....	291
<b>Lotto 20</b> .....	292

<b>Lotto 21</b> .....	293
<b>Lotto 22</b> .....	294
<b>Lotto 23</b> .....	295
<b>Lotto 24</b> .....	296
Riserve e particolarità da segnalare.....	297



## INCARICO

---

In data 06/04/2022, il sottoscritto **Geometra Franzini Stefano**, con studio in Via Alfredo Di Dio, 26 - 28877 - Ornavasso (VB), email [geometra.franzini@libero.it](mailto:geometra.franzini@libero.it), PEC [stefano.franzini@geopec.it](mailto:stefano.franzini@geopec.it), Tel. 339 4629702, veniva nominato Esperto ex articolo 568 c.p.c. e in data 07/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 139
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 142
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 143
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 144
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 145
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 146
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 147
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 148
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 149
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 150
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 151
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 152
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 153
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 154
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 155
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 157
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 158
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 159
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 161
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 162
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 163
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 174



- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 175
- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 176
- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 177
- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 178
- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 179
- **Bene N° 28** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 181
- **Bene N° 29** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 195
- **Bene N° 30** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 379
- **Bene N° 31** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 212
- **Bene N° 32** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 213
- **Bene N° 33** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 214
- **Bene N° 34** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 232
- **Bene N° 35** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 233
- **Bene N° 36** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 234
- **Bene N° 37** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 235
- **Bene N° 38** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 236
- **Bene N° 39** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 237
- **Bene N° 40** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 15 particella 18
- **Bene N° 41** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 15 particella 19
- **Bene N° 42** - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 144
- **Bene N° 43** - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 146
- **Bene N° 44** - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 148
- **Bene N° 45** - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 149
- **Bene N° 46** - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 227
- **Bene N° 47** - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 381
- **Bene N° 48** - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 382
- **Bene N° 49** - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 1051
- **Bene N° 50** - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 1052
- **Bene N° 51** - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 1053

- **Bene N° 52** - Bar ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 7
- **Bene N° 53** - Negozio ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 9
- **Bene N° 54** - Negozio ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 10
- **Bene N° 55** - Negozio ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 11
- **Bene N° 56** - Negozio ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 12
- **Bene N° 57** - Negozio ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 13
- **Bene N° 58** - Negozio ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 14
- **Bene N° 59** - Negozio ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 15
- **Bene N° 60** - Magazzino ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 18
- **Bene N° 61** - Ristorante ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 21
- **Bene N° 62** - Appartamento ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 24
- **Bene N° 63** - Ufficio ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 25
- **Bene N° 64** - Appartamento ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 26
- **Bene N° 65** - Appartamento ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 27
- **Bene N° 66** - Appartamento ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 28
- **Bene N° 67** - Ufficio ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 29
- **Bene N° 68** - Circolo ricreativo ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 31
- **Bene N° 69** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 32
- **Bene N° 70** - Negozio ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 37
- **Bene N° 71** - Magazzino ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 38
- **Bene N° 72** - Terreno ubicato a Baveno (VB) - foglio 12 particella 196
- **Bene N° 73** - Terreno ubicato a Baveno (VB) - foglio 12 particella 312
- **Bene N° 74** - Terreno ubicato a Baveno (VB) - foglio 12 particella 313

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 139
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 142
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 143
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 144
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 145
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 146
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 147
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 148
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 149
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 150
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 151
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 152
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 153
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 154
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 155
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 157
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 158
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 159
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 161
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 162
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 163
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 174
- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 175
- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 176
- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 177
- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 178
- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 179

- **Bene N° 28** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 181
- **Bene N° 29** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 195
- **Bene N° 30** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 379
- **Bene N° 31** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 212
- **Bene N° 32** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 213
- **Bene N° 33** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 214
- **Bene N° 34** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 232
- **Bene N° 35** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 233
- **Bene N° 36** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 234
- **Bene N° 37** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 235
- **Bene N° 38** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 236
- **Bene N° 39** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 237
- **Bene N° 40** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 15 particella 18
- **Bene N° 41** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 15 particella 19

## DESCRIZIONE

---

### INTERO LOTTO

Terreni

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### INTERO LOTTO

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

## TITOLARITÀ

---

### INTERO LOTTO

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

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

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23/6/2023 allegate alla presente.

## CONFINI

---

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 139**

---

Catasto Terreni: strada, particella 138, rio.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 142**

---

Catasto Terreni: strada, particelle 143, 141, rio.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 143**

---

Catasto Terreni: strada, particelle 142, 144, rio.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 144**

---

Catasto Terreni: strada, particelle 143, 145, rio.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 145**

---

Catasto Terreni: strada, altro foglio di mappa, particella 144, rio.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 146**

---

Catasto Terreni: strada, altro foglio di mappa, particella 147, 150.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 147**

---

Catasto Terreni: strada, particelle 146, 148, 150.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 148**

---

Catasto Terreni: strada, particelle 147, 149, 150.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 149**

---

Catasto Terreni: strada, particelle 154, 155, 153, 150, 148.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 150**

---

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, particelle 146, 147, 148, 149, 153, 151.

**BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 151**

---

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, particelle 150, 152.

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 152**

---

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, particelle 151, 153, 154, 195.

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 153**

---

Catasto Terreni: particelle 149, 154, 152, 150.

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 154**

---

Catasto Terreni: strada, rio, particelle 155, 149, 157, 179, 181, 195, 152, 153.



**BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 155**

---

Catasto Terreni: particelle 154, 149.

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 157**

---

Catasto Terreni: rio, particelle 158, 179, 154.

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 158**

---

Catasto Terreni: rio, particelle 159, 178, 181, 179, 157.

**BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 159**

---

Catasto Terreni: rio, particelle 161, 178, 158.

**BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 161**

---

Catasto Terreni: rio, particelle 162, 176, 177, 178, 159.

**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 162**

---

Catasto Terreni: rio, particelle 163, 174, 175, 176, 161.

**BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 163**

---

Catasto Terreni: rio, particelle 164, 174, 162.

**BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 174**

---

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, particelle 175, 162, 163, 164.

**BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 175**

---

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, particelle 176, 162, 174.

**BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 176**

---

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, particelle 177, 161, 162, 175.

**BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 177**

---

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, particelle 178, 161, 176.

**BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 178**

---

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, particelle 181, 158, 159, 161, 177.

**BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 179**

---

Catasto Terreni: particelle 154, 157, 158, 181.

**BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 181**

---

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, particelle 195, 154, 179, 158, 178.

**BENE N° 29 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 195**

---

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, particelle 152, 154, 181.

**BENE N° 30 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 379**

---

Catasto Terreni: particella 154.

**BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 212**

---

Catasto Terreni: strada, particelle 213, 214, 211.

**BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 213**

---

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, particelle 214, 212, strada.

**BENE N° 33 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 214**

---

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, particelle 213, 212, strada.

**BENE N° 34 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 232**

---

Catasto Terreni: particelle 216, 233, strada.

**BENE N° 35 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 233**

---

Catasto Terreni: particelle 232, 215, strada.

**BENE N° 36 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 234**

---

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, particella 235, strada.

**BENE N° 37 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 235**

---

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, particelle 234, 236, 237, strada.

**BENE N° 38 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 236**

---

Catasto Terreni: particelle 235, 237, strada.

**BENE N° 39 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 237**

---

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, particelle 235, 236, strada.

**BENE N° 40 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 15 PARTICELLA 18**

---

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, particelle 19, 51, 17.

**BENE N° 41 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 15 PARTICELLA 19**

---

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, particelle 19, 51, 17.

**CONSISTENZA**

---

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 139**

---

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
terreno	2690,00 mq	2690,00 mq	1,00	2690,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2690,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 142**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	1090,00 mq	1090,00 mq	1,00	1090,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1090,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 143**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	600,00 mq	600,00 mq	1,00	600,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>600,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 144**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	310,00 mq	310,00 mq	1,00	310,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>310,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 145**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	360,00 mq	360,00 mq	1,00	360,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>360,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 146**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	440,00 mq	440,00 mq	1,00	440,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>440,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 147**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	470,00 mq	470,00 mq	1,00	470,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				<b>470,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 148**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	900,00 mq	900,00 mq	1,00	900,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				<b>900,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 149**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	2350,00 mq	2350,00 mq	1,00	2350,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				<b>2350,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 150**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	1530,00 mq	1530,00 mq	1,00	1530,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				<b>1530,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 151**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	1660,00 mq	1660,00 mq	1,00	1660,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				<b>1660,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 152**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	1330,00 mq	1330,00 mq	1,00	1330,00 mq	0,00 m	

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>1330,00 mq</b>	
---	-------------------	--

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 153**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	350,00 mq	350,00 mq	1,00	350,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>350,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 154**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	9890,00 mq	9890,00 mq	1,00	9890,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>9890,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 155**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	7730,00 mq	7730,00 mq	1,00	7730,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7730,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 157**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	1410,00 mq	1410,00 mq	1,00	1410,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1410,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 158**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	860,00 mq	860,00 mq	1,00	860,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>860,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 159**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	590,00 mq	590,00 mq	1,00	590,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				590,00 mq		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 161**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	610,00 mq	610,00 mq	1,00	610,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				610,00 mq		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 162**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	340,00 mq	340,00 mq	1,00	340,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				340,00 mq		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 163**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	270,00 mq	270,00 mq	1,00	270,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				270,00 mq		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 174**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	280,00 mq	280,00 mq	1,00	280,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				280,00 mq		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 175**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	290,00 mq	290,00 mq	1,00	290,00 mq	0,00 m	



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>290,00 mq</b>	
---	------------------	--

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 176**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	220,00 mq	220,00 mq	1,00	220,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>220,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 177**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	340,00 mq	340,00 mq	1,00	340,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>340,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 178**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	620,00 mq	620,00 mq	1,00	620,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>620,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 179**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	890,00 mq	890,00 mq	1,00	890,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>890,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 181**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	1370,00 mq	1370,00 mq	1,00	1370,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1370,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 29 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 195**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	3700,00 mq	3700,00 mq	1,00	3700,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				<b>3700,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 30 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 379**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	160,00 mq	160,00 mq	1,00	160,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				<b>160,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 212**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	570,00 mq	570,00 mq	1,00	570,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				<b>570,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 213**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	690,00 mq	690,00 mq	1,00	690,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				<b>690,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 33 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 214**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	950,00 mq	950,00 mq	1,00	950,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				<b>950,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 34 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 232**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	1050,00 mq	1050,00 mq	1,00	1050,00 mq	0,00 m	

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>1050,00 mq</b>	
---	-------------------	--

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 35 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 233**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	1420,00 mq	1420,00 mq	1,00	1420,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1420,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 36 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 234**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	1040,00 mq	1040,00 mq	1,00	1040,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1040,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 37 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 235**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	2850,00 mq	2850,00 mq	1,00	2850,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2850,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 38 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 236**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	1050,00 mq	1050,00 mq	1,00	1050,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1050,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 39 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 237**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	5800,00 mq	5800,00 mq	1,00	5800,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5800,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.



**BENE N° 40 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 15 PARTICELLA 18**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	1020,00 mq	1020,00 mq	1,00	1020,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1020,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 41 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 15 PARTICELLA 19**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	2550,00 mq	2550,00 mq	1,00	2550,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2550,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 139**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 139 Qualità Prato arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.26.90 Reddito dominicale € 7,64 Reddito agrario € 7,64
Dal 14/10/2016 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 139 Qualità Prato arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.26.90 Reddito dominicale € 7,64 Reddito agrario € 7,64

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 142**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 142 Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.10.90 Reddito dominicale € 1,01 Reddito agrario € 0,34
Dal 14/10/2016 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 142 Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.10.90 Reddito dominicale € 1,01

		Reddito agrario € 0,34
--	--	------------------------

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 143

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 143 Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.06.00 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 0,19
Dal 14/10/2016 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 143 Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.06.00 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 0,19

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 144

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 144 Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.03.10 Reddito dominicale € 0,29 Reddito agrario € 0,10
Dal 14/10/2016 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 144 Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.03.10 Reddito dominicale € 0,29 Reddito agrario € 0,10

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 145

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 145 Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.03.60 Reddito dominicale € 0,33 Reddito agrario € 0,11
Dal 14/10/2016 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 145 Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.03.60 Reddito dominicale € 0,33 Reddito agrario € 0,11

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 146**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 146 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.04.40 Reddito dominicale € 1,14 Reddito agrario € 1,59
Dal 14/10/2016 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 146 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.04.40 Reddito dominicale € 1,14 Reddito agrario € 1,59

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 147**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 147 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.04.70 Reddito dominicale € 1,21 Reddito agrario € 1,70
Dal 14/10/2016 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 147 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.04.70 Reddito dominicale € 1,21 Reddito agrario € 1,70

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 148**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 148 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.09.00 Reddito dominicale € 2,32 Reddito agrario € 3,25
Dal 14/10/2016 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 148 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.09.00 Reddito dominicale € 2,32 Reddito agrario € 3,25

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 149**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 149 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.23.50 Reddito dominicale € 6,07 Reddito agrario € 8,50
Dal 14/10/2016 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 149 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.23.50 Reddito dominicale € 6,07 Reddito agrario € 8,50

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 150**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 150 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.15.30 Reddito dominicale € 3,95 Reddito agrario € 5,53
Dal 14/10/2016 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 150 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.15.30 Reddito dominicale € 3,95 Reddito agrario € 5,53

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 151**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 151 Qualità Prato arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.16.60 Reddito dominicale € 3,00 Reddito agrario € 3,43
Dal 14/10/2016 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 151 Qualità Prato arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.16.60 Reddito dominicale € 3,00 Reddito agrario € 3,43

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.



**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 152**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 152 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.13.30 Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,21
Dal 14/10/2016 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 152 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.13.30 Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,21

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 153**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 153 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.50 Reddito dominicale € 0,16 Reddito agrario € 0,05
Dal 14/10/2016 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 153 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.50 Reddito dominicale € 0,16 Reddito agrario € 0,05

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 154**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 154 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.98.90 Reddito dominicale € 6,13 Reddito agrario € 2,55
Dal 14/10/2016 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 154 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.98.90 Reddito dominicale € 6,13 Reddito agrario € 2,55

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 155**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 155 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.77.30 Reddito dominicale € 19,96 Reddito agrario € 27,95
Dal 14/10/2016 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 155 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.77.30 Reddito dominicale € 19,96 Reddito agrario € 27,95

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 157**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 157 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.14.10 Reddito dominicale € 3,28 Reddito agrario € 4,37
Dal 14/10/2016 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 157 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.14.10 Reddito dominicale € 3,28 Reddito agrario € 4,37

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 158**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 158 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.08.60 Reddito dominicale € 2,66 Reddito agrario € 3,78
Dal 14/10/2016 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 158 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.08.60 Reddito dominicale € 2,66 Reddito agrario € 3,78

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 159**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 159 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.05.90 Reddito dominicale € 1,07 Reddito agrario € 2,44
Dal 14/10/2016 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 159 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.05.90 Reddito dominicale € 1,07 Reddito agrario € 2,44

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 161**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 161 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.06.10 Reddito dominicale € 1,42 Reddito agrario € 1,89
Dal 14/10/2016 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 161 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.06.10 Reddito dominicale € 1,42 Reddito agrario € 1,89

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 162**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 162 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.03.40 Reddito dominicale € 0,61 Reddito agrario € 1,40
Dal 14/10/2016 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 162 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.03.40 Reddito dominicale € 0,61 Reddito agrario € 1,40

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 163**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 163 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.70 Reddito dominicale € 0,49 Reddito agrario € 1,12
Dal 14/10/2016 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 163 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.70 Reddito dominicale € 0,49 Reddito agrario € 1,12

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 174**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 174 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.80 Reddito dominicale € 0,51 Reddito agrario € 1,16
Dal 14/10/2016 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 174 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.80 Reddito dominicale € 0,51 Reddito agrario € 1,16

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 175**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 175 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.90 Reddito dominicale € 0,52 Reddito agrario € 1,20
Dal 14/10/2016 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 175 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.90 Reddito dominicale € 0,52 Reddito agrario € 1,20

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 176**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 176 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.20 Reddito dominicale € 0,40 Reddito agrario € 0,91
Dal 14/10/2016 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 176 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.20 Reddito dominicale € 0,40 Reddito agrario € 0,91

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 177**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 177 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.03.40 Reddito dominicale € 0,61 Reddito agrario € 1,40
Dal 14/10/2016 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 177 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.03.40 Reddito dominicale € 0,61 Reddito agrario € 1,40

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 178**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 178 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.06.20 Reddito dominicale € 1,12 Reddito agrario € 2,56
Dal 14/10/2016 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 178 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.06.20 Reddito dominicale € 1,12 Reddito agrario € 2,56

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 179**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 179 Qualità Vigneto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.08.90 Reddito dominicale € 1,61 Reddito agrario € 2,30
Dal 14/10/2016 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 179 Qualità Vigneto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.08.90 Reddito dominicale € 1,61 Reddito agrario € 2,30

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 181**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 181 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.13.70 Reddito dominicale € 4,25 Reddito agrario € 6,01
Dal 14/10/2016 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 181 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.13.70 Reddito dominicale € 4,25 Reddito agrario € 6,01

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 29 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 195**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 195 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.37.00 Reddito dominicale € 2,29 Reddito agrario € 0,96
Dal 14/10/2016 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 195 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.37.00 Reddito dominicale € 2,29 Reddito agrario € 0,96

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 30 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 379**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 11/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 156 Categoria A6 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 136,34 Piano S1-T
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 379 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.01.60
Dal 14/10/2006 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 379 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.01.60
Dal 11/07/2008 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 379 Categoria F1
Dal 14/10/2016 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 379 Categoria F1

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 212**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 212 Qualità Prato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.05.70 Reddito dominicale € 0,74 Reddito agrario € 1,03
Dal 14/10/2006 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 212 Qualità Prato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.05.70 Reddito dominicale € 0,74 Reddito agrario € 1,03

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 213**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 213 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.06.90 Reddito dominicale € 1,78 Reddito agrario € 2,49
Dal 14/10/2006 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 213 Qualità Vigneto Cl.3



		Superficie (ha are ca) 00.06.90 Reddito dominicale € 1,78 Reddito agrario € 2,49
--	--	--

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 33 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 214**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 214 Qualità Frutteto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.09.50 Reddito dominicale € 4,66 Reddito agrario € 5,40
Dal 14/10/2006 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 214 Qualità Frutteto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.09.50 Reddito dominicale € 4,66 Reddito agrario € 5,40

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 34 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 232**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 232 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.10.50 Reddito dominicale € 2,71 Reddito agrario € 3,80
Dal 14/10/2006 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 232 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.10.50 Reddito dominicale € 2,71 Reddito agrario € 3,80

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 35 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 233**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 233 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.14.20 Reddito dominicale € 0,66 Reddito agrario € 0,22
Dal 14/10/2006 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 233 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.14.20 Reddito dominicale € 0,66

		Reddito agrario € 0,22
--	--	------------------------

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 36 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 234**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 234 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.10.40 Reddito dominicale € 0,64 Reddito agrario € 0,27
Dal 14/10/2006 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 234 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.10.40 Reddito dominicale € 0,64 Reddito agrario € 0,27

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 37 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 235**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 235 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.28.50 Reddito dominicale € 1,77 Reddito agrario € 0,74
Dal 14/10/2006 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 235 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.28.50 Reddito dominicale € 1,77 Reddito agrario € 0,74

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 38 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 236**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 236 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.10.50 Reddito dominicale € 0,65 Reddito agrario € 0,27
Dal 14/10/2006 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 236 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.10.50 Reddito dominicale € 0,65 Reddito agrario € 0,27

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 39 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 237**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 237 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.58.00 Reddito dominicale € 14,98 Reddito agrario € 20,97
Dal 14/10/2006 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 237 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.58.00 Reddito dominicale € 14,98 Reddito agrario € 20,97

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 40 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 15 PARTICELLA 18**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 18 Qualità Seminitivo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.10.20 Reddito dominicale € 1,84 Reddito agrario € 4,21
Dal 14/10/2006 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 18 Qualità Seminitivo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.10.20 Reddito dominicale € 1,84 Reddito agrario € 4,21

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 41 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 15 PARTICELLA 19**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 19 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.25.50 Reddito dominicale € 5,93 Reddito agrario € 7,90
Dal 14/10/2006 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 19 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.25.50 Reddito dominicale € 5,93 Reddito agrario € 7,90

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 139

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
13	139				Prato arborato	3	00.26.90 mq	7,64 €	7,64 €	

#### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 142

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
13	142				Bosco misto	1	00.10.90 mq	1,01 €	0,34 €	

#### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 143

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
13	143				Bosco misto	1	00.06.00 mq	0,56 €	0,19 €	

#### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 144

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
13	144				Bosco misto	1	00.03.10 mq	0,29 €	0,10 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 145**

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
13	145				Bosco misto	1	00.03.60 mq	0,33 €	0,11 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 146**

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
13	146				Vigneto	3	00.04.40 mq	1,14 €	1,59 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 147**

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
13	147				Vigneto	3	00.04.70 mq	1,21 €	1,70 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 148**

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
13	148				Vigneto	3	00.09.00 mq	2,32 €	3,25 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 149**

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
13	149				Vigneto	3	00.23.50 mq	6,07 €	8,50 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 150**

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
13	150				Vigneto	3	00.15.30 mq	3,95 €	5,53 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 151**

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
13	151				Prato arborato	4	00.16.60 mq	3 €	3,43 €	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

### **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 152**

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
13	152				Bosco ceduo	2	00.13.30 mq	0,62 €	0,21 €	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

### **BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 153**

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
13	153				Bosco ceduo	2	00.03.50 mq	0,16 €	0,05 €	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

### **BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 154**

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
13	154				Bosco ceduo	1	00.98.90 mq	6,13 €	2,55 €	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.



**BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 155**

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
13	155				Vigneto	3	00.77.30 mq	19,96 €	27,95 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 157**

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
13	157				Prato	3	00.14.10 mq	3,28 €	4,37 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 158**

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
13	158				Seminativo arborato	3	00.08.60 mq	2,66 €	3,78 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 159**

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
13	159				Seminativo	3	00.05.90 mq	1,07 €	2,44 €	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

### **BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 161**

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
13	161				Prato	3	00.06.10 mq	1,42 €	1,89 €	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

### **BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 162**

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
13	162				Seminativo	3	00.03.40 mq	0,61 €	1,40 €	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

### **BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 163**

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
13	163				Seminativo	3	00.02.70 mq	0,49 €	1,12 €	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

### **BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 174**

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
13	174				Seminativo	3	00.02.80 mq	0,51 €	1,16 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 175**

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
13	175				Seminativo	3	00.02.90 mq	0,52 €	1,20 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 176**

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
13	176				Seminativo	3	00.02.20 mq	0,40 €	0,91 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 177**

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
13	177				Seminativo	3	00.03.40 mq	0,61 €	1,40 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 178**

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
13	178				Seminativo	3	00.06.20 mq	1,12 €	2,56 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 179**

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
13	179				Vigneto	4	00.08.90 mq	1,61 €	2,30 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 181**

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
13	181				Seminativo arborato	3	00.13.70 mq	4,25 €	6,01 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 29 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 195**

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

13	195				Bosco ceduo	1	00.37.00 mq	2,29 €	0,96 €	
----	-----	--	--	--	-------------	---	-------------	--------	--------	--

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.



**BENE N° 30 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 379**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	379			F1						

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	
13	379				ENTE URBANO		00.01.60 mq				

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area urbana censita a Catasto Fabbricati ma priva di planimetria catastale.

**BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 212**

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	
14	212				Prato	4	00.05.70 mq	0,74 €	1,03 €		

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.



**BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 213**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato	

				Cens.			ha are ca	dominicale	agrario	
14	213				Vigneto	3	00.06.90 mq	1,78 €	2,49 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 33 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 214**

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
14	214				Frutteto	3	00.09.50 mq	4,66 €	5,40 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 34 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 232**

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
14	232				Vigneto	3	00.10.50 mq	2,71 €	3,80 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 35 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 233**

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
14	233				Bosco ceduo	2	00.14.20 mq	0,66 €	0,22 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 36 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 234**

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
14	234				Bosco ceduo	1	00.10.40 mq	0,64 €	0,27 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 37 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 235**

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
14	235				Bosco ceduo	1	00.28.50 mq	1,77 €	0,74 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 38 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 236**

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
14	236				Bosco ceduo	1	00.10.50 mq	0,65 €	0,27 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 39 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 237**

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



14	237				Vigneto	3	00.58.00 mq	14,98 €	20,97 €	
----	-----	--	--	--	---------	---	-------------	---------	---------	--

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.



**BENE N° 40 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 15 PARTICELLA 18**

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
15	18				Seminativo	3	00.10.20 mq	1,84 €	4,21 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 41 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 15 PARTICELLA 19**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	19				Prato	3	00.25.50 mq	5,93 €	7,90 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**STATO CONSERVATIVO**

INTERO LOTTO

Terreni incolti.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

INTERO LOTTO

I terreni non risultano gravati da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 2 marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Meina.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

INTERO LOTTO

Terreni incolti.



## STATO DI OCCUPAZIONE

INTERO LOTTO

I terreni risultano liberi.

## PROVENIENZE VENTENNALI

INTERO LOTTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/1987 al 14/11/2003	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Viglino Antonio	11/02/1987	49.227	8.974
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	05/03/1987	2.119	1.697
Dal 22/10/1987 al 14/11/2003	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Viglino Antonio	22/10/1987	50.213	9.276
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	13/11/1987	9.436	7.279
Dal 10/11/1989 al 14/11/2003	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Viglino Antonio	10/11/1989	59.555	10.361
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	28/11/1989	9.988	7.589
Dal 10/11/1989 al 14/11/2003	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Viglino Antonio	10/11/1989	59.556	
		Trascrizione			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	28/11/1989	9.989	7.590
Dal 27/11/1989 al 14/11/2003	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Viglino Antonio	27/11/1989	59.915	10.387
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	14/12/1989	10.509	7.984
Dal 30/11/1989 al 14/11/2003	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Viglino Antonio	30/11/1989	59.998	10.397
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	22/12/1989	10.846	8.248
Dal 14/02/1990 al 14/11/2003	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maria Luisa Marsala Lupo	14/02/1990	54.243	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	19/02/1990	1.401	1.028
Dal 20/03/1990 al 14/11/2003	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Viglino Antonio	20/03/1990	61.700	10.565
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	05/04/1990	2.957	2.164
Dal 20/03/1990 al 14/11/2003	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Viglino Antonio	20/03/1990	61.699	10.564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	05/04/1990	2.956	2.163
Dal 29/03/1990 al	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			

14/11/2003		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Fabrizia Satta Flores	29/03/1990	19.808	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Verbania	24/04/1990	3.532	2.576	
Dal 01/08/1991 al 14/11/2003	**** Omissis ****	<b>trasferimento sede</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Vitale	25/07/1991	136.765	3.942
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	01/08/1991	7.267	5.539
Dal 02/08/1991 al 14/11/2003	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Viglino Antonio	02/08/1991	68.704	11.242
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	14/08/1991	7.829	5.968
Dal 02/08/1991 al 14/11/2003	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Viglino Antonio	02/08/1991	68.703	11.241
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	14/08/1991	7.828	5.967
Dal 23/12/1993 al 14/11/2003	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Viglino Antonio	23/12/1993	78.351	12.298
			Rettifica 26/3/1998	Rettifica 89.539	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Verbania	30/12/1993	11.286	8.816		
	Rettifica 29/4/1998	Rettifica 3.538	Rettifica 343		
Dal 14/11/2003 al 14/10/2016	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Notaio Mittino Giuseppe	14/11/2003	423.537	25.993
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	09/12/2003	15.073	10.486
Dal 14/10/2016 al 23/06/2023	**** Omissis ****	<b> fusione società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Grilli Giulio	14/10/2016	11.298	8.655
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	18/10/2016	10.371	7.994

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### INTERO LOTTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 23/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Verbania il 24/02/2021  
 Reg. gen. 2.183 - Reg. part. 213  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 298.325,42  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 293.691,42  
 Rogante: Tribunale di Verbania  
 Data: 22/01/2021  
 N° repertorio: 48
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Verbania il 19/07/2021  
 Reg. gen. 8.882 - Reg. part. 932  
 Quota: 1/1

Importo: € 690.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 689.532,31  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 23/06/2021  
N° repertorio: 291



- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 15/10/2021  
Reg. gen. 12.494 - Reg. part. 1.334  
Quota: 1/1

Importo: € 711.303,27

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 711.303,27

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 21/09/2021

N° repertorio: 400

- **ipoteca amministrativa** derivante da addebito esecutivo

Iscritto a Verbania il 23/02/2022

Reg. gen. 2.119 - Reg. part. 207

Quota: 1/1

Importo: € 1.396.482,96

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 698.241,48

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 22/02/2022

N° repertorio: 635

N° raccolta: 13.822

Note: Non trattati gli immobili identificati a catasto terreni al foglio 13 particelle 142, 153, 163, 174, 177, 379 e foglio 14 particella 234.



### Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Verbania il 17/01/2022

Reg. gen. 360 - Reg. part. 280

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura



### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per l'annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali

adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

- BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 139**
  - BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 142**
  - BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 143**
  - BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 144**
  - BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 145**
  - BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 146**
  - BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 147**
  - BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 148**
  - BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 149**
  - BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 150**
  - BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 151**
  - BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 152**
  - BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 153**
- 

I terreni risultano classificati dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Zone produttive - zone rurali e boscate" normate dall'articolo 24 delle N.T.A.. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 2 marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Meina.

- BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 154**
  - BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 155**
- 

I terreni risultano classificati dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in parte "Zone produttive - zone rurali e boscate" normate dall'articolo 24 delle N.T.A. ed in parte "zone residenziali - zone di nuovo impianto a destinazione turistica" normate dall'articolo 21/f delle N.T.A.. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 2 marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Meina.

- BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 157**
- BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 158**
- BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 159**
- BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 161**
- BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 162**
- BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 163**
- BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 174**
- BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 175**
- BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 176**



**BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 177**

**BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 178**

**BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 179**

**BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 181**

---

I terreni risultano classificati dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "zone residenziali - zone di nuovo impianto a destinazione turistica" normate dall'articolo 21/f delle N.T.A.. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 2 marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Meina.

**BENE N° 29 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 195**

---

Il terreno risulta classificato dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in parte "Zone produttive - zone rurali e boscate" normate dall'articolo 24 delle N.T.A. ed in parte "zone residenziali - zone di nuovo impianto a destinazione turistica" normate dall'articolo 21/f delle N.T.A.. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 2 marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Meina.

**BENE N° 30 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 13 PARTICELLA 379**

**BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 212**

**BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 213**

**BENE N° 33 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 214**

**BENE N° 34 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 232**

**BENE N° 35 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 233**

**BENE N° 36 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 234**

**BENE N° 37 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 235**

**BENE N° 38 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 236**

**BENE N° 39 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 14 PARTICELLA 237**

**BENE N° 40 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 15 PARTICELLA 18**

**BENE N° 41 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - FOGLIO 15 PARTICELLA 19**

---

I terreni risultano classificati dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Zone produttive - zone rurali e boscate" normate dall'articolo 24 delle N.T.A.. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 2 marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Meina.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### INTERO LOTTO

Gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

I terreni non risultano gravati da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 2 marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Meina.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che le aree non sono state oggetto di provvedimenti edilizi. Pertanto considerando che trattasi di aree libere, si ritengono le stesse urbanisticamente conformi.



## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 42** - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 144
- **Bene N° 43** - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 146
- **Bene N° 44** - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 148
- **Bene N° 45** - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 149
- **Bene N° 46** - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 227

### DESCRIZIONE

---

#### INTERO LOTTO

Terreni, ovvero ex cava lapidea. Si rimanda alla perizia specifica dell'Ausiliario Geologo Sfratato Francesco.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### INTERO LOTTO

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

### TITOLARITÀ

---

#### INTERO LOTTO

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

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

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23/6/2023 allegate alla presente.

### CONFINI

---

#### **BENE N° 42 - TERRENO UBICATO A BACENO (VB) - FOGLIO 29 PARTICELLA 144**

---

Catasto Terreni: particella 146.

**BENE N° 43 - TERRENO UBICATO A BACENO (VB) - FOGLIO 29 PARTICELLA 146**

Catasto Terreni: particelle 143, 148, 145.

**BENE N° 44 - TERRENO UBICATO A BACENO (VB) - FOGLIO 29 PARTICELLA 148**

Catasto Terreni: particelle 227, 146, 260, 149, 143, 146.

**BENE N° 45 - TERRENO UBICATO A BACENO (VB) - FOGLIO 29 PARTICELLA 149**

Catasto Terreni: particelle 142, 143, 148, 260, 150, 169, 167, altro foglio di mappa.

**BENE N° 46 - TERRENO UBICATO A BACENO (VB) - FOGLIO 29 PARTICELLA 227**

Catasto Terreni: particelle 143, 147, 148.

**CONSISTENZA****BENE N° 42 - TERRENO UBICATO A BACENO (VB) - FOGLIO 29 PARTICELLA 144**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	46,00 mq	46,00 mq	1,00	46,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>46,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 43 - TERRENO UBICATO A BACENO (VB) - FOGLIO 29 PARTICELLA 146**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	680,00 mq	680,00 mq	1,00	680,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>680,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 44 - TERRENO UBICATO A BACENO (VB) - FOGLIO 29 PARTICELLA 148**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	4060,00 mq	4060,00 mq	1,00	4060,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4060,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 45 - TERRENO UBICATO A BACENO (VB) - FOGLIO 29 PARTICELLA 149**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	7950,00 mq	7950,00 mq	1,00	7950,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7950,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 46 - TERRENO UBICATO A BACENO (VB) - FOGLIO 29 PARTICELLA 227**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	1760,00 mq	1760,00 mq	1,00	1760,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1760,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 42 - TERRENO UBICATO A BACENO (VB) - FOGLIO 29 PARTICELLA 144**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/10/1994 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 144 Qualità Fabb rurale Superficie (ha are ca) 00.00.46
Dal 17/07/2014 al 19/12/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 144 Qualità Fabb rurale
Dal 19/12/2018 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 144 Qualità Costr no ab Superficie (ha are ca) 00.00.46

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 43 - TERRENO UBICATO A BACENO (VB) - FOGLIO 29 PARTICELLA 146**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/10/1994 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 146 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.06.80 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,18
Dal 17/07/2014 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 146 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.06.80 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,18

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 44 - TERRENO UBICATO A BACENO (VB) - FOGLIO 29 PARTICELLA 148**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/10/1994 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 148 Qualità Bosco ceduo Cl.3

		Superficie (ha are ca) 00.40.60 Reddito dominicale € 0,63 Reddito agrario € 0,42
Dal 17/07/2014 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 148 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.40.60 Reddito dominicale € 0,63 Reddito agrario € 0,42

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

#### **BENE N° 45 - TERRENO UBICATO A BACENO (VB) - FOGLIO 29 PARTICELLA 149**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/10/1994 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 149 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.79.50 Reddito dominicale € 1,23 Reddito agrario € 0,82
Dal 17/07/2014 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 149 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.79.50 Reddito dominicale € 1,23 Reddito agrario € 0,82

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

#### **BENE N° 46 - TERRENO UBICATO A BACENO (VB) - FOGLIO 29 PARTICELLA 227**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/10/1994 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 227 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.17.60 Reddito dominicale € 0,27 Reddito agrario € 0,18
Dal 17/07/2014 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 227 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.17.60 Reddito dominicale € 0,27 Reddito agrario € 0,18

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

#### **DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 42 - TERRENO UBICATO A BACENO (VB) - FOGLIO 29 PARTICELLA 144**

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
29	144				Costruzione no ab		00.00.46 mq			

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 43 - TERRENO UBICATO A BACENO (VB) - FOGLIO 29 PARTICELLA 146**

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
29	146				Bosco ceduo	1	00.06.80 mq	0,39 €	0,18 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 44 - TERRENO UBICATO A BACENO (VB) - FOGLIO 29 PARTICELLA 148**

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
29	148				Bosco ceduo	3	00.40.60 mq	0,63 €	0,42 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 45 - TERRENO UBICATO A BACENO (VB) - FOGLIO 29 PARTICELLA 149**

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
29	149				Bosco ceduo	3	00.79.50 mq	1,23 €	0,82 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.



Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 46 - TERRENO UBICATO A BACENO (VB) - FOGLIO 29 PARTICELLA 227**

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
29	227				Bosco ceduo	3	00.17.60 mq	0,27 €	0,18 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**STATO CONSERVATIVO**

INTERO LOTTO

Terreni incolti.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

INTERO LOTTO

I terreni non risultano gravati da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 27 febbraio 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baceno.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

INTERO LOTTO

Terreni incolti, ovvero ex cava lapidea. Si rimanda alla perizia specifica dell'Ausiliario Geologo Sfratato Francesco.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

INTERO LOTTO

Gli immobili risultano liberi.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

INTERO LOTTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/1994 al 17/07/2014	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Nadia Gatto	07/10/1994	6.537	1.495
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	13/10/1994	8.611	6.531
Dal 17/07/2014 al 23/06/2023	**** Omissis ****	<b>atto di trasformazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Soldani Manlio Carlo	17/07/2014	3.732	2.034
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	04/08/2014	7.895	6.359

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### INTERO LOTTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 23/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 24/02/2021  
Reg. gen. 2.183 - Reg. part. 213  
Quota: 1/1  
Importo: € 298.325,42  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 293.691,42  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 22/01/2021  
N° repertorio: 48
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 19/07/2021  
Reg. gen. 8.882 - Reg. part. 932

Quota: 1/1  
Importo: € 690.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 689.532,31  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 23/06/2021  
N° repertorio: 291

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 15/10/2021  
Reg. gen. 12.494 - Reg. part. 1.334

Quota: 1/1  
Importo: € 711.303,27  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 711.303,27  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 21/09/2021  
N° repertorio: 400

- **ipoteca amministrativa** derivante da addebito esecutivo

Iscritto a Verbania il 23/02/2022  
Reg. gen. 2.119 - Reg. part. 207

Quota: 1/1  
Importo: € 1.396.482,96  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 698.241,48  
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione  
Data: 22/02/2022  
N° repertorio: 635  
N° raccolta: 13.822

### **Trascrizioni**

- **pignoramento**

Trascritto a Verbania il 17/01/2022  
Reg. gen. 360 - Reg. part. 280

Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per l'annotazione alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

## NORMATIVA URBANISTICA

---



### INTERO LOTTO

Gli immobili risultano classificati dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in parte in "aree per attività estrattiva" normate dall'articolo 23 delle N.T.A. ed in parte in "agricola-aree montane" normate dall'articolo 32 delle N.T.A.. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 27 febbraio 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baceno.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### INTERO LOTTO

Gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

I terreni non risultano gravati da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 27 febbraio 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baceno.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che le aree non sono state oggetto di provvedimenti edilizi. Pertanto considerando che trattasi di aree libere, si ritengono le stesse urbanisticamente conformi.



## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 47** - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 381
- **Bene N° 48** - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 382
- **Bene N° 49** - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 1051
- **Bene N° 50** - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 1052
- **Bene N° 51** - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 1053

### DESCRIZIONE

---

INTERO LOTTO

Terreni

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

INTERO LOTTO

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

### TITOLARITÀ

---

INTERO LOTTO

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

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

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23/6/2023 allegate alla presente.

### CONFINI

---

**BENE N° 47 - TERRENO UBICATO A VOGOGNA (VB) - FOGLIO 7 PARTICELLA 381**

Catasto Terreni: particelle 418, 1051, 382, 85.

**BENE N° 48 - TERRENO UBICATO A VOGOGNA (VB) - FOGLIO 7 PARTICELLA 382**

Catasto Terreni: particelle 85, 384, 1051, 381.

**BENE N° 49 - TERRENO UBICATO A VOGOGNA (VB) - FOGLIO 7 PARTICELLA 1051**

Catasto Terreni: particelle 418, 1054, 1052, 382, 381, 1050.

**BENE N° 50 - TERRENO UBICATO A VOGOGNA (VB) - FOGLIO 7 PARTICELLA 1052**

Catasto Terreni: particelle 1055, 1053, 1049, 1051.

**BENE N° 51 - TERRENO UBICATO A VOGOGNA (VB) - FOGLIO 7 PARTICELLA 1053**

Catasto Terreni: particelle 1056, 1052, 1048.

**CONSISTENZA****BENE N° 47 - TERRENO UBICATO A VOGOGNA (VB) - FOGLIO 7 PARTICELLA 381**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	660,00 mq	660,00 mq	1,00	660,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>660,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 48 - TERRENO UBICATO A VOGOGNA (VB) - FOGLIO 7 PARTICELLA 382**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	1900,00 mq	1900,00 mq	1,00	1900,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1900,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 49 - TERRENO UBICATO A VOGOGNA (VB) - FOGLIO 7 PARTICELLA 1051**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	15,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 50 - TERRENO UBICATO A VOGOGNA (VB) - FOGLIO 7 PARTICELLA 1052**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	11,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 51 - TERRENO UBICATO A VOGOGNA (VB) - FOGLIO 7 PARTICELLA 1053**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	4,00 mq	4,00 mq	1,00	4,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 47 - TERRENO UBICATO A VOGOGNA (VB) - FOGLIO 7 PARTICELLA 381**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/1988 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 381 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.06.60 Reddito dominicale € 2,05 Reddito agrario € 2,90
Dal 17/07/2014 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 381 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.06.60 Reddito dominicale € 2,05 Reddito agrario € 2,90

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 48 - TERRENO UBICATO A VOGOGNA (VB) - FOGLIO 7 PARTICELLA 382**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/1988 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 382 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.19.00 Reddito dominicale € 5,89 Reddito agrario € 8,34
Dal 17/07/2014 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 382 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.19.00 Reddito dominicale € 5,89 Reddito agrario € 8,34

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 49 - TERRENO UBICATO A VOGOGNA (VB) - FOGLIO 7 PARTICELLA 1051**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/1988 al 07/07/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 383 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.30



		Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,13
Dal 07/07/2009 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 1051 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.15 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,07
Dal 17/07/2014 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 1051 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.15 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,07

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

### **BENE N° 50 - TERRENO UBICATO A VOGOGNA (VB) - FOGLIO 7 PARTICELLA 1052**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/1988 al 07/07/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 383 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.30 Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,13
Dal 07/07/2009 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 1052 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.11 Reddito dominicale € 0,03 Reddito agrario € 0,05
Dal 17/07/2014 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 1052 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.11 Reddito dominicale € 0,03 Reddito agrario € 0,05

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

### **BENE N° 51 - TERRENO UBICATO A VOGOGNA (VB) - FOGLIO 7 PARTICELLA 1053**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/1988 al 07/07/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 383 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.30 Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,13
Dal 07/07/2009 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 1053 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.04 Reddito dominicale € 0,01

		Reddito agrario € 0,02
Dal 17/07/2014 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 1053 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.04 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,02

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 47 - TERRENO UBICATO A VOGOGNA (VB) - FOGLIO 7 PARTICELLA 381

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
7	381				Prato	2	00.06.60 mq	2,05 €	2,90 €	

#### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

### BENE N° 48 - TERRENO UBICATO A VOGOGNA (VB) - FOGLIO 7 PARTICELLA 382

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
7	382				Prato	2	00.19.00 mq	5,89 €	8,34 €	

#### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

### BENE N° 49 - TERRENO UBICATO A VOGOGNA (VB) - FOGLIO 7 PARTICELLA 1051

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
7	1051				Prato	2	00.00.15 mq	0,05 €	0,07 €	

#### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 50 - TERRENO UBICATO A VOGOGNA (VB) - FOGLIO 7 PARTICELLA 1052**

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
7	1052				Prato	2	00.00.11 mq	0,03 €	0,05 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 51 - TERRENO UBICATO A VOGOGNA (VB) - FOGLIO 7 PARTICELLA 1053**

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
7	1053				Prato	2	00.00.04 mq	0,01 €	0,02 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**STATO CONSERVATIVO**

INTERO LOTTO

Terreni incolti.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 47 - TERRENO UBICATO A VOGOGNA (VB) - FOGLIO 7 PARTICELLA 381**

**BENE N° 48 - TERRENO UBICATO A VOGOGNA (VB) - FOGLIO 7 PARTICELLA 382**

Si evidenzia che i terreni suddetti, risultano gravati da servitù in forza della scrittura privata autenticata del Notaio Avondola Domenico l'11 marzo 2003, repertorio n. 63.663, trascritto a Verbania il 15 aprile 2003 ai n.ri 4.415-3.163.

INTERO LOTTO

Terreni per la maggior superficie occupati da sedime stradale (particelle 381 e 382) e per la restante superficie trattasi di reliquati.

I terreni non risultano gravati da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 23 febbraio 2023 a firma del Responsabile del Procedimento del Comune di Vogogna.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### INTERO LOTTO

Terreni per la maggior superficie occupati da sedime stradale (particelle 381 e 382) e per la restante superficie trattasi di reliquati.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### INTERO LOTTO

Terreni per la maggior superficie occupati da sedime stradale (particelle 381 e 382) e per la restante superficie trattasi di reliquati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### INTERO LOTTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/04/1981 al 25/07/1991	**** Omissis ****	<b>atto di permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Laurini Alberto	03/04/1981	3.725	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	27/04/1981	2.913	2.432
Dal 25/07/1991 al 17/07/2014	**** Omissis ****	<b>atto di trasferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vitale Francesco	25/07/1991	136.765	3.942
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	01/08/1991	7.267	5.539
Dal 17/07/2014 al 23/06/2023	**** Omissis ****	<b>atto di trasformazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Soldani Manlio Carlo	17/07/2014	3.732	2.034
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	04/08/2014	7.895	6.359

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### INTERO LOTTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 23/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 24/02/2021  
Reg. gen. 2.183 - Reg. part. 213  
Quota: 1/1  
Importo: € 298.325,42  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 293.691,42  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 22/01/2021  
N° repertorio: 48
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 19/07/2021  
Reg. gen. 8.882 - Reg. part. 932  
Quota: 1/1  
Importo: € 690.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 689.532,31  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 23/06/2021  
N° repertorio: 291
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 15/10/2021  
Reg. gen. 12.494 - Reg. part. 1.334  
Quota: 1/1  
Importo: € 711.303,27  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 711.303,27

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 21/09/2021

N° repertorio: 400

- **ipoteca amministrativa** derivante da addebito esecutivo

Iscritto a Verbania il 23/02/2022

Reg. gen. 2.119 - Reg. part. 207

Quota: 1/1

Importo: € 1.396.482,96

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 698.241,48

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 22/02/2022

N° repertorio: 635

N° raccolta: 13.822

Note: Non trattati gli immobili identificati a catasto terreni al foglio 7 particelle 1051, 1052, 1053.



### **Trascrizioni**

- **pignoramento**

Trascritto a Verbania il 17/01/2022

Reg. gen. 360 - Reg. part. 280

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura



### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per l'annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **INTERO LOTTO**

I terreni risultano classificati dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Usi Agricoli - E1 - Terreni ad elevata produttività" normate dall'articolo 3.5.1 delle N.T.A.. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 23 febbraio 2023 a firma del Responsabile del Procedimento del Comune di Vogogna.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### INTERO LOTTO

Gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

I terreni non risultano gravati da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 23 febbraio 2023 a firma del Responsabile del Procedimento del Comune di Vogogna.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che le aree non sono state oggetto di provvedimenti edilizi. Pertanto considerando le caratteristiche si ritengono le stesse urbanisticamente conformi.

Si evidenzia che i terreni per la maggior superficie sono occupati da sedime stradale (particelle 381 e 382) e per la restante superficie trattasi di reliquati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 52** - Bar ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 7

### DESCRIZIONE

Bar inserito in fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da:

- piano terra bar, n. 2 magazzini, area di preparazione, wc e spogliatoio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### 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)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23/6/2023 allegate alla presente.

### CONFINI

Catasto Terreni intera particella rustica di cui l'unità è parte: strada, particella 312, altro foglio di mappa, particelle 255, 254, 25, rio, particella 313.

Catasto Fabbricati: subalterni 2 (BCNC), 3 (BCNC) e 8.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
bar-accessori	128,00 mq	138,00 mq	1,00	138,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>138,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.  
 Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.  
 Altezze interne vedasi scheda catastale.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2009 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 252 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 01.30.17
Dal 30/04/2009 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 7 Categoria D8 Rendita € 1.314,00 Piano T
Dal 17/07/2014 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 7 Categoria D8 Rendita € 1.314,00 Piano T

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	252	7		D8				1.314,00 €	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	
12	252				ENTE URBANO		01.30.17 mq				

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale, corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa.

Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i.,

si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità si trova in buono stato conservativo.



## PARTI COMUNI

---

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile a carattere condominiale di cui è parte.

Le aree comuni sono individuate dai subalterni 1, 2, 3, 4 (beni comuni non censibili) e dai subalterni 6, 23 (beni comuni censibili). Si rimanda alla documentazione catastale allegata per la definizione della titolarità sui singoli beni comuni dell'unità immobiliare in oggetto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, risulta gravata da servitù in forza della scrittura privata autenticata del Notaio Mittino Giuseppe il 10 marzo 2009, repertorio n. 457.427/32.480, trascritto a Verbania il 27 marzo 2009 ai n.ri 3.674/2.610.

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dal parcheggio del centro commerciale e da percorsi comuni
- finitura esterna: intonaco al civile tinteggiato - pannelli prefabbricati - vetro - legno
- murature perimetrali: laterizio e/o pannelli prefabbricati
- strutture portanti verticali: laterizio e/o cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento e/o pannelli prefabbricati
- tramezzature divisorie: laterizio e/o pannelli prefabbricati e/o carton-gesso
- serramenti esterni: serrande metalliche
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagni in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: in piastrelle di ceramica o similari
- bagno: dotato di lavabo, water in ceramica con rubinetteria in acciaio
- impianto termo-sanitario: centralizzato ad aria con pompa di calore elettrica
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- altezze utili interne: 330 cm



Inoltre, si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/01/2020
- Scadenza contratto: 08/01/2024



### Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Contratto di affitto ramo di azienda, autenticato dal Notaio Daniela Gatti di Omegna in data 8 gennaio 2020 repertorio n. 5.202 raccolta 4.266.

Dati di registrazione: registrazione 23 gennaio 2020, serie 1T, n. 253

In particolare si evidenzia:

- articolo 2) durata - la durata dell'affitto viene fissata in numero 2 anni e si intenderà tacitamente prorogata di altri due anni, qualora sei mesi prima della scadenza convenuta o di quella delle eventuali proroghe una parte non dia disdetta all'altra a mezzo di lettera raccomandata A.R. o posta elettronica certificata (P.E.C.)

- articolo 7) canone - le parti dichiarano che il canone di affitto è convenuto nella somma mensile di in 375,00 € per i primi 12 mesi e di 500,00 € per i successivi mesi a partire dall'8 gennaio 2021, e cos', tenuto conto della durata del presente contratto, al netto delle eventuali proroghe, per complessivi 10.500,00 €, oltre ad I.V.A..

Il canone annuo di affitto sarà aggiornato, a partire dal 2021 nella misura del 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1990 al 07/11/2005	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Bellezza	08/11/1990	8.598	3.503
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	19/01/1991	856	680
Dal 07/11/2005 al 17/07/2014	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mittino Giuseppe	07/11/2005	445.131	28.622
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	17/11/2005	17.444	9.875
Dal 17/07/2014 al 23/06/2023	**** Omissis ****	atto di trasformazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Soldani	17/07/2014	3.732	2.034

		Manlio Carlo			
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	04/08/2014	7.895	6.359

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 23/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
 Iscritto a Verbania il 24/10/2007  
 Reg. gen. 15.435 - Reg. part. 2.731  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 9.750.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 6.500.000,00  
 Rogante: Notaio Mittino Giuseppe  
 Data: 17/10/2007  
 N° repertorio: 454.178  
 N° raccolta: 31.066  
 Si segnalano le seguenti annotazione per restrizione di beni:
  - Verbania 17/7/2009 n.ri 8.598/1.229 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
  - Verbania 13/5/2010 n.ri 5.027/428 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
  - Verbania 15/12/2010 n.ri 14.079/1.750 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
  - Verbania 2/7/2012 n.ri 6.958/986 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
 Si segnala la seguente annotazione per erogazione saldo:
  - Verbania 13/5/2010 n.ri 5.026/427
 Si segnalano le seguenti annotazioni per accordi tra le parti:
  - Verbania 12/3/2012 n.ri 2.644/373
  - Verbania 8/4/2014 n.ri 3.812/367
  - Verbania 11/3/2015 n.ri 2.466/262
  - Verbania 3/3/2015 n.ri 2.198/228
  - Verbania 2/10/2015 n.ri 9.283/1.186
  - Verbania 2/8/2016 n.ri 7.854/808

- Verbania 6/3/2017 n.ri 2.190/224
- Verbania 11/10/2017 n.ri 10.708/1.0181
- Verbania 17/1/2019 n.ri 569/46

Si segnala la seguente annotazione per riduzione somma da 6.500.000 € a 4.822.189,36 €:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.118/2.056

Si segnala la seguente annotazione per frazionamento in quota:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.119/2.057

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 24/02/2021  
Reg. gen. 2.183 - Reg. part. 213  
Quota: 1/1  
Importo: € 298.325,42  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 293.691,42  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 22/01/2021  
N° repertorio: 48
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 19/07/2021  
Reg. gen. 8.882 - Reg. part. 932  
Quota: 1/1  
Importo: € 690.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 689.532,31  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 23/06/2021  
N° repertorio: 291
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 15/10/2021  
Reg. gen. 12.494 - Reg. part. 1.334  
Quota: 1/1  
Importo: € 711.303,27  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 711.303,27  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 21/09/2021  
N° repertorio: 400
- **ipoteca amministrativa** derivante da addebito esecutivo  
Iscritto a Verbania il 23/02/2022  
Reg. gen. 2.119 - Reg. part. 207  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.396.482,96  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Capitale: € 698.241,48  
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione  
Data: 22/02/2022  
N° repertorio: 635  
N° raccolta: 13.822



### **Trascrizioni**

- **pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 17/01/2022  
Reg. gen. 360 - Reg. part. 280  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Aree di insediamento di impianti ad uso di attività terziarie commerciali e di servizio" normate dall'articolo 25 delle N.T.A.. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- P.C. n. 13/2007 del 15 giugno 2007
- variante P.C. n. 13/2007 del 17 ottobre 2008
- variante D.I.A. protocollo n. 2.512 del 26 febbraio 2009
- P.C. n. 6/2009 del 6 aprile 2009
- variante D.I.A. protocollo n. 5.782 del 30 aprile 2009



- variante D.I.A. protocollo n. 5.788 del 30 aprile 2009
- agibilità protocollo n. 6.539/2009 e agibilità protocollo n. 7.186/2009

Alla presente relazione sono allegati stralci dei suddetti provvedimenti con i relativi elaborati grafici.

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

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi di cui sopra, si evidenziano le seguenti difformità:

- lievi discordanze nel dimensionamento dei locali rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i.
- difformità riguardanti le altezze interne per modifica del posizionamento dei controsoffitti.

Al fine della regolarizzazione sarà necessario predisporre un apposito progetto di sanatoria, si stima un costo comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 1.500,00 € (onere considerato in sede di stima).

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

A seguito delle informazioni reperite l'amministrazione condominiale è in capo alla società, si relaziona quanto segue:

- non vi sono vincoli d'uso condominiali
- non vi sono in pendenza cause in cui il condominio è parte
- non risultano approvate delibere di spese straordinarie non ancora eseguite
- la quota millesimale di proprietà sulle parti comuni del Condominio è pari a 30,38/1000
- importo medio annuo delle spese condominiali: 6.264,34 €
- totale spese per l'anno in corso e precedente: 3.077,25 sino al 31/05/2023
- morosità spese condominiali al 31/05/2023: nessuna



## LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 53** - Negozio ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 9

### DESCRIZIONE

Negozio inserito in fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da:

- piano terra negozio, anti-wc e wc.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### 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)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23/6/2023 allegate alla presente.

### CONFINI

Catasto Terreni intera particella rustica di cui l'unità è parte: strada, particella 312, altro foglio di mappa, particelle 255, 254, 25, rio, particella 313.

Catasto Fabbricati: subalterni 3 (BCNC), 1 (BCNC) e 8.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
negozio-accessori	64,00 mq	69,00 mq	1,00	69,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>69,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.  
 Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.  
 Altezze interne vedasi scheda catastale.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2009 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 252 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 01.30.17
Dal 30/04/2009 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 9 Categoria D8 Rendita € 706,00 Piano T
Dal 17/07/2014 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 9 Categoria D8 Rendita € 706,00 Piano T

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	252	9		D8				706,00 €	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
12	252				ENTE URBANO		01.30.17 mq			

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale, corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa.

Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i.,

si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità si trova in buono stato conservativo.



## PARTI COMUNI

---

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile a carattere condominiale di cui è parte.

Le aree comuni sono individuate dai subalterni 1, 2, 3, 4 (beni comuni non censibili) e dai subalterni 6, 23 (beni comuni censibili). Si rimanda alla documentazione catastale allegata per la definizione della titolarità sui singoli beni comuni dell'unità immobiliare in oggetto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, risulta gravata da servitù in forza della scrittura privata autenticata del Notaio Mittino Giuseppe il 10 marzo 2009, repertorio n. 457.427/32.480, trascritto a Verbania il 27 marzo 2009 ai n.ri 3.674/2.610.

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dal parcheggio del centro commerciale e da percorsi comuni
- finitura esterna: intonaco al civile tinteggiato - pannelli prefabbricati - vetro - legno
- murature perimetrali: laterizio e/o pannelli prefabbricati
- strutture portanti verticali: laterizio e/o cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento e/o pannelli prefabbricati
- tramezzature divisorie: laterizio e/o pannelli prefabbricati e/o carton-gesso
- serramenti esterni: serrande metalliche
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagni in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: pietra locale o similari
- bagno: dotato di lavabo, water in ceramica con rubinetteria in acciaio
- impianto termo-sanitario: centralizzato ad aria con pompa di calore elettrica
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- altezze utili interne: 320 cm



Inoltre, si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero e nella disponibilità dell'esecutato.

Si evidenzia la presenza all'interno dell'unità di vario materiale di arredo e di oggettistica.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1990 al 07/11/2005	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Enrico Bellezza	08/11/1990	8.598	3.503
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	19/01/1991	856	680
Dal 07/11/2005 al 17/07/2014	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mittino Giuseppe	07/11/2005	445.131	28.622
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	17/11/2005	17.444	9.875
Dal 17/07/2014 al 23/06/2023	**** Omissis ****	atto di trasformazione			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Soldani Manlio Carlo	17/07/2014	3.732	2.034
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	04/08/2014	7.895	6.359

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 23/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Verbania il 24/10/2007

Reg. gen. 15.435 - Reg. part. 2.731

Quota: 1/1

Importo: € 9.750.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 6.500.000,00

Rogante: Notaio Mittino Giuseppe

Data: 17/10/2007

N° repertorio: 454.178

N° raccolta: 31.066

Si segnalano le seguenti annotazione per restrizione di beni:

- Verbania 17/7/2009 n.ri 8.598/1.229 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

- Verbania 13/5/2010 n.ri 5.027/428 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

- Verbania 15/12/2010 n.ri 14.079/1.750 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

- Verbania 2/7/2012 n.ri 6.958/986 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

Si segnala la seguente annotazione per erogazione saldo:

- Verbania 13/5/2010 n.ri 5.026/427

Si segnalano le seguenti annotazioni per accordi tra le parti:

- Verbania 12/3/2012 n.ri 2.644/373

- Verbania 8/4/2014 n.ri 3.812/367

- Verbania 11/3/2015 n.ri 2.466/262

- Verbania 3/3/2015 n.ri 2.198/228

- Verbania 2/10/2015 n.ri 9.283/1.186

- Verbania 2/8/2016 n.ri 7.854/808

- Verbania 6/3/2017 n.ri 2.190/224

- Verbania 11/10/2017 n.ri 10.708/1.0181

- Verbania 17/1/2019 n.ri 569/46

Si segnala la seguente annotazione per riduzione somma da 6.500.000 € a 4.822.189,36 €:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.118/2.056

Si segnala la seguente annotazione per frazionamento in quota:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.119/2.057

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 24/02/2021

Reg. gen. 2.183 - Reg. part. 213

Quota: 1/1

Importo: € 298.325,42

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 293.691,42

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 22/01/2021

N° repertorio: 48

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 19/07/2021

Reg. gen. 8.882 - Reg. part. 932

Quota: 1/1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Importo: € 690.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 689.532,31  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 23/06/2021  
N° repertorio: 291

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 15/10/2021  
Reg. gen. 12.494 - Reg. part. 1.334  
Quota: 1/1

Importo: € 711.303,27

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 711.303,27

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 21/09/2021

N° repertorio: 400

- **ipoteca amministrativa** derivante da addebito esecutivo

Iscritto a Verbania il 23/02/2022

Reg. gen. 2.119 - Reg. part. 207

Quota: 1/1

Importo: € 1.396.482,96

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 698.241,48

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 22/02/2022

N° repertorio: 635

N° raccolta: 13.822

### Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Verbania il 17/01/2022

Reg. gen. 360 - Reg. part. 280

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Aree di insediamento di impianti ad uso di attività terziarie commerciali e di servizio" normate dall'articolo 25 delle N.T.A.. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- P.C. n. 13/2007 del 15 giugno 2007
- variante P.C. n. 13/2007 del 17 ottobre 2008
- variante D.I.A. protocollo n. 2.512 del 26 febbraio 2009
- P.C. n. 6/2009 del 6 aprile 2009
- variante D.I.A. protocollo n. 5.782 del 30 aprile 2009
- variante D.I.A. protocollo n. 5.788 del 30 aprile 2009
- agibilità protocollo n. 6.539/2009 e agibilità protocollo n. 7.186/2009

Alla presente relazione sono allegati stralci dei suddetti provvedimenti con i relativi elaborati grafici.

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

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi di cui sopra, si evidenziano le seguenti difformità:

- lievi discordanze nel dimensionamento dei locali rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i.
- difformità riguardanti le altezze interne per modifica del posizionamento dei controsoffitti.

Al fine della regolarizzazione sarà necessario predisporre un apposito progetto di sanatoria, si stima un costo complessivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 1.500,00 € (onere considerato in sede di stima).



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

A seguito delle informazioni reperite l'amministrazione condominiale è in capo alla società, si relaziona quanto segue:

- non vi sono vincoli d'uso condominiali
- non vi sono in pendenza cause in cui il condominio è parte
- non risultano approvate delibere di spese straordinarie non ancora eseguite
- la quota millesimale di proprietà sulle parti comuni del Condominio è pari a 15,74/1000
- importo medio annuo delle spese condominiali: 3.245,58 €
- totale spese per l'anno in corso e precedente: 1.594,35 sino al 31/05/2023
- morosità spese condominiali al 31/05/2023: nessuna

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 54** - Negozio ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 10

### DESCRIZIONE

Negozio inserito in fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da:

- piano terra negozio, ripostiglio, anti-wc, wc, retro e spogliatoi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### 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)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23/6/2023 allegate alla presente.

### CONFINI

Catasto Terreni intera particella rustica di cui l'unità è parte: strada, particella 312, altro foglio di mappa, particelle 255, 254, 25, rio, particella 313.

Catasto Fabbricati: subalterni 3 (BCNC), 1 (BCNC) e 11.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
negozio-accessori	62,00 mq	69,00 mq	1,00	69,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>69,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.  
 Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.  
 Altezze interne vedasi scheda catastale.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2009 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 252 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 01.30.17
Dal 30/04/2009 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 10 Categoria D8 Rendita € 706,00 Piano T
Dal 17/07/2014 al 21/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 10 Categoria D8 Rendita € 706,00 Piano T
Dal 21/03/2023 al 21/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 10 Categoria D8 Rendita € 711,90 Piano T

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	252	10		D8				711,90 €	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	
12	252				ENTE URBANO		01.30.17 mq				

### Corrispondenza catastale

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

L'unità immobiliare non risultava correttamente rappresentata nella planimetria catastale in atti, pertanto si è proceduto alla redazione di apposita variazione catastale. A seguito delle operazioni

catastali eseguite, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".



## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità si trova in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile a carattere condominiale di cui è parte.

Le aree comuni sono individuate dai subalterni 1, 2, 3, 4 (beni comuni non censibili) e dai subalterni 6, 23 (beni comuni censibili). Si rimanda alla documentazione catastale allegata per la definizione della titolarità sui singoli beni comuni dell'unità immobiliare in oggetto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, risulta gravata da servitù in forza della scrittura privata autenticata del Notaio Mittino Giuseppe il 10 marzo 2009, repertorio n. 457.427/32.480, trascritto a Verbania il 27 marzo 2009 ai n.ri 3.674/2.610.

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dal parcheggio del centro commerciale e da percorsi comuni
- finitura esterna: intonaco al civile tinteggiato - pannelli prefabbricati - vetro - legno
- murature perimetrali: laterizio e/o pannelli prefabbricati
- strutture portanti verticali: laterizio e/o cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento e/o pannelli prefabbricati
- tramezzature divisorie: laterizio e/o pannelli prefabbricati e/o carton-gesso
- serramenti esterni: serrande metalliche
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagni in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: pietra locale o similari
- bagno: dotato di lavabo, water in ceramica con rubinetteria in acciaio
- impianto termo-sanitario: centralizzato ad aria con pompa di calore elettrica
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- altezze utili interne: 320 cm

Inoltre, si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero e nella disponibilità dell'esecutato.

Si evidenzia la presenza all'interno dell'unità di vario materiale di arredo e di oggettistica.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1990 al 07/11/2005	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Enrico Bellezza	08/11/1990	8.598	3.503
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	19/01/1991	856	680
Dal 07/11/2005 al 17/07/2014	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mittino Giuseppe	07/11/2005	445.131	28.622
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	17/11/2005	17.444	9.875
Dal 17/07/2014 al 23/06/2023	**** Omissis ****	atto di trasformazione			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Soldani Manlio Carlo	17/07/2014	3.732	2.034
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	04/08/2014	7.895	6.359

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 23/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Verbania il 24/10/2007

Reg. gen. 15.435 - Reg. part. 2.731

Quota: 1/1

Importo: € 9.750.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 6.500.000,00

Rogante: Notaio Mittino Giuseppe

Data: 17/10/2007

N° repertorio: 454.178

N° raccolta: 31.066

Si segnalano le seguenti annotazione per restrizione di beni:

- Verbania 17/7/2009 n.ri 8.598/1.229 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

- Verbania 13/5/2010 n.ri 5.027/428 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

- Verbania 15/12/2010 n.ri 14.079/1.750 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

- Verbania 2/7/2012 n.ri 6.958/986 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

Si segnala la seguente annotazione per erogazione saldo:

- Verbania 13/5/2010 n.ri 5.026/427

Si segnalano le seguenti annotazioni per accordi tra le parti:

- Verbania 12/3/2012 n.ri 2.644/373

- Verbania 8/4/2014 n.ri 3.812/367

- Verbania 11/3/2015 n.ri 2.466/262

- Verbania 3/3/2015 n.ri 2.198/228

- Verbania 2/10/2015 n.ri 9.283/1.186

- Verbania 2/8/2016 n.ri 7.854/808

- Verbania 6/3/2017 n.ri 2.190/224

- Verbania 11/10/2017 n.ri 10.708/1.0181

- Verbania 17/1/2019 n.ri 569/46

Si segnala la seguente annotazione per riduzione somma da 6.500.000 € a 4.822.189,36 €:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.118/2.056

Si segnala la seguente annotazione per frazionamento in quota:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.119/2.057

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 24/02/2021

Reg. gen. 2.183 - Reg. part. 213

Quota: 1/1

Importo: € 298.325,42

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 293.691,42

Rogante: Tribunale di Verbania



Data: 22/01/2021

N° repertorio: 48

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 19/07/2021

Reg. gen. 8.882 - Reg. part. 932

Quota: 1/1

Importo: € 690.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 689.532,31

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 23/06/2021

N° repertorio: 291

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 15/10/2021

Reg. gen. 12.494 - Reg. part. 1.334

Quota: 1/1

Importo: € 711.303,27

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 711.303,27

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 21/09/2021

N° repertorio: 400

- **ipoteca amministrativa** derivante da addebito esecutivo

Iscritto a Verbania il 23/02/2022

Reg. gen. 2.119 - Reg. part. 207

Quota: 1/1

Importo: € 1.396.482,96

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 698.241,48

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 22/02/2022

N° repertorio: 635

N° raccolta: 13.822

### Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Verbania il 17/01/2022

Reg. gen. 360 - Reg. part. 280

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Aree di insediamento di impianti ad uso di attività terziarie commerciali e di servizio" normate dall'articolo 25 delle N.T.A.. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- P.C. n. 13/2007 del 15 giugno 2007
- variante P.C. n. 13/2007 del 17 ottobre 2008
- variante D.I.A. protocollo n. 2.512 del 26 febbraio 2009
- P.C. n. 6/2009 del 6 aprile 2009
- variante D.I.A. protocollo n. 5.782 del 30 aprile 2009
- variante D.I.A. protocollo n. 5.788 del 30 aprile 2009
- agibilità protocollo n. 6.539/2009 e agibilità protocollo n. 7.186/2009

Alla presente relazione sono allegati stralci dei suddetti provvedimenti con i relativi elaborati grafici.

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

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi di cui sopra, si evidenziano le seguenti difformità:



- lievi discordanze nel dimensionamento dei locali rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i.

- difformità riguardanti le altezze interne per modifica del posizionamento dei controsoffitti e delle tramezzature interne

Al fine della regolarizzazione sarà necessario predisporre un apposito progetto di sanatoria, si stima un costo comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 1.500,00 € (onere considerato in sede di stima).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

A seguito delle informazioni reperite l'amministrazione condominiale è in capo alla società, si relaziona quanto segue:

- non vi sono vincoli d'uso condominiali
- non vi sono in pendenza cause in cui il condominio è parte
- non risultano approvate delibere di spese straordinarie non ancora eseguite
- la quota millesimale di proprietà sulle parti comuni del Condominio è pari a 15,74/1000
- importo medio annuo delle spese condominiali: 3.245,58 €
- totale spese per l'anno in corso e precedente: 1.594,35 sino al 31/05/2023
- morosità spese condominiali al 31/05/2023: nessuna

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 55** - Negozio ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 11

### DESCRIZIONE

Negozio inserito in fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da:

- piano terra negozio, anti-wc e wc.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### 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)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23/6/2023 allegate alla presente.

### CONFINI

Catasto Terreni intera particella rustica di cui l'unità è parte: strada, particella 312, altro foglio di mappa, particelle 255, 254, 25, rio, particella 313.

Catasto Fabbricati: subalterni 3 (BCNC), 10, 1 (BCNC) e 12.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
negozio-accessori	64,00 mq	69,00 mq	1,00	69,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>69,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.  
 Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.  
 Altezze interne vedasi scheda catastale.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2009 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 252 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 01.30.17
Dal 30/04/2009 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 11 Categoria D8 Rendita € 706,00 Piano T
Dal 17/07/2014 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 11 Categoria D8 Rendita € 706,00 Piano T

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	252	11		D8				706,00 €	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
12	252				ENTE URBANO		01.30.17 mq			

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale, corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa.

Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i.,

si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità si trova in buono stato conservativo.



## PARTI COMUNI

---

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile a carattere condominiale di cui è parte.

Le aree comuni sono individuate dai subalterni 1, 2, 3, 4 (beni comuni non censibili) e dai subalterni 6, 23 (beni comuni censibili). Si rimanda alla documentazione catastale allegata per la definizione della titolarità sui singoli beni comuni dell'unità immobiliare in oggetto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, risulta gravata da servitù in forza della scrittura privata autenticata del Notaio Mittino Giuseppe il 10 marzo 2009, repertorio n. 457.427/32.480, trascritto a Verbania il 27 marzo 2009 ai n.ri 3.674/2.610.

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dal parcheggio del centro commerciale e da percorsi comuni
- finitura esterna: intonaco al civile tinteggiato - pannelli prefabbricati - vetro - legno
- murature perimetrali: laterizio e/o pannelli prefabbricati
- strutture portanti verticali: laterizio e/o cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento e/o pannelli prefabbricati
- tramezzature divisorie: laterizio e/o pannelli prefabbricati e/o carton-gesso
- serramenti esterni: serrande metalliche
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagni in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: pietra locale o similari
- bagno: dotato di lavabo, water in ceramica con rubinetteria in acciaio
- impianto termo-sanitario: centralizzato ad aria con pompa di calore elettrica
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- altezze utili interne: 330 cm



Inoltre, si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero e nella disponibilità dell'esecutato.

Si evidenzia la presenza all'interno dell'unità di vario materiale di arredo e di oggettistica.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1990 al 07/11/2005	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Enrico Bellezza	08/11/1990	8.598	3.503
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Verbania	19/01/1991	856	680	
Dal 07/11/2005 al 17/07/2014	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mittino Giuseppe	07/11/2005	445.131	28.622
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Verbania	17/11/2005	17.444	9.875	
Dal 17/07/2014 al 23/06/2023	**** Omissis ****	atto di trasformazione			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Soldani Manlio Carlo	17/07/2014	3.732	2.034
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Verbania	04/08/2014	7.895	6.359	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 23/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Verbania il 24/10/2007

Reg. gen. 15.435 - Reg. part. 2.731

Quota: 1/1

Importo: € 9.750.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 6.500.000,00

Rogante: Notaio Mittino Giuseppe

Data: 17/10/2007

N° repertorio: 454.178

N° raccolta: 31.066

Si segnalano le seguenti annotazione per restrizione di beni:

- Verbania 17/7/2009 n.ri 8.598/1.229 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

- Verbania 13/5/2010 n.ri 5.027/428 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

- Verbania 15/12/2010 n.ri 14.079/1.750 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

- Verbania 2/7/2012 n.ri 6.958/986 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

Si segnala la seguente annotazione per erogazione saldo:

- Verbania 13/5/2010 n.ri 5.026/427

Si segnalano le seguenti annotazioni per accordi tra le parti:

- Verbania 12/3/2012 n.ri 2.644/373

- Verbania 8/4/2014 n.ri 3.812/367

- Verbania 11/3/2015 n.ri 2.466/262

- Verbania 3/3/2015 n.ri 2.198/228

- Verbania 2/10/2015 n.ri 9.283/1.186

- Verbania 2/8/2016 n.ri 7.854/808

- Verbania 6/3/2017 n.ri 2.190/224

- Verbania 11/10/2017 n.ri 10.708/1.0181

- Verbania 17/1/2019 n.ri 569/46

Si segnala la seguente annotazione per riduzione somma da 6.500.000 € a 4.822.189,36 €:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.118/2.056

Si segnala la seguente annotazione per frazionamento in quota:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.119/2.057

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 24/02/2021

Reg. gen. 2.183 - Reg. part. 213

Quota: 1/1

Importo: € 298.325,42

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 293.691,42

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 22/01/2021

N° repertorio: 48

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 19/07/2021

Reg. gen. 8.882 - Reg. part. 932

Quota: 1/1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Importo: € 690.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 689.532,31  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 23/06/2021  
N° repertorio: 291

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 15/10/2021  
Reg. gen. 12.494 - Reg. part. 1.334  
Quota: 1/1

Importo: € 711.303,27

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 711.303,27

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 21/09/2021

N° repertorio: 400

- **ipoteca amministrativa** derivante da addebito esecutivo

Iscritto a Verbania il 23/02/2022

Reg. gen. 2.119 - Reg. part. 207

Quota: 1/1

Importo: € 1.396.482,96

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 698.241,48

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 22/02/2022

N° repertorio: 635

N° raccolta: 13.822

### Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Verbania il 17/01/2022

Reg. gen. 360 - Reg. part. 280

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Aree di insediamento di impianti ad uso di attività terziarie commerciali e di servizio" normate dall'articolo 25 delle N.T.A.. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- P.C. n. 13/2007 del 15 giugno 2007
- variante P.C. n. 13/2007 del 17 ottobre 2008
- variante D.I.A. protocollo n. 2.512 del 26 febbraio 2009
- P.C. n. 6/2009 del 6 aprile 2009
- variante D.I.A. protocollo n. 5.782 del 30 aprile 2009
- variante D.I.A. protocollo n. 5.788 del 30 aprile 2009
- agibilità protocollo n. 6.539/2009 e agibilità protocollo n. 7.186/2009
- D.I.A. protocollo n. 9.357 del 9/7/2009 – opera non eseguite

Alla presente relazione sono allegati stralci dei suddetti provvedimenti con i relativi elaborati grafici.

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

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi di cui sopra, si evidenziano le seguenti difformità:

- lievi discordanze nel dimensionamento dei locali rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i.
- difformità riguardanti le altezze interne per modifica del posizionamento dei controsoffitti.

Al fine della regolarizzazione sarà necessario predisporre un apposito progetto di sanatoria, si stima un costo complessivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 1.500,00 € (onere considerato in sede di stima).



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

A seguito delle informazioni reperite l'amministrazione condominiale è in capo alla società, si relaziona quanto segue:

- non vi sono vincoli d'uso condominiali
- non vi sono in pendenza cause in cui il condominio è parte
- non risultano approvate delibere di spese straordinarie non ancora eseguite
- la quota millesimale di proprietà sulle parti comuni del Condominio è pari a 15,74/1000
- importo medio annuo delle spese condominiali: 3.245,58 €
- totale spese per l'anno in corso e precedente: 1.594,35 sino al 31/05/2023
- morosità spese condominiali al 31/05/2023: nessuna

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 56** - Negozio ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 12

### DESCRIZIONE

Negozio inserito in fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da:

- piano terra negozio, ripostiglio, anti-wc e wc.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### 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)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23/6/2023 allegate alla presente.

### CONFINI

Catasto Terreni intera particella rustica di cui l'unità è parte: strada, particella 312, altro foglio di mappa, particelle 255, 254, 25, rio, particella 313.

Catasto Fabbricati: subalterni 3 (BCNC), 11, 1 (BCNC) e 13.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
negozio-accessori	82,00 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>90,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.  
 Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.  
 Altezze interne vedasi scheda catastale.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2009 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 252 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 01.30.17
Dal 30/04/2009 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 12 Categoria D8 Rendita € 922,00 Piano T
Dal 17/07/2014 al 21/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 12 Categoria D8 Rendita € 922,00 Piano T
Dal 21/03/2023 al 21/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 12 Categoria D8 Rendita € 915,30 Piano T

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	252	12		D8				915,30 €	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	
12	252				ENTE URBANO		01.30.17 mq				

### Corrispondenza catastale

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

L'unità immobiliare non risultava correttamente rappresentata nella planimetria catastale in atti, pertanto si è proceduto alla redazione di apposita variazione catastale. A seguito delle operazioni

catastali eseguite, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".



## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità si trova in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile a carattere condominiale di cui è parte.

Le aree comuni sono individuate dai subalterni 1, 2, 3, 4 (beni comuni non censibili) e dai subalterni 6, 23 (beni comuni censibili). Si rimanda alla documentazione catastale allegata per la definizione della titolarità sui singoli beni comuni dell'unità immobiliare in oggetto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, risulta gravata da servitù in forza della scrittura privata autenticata del Notaio Mittino Giuseppe il 10 marzo 2009, repertorio n. 457.427/32.480, trascritto a Verbania il 27 marzo 2009 ai n.ri 3.674/2.610.

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dal parcheggio del centro commerciale e da percorsi comuni
- finitura esterna: intonaco al civile tinteggiato - pannelli prefabbricati - vetro - legno
- murature perimetrali: laterizio e/o pannelli prefabbricati
- strutture portanti verticali: laterizio e/o cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento e/o pannelli prefabbricati
- tramezzature divisorie: laterizio e/o pannelli prefabbricati e/o carton-gesso
- serramenti esterni: serrande metalliche
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagni in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: in piastrelle di ceramica o similari
- bagno: dotato di lavabo, water in ceramica con rubinetteria in acciaio
- impianto termo-sanitario: centralizzato ad aria con pompa di calore elettrica
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- altezze utili interne: 325 cm

Inoltre, si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero e nella disponibilità dell'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1990 al 07/11/2005	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Bellezza	08/11/1990	8.598	3.503
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	19/01/1991	856	680
Dal 07/11/2005 al 17/07/2014	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mittino Giuseppe	07/11/2005	445.131	28.622
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	17/11/2005	17.444	9.875
Dal 17/07/2014 al 23/06/2023	**** Omissis ****	atto di trasformazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Soldani Manlio Carlo	17/07/2014	3.732	2.034
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	04/08/2014	7.895	6.359

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 23/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Verbania il 24/10/2007

Reg. gen. 15.435 - Reg. part. 2.731

Quota: 1/1

Importo: € 9.750.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 6.500.000,00

Rogante: Notaio Mittino Giuseppe

Data: 17/10/2007

N° repertorio: 454.178

N° raccolta: 31.066

Si segnalano le seguenti annotazione per restrizione di beni:

- Verbania 17/7/2009 n.ri 8.598/1.229 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

- Verbania 13/5/2010 n.ri 5.027/428 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

- Verbania 15/12/2010 n.ri 14.079/1.750 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

- Verbania 2/7/2012 n.ri 6.958/986 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

Si segnala la seguente annotazione per erogazione saldo:

- Verbania 13/5/2010 n.ri 5.026/427

Si segnalano le seguenti annotazioni per accordi tra le parti:

- Verbania 12/3/2012 n.ri 2.644/373

- Verbania 8/4/2014 n.ri 3.812/367

- Verbania 11/3/2015 n.ri 2.466/262

- Verbania 3/3/2015 n.ri 2.198/228

- Verbania 2/10/2015 n.ri 9.283/1.186

- Verbania 2/8/2016 n.ri 7.854/808

- Verbania 6/3/2017 n.ri 2.190/224

- Verbania 11/10/2017 n.ri 10.708/1.0181

- Verbania 17/1/2019 n.ri 569/46

Si segnala la seguente annotazione per riduzione somma da 6.500.000 € a 4.822.189,36 €:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.118/2.056

Si segnala la seguente annotazione per frazionamento in quota:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.119/2.057

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 24/02/2021

Reg. gen. 2.183 - Reg. part. 213

Quota: 1/1

Importo: € 298.325,42

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 293.691,42

Rogante: Tribunale di Verbania

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Data: 22/01/2021

N° repertorio: 48

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 19/07/2021

Reg. gen. 8.882 - Reg. part. 932

Quota: 1/1

Importo: € 690.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 689.532,31

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 23/06/2021

N° repertorio: 291

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 15/10/2021

Reg. gen. 12.494 - Reg. part. 1.334

Quota: 1/1

Importo: € 711.303,27

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 711.303,27

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 21/09/2021

N° repertorio: 400

- **ipoteca amministrativa** derivante da addebito esecutivo

Iscritto a Verbania il 23/02/2022

Reg. gen. 2.119 - Reg. part. 207

Quota: 1/1

Importo: € 1.396.482,96

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 698.241,48

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 22/02/2022

N° repertorio: 635

N° raccolta: 13.822

### Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Verbania il 17/01/2022

Reg. gen. 360 - Reg. part. 280

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Aree di insediamento di impianti ad uso di attività terziarie commerciali e di servizio" normate dall'articolo 25 delle N.T.A.. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- P.C. n. 13/2007 del 15 giugno 2007
- variante P.C. n. 13/2007 del 17 ottobre 2008
- variante D.I.A. protocollo n. 2.512 del 26 febbraio 2009
- P.C. n. 6/2009 del 6 aprile 2009
- variante D.I.A. protocollo n. 5.782 del 30 aprile 2009
- variante D.I.A. protocollo n. 5.788 del 30 aprile 2009
- agibilità protocollo n. 6.539/2009 e agibilità protocollo n. 7.186/2009

Alla presente relazione sono allegati stralci dei suddetti provvedimenti con i relativi elaborati grafici.

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

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi di cui sopra, si evidenziano le seguenti difformità:



- lievi discordanze nel dimensionamento dei locali rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i.
- difformità riguardanti le altezze interne per modifica del posizionamento dei controsoffitti e delle tramezzature interne.

Al fine della regolarizzazione sarà necessario predisporre un apposito progetto di sanatoria, si stima un costo comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 1.500,00 € (onere considerato in sede di stima).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

A seguito delle informazioni reperite l'amministrazione condominiale è in capo alla società, si relaziona quanto segue:

- non vi sono vincoli d'uso condominiali
- non vi sono in pendenza cause in cui il condominio è parte
- non risultano approvate delibere di spese straordinarie non ancora eseguite
- la quota millesimale di proprietà sulle parti comuni del Condominio è pari a 20,52/1000
- importo medio annuo delle spese condominiali: 4.231,21 €
- totale spese per l'anno in corso e precedente: 2.078,50 sino al 31/05/2023
- morosità spese condominiali al 31/05/2023: nessuna

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 57** - Negozio ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 13

### DESCRIZIONE

Negozio inserito in fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da:

- piano terra negozio, anti-wc e wc.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### 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)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23/6/2023 allegate alla presente.

### CONFINI

Catasto Terreni intera particella rustica di cui l'unità è parte: strada, particella 312, altro foglio di mappa, particelle 255, 254, 25, rio, particella 313.

Catasto Fabbricati: subalterni 12, 3 (BCNC), 1 (BCNC) e 2 (BCNC).

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
negozio-accessori	331,00 mq	343,00 mq	1,00	343,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>343,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.  
 Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.  
 Altezze interne vedasi scheda catastale.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2009 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 252 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 01.30.17
Dal 30/04/2009 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 13 Categoria D8 Rendita € 3.480,00 Piano T
Dal 17/07/2014 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 13 Categoria D8 Rendita € 3.480,00 Piano T

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	252	13		D8				3.480,00 €	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	
12	252				ENTE URBANO		01.30.17 mq				

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale, corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa.

Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i.,

si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità si trova in buono stato conservativo.



## PARTI COMUNI

---

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile a carattere condominiale di cui è parte.

Le aree comuni sono individuate dai subalterni 1, 2, 3, 4 (beni comuni non censibili) e dai subalterni 6, 23 (beni comuni censibili). Si rimanda alla documentazione catastale allegata per la definizione della titolarità sui singoli beni comuni dell'unità immobiliare in oggetto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, risulta gravata da servitù in forza della scrittura privata autenticata del Notaio Mittino Giuseppe il 10 marzo 2009, repertorio n. 457.427/32.480, trascritto a Verbania il 27 marzo 2009 ai n.ri 3.674/2.610.

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dal parcheggio del centro commerciale e da percorsi comuni
- finitura esterna: intonaco al civile tinteggiato - pannelli prefabbricati - vetro - legno
- murature perimetrali: laterizio e/o pannelli prefabbricati
- strutture portanti verticali: laterizio e/o cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento e/o pannelli prefabbricati
- tramezzature divisorie: laterizio e/o pannelli prefabbricati e/o carton-gesso
- serramenti esterni: serrande metalliche
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagni in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: in piastrelle di ceramica o similari
- bagno: dotato di lavabo, water in ceramica con rubinetteria in acciaio
- impianto termo-sanitario: centralizzato ad aria con pompa di calore elettrica
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- altezze utili interne: e 270 cm accessori

Inoltre, si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).



## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/07/2015
- Scadenza contratto: 31/12/2026



### Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.500,00

Contratto di locazione registrato in data 28 luglio 2015, n. 3.096 serie 3T

In particolare si evidenzia:

- articolo 3) durata - il contratto è stipulato per la durata di anni 6, a decorrere dal 1/1/2015 e sarà rinnovabile tacitamente di ulteriori 6 anni, alla prima scadenza entrambe le parti potranno esercitare la decisione di diniego da recapitarsi mediante lettere raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza.
- articolo 4) canone - il canone della locazione viene stabilito in euro 30.000,00 annui oltre IVA di legge. Le parti concordemente convengono che il Canone sarà aggiornato annualmente, a far data dall'inizio del secondo anno di locazione, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1990 al 07/11/2005	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Bellezza	08/11/1990	8.598	3.503
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	19/01/1991	856	680
Dal 07/11/2005 al 17/07/2014	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mittino Giuseppe	07/11/2005	445.131	28.622
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	17/11/2005	17.444	9.875
Dal 17/07/2014 al 23/06/2023	**** Omissis ****	atto di trasformazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Soldani Manlio Carlo	17/07/2014	3.732	2.034

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	04/08/2014	7.895	6.359

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 23/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
 Iscritto a Verbania il 24/10/2007  
 Reg. gen. 15.435 - Reg. part. 2.731  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 9.750.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 6.500.000,00  
 Rogante: Notaio Mittino Giuseppe  
 Data: 17/10/2007  
 N° repertorio: 454.178  
 N° raccolta: 31.066  
 Si segnalano le seguenti annotazione per restrizione di beni:
  - Verbania 17/7/2009 n.ri 8.598/1.229 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
  - Verbania 13/5/2010 n.ri 5.027/428 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
  - Verbania 15/12/2010 n.ri 14.079/1.750 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
  - Verbania 2/7/2012 n.ri 6.958/986 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
 Si segnala la seguente annotazione per erogazione saldo:
  - Verbania 13/5/2010 n.ri 5.026/427
 Si segnalano le seguenti annotazioni per accordi tra le parti:
  - Verbania 12/3/2012 n.ri 2.644/373
  - Verbania 8/4/2014 n.ri 3.812/367
  - Verbania 11/3/2015 n.ri 2.466/262
  - Verbania 3/3/2015 n.ri 2.198/228
  - Verbania 2/10/2015 n.ri 9.283/1.186
  - Verbania 2/8/2016 n.ri 7.854/808
  - Verbania 6/3/2017 n.ri 2.190/224

- Verbania 11/10/2017 n.ri 10.708/1.0181

- Verbania 17/1/2019 n.ri 569/46

Si segnala la seguente annotazione per riduzione somma da 6.500.000 € a 4.822.189,36 €:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.118/2.056

Si segnala la seguente annotazione per frazionamento in quota:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.119/2.057

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 24/02/2021

Reg. gen. 2.183 - Reg. part. 213

Quota: 1/1

Importo: € 298.325,42

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 293.691,42

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 22/01/2021

N° repertorio: 48

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 19/07/2021

Reg. gen. 8.882 - Reg. part. 932

Quota: 1/1

Importo: € 690.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 689.532,31

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 23/06/2021

N° repertorio: 291

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 15/10/2021

Reg. gen. 12.494 - Reg. part. 1.334

Quota: 1/1

Importo: € 711.303,27

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 711.303,27

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 21/09/2021

N° repertorio: 400

- **ipoteca amministrativa** derivante da addebito esecutivo

Iscritto a Verbania il 23/02/2022

Reg. gen. 2.119 - Reg. part. 207

Quota: 1/1

Importo: € 1.396.482,96

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 698.241,48

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione





Data: 22/02/2022  
N° repertorio: 635  
N° raccolta: 13.822

### Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 17/01/2022  
Reg. gen. 360 - Reg. part. 280  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Aree di insediamento di impianti ad uso di attività terziarie commerciali e di servizio" normate dall'articolo 25 delle N.T.A.. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- P.C. n. 13/2007 del 15 giugno 2007
- variante P.C. n. 13/2007 del 17 ottobre 2008
- variante D.I.A. protocollo n. 2.512 del 26 febbraio 2009
- P.C. n. 6/2009 del 6 aprile 2009
- variante D.I.A. protocollo n. 5.782 del 30 aprile 2009
- variante D.I.A. protocollo n. 5.788 del 30 aprile 2009
- agibilità protocollo n. 6.539/2009 e agibilità protocollo n. 7.186/2009

Alla presente relazione sono allegati stralci dei suddetti provvedimenti con i relativi elaborati grafici.

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

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



Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi di cui sopra, si evidenziano le seguenti difformità:

- lievi discordanze nel dimensionamento dei locali rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i.

- difformità riguardanti le altezze interne per modifica del posizionamento dei controsoffitti.

Al fine della regolarizzazione sarà necessario predisporre un apposito progetto di sanatoria, si stima un costo comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 1.500,00 € (onere considerato in sede di stima).

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

A seguito delle informazioni reperite l'amministrazione condominiale è in capo alla società, si relaziona quanto segue:

- non vi sono vincoli d'uso condominiali
- non vi sono in pendenza cause in cui il condominio è parte
- non risultano approvate delibere di spese straordinarie non ancora eseguite
- la quota millesimale di proprietà sulle parti comuni del Condominio è pari a 77,46/1000
- importo medio annuo delle spese condominiali: 15.972,20 €
- totale spese per l'anno in corso e precedente: 7.846,05 sino al 31/05/2023
- morosità spese condominiali al 31/05/2023: nessuna



## LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 58** - Negozio ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 14

### DESCRIZIONE

Negozio inserito in fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da:

- piano terra negozio, anti-wc e wc.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### 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)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23/6/2023 allegate alla presente.

### CONFINI

Catasto Terreni intera particella rustica di cui l'unità è parte: strada, particella 312, altro foglio di mappa, particelle 255, 254, 25, rio, particella 313.

Catasto Fabbricati: subalterni 3 (BCNC), 15 e 5.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
negozio-accessori	66,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>70,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.  
 Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.  
 Altezze interne vedasi scheda catastale.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2009 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 252 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 01.30.17
Dal 30/04/2009 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 14 Categoria D8 Rendita € 700,00 Piano T
Dal 17/07/2014 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 14 Categoria D8 Rendita € 700,00 Piano T

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
12	252				ENTE URBANO		01,30,17 mq				

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	252	14		D8				700,00 €	T		

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale, corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa.

Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i.,

si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità si trova in buono stato conservativo.



## PARTI COMUNI

---

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile a carattere condominiale di cui è parte.

Le aree comuni sono individuate dai subalterni 1, 2, 3, 4 (beni comuni non censibili) e dai subalterni 6, 23 (beni comuni censibili). Si rimanda alla documentazione catastale allegata per la definizione della titolarità sui singoli beni comuni dell'unità immobiliare in oggetto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, risulta gravata da servitù in forza della scrittura privata autenticata del Notaio Mittino Giuseppe il 10 marzo 2009, repertorio n. 457.427/32.480, trascritto a Verbania il 27 marzo 2009 ai n.ri 3.674/2.610.

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dal parcheggio del centro commerciale e da percorsi comuni
- finitura esterna: intonaco al civile tinteggiato - pannelli prefabbricati - vetro - legno
- murature perimetrali: laterizio e/o pannelli prefabbricati
- strutture portanti verticali: laterizio e/o cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento e/o pannelli prefabbricati
- tramezzature divisorie: laterizio e/o pannelli prefabbricati e/o carton-gesso
- serramenti esterni: serrande metalliche
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagni in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: pietra locale o similari
- bagno: dotato di lavabo, water in ceramica con rubinetteria in acciaio
- impianto termo-sanitario: centralizzato ad aria con pompa di calore elettrica
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- altezze utili interne: 270 cm



Inoltre, si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/02/2021
- Scadenza contratto: 31/01/2030



### Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.012,50

Contratto di locazione registrato in data 18 febbraio 2021, n. 760 serie 3T

In particolare si evidenzia:

- articolo 3) durata - il contratto è stipulato per la durata di anni 9, a decorrere dal 1/2/2021 e, alla scadenza, si rinnoverà tacitamente di 6 anni in 6 anni, in assenza di disdetta scritta che dovrà essere comunicata all'altra parte a mezzo lettera raccomandata a.r. o mezzo pec con almeno 12 mesi di preavviso rispetto alla scadenza.
- articolo 4) canone - il canone della locazione viene stabilito in euro 12.500,00 annui oltre IVA di legge. Le parti concordemente convengono che il Canone sarà aggiornato annualmente, a far data dall'inizio del secondo anno di locazione, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1990 al 07/11/2005	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Enrico Bellezza	08/11/1990	8.598	3.503
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	19/01/1991	856	680
Dal 07/11/2005 al 17/07/2014	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mittino Giuseppe	07/11/2005	445.131	28.622
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	17/11/2005	17.444	9.875
Dal 17/07/2014 al 23/06/2023	**** Omissis ****	<b>atto di trasformazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Soldani Manlio Carlo	17/07/2014	3.732	2.034
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Verbania	04/08/2014	7.895	6.359
--	--	----------	------------	-------	-------

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 23/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
 Iscritto a Verbania il 24/10/2007  
 Reg. gen. 15.435 - Reg. part. 2.731  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 9.750.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 6.500.000,00  
 Rogante: Notaio Mittino Giuseppe  
 Data: 17/10/2007  
 N° repertorio: 454.178  
 N° raccolta: 31.066  
 Si segnalano le seguenti annotazione per restrizione di beni:
  - Verbania 17/7/2009 n.ri 8.598/1.229 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
  - Verbania 13/5/2010 n.ri 5.027/428 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
  - Verbania 15/12/2010 n.ri 14.079/1.750 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
  - Verbania 2/7/2012 n.ri 6.958/986 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
 Si segnala la seguente annotazione per erogazione saldo:
  - Verbania 13/5/2010 n.ri 5.026/427
 Si segnalano le seguenti annotazioni per accordi tra le parti:
  - Verbania 12/3/2012 n.ri 2.644/373
  - Verbania 8/4/2014 n.ri 3.812/367
  - Verbania 11/3/2015 n.ri 2.466/262
  - Verbania 3/3/2015 n.ri 2.198/228
  - Verbania 2/10/2015 n.ri 9.283/1.186
  - Verbania 2/8/2016 n.ri 7.854/808
  - Verbania 6/3/2017 n.ri 2.190/224
  - Verbania 11/10/2017 n.ri 10.708/1.0181
  - Verbania 17/1/2019 n.ri 569/46
 Si segnala la seguente annotazione per riduzione somma da 6.500.000 € a 4.822.189,36 €:



- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.118/2.056

Si segnala la seguente annotazione per frazionamento in quota:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.119/2.057

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 24/02/2021  
Reg. gen. 2.183 - Reg. part. 213  
Quota: 1/1  
Importo: € 298.325,42  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 293.691,42  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 22/01/2021  
N° repertorio: 48
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 19/07/2021  
Reg. gen. 8.882 - Reg. part. 932  
Quota: 1/1  
Importo: € 690.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 689.532,31  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 23/06/2021  
N° repertorio: 291
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 15/10/2021  
Reg. gen. 12.494 - Reg. part. 1.334  
Quota: 1/1  
Importo: € 711.303,27  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 711.303,27  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 21/09/2021  
N° repertorio: 400
- **ipoteca amministrativa** derivante da addebito esecutivo  
Iscritto a Verbania il 23/02/2022  
Reg. gen. 2.119 - Reg. part. 207  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.396.482,96  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 698.241,48  
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione  
Data: 22/02/2022  
N° repertorio: 635  
N° raccolta: 13.822

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Verbania il 17/01/2022

Reg. gen. 360 - Reg. part. 280

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura



## Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Aree di insediamento di impianti ad uso di attività terziarie commerciali e di servizio" normate dall'articolo 25 delle N.T.A.. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- P.C. n. 13/2007 del 15 giugno 2007
- variante P.C. n. 13/2007 del 17 ottobre 2008
- variante D.I.A. protocollo n. 2.512 del 26 febbraio 2009
- P.C. n. 6/2009 del 6 aprile 2009
- variante D.I.A. protocollo n. 5.782 del 30 aprile 2009
- variante D.I.A. protocollo n. 5.788 del 30 aprile 2009
- agibilità protocollo n. 6.539/2009 e agibilità protocollo n. 7.186/2009



Alla presente relazione sono allegati stralci dei suddetti provvedimenti con i relativi elaborati grafici.

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi di cui sopra, si evidenziano le seguenti difformità:

- lievi discordanze nel dimensionamento dei locali rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i.

- difformità riguardanti le altezze interne per modifica del posizionamento dei controsoffitti.

Al fine della regolarizzazione sarà necessario predisporre un apposito progetto di sanatoria, si stima un costo comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 1.500,00 € (onere considerato in sede di stima).

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

A seguito delle informazioni reperite l'amministrazione condominiale è in capo alla società, si relaziona quanto segue:

- non vi sono vincoli d'uso condominiali
- non vi sono in pendenza cause in cui il condominio è parte
- non risultano approvate delibere di spese straordinarie non ancora eseguite
- la quota millesimale di proprietà sulle parti comuni del Condominio è pari a 15,56/1000
- importo medio annuo delle spese condominiali: 2.920,59 €
- totale spese per l'anno in corso e precedente: 1.811,90 sino al 31/05/2023
- morosità spese condominiali al 31/05/2023: nessuna



## LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 59** - Negozio ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 15

### DESCRIZIONE

Negozio inserito in fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da:

- piano terra negozio, anti-wc e wc.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### 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)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23/6/2023 allegate alla presente.

### CONFINI

Catasto Terreni intera particella rustica di cui l'unità è parte: strada, particella 312, altro foglio di mappa, particelle 255, 254, 25, rio, particella 313.

Catasto Fabbricati: subalterni 3 (BCNC), 16, 15 e 5.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
negozio-accessori	74,00 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>78,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.  
 Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.  
 Altezze interne vedasi scheda catastale.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2009 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 252 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 01.30.17
Dal 30/04/2009 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 15 Categoria D8 Rendita € 792,00 Piano T
Dal 17/07/2014 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 15 Categoria D8 Rendita € 792,00 Piano T

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	252	15		D8				792,00 €	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	
12	252				ENTE URBANO		01.30.17 mq				

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale, corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa.

Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i.,

si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità si trova in buono stato conservativo.



## PARTI COMUNI

---

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile a carattere condominiale di cui è parte.

Le aree comuni sono individuate dai subalterni 1, 2, 3, 4 (beni comuni non censibili) e dai subalterni 6, 23 (beni comuni censibili). Si rimanda alla documentazione catastale allegata per la definizione della titolarità sui singoli beni comuni dell'unità immobiliare in oggetto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, risulta gravata da servitù in forza della scrittura privata autenticata del Notaio Mittino Giuseppe il 10 marzo 2009, repertorio n. 457.427/32.480, trascritto a Verbania il 27 marzo 2009 ai n.ri 3.674/2.610.

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dal parcheggio del centro commerciale e da percorsi comuni
- finitura esterna: intonaco al civile tinteggiato - pannelli prefabbricati - vetro - legno
- murature perimetrali: laterizio e/o pannelli prefabbricati
- strutture portanti verticali: laterizio e/o cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento e/o pannelli prefabbricati
- tramezzature divisorie: laterizio e/o pannelli prefabbricati e/o carton-gesso
- serramenti esterni: serrande metalliche
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagni in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: in piastrelle di ceramica o similari
- bagno: dotato di lavabo, water in ceramica con rubinetteria in acciaio
- impianto termo-sanitario: centralizzato ad aria con pompa di calore elettrica
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- altezze utili interne: 390 cm



Inoltre, si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/08/2021
- Scadenza contratto: 03/11/2027



### Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.700,00

Si evidenzia che il presente contratto ricomprende anche il subalterno 37 (lotto 22) ed il subalterno 16 (non oggetto di procedura esecutiva).

Contratto di locazione registrato in data 5 agosto 2021, n. 3.444 serie 3T

In particolare si evidenzia:

- articolo 3) durata - il contratto ha durata di 6 anni a decorrere dal 4 novembre 2021 e verrà rinnovato tacitamente per ulteriori 6 anni qualora non venga comunicata, da parte del conduttore, formale disdetta con un preavviso di 6 mesi rispetto alla data di scadenza, da inviarsi a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo pec.

- articolo 4) canone - il canone di locazione annuo viene stabilito come segue: per il primo anno in complessivi euro 30.000,00 oltre all'IVA. Per il secondo anno in complessivi euro 31.200,00 oltre all'IVA. Per il terzo anno in complessivi euro 32.400 oltre all'IVA. Le parti concordemente convengono che il Canone sarà aggiornato annualmente, a far data dall'inizio del secondo anno di locazione, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1990 al 07/11/2005	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Bellezza	08/11/1990	8.598	3.503
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	19/01/1991	856	680
Dal 07/11/2005 al 17/07/2014	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mittino Giuseppe	07/11/2005	445.131	28.622
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	17/11/2005	17.444	9.875
Dal 17/07/2014 al 23/06/2023	**** Omissis ****	atto di trasformazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Soldani	17/07/2014	3.732	2.034



		Manlio Carlo			
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	04/08/2014	7.895	6.359

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 23/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
 Iscritto a Verbania il 24/10/2007  
 Reg. gen. 15.435 - Reg. part. 2.731  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 9.750.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 6.500.000,00  
 Rogante: Notaio Mittino Giuseppe  
 Data: 17/10/2007  
 N° repertorio: 454.178  
 N° raccolta: 31.066  
 Si segnalano le seguenti annotazione per restrizione di beni:
  - Verbania 17/7/2009 n.ri 8.598/1.229 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
  - Verbania 13/5/2010 n.ri 5.027/428 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
  - Verbania 15/12/2010 n.ri 14.079/1.750 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
  - Verbania 2/7/2012 n.ri 6.958/986 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
 Si segnala la seguente annotazione per erogazione saldo:
  - Verbania 13/5/2010 n.ri 5.026/427
 Si segnalano le seguenti annotazioni per accordi tra le parti:
  - Verbania 12/3/2012 n.ri 2.644/373
  - Verbania 8/4/2014 n.ri 3.812/367
  - Verbania 11/3/2015 n.ri 2.466/262
  - Verbania 3/3/2015 n.ri 2.198/228
  - Verbania 2/10/2015 n.ri 9.283/1.186
  - Verbania 2/8/2016 n.ri 7.854/808

- Verbania 6/3/2017 n.ri 2.190/224
- Verbania 11/10/2017 n.ri 10.708/1.0181
- Verbania 17/1/2019 n.ri 569/46

Si segnala la seguente annotazione per riduzione somma da 6.500.000 € a 4.822.189,36 €:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.118/2.056

Si segnala la seguente annotazione per frazionamento in quota:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.119/2.057

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 24/02/2021  
Reg. gen. 2.183 - Reg. part. 213  
Quota: 1/1  
Importo: € 298.325,42  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 293.691,42  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 22/01/2021  
N° repertorio: 48
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 19/07/2021  
Reg. gen. 8.882 - Reg. part. 932  
Quota: 1/1  
Importo: € 690.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 689.532,31  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 23/06/2021  
N° repertorio: 291
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 15/10/2021  
Reg. gen. 12.494 - Reg. part. 1.334  
Quota: 1/1  
Importo: € 711.303,27  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 711.303,27  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 21/09/2021  
N° repertorio: 400
- **ipoteca amministrativa** derivante da addebito esecutivo  
Iscritto a Verbania il 23/02/2022  
Reg. gen. 2.119 - Reg. part. 207  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.396.482,96  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Capitale: € 698.241,48  
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione  
Data: 22/02/2022  
N° repertorio: 635  
N° raccolta: 13.822



### **Trascrizioni**

- **pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 17/01/2022  
Reg. gen. 360 - Reg. part. 280  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Aree di insediamento di impianti ad uso di attività terziarie commerciali e di servizio" normate dall'articolo 25 delle N.T.A.. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- P.C. n. 13/2007 del 15 giugno 2007
- variante P.C. n. 13/2007 del 17 ottobre 2008
- variante D.I.A. protocollo n. 2.512 del 26 febbraio 2009
- P.C. n. 6/2009 del 6 aprile 2009

- variante D.I.A. protocollo n. 5.782 del 30 aprile 2009
- variante D.I.A. protocollo n. 5.788 del 30 aprile 2009
- agibilità protocollo n. 6.539/2009 e agibilità protocollo n. 7.186/2009
- C.I.L.A. protocollo n. 12.349/2021



Alla presente relazione sono allegati stralci dei suddetti provvedimenti con i relativi elaborati grafici.

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

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



Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi di cui sopra, si evidenziano le seguenti difformità:

- lievi discordanze nel dimensionamento dei locali rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i.
- difformità riguardanti le altezze interne per modifica del posizionamento dei controsoffitti.

Al fine della regolarizzazione sarà necessario predisporre un apposito progetto di sanatoria, si stima un costo comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 1.500,00 € (onere considerato in sede di stima).

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



A seguito delle informazioni reperite l'amministrazione condominiale è in capo alla società, si relaziona quanto segue:

- non vi sono vincoli d'uso condominiali
- non vi sono in pendenza cause in cui il condominio è parte
- non risultano approvate delibere di spese straordinarie non ancora eseguite
- la quota millesimale di proprietà sulle parti comuni del Condominio è pari a 17,61/1000
- importo medio annuo delle spese condominiali: 3.631,19 €
- totale spese per l'anno in corso e precedente: 1.783,75 sino al 31/05/2023
- morosità spese condominiali al 31/05/2023: nessuna



## LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 60** - Magazzino ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 18

### DESCRIZIONE

Magazzino inserito in fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da:

- piano primo magazzino (ex bancomat).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### 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)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23/6/2023 allegate alla presente.

### CONFINI

Catasto Terreni intera particella rustica di cui l'unità è parte: strada, particella 312, altro foglio di mappa, particelle 255, 254, 25, rio, particella 313.

Catasto Fabbricati: subalterni 2 (BCNC), 19, 29.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
magazzino	10,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.  
 Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.  
 Altezze interne vedasi scheda catastale.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2009 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 252 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 01.30.17
Dal 30/04/2009 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 18 Categoria D8 Rendita € 108,00 Piano T
Dal 17/07/2014 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 18 Categoria D8 Rendita € 108,00 Piano T

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	252	18		D8				108,00 €	1	

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	
12	252				ENTE URBANO		01.30.17 mq				

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale, corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa.

Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i.,

si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità si trova in buono stato conservativo.



## PARTI COMUNI

---

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile a carattere condominiale di cui è parte.

Le aree comuni sono individuate dai subalterni 1, 2, 3, 4 (beni comuni non censibili) e dai subalterni 6, 23 (beni comuni censibili). Si rimanda alla documentazione catastale allegata per la definizione della titolarità sui singoli beni comuni dell'unità immobiliare in oggetto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, risulta gravata da servitù in forza della scrittura privata autenticata del Notaio Mittino Giuseppe il 10 marzo 2009, repertorio n. 457.427/32.480, trascritto a Verbania il 27 marzo 2009 ai n.ri 3.674/2.610.

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dal parcheggio del centro commerciale e da percorsi comuni
- finitura esterna: intonaco al civile tintecciato - pannelli prefabbricati - vetro - legno
- murature perimetrali: laterizio e/o pannelli prefabbricati
- strutture portanti verticali: laterizio e/o cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento e/o pannelli prefabbricati
- serramenti esterni: metallo
- superfici interne: intonaco al civile tintecciato
- pavimentazioni interne: in piastrelle di ceramica o similari
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- altezze utili interne: 270 cm

Inoltre, si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero e nella disponibilità dell'esecutato.

Si evidenzia la presenza all'interno dell'unità di vario materiale.





## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1990 al 07/11/2005	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Enrico Bellezza	08/11/1990	8.598	3.503
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	19/01/1991	856	680
Dal 07/11/2005 al 17/07/2014	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mittino Giuseppe	07/11/2005	445.131	28.622
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	17/11/2005	17.444	9.875
Dal 17/07/2014 al 23/06/2023	**** Omissis ****	<b>atto di trasformazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Soldani Manlio Carlo	17/07/2014	3.732	2.034
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	04/08/2014	7.895	6.359

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 23/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Verbania il 24/10/2007

Reg. gen. 15.435 - Reg. part. 2.731

Quota: 1/1

Importo: € 9.750.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 6.500.000,00

Rogante: Notaio Mittino Giuseppe

Data: 17/10/2007

N° repertorio: 454.178

N° raccolta: 31.066

Si segnalano le seguenti annotazione per restrizione di beni:

- Verbania 17/7/2009 n.ri 8.598/1.229 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

- Verbania 13/5/2010 n.ri 5.027/428 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

- Verbania 15/12/2010 n.ri 14.079/1.750 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

- Verbania 2/7/2012 n.ri 6.958/986 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

Si segnala la seguente annotazione per erogazione saldo:

- Verbania 13/5/2010 n.ri 5.026/427

Si segnalano le seguenti annotazioni per accordi tra le parti:

- Verbania 12/3/2012 n.ri 2.644/373

- Verbania 8/4/2014 n.ri 3.812/367

- Verbania 11/3/2015 n.ri 2.466/262

- Verbania 3/3/2015 n.ri 2.198/228

- Verbania 2/10/2015 n.ri 9.283/1.186

- Verbania 2/8/2016 n.ri 7.854/808

- Verbania 6/3/2017 n.ri 2.190/224

- Verbania 11/10/2017 n.ri 10.708/1.0181

- Verbania 17/1/2019 n.ri 569/46

Si segnala la seguente annotazione per riduzione somma da 6.500.000 € a 4.822.189,36 €:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.118/2.056

Si segnala la seguente annotazione per frazionamento in quota:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.119/2.057

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 24/02/2021

Reg. gen. 2.183 - Reg. part. 213

Quota: 1/1

Importo: € 298.325,42

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 293.691,42

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 22/01/2021

N° repertorio: 48

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 19/07/2021

Reg. gen. 8.882 - Reg. part. 932

Quota: 1/1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Importo: € 690.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 689.532,31  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 23/06/2021  
N° repertorio: 291

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 15/10/2021  
Reg. gen. 12.494 - Reg. part. 1.334  
Quota: 1/1

Importo: € 711.303,27

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 711.303,27

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 21/09/2021

N° repertorio: 400

- **ipoteca amministrativa** derivante da addebito esecutivo

Iscritto a Verbania il 23/02/2022

Reg. gen. 2.119 - Reg. part. 207

Quota: 1/1

Importo: € 1.396.482,96

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 698.241,48

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 22/02/2022

N° repertorio: 635

N° raccolta: 13.822

### Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Verbania il 17/01/2022

Reg. gen. 360 - Reg. part. 280

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Aree di insediamento di impianti ad uso di attività terziarie commerciali e di servizio" normate dall'articolo 25 delle N.T.A.. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- P.C. n. 13/2007 del 15 giugno 2007
- variante P.C. n. 13/2007 del 17 ottobre 2008
- variante D.I.A. protocollo n. 2.512 del 26 febbraio 2009
- P.C. n. 6/2009 del 6 aprile 2009
- variante D.I.A. protocollo n. 5.782 del 30 aprile 2009
- variante D.I.A. protocollo n. 5.788 del 30 aprile 2009
- agibilità protocollo n. 6.539/2009 e agibilità protocollo n. 7.186/2009

Alla presente relazione sono allegati stralci dei suddetti provvedimenti con i relativi elaborati grafici.

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi di cui sopra, si evidenziano le seguenti difformità:

- lievi discordanze nel dimensionamento dei locali rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i.
- difformità riguardanti le altezze interne per modifica del posizionamento dei controsoffitti.

Al fine della regolarizzazione sarà necessario predisporre un apposito progetto di sanatoria, si stima un costo comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 1.500,00 € (onere considerato in sede di stima).

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

A seguito delle informazioni reperite l'amministrazione condominiale è in capo alla società, si relaziona quanto

segue:

- non vi sono vincoli d'uso condominiali
- non vi sono in pendenza cause in cui il condominio è parte
- non risultano approvate delibere di spese straordinarie non ancora eseguite
- la quota millesimale di proprietà sulle parti comuni del Condominio è pari a 2,66/1000
- importo medio annuo delle spese condominiali: 548,49 €
- totale spese per l'anno in corso e precedente: 269,45 sino al 31/05/2023
- morosità spese condominiali al 31/05/2023: nessuna



## LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 61** - Ristorante ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 21

### DESCRIZIONE

Ristorante inserito in fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da:

- piano primo ingresso, magazzino, zona bar, zona forno, ristorante, cucina, wc, spogliatoi, dispensa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### 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)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23/6/2023 allegate alla presente.

### CONFINI

Catasto Terreni intera particella rustica di cui l'unità è parte: strada, particella 312, altro foglio di mappa, particelle 255, 254, 25, rio, particella 313.

Catasto Fabbricati: subalterni 2 (BCNC), 3 (BCNC), 33, 34, 32.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ristorante-accessori	619,00 mq	661,00 mq	1,00	661,00 mq	0,00 m	primo
locale tecnico	35,00 mq	38,00 mq	0,15	5,70 mq	0,00 m	secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>666,70 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.  
 Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.  
 Altezze interne vedasi scheda catastale.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2009 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 252 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 01.30.17
Dal 30/04/2009 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 21 Categoria D8 Rendita € 5.006,00 Piano 1-2
Dal 17/07/2014 al 21/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 21 Categoria D8 Rendita € 5.006,00 Piano 1-2
Dal 21/03/2014 al 21/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 21 Categoria D8 Rendita € 5.015,00 Piano 1-2

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	252	21		D8				5.015,00 €	1-2	

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	
12	252				ENTE URBANO		01.30.17 mq				

### Corrispondenza catastale

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

L'unità immobiliare non risultava correttamente rappresentata nella planimetria catastale in atti, pertanto si è proceduto alla redazione di apposita variazione catastale. A seguito delle operazioni



catastali eseguite, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".



## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità si trova in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile a carattere condominiale di cui è parte.

Le aree comuni sono individuate dai subalterni 1, 2, 3, 4 (beni comuni non censibili) e dai subalterni 6, 23 (beni comuni censibili). Si rimanda alla documentazione catastale allegata per la definizione della titolarità sui singoli beni comuni dell'unità immobiliare in oggetto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, risulta gravata da servitù in forza della scrittura privata autenticata del Notaio Mittino Giuseppe il 10 marzo 2009, repertorio n. 457.427/32.480, trascritto a Verbania il 27 marzo 2009 ai n.ri 3.674/2.610.

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dal parcheggio del centro commerciale e da percorsi comuni
- finitura esterna: intonaco al civile tinteggiato - pannelli prefabbricati - vetro - legno
- murature perimetrali: laterizio e/o pannelli prefabbricati
- strutture portanti verticali: laterizio e/o cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento e/o pannelli prefabbricati
- tramezzature divisorie: laterizio e/o pannelli prefabbricati e/o carton-gesso
- serramenti esterni: serrande metalliche
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagni in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: in piastrelle di ceramica o similari
- bagno: dotato di lavabo, water in ceramica con rubinetteria in acciaio
- impianto termo-sanitario: centralizzato ad aria con pompa di calore elettrica
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- altezze utili interne: 330 cm vani principali e 320cm, 260 cm, 270 cm accessori

Inoltre, si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).



## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/07/2021
- Scadenza contratto: 04/06/2025



### Canoni di locazione

Canone mensile: € 4.200,00

Contratto di affitto ramo di azienda, autenticato dal Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 15 giugno 2021 repertorio n. 25.337 raccolta 14.725.

Dati di registrazione: registrazione 5 luglio 2021, serie 1T, n. 3.529

In particolare si evidenzia:

- articolo 3) durata - l'affitto del ramo di azienda, che prosegue senza soluzione di continuità l'affitto di cui al citato contratto 5/6/2017 rep. 21.778/12.162 del notaio Scalabrini, ha la durata di anni 4, con decorrenza dal 5/6/2021 al 4/6/2025.

- articolo 4) canone - per il periodo dal 1 ottobre 2022 al 30 settembre 2022 in euro 2.100,00 al mese oltre a IVA. Per il periodo dal 1 ottobre 2022 al 4 giugno 2025 in euro 4.200,00 al mese oltre IVA.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1990 al 07/11/2005	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Bellezza	08/11/1990	8.598	3.503
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	19/01/1991	856	680
Dal 07/11/2005 al 17/07/2014	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mittino Giuseppe	07/11/2005	445.131	28.622
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	17/11/2005	17.444	9.875
Dal 17/07/2014 al 23/06/2023	**** Omissis ****	atto di trasformazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Soldani Manlio Carlo	17/07/2014	3.732	2.034
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	04/08/2014	7.895	6.359

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 23/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Verbania il 24/10/2007

Reg. gen. 15.435 - Reg. part. 2.731

Quota: 1/1

Importo: € 9.750.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 6.500.000,00

Rogante: Notaio Mittino Giuseppe

Data: 17/10/2007

N° repertorio: 454.178

N° raccolta: 31.066

Si segnalano le seguenti annotazione per restrizione di beni:

- Verbania 17/7/2009 n.ri 8.598/1.229 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
- Verbania 13/5/2010 n.ri 5.027/428 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
- Verbania 15/12/2010 n.ri 14.079/1.750 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
- Verbania 2/7/2012 n.ri 6.958/986 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

Si segnala la seguente annotazione per erogazione saldo:

- Verbania 13/5/2010 n.ri 5.026/427

Si segnalano le seguenti annotazioni per accordi tra le parti:

- Verbania 12/3/2012 n.ri 2.644/373
- Verbania 8/4/2014 n.ri 3.812/367
- Verbania 11/3/2015 n.ri 2.466/262
- Verbania 3/3/2015 n.ri 2.198/228
- Verbania 2/10/2015 n.ri 9.283/1.186
- Verbania 2/8/2016 n.ri 7.854/808
- Verbania 6/3/2017 n.ri 2.190/224
- Verbania 11/10/2017 n.ri 10.708/1.0181
- Verbania 17/1/2019 n.ri 569/46

Si segnala la seguente annotazione per riduzione somma da 6.500.000 € a 4.822.189,36 €:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.118/2.056

Si segnala la seguente annotazione per frazionamento in quota:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.119/2.057

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 24/02/2021  
Reg. gen. 2.183 - Reg. part. 213  
Quota: 1/1  
Importo: € 298.325,42  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 293.691,42  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 22/01/2021  
N° repertorio: 48
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 19/07/2021  
Reg. gen. 8.882 - Reg. part. 932  
Quota: 1/1  
Importo: € 690.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 689.532,31  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 23/06/2021  
N° repertorio: 291
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 15/10/2021  
Reg. gen. 12.494 - Reg. part. 1.334  
Quota: 1/1  
Importo: € 711.303,27  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 711.303,27  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 21/09/2021  
N° repertorio: 400
- **ipoteca amministrativa** derivante da addebito esecutivo  
Iscritto a Verbania il 23/02/2022  
Reg. gen. 2.119 - Reg. part. 207  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.396.482,96  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 698.241,48  
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Data: 22/02/2022  
N° repertorio: 635  
N° raccolta: 13.822

### Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 17/01/2022  
Reg. gen. 360 - Reg. part. 280  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Aree di insediamento di impianti ad uso di attività terziarie commerciali e di servizio" normate dall'articolo 25 delle N.T.A.. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- P.C. n. 13/2007 del 15 giugno 2007
- variante P.C. n. 13/2007 del 17 ottobre 2008
- variante D.I.A. protocollo n. 2.512 del 26 febbraio 2009
- P.C. n. 6/2009 del 6 aprile 2009
- variante D.I.A. protocollo n. 5.782 del 30 aprile 2009
- variante D.I.A. protocollo n. 5.788 del 30 aprile 2009
- agibilità protocollo n. 6.539/2009 e agibilità protocollo n. 7.186/2009

Alla presente relazione sono allegati stralci dei suddetti provvedimenti con i relativi elaborati grafici.

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

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



Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi di cui sopra, si evidenziano le seguenti difformità:

- lievi discordanze nel dimensionamento dei locali rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i.
- difformità riguardanti le altezze interne per modifica del posizionamento dei controsoffitti e delle tramezzature interne.

Al fine della regolarizzazione sarà necessario predisporre un apposito progetto di sanatoria, si stima un costo comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 1.500,00 € (onere considerato in sede di stima).

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

A seguito delle informazioni reperite l'amministrazione condominiale è in capo alla società , si relaziona quanto segue:

- non vi sono vincoli d'uso condominiali
- non vi sono in pendenza cause in cui il condominio è parte
- non risultano approvate delibere di spese straordinarie non ancora eseguite
- la quota millesimale di proprietà sulle parti comuni del Condominio è pari a 116,74/1000
- importo medio annuo delle spese condominiali: 24.071,72 €
- totale spese per l'anno in corso e precedente: 11.824,80 sino al 31/05/2023
- morosità spese condominiali al 31/05/2023: nessuna



## LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 62** - Appartamento ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 24

### DESCRIZIONE

Appartamento inserito in corpo staccato di fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da:

- piano terra zona giorno, bagno, disimpegno, camera.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### 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)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23/6/2023 allegate alla presente.

### CONFINI

Catasto Terreni intera particella rustica di cui l'unità è parte: strada, particella 312, altro foglio di mappa, particelle 255, 254, 25, rio, particella 313.

Catasto Fabbricati: subalterni 26 (BCNC), 25, 1 (BCNC).

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	41,00 mq	54,00 mq	1,00	54,00 mq	3,15 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>54,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.  
 Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.  
 Altezze interne vedasi scheda catastale.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2009 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 252 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 01.30.17
Dal 30/04/2009 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 24 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 54 mq Rendita € 219,49 Piano T
Dal 17/07/2014 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 24 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 54 mq Rendita € 219,49 Piano T

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	252	24		A3	2	2,5	54 mq	219,49 €	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	
12	252				ENTE URBANO		01.30.17 mq				

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale, corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente

normativa.

Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".



## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità si trova in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile a carattere condominiale di cui è parte.

Le aree comuni sono individuate dai subalterni 1, 2, 3, 4 (beni comuni non censibili) e dai subalterni 6, 23 (beni comuni censibili). Si rimanda alla documentazione catastale allegata per la definizione della titolarità sui singoli beni comuni dell'unità immobiliare in oggetto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, risulta gravata da servitù in forza della scrittura privata autenticata del Notaio Mittino Giuseppe il 10 marzo 2009, repertorio n. 457.427/32.480, trascritto a Verbania il 27 marzo 2009 ai n.ri 3.674/2.610.

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dal parcheggio del centro commerciale
- finitura esterna: intonaco al civile tinteggiato
- murature perimetrali: pietra e/o laterizio
- strutture portanti verticali: pietra e/o laterizio e/o cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento
- manto di copertura: tegole su orditura portante in legno
- tramezzature divisorie: laterizio
- serramenti esterni: PVC con doppi vetri e scuri a persiana ove presenti
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagni e angolo cottura rivestiti parzialmente in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: in piastrelle di ceramica o similari
- bagno: dotato di lavabo, water, bidet e doccia in ceramica con rubinetteria in acciaio
- impianto termo-sanitario: centralizzato ad aria con pompa di calore elettrica
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- altezze utili interne: 330 cm vani principali e 270 cm accessori

Inoltre, si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/07/2017
- Scadenza contratto: 31/07/2025



### Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

Contratto di locazione registrato in data 24 luglio 2017, n. 3.071 serie 3T

In particolare si evidenzia:

- articolo 3) durata - la locazione ha la durata di anni 4 + 4 anni a decorrere dal 1 agosto 2017 e si rinnoverà, automaticamente e tacitamente di quattro anni, agli stessi patti e condizione, fatta salva formale disdetta a mezzo di lettere raccomandata con avviso di ricevimento da inviarsi almeno 3 mesi prima della data dell'esercizio del diritto di recesso.
- articolo 4) canone - il canone della locazione, esente da IVA ai sensi dell'articolo 10 comma VIII, D.P.R. 26/10/1972 n. 633, è stabilito in 350,00 euro al mese.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1990 al 07/11/2005	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Bellezza	08/11/1990	8.598	3.503
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Verbania	19/01/1991	856	680		
Dal 07/11/2005 al 17/07/2014	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mittino Giuseppe	07/11/2005	445.131	28.622
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Verbania	17/11/2005	17.444	9.875		
Dal 17/07/2014 al 23/06/2023	**** Omissis ****	atto di trasformazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Soldani Manlio Carlo	17/07/2014	3.732	2.034
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	04/08/2014	7.895	6.359

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 23/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Verbania il 24/10/2007

Reg. gen. 15.435 - Reg. part. 2.731

Quota: 1/1

Importo: € 9.750.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 6.500.000,00

Rogante: Notaio Mittino Giuseppe

Data: 17/10/2007

N° repertorio: 454.178

N° raccolta: 31.066

Si segnalano le seguenti annotazione per restrizione di beni:

- Verbania 17/7/2009 n.ri 8.598/1.229 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
- Verbania 13/5/2010 n.ri 5.027/428 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
- Verbania 15/12/2010 n.ri 14.079/1.750 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
- Verbania 2/7/2012 n.ri 6.958/986 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

Si segnala la seguente annotazione per erogazione saldo:

- Verbania 13/5/2010 n.ri 5.026/427

Si segnalano le seguenti annotazioni per accordi tra le parti:

- Verbania 12/3/2012 n.ri 2.644/373
- Verbania 8/4/2014 n.ri 3.812/367
- Verbania 11/3/2015 n.ri 2.466/262
- Verbania 3/3/2015 n.ri 2.198/228
- Verbania 2/10/2015 n.ri 9.283/1.186
- Verbania 2/8/2016 n.ri 7.854/808
- Verbania 6/3/2017 n.ri 2.190/224
- Verbania 11/10/2017 n.ri 10.708/1.0181
- Verbania 17/1/2019 n.ri 569/46

Si segnala la seguente annotazione per riduzione somma da 6.500.000 € a 4.822.189,36 €:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.118/2.056

Si segnala la seguente annotazione per frazionamento in quota:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.119/2.057

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 24/02/2021  
Reg. gen. 2.183 - Reg. part. 213  
Quota: 1/1  
Importo: € 298.325,42  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 293.691,42  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 22/01/2021  
N° repertorio: 48
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 19/07/2021  
Reg. gen. 8.882 - Reg. part. 932  
Quota: 1/1  
Importo: € 690.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 689.532,31  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 23/06/2021  
N° repertorio: 291
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 15/10/2021  
Reg. gen. 12.494 - Reg. part. 1.334  
Quota: 1/1  
Importo: € 711.303,27  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 711.303,27  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 21/09/2021  
N° repertorio: 400
- **ipoteca amministrativa** derivante da addebito esecutivo  
Iscritto a Verbania il 23/02/2022  
Reg. gen. 2.119 - Reg. part. 207  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.396.482,96  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 698.241,48  
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Data: 22/02/2022  
N° repertorio: 635  
N° raccolta: 13.822



### **Trascrizioni**

- **pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 17/01/2022  
Reg. gen. 360 - Reg. part. 280  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Aree di insediamento di impianti ad uso di attività terziarie commerciali e di servizio" normate dall'articolo 25 delle N.T.A.. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Permesso di Costruire n. 9 del 22 aprile 2008;
- Permesso di Costruire in variante del 28 marzo 2009
- agibilità protocollo n. 8.838/2009.

Alla presente relazione sono allegati stralci dei suddetti provvedimenti con i relativi elaborati grafici.

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

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



Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi di cui sopra, si evidenziano le seguenti difformità:

- lievi discordanze nel dimensionamento dei locali rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i.

- difformità riguardanti le altezze interne per modifica del posizionamento dei controsoffitti.

Al fine della regolarizzazione sarà necessario predisporre un apposito progetto di sanatoria, si stima un costo comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 1.500,00 € (onere considerato in sede di stima).

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Fabbricato in corpo staccato non costituito in condominio.

A seguito delle informazioni reperite l'amministrazione condominiale è in capo alla società, si relaziona quanto segue:

- non vi sono vincoli d'uso condominiali
- non vi sono in pendenza cause in cui il condominio è parte
- non risultano approvate delibere di spese straordinarie non ancora eseguite





## LOTTO 15

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 63** - Ufficio ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 25

### DESCRIZIONE

Ufficio inserito in corpo staccato di fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da:

- piano terra n. 2 uffici, disimpegno, bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### 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)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23/6/2023 allegate alla presente.

### CONFINI

Catasto Terreni intera particella rustica di cui l'unità è parte: strada, particella 312, altro foglio di mappa, particelle 255, 254, 25, rio, particella 313.

Catasto Fabbricati: subalterni 1 (BCNC), 24, 4 (BCNC).

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
uffici-accessori	53,00 mq	67,00 mq	1,00	67,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>67,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.  
 Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.  
 Altezze interne vedasi scheda catastale.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2009 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 252 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 01.30.17
Dal 30/04/2009 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 25 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 67 mq Rendita € 658,48 Piano T
Dal 17/07/2014 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 25 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 67 mq Rendita € 658,48 Piano T

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	252	25		A10	2	2,5	67 mq	658,48 €	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	
12	252				ENTE URBANO		01.30.17 mq				

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale, corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente

normativa.

Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".



## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità si trova in discreto stato conservativo. Si evidenziano alcuni lavori edili.

## PARTI COMUNI

---

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile a carattere condominiale di cui è parte.

Le aree comuni sono individuate dai subalterni 1, 2, 3, 4 (beni comuni non censibili) e dai subalterni 6, 23 (beni comuni censibili). Si rimanda alla documentazione catastale allegata per la definizione della titolarità sui singoli beni comuni dell'unità immobiliare in oggetto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, risulta gravata da servitù in forza della scrittura privata autenticata del Notaio Mittino Giuseppe il 10 marzo 2009, repertorio n. 457.427/32.480, trascritto a Verbania il 27 marzo 2009 ai n.ri 3.674/2.610.

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dal parcheggio del centro commerciale
- finitura esterna: intonaco al civile tinteggiato
- murature perimetrali: pietra e/o laterizio
- strutture portanti verticali: pietra e/o laterizio e/o cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento
- manto di copertura: tegole su orditura portante in legno
- tramezzature divisorie: laterizio
- serramenti esterni: PVC con doppi vetri e scuri a persiana ove presenti
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagni e angolo cottura rivestiti parzialmente in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: in piastrelle di ceramica o similari
- bagno: dotato di lavabo, water, bidet e doccia in ceramica con rubinetteria in acciaio
- impianto termo-sanitario: centralizzato ad aria con pompa di calore elettrica
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- altezze utili interne: 330 cm vani principali e 270 cm accessori

Inoltre, si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero e nella disponibilità dell'esecutato.

Si evidenzia la presenza all'interno dell'unità di vario materiale di arredo e di oggettistica.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1990 al 07/11/2005	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Bellezza	08/11/1990	8.598	3.503
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	19/01/1991	856	680
Dal 07/11/2005 al 17/07/2014	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mittino Giuseppe	07/11/2005	445.131	28.622
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	17/11/2005	17.444	9.875
Dal 17/07/2014 al 23/06/2023	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Soldani Manlio Carlo	17/07/2014	3.732	2.034
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	04/08/2014	7.895	6.359

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 23/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Verbania il 24/10/2007

Reg. gen. 15.435 - Reg. part. 2.731

Quota: 1/1

Importo: € 9.750.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 6.500.000,00

Rogante: Notaio Mittino Giuseppe

Data: 17/10/2007

N° repertorio: 454.178

N° raccolta: 31.066

Si segnalano le seguenti annotazione per restrizione di beni:

- Verbania 17/7/2009 n.ri 8.598/1.229 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

- Verbania 13/5/2010 n.ri 5.027/428 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

- Verbania 15/12/2010 n.ri 14.079/1.750 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

- Verbania 2/7/2012 n.ri 6.958/986 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

Si segnala la seguente annotazione per erogazione saldo:

- Verbania 13/5/2010 n.ri 5.026/427

Si segnalano le seguenti annotazioni per accordi tra le parti:

- Verbania 12/3/2012 n.ri 2.644/373

- Verbania 8/4/2014 n.ri 3.812/367

- Verbania 11/3/2015 n.ri 2.466/262

- Verbania 3/3/2015 n.ri 2.198/228

- Verbania 2/10/2015 n.ri 9.283/1.186

- Verbania 2/8/2016 n.ri 7.854/808

- Verbania 6/3/2017 n.ri 2.190/224

- Verbania 11/10/2017 n.ri 10.708/1.0181

- Verbania 17/1/2019 n.ri 569/46

Si segnala la seguente annotazione per riduzione somma da 6.500.000 € a 4.822.189,36 €:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.118/2.056

Si segnala la seguente annotazione per frazionamento in quota:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.119/2.057

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 24/02/2021

Reg. gen. 2.183 - Reg. part. 213

Quota: 1/1

Importo: € 298.325,42

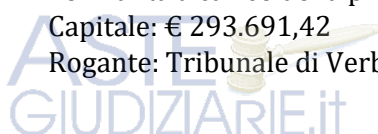
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 293.691,42

Rogante: Tribunale di Verbania



Data: 22/01/2021

N° repertorio: 48

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 19/07/2021

Reg. gen. 8.882 - Reg. part. 932

Quota: 1/1

Importo: € 690.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 689.532,31

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 23/06/2021

N° repertorio: 291

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 15/10/2021

Reg. gen. 12.494 - Reg. part. 1.334

Quota: 1/1

Importo: € 711.303,27

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 711.303,27

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 21/09/2021

N° repertorio: 400

- **ipoteca amministrativa** derivante da addebito esecutivo

Iscritto a Verbania il 23/02/2022

Reg. gen. 2.119 - Reg. part. 207

Quota: 1/1

Importo: € 1.396.482,96

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 698.241,48

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 22/02/2022

N° repertorio: 635

N° raccolta: 13.822

### Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Verbania il 17/01/2022

Reg. gen. 360 - Reg. part. 280

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Aree di insediamento di impianti ad uso di attività terziarie commerciali e di servizio" normate dall'articolo 25 delle N.T.A.. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Permesso di Costruire n. 9 del 22 aprile 2008;
- Permesso di Costruire in variante del 28 marzo 2009
- agibilità protocollo n. 8.838/2009.

Alla presente relazione sono allegati stralci dei suddetti provvedimenti con i relativi elaborati grafici.

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

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi di cui sopra, si evidenziano le seguenti difformità:

- lievi discordanze nel dimensionamento dei locali rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i.
- difformità riguardanti le altezze interne per modifica del posizionamento dei controsoffitti.

Al fine della regolarizzazione sarà necessario predisporre un apposito progetto di sanatoria, si stima



un costo comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 1.500,00 € (onere considerato in sede di stima).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Fabbricato in corpo staccato non costituito in condominio.

A seguito delle informazioni reperite l'amministrazione condominiale è in capo alla società si relaziona quanto segue:

- non vi sono vincoli d'uso condominiali
- non vi sono in pendenza cause in cui il condominio è parte
- non risultano approvate delibere di spese straordinarie non ancora eseguite

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 16

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 64** - Appartamento ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 26

### DESCRIZIONE

Appartamento inserito in corpo staccato di fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da:

- piano primo ingresso, zona giorno, bagno, camera.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### 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)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23/6/2023 allegate alla presente.

### CONFINI

Catasto Terreni intera particella rustica di cui l'unità è parte: strada, particella 312, altro foglio di mappa, particelle 255, 254, 25, rio, particella 313.

Catasto Fabbricati: subalterno 27.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	33,00 mq	44,00 mq	1,00	44,00 mq	2,70 m	primo
balconi-scala	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>47,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.  
 Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.  
 Altezze interne vedasi scheda catastale.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2009 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 252 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 01.30.17
Dal 30/04/2009 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 26 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 40 mq Rendita € 219,49 Piano 1
Dal 17/07/2014 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 26 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 40 mq Rendita € 219,49 Piano 1

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	252	26		A3	2	2,5	46 mq	219,49 €	1	

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	
12	252				ENTE URBANO		01.30.17 mq				

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale, corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente

normativa.

Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".



## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità si trova in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile a carattere condominiale di cui è parte.

Le aree comuni sono individuate dai subalterni 1, 2, 3, 4 (beni comuni non censibili) e dai subalterni 6, 23 (beni comuni censibili). Si rimanda alla documentazione catastale allegata per la definizione della titolarità sui singoli beni comuni dell'unità immobiliare in oggetto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, risulta gravata da servitù in forza della scrittura privata autenticata del Notaio Mittino Giuseppe il 10 marzo 2009, repertorio n. 457.427/32.480, trascritto a Verbania il 27 marzo 2009 ai n.ri 3.674/2.610.

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dal parcheggio del centro commerciale
- finitura esterna: intonaco al civile tinteggiato
- murature perimetrali: pietra e/o laterizio
- strutture portanti verticali: pietra e/o laterizio e/o cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento
- manto di copertura: tegole su orditura portante in legno
- tramezzature divisorie: laterizio
- serramenti esterni: PVC con doppi vetri e scuri a persiana ove presenti
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagni e angolo cottura rivestiti parzialmente in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: in piastrelle di ceramica o similari
- bagno: dotato di lavabo, water, bidet e doccia in ceramica con rubinetteria in acciaio
- impianto termo-sanitario: centralizzato ad aria con pompa di calore elettrica
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- altezze utili interne: 270 cm

Inoltre, si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/06/2010
- Scadenza contratto: 12/05/2026



### Canoni di locazione

Canone mensile: € 425,00

Contratto di locazione registrato in data 4 giugno 2010, n. 802 serie 3

In particolare si evidenzia:

- articolo 3) durata - la locazione ha la durata di anni 4 + 4 anni a decorrere dal 13 maggio 2010 e si rinnoverà, automaticamente e tacitamente di quattro anni, agli stessi patti e condizione, fatta salva formale disdetta a mezzo di lettere raccomandata con avviso di ricevimento da inviarsi almeno 6 mesi prima della data dell'esercizio del diritto di recesso.
- articolo 4) canone - il canone della locazione, esente da IVA ai sensi dell'articolo 10 comma VIII, D.P.R. 26/10/1972 n. 633, è stabilito in 425,00 euro al mese.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1990 al 07/11/2005	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Bellezza	08/11/1990	8.598	3.503
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Verbania	19/01/1991	856	680		
Dal 07/11/2005 al 17/07/2014	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mittino Giuseppe	07/11/2005	445.131	28.622
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Verbania	17/11/2005	17.444	9.875		
Dal 17/07/2014 al 23/06/2023	**** Omissis ****	atto di trasformazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Soldani Manlio Carlo	17/07/2014	3.732	2.034
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	04/08/2014	7.895	6.359

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 23/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Verbania il 24/10/2007

Reg. gen. 15.435 - Reg. part. 2.731

Quota: 1/1

Importo: € 9.750.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 6.500.000,00

Rogante: Notaio Mittino Giuseppe

Data: 17/10/2007

N° repertorio: 454.178

N° raccolta: 31.066

Si segnalano le seguenti annotazione per restrizione di beni:

- Verbania 17/7/2009 n.ri 8.598/1.229 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
- Verbania 13/5/2010 n.ri 5.027/428 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
- Verbania 15/12/2010 n.ri 14.079/1.750 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
- Verbania 2/7/2012 n.ri 6.958/986 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

Si segnala la seguente annotazione per erogazione saldo:

- Verbania 13/5/2010 n.ri 5.026/427

Si segnalano le seguenti annotazioni per accordi tra le parti:

- Verbania 12/3/2012 n.ri 2.644/373
- Verbania 8/4/2014 n.ri 3.812/367
- Verbania 11/3/2015 n.ri 2.466/262
- Verbania 3/3/2015 n.ri 2.198/228
- Verbania 2/10/2015 n.ri 9.283/1.186
- Verbania 2/8/2016 n.ri 7.854/808
- Verbania 6/3/2017 n.ri 2.190/224
- Verbania 11/10/2017 n.ri 10.708/1.0181
- Verbania 17/1/2019 n.ri 569/46

Si segnala la seguente annotazione per riduzione somma da 6.500.000 € a 4.822.189,36 €:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.118/2.056

Si segnala la seguente annotazione per frazionamento in quota:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.119/2.057

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 24/02/2021  
Reg. gen. 2.183 - Reg. part. 213  
Quota: 1/1  
Importo: € 298.325,42  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 293.691,42  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 22/01/2021  
N° repertorio: 48
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 19/07/2021  
Reg. gen. 8.882 - Reg. part. 932  
Quota: 1/1  
Importo: € 690.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 689.532,31  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 23/06/2021  
N° repertorio: 291
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 15/10/2021  
Reg. gen. 12.494 - Reg. part. 1.334  
Quota: 1/1  
Importo: € 711.303,27  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 711.303,27  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 21/09/2021  
N° repertorio: 400
- **ipoteca amministrativa** derivante da addebito esecutivo  
Iscritto a Verbania il 23/02/2022  
Reg. gen. 2.119 - Reg. part. 207  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.396.482,96  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 698.241,48  
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Data: 22/02/2022  
N° repertorio: 635  
N° raccolta: 13.822

### **Trascrizioni**

- **pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 17/01/2022  
Reg. gen. 360 - Reg. part. 280  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Aree di insediamento di impianti ad uso di attività terziarie commerciali e di servizio" normate dall'articolo 25 delle N.T.A.. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Permesso di Costruire n. 9 del 22 aprile 2008;
- Permesso di Costruire in variante del 28 marzo 2009
- agibilità protocollo n. 8.838/2009.

Alla presente relazione sono allegati stralci dei suddetti provvedimenti con i relativi elaborati grafici.

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

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



Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi di cui sopra, l'unità immobiliare in oggetto, salvo lievi discordanze nel dimensionamento dei locali rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i., risulta urbanisticamente conforme.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Fabbricato in corpo staccato non costituito in condominio.

A seguito delle informazioni reperite l'amministrazione condominiale è in capo alla società , si relaziona quanto segue:

- non vi sono vincoli d'uso condominiali
- non vi sono in pendenza cause in cui il condominio è parte
- non risultano approvate delibere di spese straordinarie non ancora eseguite



## LOTTO 17

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 65** - Appartamento ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 27

### DESCRIZIONE

Appartamento inserito in corpo staccato di fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da:

- piano primo ingresso, disimpegno, zona giorno, bagno, camera e balcone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### 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)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23/6/2023 allegate alla presente.

### CONFINI

Catasto Terreni intera particella rustica di cui l'unità è parte: strada, particella 312, altro foglio di mappa, particelle 255, 254, 25, rio, particella 313.

Catasto Fabbricati: subalterni 26 e 28.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	31,00 mq	39,00 mq	1,00	39,00 mq	2,70 m	primo
balconi	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>41,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.  
 Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.  
 Altezze interne vedasi scheda catastale.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2009 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 252 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 01.30.17
Dal 30/04/2009 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 27 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 40 mq Rendita € 219,49 Piano 1
Dal 17/07/2014 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 27 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 40 mq Rendita € 219,49 Piano 1

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	252	27		A3	2	2,5	42 mq	219,49 €	1	

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	
12	252				ENTE URBANO		01.30.17 mq				

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale, corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente

normativa.

Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".



## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità si trova in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile a carattere condominiale di cui è parte.

Le aree comuni sono individuate dai subalterni 1, 2, 3, 4 (beni comuni non censibili) e dai subalterni 6, 23 (beni comuni censibili). Si rimanda alla documentazione catastale allegata per la definizione della titolarità sui singoli beni comuni dell'unità immobiliare in oggetto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, risulta gravata da servitù in forza della scrittura privata autenticata del Notaio Mittino Giuseppe il 10 marzo 2009, repertorio n. 457.427/32.480, trascritto a Verbania il 27 marzo 2009 ai n.ri 3.674/2.610.

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dal parcheggio del centro commerciale
- finitura esterna: intonaco al civile tinteggiato
- murature perimetrali: pietra e/o laterizio
- strutture portanti verticali: pietra e/o laterizio e/o cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento
- manto di copertura: tegole su orditura portante in legno
- tramezzature divisorie: laterizio
- serramenti esterni: PVC con doppi vetri e scuri a persiana ove presenti
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagni e angolo cottura rivestiti parzialmente in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: in piastrelle di ceramica o similari
- bagno: dotato di lavabo, water, bidet e doccia in ceramica con rubinetteria in acciaio
- impianto termo-sanitario: centralizzato ad aria con pompa di calore elettrica
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- altezze utili interne: 270 cm

Inoltre, si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/11/2010
- Scadenza contratto: 31/12/2026



### Canoni di locazione

Canone mensile: € 415,00

Contratto di locazione registrato in data 29 novembre 2010, n. 1.686 serie 3

In particolare si evidenzia:

- articolo 3) durata - la locazione ha la durata di anni 4 + 4 anni a decorrere dal 1 gennaio 2011 e si rinnoverà, automaticamente e tacitamente di quattro anni, agli stessi patti e condizione, fatta salva formale disdetta a mezzo di lettere raccomandata con avviso di ricevimento da inviarsi almeno 6 mesi prima della data dell'esercizio del diritto di recesso.
- articolo 4) canone - il canone della locazione, esente da IVA ai sensi dell'articolo 10 comma VIII, D.P.R. 26/10/1972 n. 633, è stabilito in 415,00 euro al mese.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1990 al 07/11/2005	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Bellezza	08/11/1990	8.598	3.503
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	19/01/1991	856	680
Dal 07/11/2005 al 17/07/2014	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mittino Giuseppe	07/11/2005	445.131	28.622
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	17/11/2005	17.444	9.875
Dal 17/07/2014 al 23/06/2023	**** Omissis ****	atto di trasformazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Soldani Manlio Carlo	17/07/2014	3.732	2.034
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	04/08/2014	7.895	6.359

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 23/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Verbania il 24/10/2007

Reg. gen. 15.435 - Reg. part. 2.731

Quota: 1/1

Importo: € 9.750.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 6.500.000,00

Rogante: Notaio Mittino Giuseppe

Data: 17/10/2007

N° repertorio: 454.178

N° raccolta: 31.066

Si segnalano le seguenti annotazione per restrizione di beni:

- Verbania 17/7/2009 n.ri 8.598/1.229 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
- Verbania 13/5/2010 n.ri 5.027/428 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
- Verbania 15/12/2010 n.ri 14.079/1.750 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
- Verbania 2/7/2012 n.ri 6.958/986 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

Si segnala la seguente annotazione per erogazione saldo:

- Verbania 13/5/2010 n.ri 5.026/427

Si segnalano le seguenti annotazioni per accordi tra le parti:

- Verbania 12/3/2012 n.ri 2.644/373
- Verbania 8/4/2014 n.ri 3.812/367
- Verbania 11/3/2015 n.ri 2.466/262
- Verbania 3/3/2015 n.ri 2.198/228
- Verbania 2/10/2015 n.ri 9.283/1.186
- Verbania 2/8/2016 n.ri 7.854/808
- Verbania 6/3/2017 n.ri 2.190/224
- Verbania 11/10/2017 n.ri 10.708/1.0181
- Verbania 17/1/2019 n.ri 569/46



Si segnala la seguente annotazione per riduzione somma da 6.500.000 € a 4.822.189,36 €:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.118/2.056

Si segnala la seguente annotazione per frazionamento in quota:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.119/2.057

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 24/02/2021  
Reg. gen. 2.183 - Reg. part. 213  
Quota: 1/1  
Importo: € 298.325,42  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 293.691,42  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 22/01/2021  
N° repertorio: 48
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 19/07/2021  
Reg. gen. 8.882 - Reg. part. 932  
Quota: 1/1  
Importo: € 690.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 689.532,31  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 23/06/2021  
N° repertorio: 291
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 15/10/2021  
Reg. gen. 12.494 - Reg. part. 1.334  
Quota: 1/1  
Importo: € 711.303,27  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 711.303,27  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 21/09/2021  
N° repertorio: 400
- **ipoteca amministrativa** derivante da addebito esecutivo  
Iscritto a Verbania il 23/02/2022  
Reg. gen. 2.119 - Reg. part. 207  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.396.482,96  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 698.241,48  
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Data: 22/02/2022  
N° repertorio: 635  
N° raccolta: 13.822

### **Trascrizioni**

- **pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 17/01/2022  
Reg. gen. 360 - Reg. part. 280  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Aree di insediamento di impianti ad uso di attività terziarie commerciali e di servizio" normate dall'articolo 25 delle N.T.A.. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Permesso di Costruire n. 9 del 22 aprile 2008;
- Permesso di Costruire in variante del 28 marzo 2009
- agibilità protocollo n. 8.838/2009.

Alla presente relazione sono allegati stralci dei suddetti provvedimenti con i relativi elaborati grafici.

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

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



Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi di cui sopra, l'unità immobiliare in oggetto, salvo lievi discordanze nel dimensionamento dei locali rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i., risulta urbanisticamente conforme.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Fabbricato in corpo staccato non costituito in condominio.

A seguito delle informazioni reperite l'amministrazione condominiale è in capo alla società L, si relaziona quanto segue:

- non vi sono vincoli d'uso condominiali
- non vi sono in pendenza cause in cui il condominio è parte
- non risultano approvate delibere di spese straordinarie non ancora eseguite



## LOTTO 18

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 66** - Appartamento ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 28

### DESCRIZIONE

Appartamento inserito in corpo staccato di fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da:

- piano primo ingresso, zona giorno, bagno e balcone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### 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)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23/6/2023 allegate alla presente.

### CONFINI

Catasto Terreni intera particella rustica di cui l'unità è parte: strada, particella 312, altro foglio di mappa, particelle 255, 254, 25, rio, particella 313.

Catasto Fabbricati: subalterno 27.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	29,00 mq	38,00 mq	1,00	38,00 mq	2,70 m	primo
balcone	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>39,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.  
 Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.  
 Altezze interne vedasi scheda catastale.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2009 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 252 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 01.30.17
Dal 30/04/2009 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 28 Categoria A3 Cl.2, Cons. 1,5 Superficie catastale 40 mq Rendita € 131,70 Piano 1
Dal 17/07/2014 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 28 Categoria A3 Cl.2, Cons. 1,5 Superficie catastale 40 mq Rendita € 131,70 Piano 1

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	252	28		A3	2	1,5	40 mq	131,70 €	1	

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	
12	252				ENTE URBANO		01.30.17 mq				

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale, corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente

normativa.

Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".



## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità si trova in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile a carattere condominiale di cui è parte.

Le aree comuni sono individuate dai subalterni 1, 2, 3, 4 (beni comuni non censibili) e dai subalterni 6, 23 (beni comuni censibili). Si rimanda alla documentazione catastale allegata per la definizione della titolarità sui singoli beni comuni dell'unità immobiliare in oggetto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, risulta gravata da servitù in forza della scrittura privata autenticata del Notaio Mittino Giuseppe il 10 marzo 2009, repertorio n. 457.427/32.480, trascritto a Verbania il 27 marzo 2009 ai n.ri 3.674/2.610.

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dal parcheggio del centro commerciale
- finitura esterna: intonaco al civile tinteggiato
- murature perimetrali: pietra e/o laterizio
- strutture portanti verticali: pietra e/o laterizio e/o cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento
- manto di copertura: tegole su orditura portante in legno
- tramezzature divisorie: laterizio
- serramenti esterni: PVC con doppi vetri e scuri a persiana ove presenti
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagni e angolo cottura rivestiti parzialmente in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: in piastrelle di ceramica o similari
- bagno: dotato di lavabo, water, bidet e doccia in ceramica con rubinetteria in acciaio
- impianto termo-sanitario: centralizzato ad aria con pompa di calore elettrica
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- altezze utili interne: 270 cm

Inoltre, si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

Alla data del 17/05/2023 in cui sono state effettuate le ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate non risultava pervenuta proroga al presente contratto.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/06/2015
- Scadenza contratto: 31/05/2023

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 310,00

Contratto di locazione registrato in data 26 giugno 2015, n. 2.644 serie 3T

In particolare si evidenzia:

- articolo 3) durata - la locazione ha la durata di anni 4 a decorrere dal 1 giugno 2015 e si rinnoverà, automaticamente e tacitamente di quattro anni, agli stessi patti e condizioni, fatta salva formale disdetta a mezzo di lettere raccomandate con avviso di ricevimento da inviarsi almeno 6 mesi prima della data dell'esercizio del diritto di recesso.

- articolo 4) canone - il canone della locazione, esente da IVA ai sensi dell'articolo 10 comma VIII, D.P.R. 26/10/1972 n. 633, è stabilito in 310,00 euro al mese.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1990 al 07/11/2005	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Bellezza	08/11/1990	8.598	3.503
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Verbania	19/01/1991	856	680		
Dal 07/11/2005 al 17/07/2014	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mittino Giuseppe	07/11/2005	445.131	28.622
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Verbania	17/11/2005	17.444	9.875		
Dal 17/07/2014 al 23/06/2023	**** Omissis ****	atto di trasformazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Soldani	17/07/2014	3.732	2.034



		Manlio Carlo			
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	04/08/2014	7.895	6.359

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 23/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
 Iscritto a Verbania il 24/10/2007  
 Reg. gen. 15.435 - Reg. part. 2.731  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 9.750.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 6.500.000,00  
 Rogante: Notaio Mittino Giuseppe  
 Data: 17/10/2007  
 N° repertorio: 454.178  
 N° raccolta: 31.066  
 Si segnalano le seguenti annotazione per restrizione di beni:
  - Verbania 17/7/2009 n.ri 8.598/1.229 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
  - Verbania 13/5/2010 n.ri 5.027/428 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
  - Verbania 15/12/2010 n.ri 14.079/1.750 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
  - Verbania 2/7/2012 n.ri 6.958/986 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
 Si segnala la seguente annotazione per erogazione saldo:
  - Verbania 13/5/2010 n.ri 5.026/427
 Si segnalano le seguenti annotazioni per accordi tra le parti:
  - Verbania 12/3/2012 n.ri 2.644/373
  - Verbania 8/4/2014 n.ri 3.812/367
  - Verbania 11/3/2015 n.ri 2.466/262
  - Verbania 3/3/2015 n.ri 2.198/228
  - Verbania 2/10/2015 n.ri 9.283/1.186
  - Verbania 2/8/2016 n.ri 7.854/808

- Verbania 6/3/2017 n.ri 2.190/224
- Verbania 11/10/2017 n.ri 10.708/1.0181
- Verbania 17/1/2019 n.ri 569/46

Si segnala la seguente annotazione per riduzione somma da 6.500.000 € a 4.822.189,36 €:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.118/2.056

Si segnala la seguente annotazione per frazionamento in quota:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.119/2.057

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 24/02/2021  
Reg. gen. 2.183 - Reg. part. 213  
Quota: 1/1  
Importo: € 298.325,42  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 293.691,42  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 22/01/2021  
N° repertorio: 48
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 19/07/2021  
Reg. gen. 8.882 - Reg. part. 932  
Quota: 1/1  
Importo: € 690.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 689.532,31  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 23/06/2021  
N° repertorio: 291
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 15/10/2021  
Reg. gen. 12.494 - Reg. part. 1.334  
Quota: 1/1  
Importo: € 711.303,27  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 711.303,27  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 21/09/2021  
N° repertorio: 400
- **ipoteca amministrativa** derivante da addebito esecutivo  
Iscritto a Verbania il 23/02/2022  
Reg. gen. 2.119 - Reg. part. 207  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.396.482,96  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Capitale: € 698.241,48  
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione  
Data: 22/02/2022  
N° repertorio: 635  
N° raccolta: 13.822



### **Trascrizioni**

- **pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 17/01/2022  
Reg. gen. 360 - Reg. part. 280  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Aree di insediamento di impianti ad uso di attività terziarie commerciali e di servizio" normate dall'articolo 25 delle N.T.A.. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Permesso di Costruire n. 9 del 22 aprile 2008;
- Permesso di Costruire in variante del 28 marzo 2009
- agibilità protocollo n. 8.838/2009.

Alla presente relazione sono allegati stralci dei suddetti provvedimenti con i relativi elaborati grafici.

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

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



Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi di cui sopra, l'unità immobiliare in oggetto, salvo lievi discordanze nel dimensionamento dei locali rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i., risulta urbanisticamente conforme.



### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Fabbricato in corpo staccato non costituito in condominio.

A seguito delle informazioni reperite l'amministrazione condominiale è in capo alla società , si relaziona quanto segue:

- non vi sono vincoli d'uso condominiali
- non vi sono in pendenza cause in cui il condominio è parte
- non risultano approvate delibere di spese straordinarie non ancora eseguite



## LOTTO 19

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 67** - Ufficio ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 29

### DESCRIZIONE

Ufficio inserito in fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da:

- piano primo sala d'attesa, n. 2 uffici, disimpegno, ripostiglio, anti-wc, wc, archivio, stanza blindata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### 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)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23/6/2023 allegate alla presente.

### CONFINI

Catasto Terreni intera particella rustica di cui l'unità è parte: strada, particella 312, altro foglio di mappa, particelle 255, 254, 25, rio, particella 313.

Catasto Fabbricati: subalterni 2 (BCNC), 3 (BCNC), 18, 19, 31.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
uffici-accessori	125,00 mq	136,00 mq	1,00	136,00 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>136,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.  
 Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.  
 Altezze interne vedasi scheda catastale.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2009 al 13/01/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 22 Categoria F3 Piano 1-2
Dal 30/04/2009 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 252 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 01.30.17
Dal 13/01/2010 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 29 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 1.448,66 Piano 1
Dal 17/07/2014 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 29 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 135 mq Rendita € 1.448,66 Piano 1

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	252	29		A10	2	5,5	135 mq	1.448,66 €	1	

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	
12	252				ENTE URBANO		01.30.17 mq				

### Corrispondenza catastale

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



La planimetria catastale, corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa.

Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità si trova in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile a carattere condominiale di cui è parte.

Le aree comuni sono individuate dai subalterni 1, 2, 3, 4 (beni comuni non censibili) e dai subalterni 6, 23 (beni comuni censibili). Si rimanda alla documentazione catastale allegata per la definizione della titolarità sui singoli beni comuni dell'unità immobiliare in oggetto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, risulta gravata da servitù in forza della scrittura privata autenticata del Notaio Mittino Giuseppe il 10 marzo 2009, repertorio n. 457.427/32.480, trascritto a Verbania il 27 marzo 2009 ai n.ri 3.674/2.610.

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dal parcheggio del centro commerciale e da percorsi comuni
- finitura esterna: intonaco al civile tinteggiato – pannelli prefabbricati – vetro – legno
- murature perimetrali: laterizio e/o pannelli prefabbricati
- strutture portanti verticali: laterizio e/o cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento e/o pannelli prefabbricati
- tramezzature divisorie: laterizio e/o pannelli prefabbricati e/o carton-gesso
- serramenti esterni: alluminio
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagni in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: in piastrelle di ceramica o similari
- bagno: dotato di lavabo, water, doccia in ceramica con rubinetteria in acciaio
- impianto termo-sanitario: centralizzato ad aria con pompa di calore elettrica
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- altezze utili interne: 300 cm



Inoltre, si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/02/2020
- Scadenza contratto: 14/02/2026

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 50,00

Si evidenzia che il presente contratto interessa solo parte dell'unità immobiliare in oggetto.

Contratto di locazione registrato in data 13 febbraio 2020, n. 756 serie 3T

In particolare si evidenzia:

- articolo 3) durata - il contratto è stipulato per la durata di anni 6, a decorrere dal 15/02/2020 fino al 14/02/2026 e sarà rinnovabile tacitamente di ulteriori 6 anni.
- articolo 4) canone - il canone della locazione viene stabilito in euro 600,00 annui oltre IVA di legge. Le parti concordemente convengono che il Canone sarà aggiornato annualmente, a far data dall'inizio del secondo anno di locazione, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/06/2022
- Scadenza contratto: 30/04/2028

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 675,00 + € 554,00 per spese accessorie

Si evidenzia che il presente contratto interessa solo parte dell'unità immobiliare in oggetto, inoltre ricomprende anche il subaltern 31 (lotto 20).

Contratto di locazione registrato in data 8 giugno 2022, n. 2.359 serie 3T

In particolare si evidenzia:

- articolo 3) durata - il contratto è stipulato per la durata di anni 6, a partire dal 1/5/2022 fino al 30/4/2028 e sarà rinnovabile tacitamente di ulteriori 6 anni, con disdetta da recapitarsi mediante lettere raccomandata con almeno 6 mesi di preavviso rispetto alla scadenza.
- articolo 4) canone - il canone di locazione annuo viene stabilito in euro 8.100 esente IVA ai sensi dell'articolo 10 comma 1 n. 8 del DPR 633/72.....oltre ad euro 6.648 oltre ad I.V.A. per spese accessorie. Le parti concordemente convengono che il Canone sarà aggiornato annualmente, a far data dall'inizio del secondo anno di locazione, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1990 al 07/11/2005	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Enrico Bellezza	08/11/1990	8.598	3.503
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	19/01/1991	856	680
Dal 07/11/2005 al 17/07/2014	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mittino Giuseppe	07/11/2005	445.131	28.622
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	17/11/2005	17.444	9.875
Dal 17/07/2014 al 23/06/2023	**** Omissis ****	<b>atto di trasformazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Soldani Manlio Carlo	17/07/2014	3.732	2.034
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	04/08/2014	7.895	6.359

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 23/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Verbania il 24/10/2007

Reg. gen. 15.435 - Reg. part. 2.731

Quota: 1/1

Importo: € 9.750.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 6.500.000,00

Rogante: Notaio Mittino Giuseppe

Data: 17/10/2007

N° repertorio: 454.178

N° raccolta: 31.066

Si segnalano le seguenti annotazione per restrizione di beni:

- Verbania 17/7/2009 n.ri 8.598/1.229 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

- Verbania 13/5/2010 n.ri 5.027/428 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

- Verbania 15/12/2010 n.ri 14.079/1.750 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

- Verbania 2/7/2012 n.ri 6.958/986 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

Si segnala la seguente annotazione per erogazione saldo:

- Verbania 13/5/2010 n.ri 5.026/427

Si segnalano le seguenti annotazioni per accordi tra le parti:

- Verbania 12/3/2012 n.ri 2.644/373

- Verbania 8/4/2014 n.ri 3.812/367

- Verbania 11/3/2015 n.ri 2.466/262

- Verbania 3/3/2015 n.ri 2.198/228

- Verbania 2/10/2015 n.ri 9.283/1.186

- Verbania 2/8/2016 n.ri 7.854/808

- Verbania 6/3/2017 n.ri 2.190/224

- Verbania 11/10/2017 n.ri 10.708/1.0181

- Verbania 17/1/2019 n.ri 569/46

Si segnala la seguente annotazione per riduzione somma da 6.500.000 € a 4.822.189,36 €:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.118/2.056

Si segnala la seguente annotazione per frazionamento in quota:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.119/2.057

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 24/02/2021

Reg. gen. 2.183 - Reg. part. 213

Quota: 1/1

Importo: € 298.325,42

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 293.691,42

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 22/01/2021

N° repertorio: 48

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 19/07/2021

Reg. gen. 8.882 - Reg. part. 932

Quota: 1/1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Importo: € 690.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 689.532,31  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 23/06/2021  
N° repertorio: 291

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 15/10/2021  
Reg. gen. 12.494 - Reg. part. 1.334  
Quota: 1/1

Importo: € 711.303,27

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 711.303,27

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 21/09/2021

N° repertorio: 400

- **ipoteca amministrativa** derivante da addebito esecutivo

Iscritto a Verbania il 23/02/2022

Reg. gen. 2.119 - Reg. part. 207

Quota: 1/1

Importo: € 1.396.482,96

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 698.241,48

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 22/02/2022

N° repertorio: 635

N° raccolta: 13.822

### Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Verbania il 17/01/2022

Reg. gen. 360 - Reg. part. 280

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Aree di insediamento di impianti ad uso di attività terziarie commerciali e di servizio" normate dall'articolo 25 delle N.T.A.. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- P.C. n. 13/2007 del 15 giugno 2007
- variante P.C. n. 13/2007 del 17 ottobre 2008
- variante D.I.A. protocollo n. 2.512 del 26 febbraio 2009
- P.C. n. 6/2009 del 6 aprile 2009
- variante D.I.A. protocollo n. 5.782 del 30 aprile 2009
- variante D.I.A. protocollo n. 5.788 del 30 aprile 2009
- agibilità protocollo n. 6.539/2009 e agibilità protocollo n. 7.186/2009
- D.I.A. protocollo n. 15.275 del 19/11/2009 e relativa agibilità

Alla presente relazione sono allegati stralci dei suddetti provvedimenti con i relativi elaborati grafici.

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

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi di cui sopra, si evidenziano le seguenti difformità:

- lievi discordanze nel dimensionamento dei locali rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i.
- difformità riguardanti le altezze interne per modifica del posizionamento dei controsoffitti.

Al fine della regolarizzazione sarà necessario predisporre un apposito progetto di sanatoria, si stima un costo complessivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 1.500,00 € (onere considerato in sede di stima).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

A seguito delle informazioni reperite l'amministrazione condominiale è in capo alla società si relaziona quanto segue:

- non vi sono vincoli d'uso condominiali
- non vi sono in pendenza cause in cui il condominio è parte
- non risultano approvate delibere di spese straordinarie non ancora eseguite
- la quota millesimale di proprietà sulle parti comuni del Condominio è pari a 30,70/1000
- importo medio annuo delle spese condominiali: 6.330,32 €
- totale spese per l'anno in corso e precedente: 3.109,65 sino al 31/05/2023
- morosità spese condominiali al 31/05/2023: nessuna

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 20

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 68** - Circolo ricreativo ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 31

### DESCRIZIONE

Circolo ricreativo inserito in fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da:

- piano primo ingresso, ripostiglio, ufficio, sala per il gioco.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### 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)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23/6/2023 allegate alla presente.

### CONFINI

Catasto Terreni intera particella rustica di cui l'unità è parte: strada, particella 312, altro foglio di mappa, particelle 255, 254, 25, rio, particella 313.

Catasto Fabbricati: subalterni 3 (BCNC), 29, 32.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
sala per il gioco-accessori	153,00 mq	167,00 mq	1,00	167,00 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>167,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.  
 Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.  
 Altezze interne vedasi scheda catastale.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2009 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 252 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 01.30.17
Dal 30/04/2009 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 31 Categoria D8 Rendita € 1.580,00 Piano 1
Dal 17/07/2014 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 31 Categoria D8 Rendita € 1.580,00 Piano 1

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	252	31		D8				1.580,00 €	1	

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	
12	252				ENTE URBANO		01.30.17 mq				

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale, corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa.

Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i.,

si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità si trova in buono stato conservativo.



## PARTI COMUNI

---

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile a carattere condominiale di cui è parte.

Le aree comuni sono individuate dai subalterni 1, 2, 3, 4 (beni comuni non censibili) e dai subalterni 6, 23 (beni comuni censibili). Si rimanda alla documentazione catastale allegata per la definizione della titolarità sui singoli beni comuni dell'unità immobiliare in oggetto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, risulta gravata da servitù in forza della scrittura privata autenticata del Notaio Mittino Giuseppe il 10 marzo 2009, repertorio n. 457.427/32.480, trascritto a Verbania il 27 marzo 2009 ai n.ri 3.674/2.610.

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dal parcheggio del centro commerciale e da percorsi comuni
- finitura esterna: intonaco al civile tinteggiato - pannelli prefabbricati - vetro - legno
- murature perimetrali: laterizio e/o pannelli prefabbricati
- strutture portanti verticali: laterizio e/o cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento e/o pannelli prefabbricati
- tramezzature divisorie: laterizio e/o pannelli prefabbricati e/o carton-gesso
- serramenti esterni: serrande metalliche
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato
- pavimentazioni interne: in piastrelle di ceramica o similari
- impianto termo-sanitario: centralizzato ad aria con pompa di calore elettrica
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- altezze utili interne: 300 cm

Inoltre, si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/06/2022
- Scadenza contratto: 30/04/2028



### Canoni di locazione

Canone mensile: € 675,00 + € 554,00 per spese accessorie

Si evidenzia che il presente contratto ricomprende anche parte del subalterno 29 (lotto 19).

Contratto di locazione registrato in data 8 giugno 2022, n. 2.359 serie 3T

In particolare si evidenzia:

- articolo 3) durata - il contratto è stipulato per la durata di anni 6, a partire dal 1/5/2022 fino al 30/4/2028 e sarà rinnovabile tacitamente di ulteriori 6 anni, con disdetta da recapitarsi mediante lettere raccomandata con almeno 6 mesi di preavviso rispetto alla scadenza.

- articolo 4) canone - il canone di locazione annuo viene stabilito in euro 8.100 esente IVA ai sensi dell'articolo 10 comma 1 n. 8 del DPR 633/72.....oltre ad euro 6.648 oltre ad I.V.A. per spese accessorie. Le parti concordemente convengono che il Canone sarà aggiornato annualmente, a far data dall'inizio del secondo anno di locazione, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1990 al 07/11/2005	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Enrico Bellezza	08/11/1990	8.598	3.503
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Verbania	19/01/1991	856	680	
Dal 07/11/2005 al 17/07/2014	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mittino Giuseppe	07/11/2005	445.131	28.622
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Verbania	17/11/2005	17.444	9.875	
Dal 17/07/2014 al 23/06/2023	**** Omissis ****	<b>atto di trasformazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Soldani Manlio Carlo	17/07/2014	3.732	2.034
<b>Trascrizione</b>					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	04/08/2014	7.895	6.359

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 23/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Verbania il 24/10/2007

Reg. gen. 15.435 - Reg. part. 2.731

Quota: 1/1

Importo: € 9.750.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 6.500.000,00

Rogante: Notaio Mittino Giuseppe

Data: 17/10/2007

N° repertorio: 454.178

N° raccolta: 31.066

Si segnalano le seguenti annotazione per restrizione di beni:

- Verbania 17/7/2009 n.ri 8.598/1.229 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
- Verbania 13/5/2010 n.ri 5.027/428 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
- Verbania 15/12/2010 n.ri 14.079/1.750 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
- Verbania 2/7/2012 n.ri 6.958/986 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

Si segnala la seguente annotazione per erogazione saldo:

- Verbania 13/5/2010 n.ri 5.026/427

Si segnalano le seguenti annotazioni per accordi tra le parti:

- Verbania 12/3/2012 n.ri 2.644/373
- Verbania 8/4/2014 n.ri 3.812/367
- Verbania 11/3/2015 n.ri 2.466/262
- Verbania 3/3/2015 n.ri 2.198/228
- Verbania 2/10/2015 n.ri 9.283/1.186
- Verbania 2/8/2016 n.ri 7.854/808
- Verbania 6/3/2017 n.ri 2.190/224
- Verbania 11/10/2017 n.ri 10.708/1.0181
- Verbania 17/1/2019 n.ri 569/46

Si segnala la seguente annotazione per riduzione somma da 6.500.000 € a 4.822.189,36 €:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.118/2.056

Si segnala la seguente annotazione per frazionamento in quota:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.119/2.057

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 24/02/2021  
Reg. gen. 2.183 - Reg. part. 213  
Quota: 1/1  
Importo: € 298.325,42  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 293.691,42  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 22/01/2021  
N° repertorio: 48
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 19/07/2021  
Reg. gen. 8.882 - Reg. part. 932  
Quota: 1/1  
Importo: € 690.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 689.532,31  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 23/06/2021  
N° repertorio: 291
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 15/10/2021  
Reg. gen. 12.494 - Reg. part. 1.334  
Quota: 1/1  
Importo: € 711.303,27  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 711.303,27  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 21/09/2021  
N° repertorio: 400
- **ipoteca amministrativa** derivante da addebito esecutivo  
Iscritto a Verbania il 23/02/2022  
Reg. gen. 2.119 - Reg. part. 207  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.396.482,96  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 698.241,48  
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Data: 22/02/2022  
N° repertorio: 635  
N° raccolta: 13.822

### Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 17/01/2022  
Reg. gen. 360 - Reg. part. 280  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Aree di insediamento di impianti ad uso di attività terziarie commerciali e di servizio" normate dall'articolo 25 delle N.T.A.. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- P.C. n. 13/2007 del 15 giugno 2007
- variante P.C. n. 13/2007 del 17 ottobre 2008
- variante D.I.A. protocollo n. 2.512 del 26 febbraio 2009
- P.C. n. 6/2009 del 6 aprile 2009
- variante D.I.A. protocollo n. 5.782 del 30 aprile 2009
- variante D.I.A. protocollo n. 5.788 del 30 aprile 2009
- agibilità protocollo n. 6.539/2009 e agibilità protocollo n. 7.186/2009

- D.I.A. protocollo n. 2.672 del 2 marzo 2010

Alla presente relazione sono allegati stralci dei suddetti provvedimenti con i relativi elaborati grafici.

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

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi di cui sopra, si evidenziano le seguenti difformità:

- lievi discordanze nel dimensionamento dei locali rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i.

- difformità riguardanti le altezze interne per modifica del posizionamento dei controsoffitti.

Al fine della regolarizzazione sarà necessario predisporre un apposito progetto di sanatoria, si stima un costo comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 1.500,00 € (onere considerato in sede di stima).

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

A seguito delle informazioni reperite l'amministrazione condominiale è in capo alla società si relaziona quanto segue:

- non vi sono vincoli d'uso condominiali
- non vi sono in pendenza cause in cui il condominio è parte
- non risultano approvate delibere di spese straordinarie non ancora eseguite
- la quota millesimale di proprietà sulle parti comuni del Condominio è pari a 37,35/1000
- importo medio annuo delle spese condominiali: 3.269,25 €
- totale spese per l'anno in corso e precedente: 3.783,25 sino al 31/05/2023
- morosità spese condominiali al 31/05/2023: nessuna



## LOTTO 21

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 69** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 32

### DESCRIZIONE

Unità in corso di costruzione, inserita in fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### 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)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23/6/2023 allegate alla presente.

### CONFINI

Catasto Terreni intera particella rustica di cui l'unità è parte: strada, particella 312, altro foglio di mappa, particelle 255, 254, 25, rio, particella 313.

Catasto Fabbricati: subalterni 2 (BCNC), 3 (BCNC), 21, 31, 5.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
magazzino	1078,00 mq	1105,00 mq	1,00	1105,00 mq	0,00 m	primo-secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1105,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.  
 Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.  
 Altezze interne vedasi scheda catastale.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2009 al 13/01/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 22 Categoria F3 Piano 1-2
Dal 30/04/2009 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 252 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 01.30.17
Dal 13/01/2010 al 10/06/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 30 Categoria F3 Piano 1
Dal 10/06/2010 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 32 Categoria F3 Piano 1-2
Dal 17/07/2014 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 32 Categoria F3 Piano 1-2

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	252	32		F3					1-2		

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	
12	252				ENTE URBANO		01.30.17 mq				

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di unità in Corso di costruzione censita a Catasto Fabbricati ma priva di planimetria catastale.

## STATO CONSERVATIVO

L'unità si trova in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile a carattere condominiale di cui è parte.

Le aree comuni sono individuate dai subalterni 1, 2, 3, 4 (beni comuni non censibili) e dai subalterni 6, 23 (beni comuni censibili). Si rimanda alla documentazione catastale allegata per la definizione della titolarità sui singoli beni comuni dell'unità immobiliare in oggetto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, risulta gravata da servitù in forza della scrittura privata autenticata del Notaio Mittino Giuseppe il 10 marzo 2009, repertorio n. 457.427/32.480, trascritto a Verbania il 27 marzo 2009 ai n.ri 3.674/2.610.

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dal parcheggio del centro commerciale e da percorsi comuni
- finitura esterna: intonaco al civile tintecciato – pannelli prefabbricati – vetro – legno
- murature perimetrali: laterizio e/o pannelli prefabbricati
- strutture portanti verticali: laterizio e/o cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento e/o pannelli prefabbricati
- tramezzature divisorie: laterizio e/o pannelli prefabbricati e/o carton-gesso
- serramenti esterni: alluminio
- superfici interne: al rustico
- impianti: realizzati in minima parte

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero e nella disponibilità dell'esecutato.

Si evidenzia la presenza all'interno dell'unità di vario materiale.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1990 al 07/11/2005	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Bellezza	08/11/1990	8.598	3.503

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	19/01/1991	856	680
Dal 07/11/2005 al 17/07/2014	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mittino Giuseppe	07/11/2005	445.131	28.622
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	17/11/2005	17.444	17.444
Dal 17/07/2014 al 23/05/2023	**** Omissis ****	atto di trasformazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Soldani Manlio Carlo	17/07/2014	3.732	2.034
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	04/08/2014	7.895	6.359

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 23/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Verbania il 24/10/2007  
Reg. gen. 15.435 - Reg. part. 2.731  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 6.500.000,00  
Rogante: Notaio Mittino Giuseppe  
Data: 17/10/2007

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

N° repertorio: 454.178

N° raccolta: 31.066

Si segnalano le seguenti annotazione per restrizione di beni:

- Verbania 17/7/2009 n.ri 8.598/1.229 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
- Verbania 13/5/2010 n.ri 5.027/428 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
- Verbania 15/12/2010 n.ri 14.079/1.750 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
- Verbania 2/7/2012 n.ri 6.958/986 (beni non oggetto di procedura esecutiva)

Si segnala la seguente annotazione per erogazione saldo:

- Verbania 13/5/2010 n.ri 5.026/427

Si segnalano le seguenti annotazioni per accordi tra le parti:

- Verbania 12/3/2012 n.ri 2.644/373
- Verbania 8/4/2014 n.ri 3.812/367
- Verbania 11/3/2015 n.ri 2.466/262
- Verbania 3/3/2015 n.ri 2.198/228
- Verbania 2/10/2015 n.ri 9.283/1.186
- Verbania 2/8/2016 n.ri 7.854/808
- Verbania 6/3/2017 n.ri 2.190/224
- Verbania 11/10/2017 n.ri 10.708/1.0181
- Verbania 17/1/2019 n.ri 569/46

Si segnala la seguente annotazione per riduzione somma da 6.500.000 € a 4.822.189,36 €:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.118/2.056

Si segnala la seguente annotazione per frazionamento in quota:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.119/2.057

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 24/02/2021

Reg. gen. 2.183 - Reg. part. 213

Quota: 1/1

Importo: € 298.325,42

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 293.691,42

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 22/01/2021

N° repertorio: 48

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 19/07/2021

Reg. gen. 8.882 - Reg. part. 932

Quota: 1/1

Importo: € 690.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 689.532,31

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 23/06/2021

N° repertorio: 291

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 15/10/2021

Reg. gen. 12.494 - Reg. part. 1.334

Quota: 1/1

Importo: € 711.303,27

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 711.303,27  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 21/09/2021  
N° repertorio: 400

- **ipoteca amministrativa** derivante da addebito esecutivo

Iscritto a Verbania il 23/02/2022  
Reg. gen. 2.119 - Reg. part. 207  
Quota: 1/1

Importo: € 1.396.482,96

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 698.241,48

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 22/02/2022

N° repertorio: 635

N° raccolta: 13.822



### **Trascrizioni**

- **pignoramento**

Trascritto a Verbania il 17/01/2022

Reg. gen. 360 - Reg. part. 280

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura



### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Aree di insediamento di impianti ad uso di attività terziarie commerciali e di servizio" normate dall'articolo 25 delle N.T.A.. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- P.C. n. 13/2007 del 15 giugno 2007
- variante P.C. n. 13/2007 del 17 ottobre 2008
- variante D.I.A. protocollo n. 2.512 del 26 febbraio 2009
- P.C. n. 6/2009 del 6 aprile 2009
- variante D.I.A. protocollo n. 5.782 del 30 aprile 2009
- variante D.I.A. protocollo n. 5.788 del 30 aprile 2009
- agibilità protocollo n. 6.539/2009 e agibilità protocollo n. 7.186/2009

Alla presente relazione sono allegati stralci dei suddetti provvedimenti con i relativi elaborati grafici.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi di cui sopra, si evidenziano le seguenti difformità:

- lievi discordanze nel dimensionamento dei locali rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i.
- difformità riguardanti le tramezzature interne.

Al fine della regolarizzazione sarà necessario predisporre un apposito progetto di sanatoria, si stima un costo comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 1.500,00 € (onere considerato in sede di stima).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

A seguito delle informazioni reperite l'amministrazione condominiale è in capo alla società, si relaziona quanto segue:

- non vi sono vincoli d'uso condominiali
- non vi sono in pendenza cause in cui il condominio è parte
- non risultano approvate delibere di spese straordinarie non ancora eseguite
- la quota millesimale di proprietà sulle parti comuni del Condominio non definita in quanto l'unità è al rustico
- importo medio annuo delle spese condominiali: 0,00 € in quanto l'unità è al rustico
- totale spese per l'anno in corso e precedente: 0,00 € in quanto l'unità è al rustico sino al 31/05/2023
- morosità spese condominiali al 31/05/2023: nessuna



## LOTTO 22

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 70** - Negozio ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 37

### DESCRIZIONE

Negozio inserito in fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da:

- piano terra negozio, anti-wc e wc.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### 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)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23/6/2023 allegate alla presente.

### CONFINI

Catasto Terreni intera particella rustica di cui l'unità è parte: strada, particella 312, altro foglio di mappa, particelle 255, 254, 25, rio, particella 313.

Catasto Fabbricati: subalterni 3 (BCNC), 38, 16.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
negozio-accessori	113,00 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>120,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.  
 Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.  
 Altezze interne vedasi scheda catastale.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2009 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 252 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 01.30.17
Dal 30/04/2009 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 35 Categoria D8 Piano T
Dal 17/07/2014 al 29/04/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 35 Categoria D8 Piano T
Dal 29/04/2021 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 37 Categoria D8 Rendita € 1.257,00 Piano T

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	252	37		D8				1.257,00 €	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	
12	252				ENTE URBANO		01.30.17 mq				

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale, corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente

normativa.

Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".



## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità si trova in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile a carattere condominiale di cui è parte.

Le aree comuni sono individuate dai subalterni 1, 2, 3, 4 (beni comuni non censibili) e dai subalterni 6, 23 (beni comuni censibili). Si rimanda alla documentazione catastale allegata per la definizione della titolarità sui singoli beni comuni dell'unità immobiliare in oggetto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, risulta gravata da servitù in forza della scrittura privata autenticata del Notaio Mittino Giuseppe il 10 marzo 2009, repertorio n. 457.427/32.480, trascritto a Verbania il 27 marzo 2009 ai n.ri 3.674/2.610.

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dal parcheggio del centro commerciale e da percorsi comuni
- finitura esterna: intonaco al civile tinteggiato - pannelli prefabbricati - vetro - legno
- murature perimetrali: laterizio e/o pannelli prefabbricati
- strutture portanti verticali: laterizio e/o cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento e/o pannelli prefabbricati
- tramezzature divisorie: laterizio e/o pannelli prefabbricati e/o carton-gesso
- serramenti esterni: serrande metalliche
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato)
- pavimentazioni interne: in piastrelle di ceramica o similari
- impianto termo-sanitario: centralizzato ad aria con pompa di calore elettrica
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- altezze utili interne: 330 cm

Inoltre, si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).



## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/08/2021
- Scadenza contratto: 03/11/2027



### Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.700,00

Si evidenzia che il presente contratto ricomprende anche il subalterno 15 (lotto 11) ed il subalterno 16 (non oggetto di procedura esecutiva).

Contratto di locazione registrato in data 5 agosto 2021, n. 3.444 serie 3T

In particolare si evidenzia:

- articolo 3) durata - il contratto ha durata di 6 anni a decorrere dal 4 novembre 2021 e verrà rinnovato tacitamente per ulteriori 6 anni qualora non venga comunicata, da parte del conduttore, formale disdetta con un preavviso di 6 mesi rispetto alla data di scadenza, da inviarsi a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo pec.

- articolo 4) canone - il canone di locazione annuo viene stabilito come segue: per il primo anno in complessivi euro 30.000,00 oltre all'IVA. Per il secondo anno in complessivi euro 31.200,00 oltre all'IVA. Per il terzo anno in complessivi euro 32.400 oltre all'IVA. Le parti concordemente convengono che il Canone sarà aggiornato annualmente, a far data dall'inizio del secondo anno di locazione, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

## PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1990 al 07/11/2005	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Bellezza	08/11/1990	8.598	3.503
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Verbania	19/01/1991	856	680		
Dal 07/11/2005 al 17/07/2014	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mittino Giuseppe	07/11/2005	445.131	28.622
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Verbania	17/11/2005	17.444	9.875		



Dal 17/07/2014 al 23/06/2023	**** Omissis ****	<b>atto di trasformazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Soldani Manlio Carlo	17/07/2014	3.732	2.034
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	04/08/2014	7.895	6.359

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 23/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Verbania il 24/10/2007  
Reg. gen. 15.435 - Reg. part. 2.731  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 6.500.000,00  
Rogante: Notaio Mittino Giuseppe  
Data: 17/10/2007  
N° repertorio: 454.178  
N° raccolta: 31.066  
Si segnalano le seguenti annotazione per restrizione di beni:  
- Verbania 17/7/2009 n.ri 8.598/1.229 (beni non oggetto di procedura esecutiva)  
- Verbania 13/5/2010 n.ri 5.027/428 (beni non oggetto di procedura esecutiva)  
- Verbania 15/12/2010 n.ri 14.079/1.750 (beni non oggetto di procedura esecutiva)  
- Verbania 2/7/2012 n.ri 6.958/986 (beni non oggetto di procedura esecutiva)  
Si segnala la seguente annotazione per erogazione saldo:  
- Verbania 13/5/2010 n.ri 5.026/427  
Si segnalano le seguenti annotazioni per accordi tra le parti:  
- Verbania 12/3/2012 n.ri 2.644/373  
- Verbania 8/4/2014 n.ri 3.812/367

- Verbania 11/3/2015 n.ri 2.466/262
- Verbania 3/3/2015 n.ri 2.198/228
- Verbania 2/10/2015 n.ri 9.283/1.186
- Verbania 2/8/2016 n.ri 7.854/808
- Verbania 6/3/2017 n.ri 2.190/224
- Verbania 11/10/2017 n.ri 10.708/1.0181
- Verbania 17/1/2019 n.ri 569/46



Si segnala la seguente annotazione per riduzione somma da 6.500.000 € a 4.822.189,36 €:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.118/2.056

Si segnala la seguente annotazione per frazionamento in quota:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.119/2.057

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 24/02/2021

Reg. gen. 2.183 - Reg. part. 213

Quota: 1/1

Importo: € 298.325,42

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 293.691,42

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 22/01/2021

N° repertorio: 48

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 19/07/2021

Reg. gen. 8.882 - Reg. part. 932

Quota: 1/1

Importo: € 690.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 689.532,31

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 23/06/2021

N° repertorio: 291

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 15/10/2021

Reg. gen. 12.494 - Reg. part. 1.334

Quota: 1/1

Importo: € 711.303,27

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 711.303,27

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 21/09/2021

N° repertorio: 400

- **ipoteca amministrativa** derivante da addebito esecutivo

Iscritto a Verbania il 23/02/2022

Reg. gen. 2.119 - Reg. part. 207

Quota: 1/1

Importo: € 1.396.482,96



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 698.241,48  
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione  
Data: 22/02/2022  
N° repertorio: 635  
N° raccolta: 13.822



### **Trascrizioni**

- **pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 17/01/2022  
Reg. gen. 360 - Reg. part. 280  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Aree di insediamento di impianti ad uso di attività terziarie commerciali e di servizio" normate dall'articolo 25 delle N.T.A.. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- P.C. n. 13/2007 del 15 giugno 2007
- variante P.C. n. 13/2007 del 17 ottobre 2008



- variante D.I.A. protocollo n. 2.512 del 26 febbraio 2009
- P.C. n. 6/2009 del 6 aprile 2009
- variante D.I.A. protocollo n. 5.782 del 30 aprile 2009
- variante D.I.A. protocollo n. 5.788 del 30 aprile 2009
- agibilità protocollo n. 6.539/2009 e agibilità protocollo n. 7.186/2009
- C.I.L.A. protocollo n. 12.349/2021
- C.I.L.A. protocollo n. 2.492/2021



Alla presente relazione sono allegati stralci dei suddetti provvedimenti con i relativi elaborati grafici.

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

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi di cui sopra, si evidenziano le seguenti difformità:

- lievi discordanze nel dimensionamento dei locali rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i.
- difformità riguardanti le altezze interne per modifica del posizionamento dei controsoffitti e delle tramezzature interne.

Al fine della regolarizzazione sarà necessario predisporre un apposito progetto di sanatoria, si stima un costo comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 1.500,00 € (onere considerato in sede di stima).



#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

A seguito delle informazioni reperite l'amministrazione condominiale è in capo alla società, si relaziona quanto segue:

- non vi sono vincoli d'uso condominiali
- non vi sono in pendenza cause in cui il condominio è parte
- non risultano approvate delibere di spese straordinarie non ancora eseguite
- la quota millesimale di proprietà sulle parti comuni del Condominio è pari a 27,84/1000
- importo medio annuo delle spese condominiali: 5.740,59 €
- totale spese per l'anno in corso e precedente: 2.819,95 sino al 31/05/2023
- morosità spese condominiali al 31/05/2023: nessuna



## LOTTO 23

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 71** - Magazzino ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 38

### DESCRIZIONE

Magazzino inserito in fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da:

- piano terra magazzino, anti-wc e wc.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### 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)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23/6/2023 allegate alla presente.

### CONFINI

Catasto Terreni intera particella rustica di cui l'unità è parte: strada, particella 312, altro foglio di mappa, particelle 255, 254, 25, rio, particella 313.

Catasto Fabbricati: subalterni 3 (BCNC), 37, 1 (BCNC).

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
magazzino-accessori	151,00 mq	160,00 mq	1,00	160,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>160,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.  
 Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.  
 Altezze interne vedasi scheda catastale.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2009 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 252 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 01.30.17
Dal 30/04/2009 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 35 Categoria D8 Piano T
Dal 30/04/2009 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 36 Categoria D8 Piano T
Dal 17/07/2014 al 29/04/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 35 Categoria D8 Piano T
Dal 17/07/2014 al 29/04/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 36 Categoria D8 Piano T
Dal 29/04/2021 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 252, Sub. 38 Categoria D8 Rendita € 1.603,40 Piano T

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	252	38		D8				1.603,40 €	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	
12	252				ENTE URBANO		01.30.17 mq				

### **Corrispondenza catastale**

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

La planimetria catastale, corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa.

Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".

### **STATO CONSERVATIVO**

L'unità si trova in buono stato conservativo.

### **PARTI COMUNI**

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile a carattere condominiale di cui è parte.

Le aree comuni sono individuate dai subalterni 1, 2, 3, 4 (beni comuni non censibili) e dai subalterni 6, 23 (beni comuni censibili). Si rimanda alla documentazione catastale allegata per la definizione della titolarità sui singoli beni comuni dell'unità immobiliare in oggetto.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, risulta gravata da servitù in forza della scrittura privata autenticata del Notaio Mittino Giuseppe il 10 marzo 2009, repertorio n. 457.427/32.480, trascritto a Verbania il 27 marzo 2009 ai n.ri 3.674/2.610.

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dal parcheggio del centro commerciale e da percorsi comuni
- finitura esterna: intonaco al civile tinteggiato - pannelli prefabbricati - vetro - legno
- murature perimetrali: laterizio e/o pannelli prefabbricati
- strutture portanti verticali: laterizio e/o cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento e/o pannelli prefabbricati
- tramezzature divisorie: laterizio e/o pannelli prefabbricati e/o carton-gesso
- serramenti esterni: serrande metalliche
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagni in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: in piastrelle di ceramica o similari
- bagno: dotato di lavabo, water in ceramica con rubinetteria in acciaio
- impianto termo-sanitario: centralizzato ad aria con pompa di calore elettrica

- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- altezze utili interne: 315 cm

Inoltre, si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/05/2021
- Scadenza contratto: 29/04/2030

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.145,83

Contratto di locazione registrato in data 14 maggio 2021, n. 1.991 serie 3T

In particolare si evidenzia:

- articolo 3) durata - il contratto è stipulato per la durata di anni 9, a decorrere dal 30/4/2021 e sarà rinnovabile tacitamente di 6 anni in 6 anni, in assenza di disdetta scritta che dovrà essere comunicata all'altra parte a mezzo lettera raccomandata ar con almeno 12 mesi di preavviso rispetto alla scadenza.
- articolo 4) canone - il canone della locazione viene stabilito in euro 13.750,00 annui oltre IVA di legge. Le parti concordemente convengono che il Canone sarà aggiornato annualmente, a far data dall'inizio del secondo anno di locazione, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1990 al 07/11/2005	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Enrico Bellezza	08/11/1990	8.598	3.503
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	19/01/1991	856	680
Dal 07/11/2005 al 17/07/2014	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mittino Giuseppe	07/11/2005	445.131	28.622
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Verbania	17/11/2005	17.444	9.875
Dal 17/07/2014 al 23/06/2023	**** Omissis ****	<b>atto di trasformazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Soldani Manlio Carlo	17/07/2014	3.732	2.034
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	04/08/2014	7.895	6.359

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 23/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Verbania il 24/10/2007  
Reg. gen. 15.435 - Reg. part. 2.731  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 6.500.000,00  
Rogante: Notaio Mittino Giuseppe  
Data: 17/10/2007  
N° repertorio: 454.178  
N° raccolta: 31.066  
Si segnalano le seguenti annotazione per restrizione di beni:
  - Verbania 17/7/2009 n.ri 8.598/1.229 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
  - Verbania 13/5/2010 n.ri 5.027/428 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
  - Verbania 15/12/2010 n.ri 14.079/1.750 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
  - Verbania 2/7/2012 n.ri 6.958/986 (beni non oggetto di procedura esecutiva)
 Si segnala la seguente annotazione per erogazione saldo:
  - Verbania 13/5/2010 n.ri 5.026/427
 Si segnalano le seguenti annotazioni per accordi tra le parti:
  - Verbania 12/3/2012 n.ri 2.644/373

- Verbania 8/4/2014 n.ri 3.812/367
- Verbania 11/3/2015 n.ri 2.466/262
- Verbania 3/3/2015 n.ri 2.198/228
- Verbania 2/10/2015 n.ri 9.283/1.186
- Verbania 2/8/2016 n.ri 7.854/808
- Verbania 6/3/2017 n.ri 2.190/224
- Verbania 11/10/2017 n.ri 10.708/1.0181
- Verbania 17/1/2019 n.ri 569/46



Si segnala la seguente annotazione per riduzione somma da 6.500.000 € a 4.822.189,36 €:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.118/2.056

Si segnala la seguente annotazione per frazionamento in quota:

- Verbania 10/12/2013 n.ri 12.119/2.057

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 24/02/2021

Reg. gen. 2.183 - Reg. part. 213

Quota: 1/1

Importo: € 298.325,42

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 293.691,42

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 22/01/2021

N° repertorio: 48

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 19/07/2021

Reg. gen. 8.882 - Reg. part. 932

Quota: 1/1

Importo: € 690.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 689.532,31

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 23/06/2021

N° repertorio: 291

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 15/10/2021

Reg. gen. 12.494 - Reg. part. 1.334

Quota: 1/1

Importo: € 711.303,27

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 711.303,27

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 21/09/2021

N° repertorio: 400

- **ipoteca amministrativa** derivante da addebito esecutivo

Iscritto a Verbania il 23/02/2022

Reg. gen. 2.119 - Reg. part. 207

Quota: 1/1





Importo: € 1.396.482,96  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 698.241,48  
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione  
Data: 22/02/2022  
N° repertorio: 635  
N° raccolta: 13.822



### **Trascrizioni**

- **pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 17/01/2022  
Reg. gen. 360 - Reg. part. 280  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Aree di insediamento di impianti ad uso di attività terziarie commerciali e di servizio" normate dall'articolo 25 delle N.T.A.. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:  
- P.C. n. 13/2007 del 15 giugno 2007

- variante P.C. n. 13/2007 del 17 ottobre 2008
- variante D.I.A. protocollo n. 2.512 del 26 febbraio 2009
- P.C. n. 6/2009 del 6 aprile 2009
- variante D.I.A. protocollo n. 5.782 del 30 aprile 2009
- variante D.I.A. protocollo n. 5.788 del 30 aprile 2009
- agibilità protocollo n. 6.539/2009 e agibilità protocollo n. 7.186/2009
- C.I.L.A. protocollo n. 8.753/2012
- C.I.L.A. protocollo n. 2.492/2021



Alla presente relazione sono allegati stralci dei suddetti provvedimenti con i relativi elaborati grafici.

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

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi di cui sopra, si evidenziano le seguenti difformità:

- lievi discordanze nel dimensionamento dei locali rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i.
- difformità riguardanti le altezze interne per modifica del posizionamento dei controsoffitti e delle tramezzature interne.

Al fine della regolarizzazione sarà necessario predisporre un apposito progetto di sanatoria, si stima un costo comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 1.500,00 € (onere considerato in sede di stima).



### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

A seguito delle informazioni reperite l'amministrazione condominiale è in capo alla società, si relaziona quanto segue:

- non vi sono vincoli d'uso condominiali
- non vi sono in pendenza cause in cui il condominio è parte
- non risultano approvate delibere di spese straordinarie non ancora eseguite
- la quota millesimale di proprietà sulle parti comuni del Condominio è pari a 36,75/1000
- importo medio annuo delle spese condominiali: 6.897,98 €
- totale spese per l'anno in corso e precedente: 3.486,65 sino al 31/05/2023
- morosità spese condominiali al 31/05/2023: nessuna



## LOTTO 24

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 72** - Terreno ubicato a Baveno (VB) - foglio 12 particella 196
- **Bene N° 73** - Terreno ubicato a Baveno (VB) - foglio 12 particella 312
- **Bene N° 74** - Terreno ubicato a Baveno (VB) - foglio 12 particella 313

### DESCRIZIONE

---

#### INTERO LOTTO

Terreni per la maggior superficie occupati da sedime stradale e/o percorsi d'uso pubblico e per la restante superficie trattasi di reliquati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### INTERO LOTTO

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

### TITOLARITÀ

---

#### INTERO LOTTO

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

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

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23/6/2023 allegate alla presente.

### CONFINI

---

#### **BENE N° 72 - TERRENO UBICATO A BAVENO (VB) - FOGLIO 12 PARTICELLA 196**

Catasto Terreni: particelle 5, 239, 197, altro foglio di mappa.

#### **BENE N° 73 - TERRENO UBICATO A BAVENO (VB) - FOGLIO 12 PARTICELLA 312**

Catasto Terreni: particella 252, altro foglio di mappa.

**BENE N° 74 - TERRENO UBICATO A BAVENO (VB) - FOGLIO 12 PARTICELLA 313**

Catasto Terreni: particella 252, strada statale.

**CONSISTENZA****BENE N° 72 - TERRENO UBICATO A BAVENO (VB) - FOGLIO 12 PARTICELLA 196**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	410,00 mq	410,00 mq	1,00	410,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>410,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 73 - TERRENO UBICATO A BAVENO (VB) - FOGLIO 12 PARTICELLA 312**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	320,00 mq	320,00 mq	1,00	320,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>320,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 74 - TERRENO UBICATO A BAVENO (VB) - FOGLIO 12 PARTICELLA 313**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	26,00 mq	26,00 mq	1,00	26,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>26,00 mq</b>		

Superfici rilevate dalla visura catastale.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 72 - TERRENO UBICATO A BAVENO (VB) - FOGLIO 12 PARTICELLA 196**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/09/1990 al 11/04/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 4 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.05.90 Reddito dominicale € 0,27 Reddito agrario € 0,09
Dal 11/04/1996 al 09/09/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 4 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.05.90 Reddito dominicale € 0,27 Reddito agrario € 0,09

Dal 09/09/1997 al 24/03/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 4 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.05.90 Reddito dominicale € 0,27 Reddito agrario € 0,09
Dal 24/03/1999 al 15/12/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 196 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.10 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,06
Dal 15/12/2006 al 30/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 196 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.10 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,06
Dal 30/12/2008 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 196 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.10 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,06
Dal 17/07/2014 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 196 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.10 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,06

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

### **BENE N° 73 - TERRENO UBICATO A BAVENO (VB) - FOGLIO 12 PARTICELLA 312**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/2009 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 312 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.03.20
Dal 17/07/2014 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 312 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.03.20
Dal 30/04/2009 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 312 Categoria F1
Dal 17/07/2014 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 312 Categoria F1

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**BENE N° 74 - TERRENO UBICATO A BAVENO (VB) - FOGLIO 12 PARTICELLA 313**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/2009 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 313 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.00.26
Dal 17/07/2014 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 313 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.0.26
Dal 30/04/2009 al 17/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 313 Categoria F1
Dal 17/07/2014 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 313 Categoria F1

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

**DATI CATASTALI****BENE N° 72 - TERRENO UBICATO A BAVENO (VB) - FOGLIO 12 PARTICELLA 196**

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	
12	196				Bosco ceduo	2	00.04.10 mq	0,19 €	0,06 €		

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 73 - TERRENO UBICATO A BAVENO (VB) - FOGLIO 12 PARTICELLA 312**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	312			F1						

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	

12	312				ENTE URBANO		00.03.20 mq			
----	-----	--	--	--	----------------	--	-------------	--	--	--

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area urbana censita a Catasto Fabbricati ma priva di planimetria catastale.

**BENE N° 74 - TERRENO UBICATO A BAVENO (VB) - FOGLIO 12 PARTICELLA 313**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	313			F1						

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	
12	313				ENTE URBANO		00.00.26 mq				

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area urbana censita a Catasto Fabbricati ma priva di planimetria catastale.

**STATO CONSERVATIVO**

**INTERO LOTTO**

Terreni per la maggior superficie occupati da sedime stradale e/o percorsi d'uso pubblico e per la restante superficie trattasi di reliquati incolti.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 72 - TERRENO UBICATO A BAVENO (VB) - FOGLIO 12 PARTICELLA 196**

Il terreno risulta gravato da servitù in forza di atto notarile a rogito del Notaio Mittino Giuseppe del 30 novembre 2008, repertorio n. 457.196/32.343, trascritto a Verbania il 23 gennaio 2009 ai n.ri 830/677.

**BENE N° 73 - TERRENO UBICATO A BAVENO (VB) - FOGLIO 12 PARTICELLA 312**

**BENE N° 74 - TERRENO UBICATO A BAVENO (VB) - FOGLIO 12 PARTICELLA 313**





I terreni, quali parte dell'originario mappale 238, risultano gravati da servitù in forza della scrittura privata autenticata del Notaio Mittino Giuseppe il 10 marzo 2009, repertorio n. 457.427/32.480, trascritto a Verbania il 27 marzo 2009 ai n.ri 3.674/2.610.

#### INTERO LOTTO

I terreni non risultano gravati da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

#### INTERO LOTTO

Terreni per la maggior superficie occupati da sedime stradale e/o percorsi d'uso pubblico e per la restante superficie trattasi di reliquati.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

#### INTERO LOTTO

Terreni per la maggior superficie occupati da sedime stradale e/o percorsi d'uso pubblico e per la restante superficie trattasi di reliquati.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

#### BENE N° 72 - TERRENO UBICATO A BAVENO (VB) - FOGLIO 12 PARTICELLA 196

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/1990 al 11/04/1996	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			25/09/1990		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	18/03/1992	2.940	2.430
Dal 11/04/1996 al 09/09/1997	**** Omissis ****	<b>atto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lanteri Raffaele	11/04/1996	263.556	38.208
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	18/04/1996	3.629	2.805
Dal 09/09/1997 al 15/12/2006	**** Omissis ****	<b>atto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lanteri Raffaele	09/09/1997	273.281	39.424

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	15/09/1997	8.170	6.348
Dal 15/12/2006 al 30/12/2008	**** Omissis ****	<b>atto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bellezza Claudio	15/12/2006	94.867	34.997
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	08/01/2007	322	184
Dal 30/12/2008 al 17/07/2014	**** Omissis ****	<b>atto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mittino Giuseppe	30/12/2008	457.196	32.343
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	23/01/2009	829	676
Dal 17/07/2014 al 23/06/2023	**** Omissis ****	<b>atto di trasformazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Soldani Manlio Carlo	17/07/2014	3.732	2.034
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	04/08/2014	7.895	6.359

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

Si evidenzia in merito alla successione di cui sopra che risulta trascritta a Verbania il 9 febbraio 2022 ai n.ri 1.353/1.049 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Bellezza Claudio del 15 dicembre 2006 repertorio 94.867.

**BENE N° 73 - TERRENO UBICATO A BAVENO (VB) - FOGLIO 12 PARTICELLA 312**

**BENE N° 74 - TERRENO UBICATO A BAVENO (VB) - FOGLIO 12 PARTICELLA 313**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1990 al 07/11/2005	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Enrico Bellezza	08/11/1990	8.598	3.503
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Verbania	19/01/1991	856	680	
Dal 07/11/2005 al 17/07/2014	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mittino Giuseppe	07/11/2005	445.131	28.622
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Verbania	17/11/2005	17.444	9.875	
Dal 17/07/2014 al 23/06/2023	**** Omissis ****	<b>atto di trasformazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Soldani Manlio Carlo	17/07/2014	3.732	2.034
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Verbania	04/08/2014	7.895	6.359	

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### INTERO LOTTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 23/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 24/02/2021  
Reg. gen. 2.183 - Reg. part. 213  
Quota: 1/1  
Importo: € 298.325,42  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 293.691,42  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 22/01/2021  
N° repertorio: 48
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 19/07/2021  
Reg. gen. 8.882 - Reg. part. 932  
Quota: 1/1  
Importo: € 690.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 689.532,31  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 23/06/2021  
N° repertorio: 291
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 15/10/2021  
Reg. gen. 12.494 - Reg. part. 1.334  
Quota: 1/1  
Importo: € 711.303,27  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 711.303,27  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 21/09/2021  
N° repertorio: 400

## Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 17/01/2022  
Reg. gen. 360 - Reg. part. 280  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di

annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 4 febbraio 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 giugno 2023 allegate alla presente.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 72 - TERRENO UBICATO A BAVENO (VB) - FOGLIO 12 PARTICELLA 196**

---

Il terreno risulta classificato dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Usi Agricoli e forestali - aree destinate ad attività agricole" normate dall'articolo 31 delle N.T.A.. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

### **BENE N° 73 - TERRENO UBICATO A BAVENO (VB) - FOGLIO 12 PARTICELLA 312**

### **BENE N° 74 - TERRENO UBICATO A BAVENO (VB) - FOGLIO 12 PARTICELLA 313**

---

I terreni risultano classificati dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Aree di insediamento di impianti ad uso di attività terziarie commerciali e di servizio" normate dall'articolo 25 delle N.T.A.. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 72 - TERRENO UBICATO A BAVENO (VB) - FOGLIO 12 PARTICELLA 196**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il terreno non risulta gravato da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 23 febbraio 2023 a firma del Responsabile del Procedimento del Comune di Vogogna.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che l'area non è stata oggetto di provvedimenti edilizi. Si ritiene la stessa urbanisticamente conforme.

### **BENE N° 73 - TERRENO UBICATO A BAVENO (VB) - FOGLIO 12 PARTICELLA 312**

### **BENE N° 74 - TERRENO UBICATO A BAVENO (VB) - FOGLIO 12 PARTICELLA 313**

---

Gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Le aree non risultano gravate da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1° marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che le aree sono state oggetto del seguente provvedimento edilizio: P.C. n. 13/2007 del 15 giugno 2007.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati al provvedimento edilizio di cui sopra, le aree in oggetto, salvo lievi discordanze nel dimensionamento rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i., risultano urbanisticamente conformi.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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





## LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 139  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 139, Qualità Prato arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 8.070,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $7,64 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 859,50 \text{ €}$
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 142  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 142, Qualità Bosco misto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.270,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $1,01 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 113,63 \text{ €}$
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 143  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 143, Qualità Bosco misto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.800,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $0,56 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 63,00 \text{ €}$
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 144  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 144, Qualità Bosco misto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 930,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $0,29 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 32,63 \text{ €}$
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 145  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 145, Qualità Bosco misto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.080,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $0,33 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 37,13 \text{ €}$
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 146  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 146, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.320,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $1,14 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 128,25 \text{ €}$
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 147  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 147, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.410,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $1,21 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 136,13 \text{ €}$
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 148  
Terreno

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 148, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.700,00

Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $2,32 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 261,00 \text{ €}$

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 149  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 149, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 7.050,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $6,07 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 682,88 \text{ €}$
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 150  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 150, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 4.590,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $3,95 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 444,38 \text{ €}$
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 151  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 151, Qualità Prato arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 4.980,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $3,00 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 337,50 \text{ €}$
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 152  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 152, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.990,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $0,62 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 69,75 \text{ €}$
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 153  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 153, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.050,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $0,16 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 18,00 \text{ €}$
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 154  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 154, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 115.713,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $6,13 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 689,63 \text{ €}$
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 155  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 155, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 49.858,50  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $19,96 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 2.245,50 \text{ €}$

- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 157  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 157, Qualità Prato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 35.250,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $3,28 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 369,00 \text{ €}$
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 158  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 158, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 21.500,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $2,66 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 299,25 \text{ €}$
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 159  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 159, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 14.750,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $1,07 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 120,38 \text{ €}$
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 161  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 161, Qualità Prato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 15.250,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $1,42 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 159,75 \text{ €}$
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 162  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 162, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 8.500,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $0,61 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 68,63 \text{ €}$
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 163  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 163, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 6.750,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $0,49 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 55,13 \text{ €}$
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 174  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 174, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 7.000,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $0,51 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 57,38 \text{ €}$
- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 175  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 175, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 7.250,00

Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $0,52 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 58,50 \text{ €}$

- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 176  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 176, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 5.500,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $0,40 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 45,00 \text{ €}$
- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 177  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 177, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 8.500,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $0,61 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 68,63 \text{ €}$
- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 178  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 178, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 15.500,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $1,12 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 126,00 \text{ €}$
- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 179  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 179, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 22.250,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $1,61 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 181,13 \text{ €}$
- **Bene N° 28** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 181  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 181, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 34.250,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $4,25 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 478,13 \text{ €}$
- **Bene N° 29** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 195  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 195, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 34.780,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $2,29 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 257,63 \text{ €}$
- **Bene N° 30** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 13 particella 379  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 379, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati -  
Fg. 13, Part. 379, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 480,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale: area urbana priva di rendita  
catastale e di reddito dominicale.

- **Bene N° 31** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 212  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 212, Qualità Prato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.710,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $0,74 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 83,25 \text{ €}$
- **Bene N° 32** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 213  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 213, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.070,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $1,78 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 200,25 \text{ €}$
- **Bene N° 33** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 214  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 214, Qualità Frutteto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.850,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $4,66 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 524,25 \text{ €}$
- **Bene N° 34** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 232  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 232, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.150,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $2,71 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 304,88 \text{ €}$
- **Bene N° 35** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 233  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 233, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 4.260,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $0,66 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 74,25 \text{ €}$
- **Bene N° 36** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 234  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 234, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.120,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $0,64 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 72,00 \text{ €}$
- **Bene N° 37** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 235  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 235, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 8.550,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $1,77 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 199,13 \text{ €}$
- **Bene N° 38** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 236  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 236, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 3.150,00

Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $0,65 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 73,13 \text{ €}$

- **Bene N° 39** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 14 particella 237  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 237, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 17.400,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $14,98 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 1.685,25 \text{ €}$
- **Bene N° 40** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 15 particella 18  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 18, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.060,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $1,84 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 207,00 \text{ €}$
- **Bene N° 41** - Terreno ubicato a Meina (NO) - foglio 15 particella 19  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 19, Qualità Prato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 7.650,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $5,93 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 667,13 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Meina (NO) - foglio 13 particella 139	2690,00 mq	3,00 €/mq	€ 8.070,00	100,00%	€ 8.070,00
Bene N° 2 - Terreno Meina (NO) - foglio 13 particella 142	1090,00 mq	3,00 €/mq	€ 3.270,00	100,00%	€ 3.270,00
Bene N° 3 - Terreno Meina (NO) - foglio 13 particella 143	600,00 mq	3,00 €/mq	€ 1.800,00	100,00%	€ 1.800,00
Bene N° 4 - Terreno Meina (NO) - foglio 13 particella 144	310,00 mq	3,00 €/mq	€ 930,00	100,00%	€ 930,00
Bene N° 5 - Terreno Meina (NO) - foglio 13 particella 145	360,00 mq	3,00 €/mq	€ 1.080,00	100,00%	€ 1.080,00
Bene N° 6 - Terreno Meina (NO) - foglio 13 particella 146	440,00 mq	3,00 €/mq	€ 1.320,00	100,00%	€ 1.320,00
Bene N° 7 - Terreno Meina (NO) - foglio 13 particella 147	470,00 mq	3,00 €/mq	€ 1.410,00	100,00%	€ 1.410,00
Bene N° 8 - Terreno Meina (NO) - foglio 13 particella 148	900,00 mq	3,00 €/mq	€ 2.700,00	100,00%	€ 2.700,00
Bene N° 9 - Terreno Meina (NO) - foglio 13 particella 149	2350,00 mq	3,00 €/mq	€ 7.050,00	100,00%	€ 7.050,00

<b>Bene N° 10</b> - Terreno Meina (NO) - foglio 13 particella 150	1530,00 mq	3,00 €/mq	€ 4.590,00	100,00%	€ 4.590,00
<b>Bene N° 11</b> - Terreno Meina (NO) - foglio 13 particella 151	1660,00 mq	3,00 €/mq	€ 4.980,00	100,00%	€ 4.980,00
<b>Bene N° 12</b> - Terreno Meina (NO) - foglio 13 particella 152	1330,00 mq	3,00 €/mq	€ 3.990,00	100,00%	€ 3.990,00
<b>Bene N° 13</b> - Terreno Meina (NO) - foglio 13 particella 153	350,00 mq	3,00 €/mq	€ 1.050,00	100,00%	€ 1.050,00
<b>Bene N° 14</b> - Terreno Meina (NO) - foglio 13 particella 154	9890,00 mq	11,70 €/mq	€ 115.713,00	100,00%	€ 115.713,00
<b>Bene N° 15</b> - Terreno Meina (NO) - foglio 13 particella 155	7730,00 mq	6,45 €/mq	€ 49.858,50	100,00%	€ 49.858,50
<b>Bene N° 16</b> - Terreno Meina (NO) - foglio 13 particella 157	1410,00 mq	25,00 €/mq	€ 35.250,00	100,00%	€ 35.250,00
<b>Bene N° 17</b> - Terreno Meina (NO) - foglio 13 particella 158	860,00 mq	25,00 €/mq	€ 21.500,00	100,00%	€ 21.500,00
<b>Bene N° 18</b> - Terreno Meina (NO) - foglio 13 particella 159	590,00 mq	25,00 €/mq	€ 14.750,00	100,00%	€ 14.750,00
<b>Bene N° 19</b> - Terreno Meina (NO) - foglio 13 particella 161	610,00 mq	25,00 €/mq	€ 15.250,00	100,00%	€ 15.250,00
<b>Bene N° 20</b> - Terreno Meina (NO) - foglio 13 particella 162	340,00 mq	25,00 €/mq	€ 8.500,00	100,00%	€ 8.500,00
<b>Bene N° 21</b> - Terreno Meina (NO) - foglio 13 particella 163	270,00 mq	25,00 €/mq	€ 6.750,00	100,00%	€ 6.750,00
<b>Bene N° 22</b> - Terreno Meina (NO) - foglio 13 particella 174	280,00 mq	25,00 €/mq	€ 7.000,00	100,00%	€ 7.000,00
<b>Bene N° 23</b> - Terreno Meina (NO) - foglio 13 particella 175	290,00 mq	25,00 €/mq	€ 7.250,00	100,00%	€ 7.250,00



<b>Bene N° 24</b> - Terreno Meina (NO) - foglio 13 particella 176	220,00 mq	25,00 €/mq	€ 5.500,00	100,00%	€ 5.500,00
<b>Bene N° 25</b> - Terreno Meina (NO) - foglio 13 particella 177	340,00 mq	25,00 €/mq	€ 8.500,00	100,00%	€ 8.500,00
<b>Bene N° 26</b> - Terreno Meina (NO) - foglio 13 particella 178	620,00 mq	25,00 €/mq	€ 15.500,00	100,00%	€ 15.500,00
<b>Bene N° 27</b> - Terreno Meina (NO) - foglio 13 particella 179	890,00 mq	25,00 €/mq	€ 22.250,00	100,00%	€ 22.250,00
<b>Bene N° 28</b> - Terreno Meina (NO) - foglio 13 particella 181	1370,00 mq	25,00 €/mq	€ 34.250,00	100,00%	€ 34.250,00
<b>Bene N° 29</b> - Terreno Meina (NO) - foglio 13 particella 195	3700,00 mq	9,40 €/mq	€ 34.780,00	100,00%	€ 34.780,00
<b>Bene N° 30</b> - Terreno Meina (NO) - foglio 13 particella 379	160,00 mq	3,00 €/mq	€ 480,00	100,00%	€ 480,00
<b>Bene N° 31</b> - Terreno Meina (NO) - foglio 14 particella 212	570,00 mq	3,00 €/mq	€ 1.710,00	100,00%	€ 1.710,00
<b>Bene N° 32</b> - Terreno Meina (NO) - foglio 14 particella 213	690,00 mq	3,00 €/mq	€ 2.070,00	100,00%	€ 2.070,00
<b>Bene N° 33</b> - Terreno Meina (NO) - foglio 14 particella 214	950,00 mq	3,00 €/mq	€ 2.850,00	100,00%	€ 2.850,00
<b>Bene N° 34</b> - Terreno Meina (NO) - foglio 14 particella 232	1050,00 mq	3,00 €/mq	€ 3.150,00	100,00%	€ 3.150,00
<b>Bene N° 35</b> - Terreno Meina (NO) - foglio 14 particella 233	1420,00 mq	3,00 €/mq	€ 4.260,00	100,00%	€ 4.260,00
<b>Bene N° 36</b> - Terreno Meina (NO) - foglio 14 particella 234	1040,00 mq	3,00 €/mq	€ 3.120,00	100,00%	€ 3.120,00
<b>Bene N° 37</b> - Terreno Meina (NO) - foglio 14 particella 235	2850,00 mq	3,00 €/mq	€ 8.550,00	100,00%	€ 8.550,00

<b>Bene N° 38</b> - Terreno Meina (NO) - foglio 14 particella 236	1050,00 mq	3,00 €/mq	€ 3.150,00	100,00%	€ 3.150,00
<b>Bene N° 39</b> - Terreno Meina (NO) - foglio 14 particella 237	5800,00 mq	3,00 €/mq	€ 17.400,00	100,00%	€ 17.400,00
<b>Bene N° 40</b> - Terreno Meina (NO) - foglio 15 particella 18	1020,00 mq	3,00 €/mq	€ 3.060,00	100,00%	€ 3.060,00
<b>Bene N° 41</b> - Terreno Meina (NO) - foglio 15 particella 19	2550,00 mq	3,00 €/mq	€ 7.650,00	100,00%	€ 7.650,00
Valore di stima:					€ 502.291,50

Valore di stima: € 502.291,50

I valori unitari sopra riportati sono mediati in funzione delle specifiche destinazioni urbanistiche.

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamenti	2.291,50	€

**Valore finale di stima: € 500.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 2

- **Bene N° 42** - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 144  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 144, Qualità Costruzione no ab  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.064,71  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale: costruzione non abitabile priva di rendita catastale e di reddito dominicale.
- **Bene N° 43** - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 146  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 146, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 45.304,41  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $0,39 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 43,88 \text{ €}$
- **Bene N° 44** - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 148  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 148, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 270.494,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $0,63 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 70,88 \text{ €}$
- **Bene N° 45** - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 149  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 149, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 529.661,92  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $1,23 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 138,38 \text{ €}$
- **Bene N° 46** - Terreno ubicato a Baceno (VB) - foglio 29 particella 227  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 227, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 117.258,48  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $0,27 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 30,38 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 42 - Terreno Baceno (VB) - foglio 29 particella 144	46,00 mq	66,62 €/mq	€ 3.064,71	100,00%	€ 3.064,71
Bene N° 43 - Terreno Baceno (VB) - foglio 29 particella 146	680,00 mq	66,62 €/mq	€ 45.304,41	100,00%	€ 45.304,41
Bene N° 44 - Terreno Baceno (VB) - foglio 29 particella 148	4060,00 mq	66,62 €/mq	€ 270.494,00	100,00%	€ 270.494,00
Bene N° 45 - Terreno Baceno (VB) - foglio	7950,00 mq	66,62 €/mq	€ 529.661,92	100,00%	€ 529.661,92

29 particella 149					
<b>Bene N° 46 -</b> Terreno Baceno (VB) - foglio 29 particella 227	1760,00 mq	66,62 €/mq	€ 117.258,48	100,00%	€ 117.258,48
Valore di stima:					€ 965.783,52

Valore di stima: € 965.783,52

I valori unitari sopra riportati sono mediati in funzione della perizia specifica dell'Ausiliario Geologo Sfratato Francesco.

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamenti	15.783,52	€

**Valore finale di stima: € 950.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 3

- **Bene N° 47** - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 381  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 381, Qualità Prato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $2,05 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 230,63 \text{ €}$
- **Bene N° 48** - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 382  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 382, Qualità Prato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $5,89 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 662,63 \text{ €}$
- **Bene N° 49** - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 1051  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1051, Qualità Prato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $0,05 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 5,63 \text{ €}$
- **Bene N° 50** - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 1052  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1052, Qualità Prato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $0,03 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 3,38 \text{ €}$
- **Bene N° 51** - Terreno ubicato a Vogogna (VB) - foglio 7 particella 1053  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1053, Qualità Prato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $0,01 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 1,13 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 47</b> - Terreno Vogogna (VB) - foglio 7 particella 381	660,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
<b>Bene N° 48</b> - Terreno Vogogna (VB) - foglio 7 particella 382	1900,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
<b>Bene N° 49</b> - Terreno Vogogna (VB) - foglio 7 particella 1051	15,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
<b>Bene N° 50</b> - Terreno Vogogna (VB) - foglio 7 particella 1052	11,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
<b>Bene N° 51</b> - Terreno Vogogna (VB) - foglio 7 particella 1053	4,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00

Valore di stima:	€ 0,00
------------------	--------

Per le aree ricomprese nel presente lotto non si è esposto alcun valore di mercato, in quanto per la maggior superficie sono occupate da sedime stradale (particelle 381 e 382) e per la restante superficie trattasi di reliquati.



## LOTTO 4

- **Bene N° 52** - Bar ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 7  
Bar inserito in fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari. L'unità immobiliare in oggetto è composta da: - piano terra bar, n. 2 magazzini, area di preparazione, wc e spogliatoio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 252, Sub. 7, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 252, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 151.800,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $1.314,00 \text{ €} \times 1,05 \times 60 = 82.782,00 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 52 - Bar Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 7	138,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 151.800,00	100,00%	€ 151.800,00
Valore di stima:					€ 151.800,00

Valore di stima: € 151.800,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	1.800,00	€

**Valore finale di stima: € 150.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## LOTTO 5

- **Bene N° 53** - Negozio ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 9  
Negozio inserito in fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari. L'unità immobiliare in oggetto è composta da: - piano terra negozio, anti-wc e wc. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 252, Sub. 9, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 252, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 75.900,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $706,00 \text{ €} \times 1,05 \times 60 = 44.478,00 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 53 - Negozio Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 9	69,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 75.900,00	100,00%	€ 75.900,00
				Valore di stima:	€ 75.900,00

Valore di stima: € 75.900,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	900,00	€

**Valore finale di stima: € 75.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 6

- **Bene N° 54** - Negozio ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 10  
Negozio inserito in fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari. L'unità immobiliare in oggetto è composta da: - piano terra negozio, ripostiglio, anti-wc, wc, retro e spogliatoi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 252, Sub. 10, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 252, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 75.900,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $711,90 \text{ €} \times 1,05 \times 60 = 44.849,70 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 54 - Negozio Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 10	69,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 75.900,00	100,00%	€ 75.900,00
Valore di stima:					€ 75.900,00

Valore di stima: € 75.900,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	900,00	€

**Valore finale di stima: € 75.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 7

- **Bene N° 55** - Negozio ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 11  
Negozio inserito in fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari. L'unità immobiliare in oggetto è composta da: - piano terra negozio, anti-wc e wc. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 252, Sub. 11, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 252, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 75.900,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $706,00 \text{ €} \times 1,05 \times 60 = 44.478,00 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 55 - Negozio Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 11	69,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 75.900,00	100,00%	€ 75.900,00
				Valore di stima:	€ 75.900,00

Valore di stima: € 75.900,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	900,00	€

**Valore finale di stima: € 75.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 8

- **Bene N° 56** - Negozio ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 12  
Negozio inserito in fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari. L'unità immobiliare in oggetto è composta da: - piano terra negozio, ripostiglio, anti-wc e wc.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 252, Sub. 12, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 252, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 99.000,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $915,30 \text{ €} \times 1,05 \times 60 = 57.663,90 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 56 - Negozio Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 12	90,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 99.000,00	100,00%	€ 99.000,00
Valore di stima:					€ 99.000,00

Valore di stima: € 99.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	4.000,00	€

**Valore finale di stima: € 95.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 9

- **Bene N° 57** - Negozio ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 13  
Negozio inserito in fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari. L'unità immobiliare in oggetto è composta da: - piano terra negozio, anti-wc e wc. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 252, Sub. 13, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 252, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 343.000,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $3480,00 \text{ €} \times 1,05 \times 60 = 219.240,00 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 57 - Negozio Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 13	343,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 343.000,00	100,00%	€ 343.000,00
				Valore di stima:	€ 343.000,00

Valore di stima: € 343.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	3.000,00	€

**Valore finale di stima: € 340.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 10

- **Bene N° 58** - Negozio ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 14  
Negozio inserito in fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari. L'unità immobiliare in oggetto è composta da: - piano terra negozio, anti-wc e wc. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 252, Sub. 14, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 252, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 77.000,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $700,00 \text{ €} \times 1,05 \times 60 = 44.100,00 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 58 - Negozio Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 14	70,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 77.000,00	100,00%	€ 77.000,00
				Valore di stima:	€ 77.000,00

Valore di stima: € 77.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	2.000,00	€

**Valore finale di stima: € 75.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 11

- **Bene N° 59** - Negozio ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 15  
Negozio inserito in fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari. L'unità immobiliare in oggetto è composta da: - piano terra negozio, anti-wc e wc. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 252, Sub. 15, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 252, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 85.800,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $792,00 \text{ €} \times 1,05 \times 60 = 49.896,00 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 59 - Negozio Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 15	78,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 85.800,00	100,00%	€ 85.800,00
				Valore di stima:	€ 85.800,00

Valore di stima: € 85.800,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	800,00	€

**Valore finale di stima: € 85.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## LOTTO 12

- Bene N° 60** - Magazzino ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 18  
Magazzino inserito in fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari. L'unità immobiliare in oggetto è composta da: - piano primo magazzino (ex bancomat).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 252, Sub. 18, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 252, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 6.500,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $108,00 \text{ €} \times 1,05 \times 60 = 6.804,00 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 60 - Magazzino Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 18	13,00 mq	500,00 €/mq	€ 6.500,00	100,00%	€ 6.500,00
Valore di stima:					€ 6.500,00

Valore di stima: € 6.500,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	500,00	€

**Valore finale di stima: € 6.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 13

- **Bene N° 61** - Ristorante ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 21  
Ristorante inserito in fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari. L'unità immobiliare in oggetto è composta da: - piano primo ingresso, magazzino, zona bar, zona forno, ristorante, cucina, wc, spogliatoi, dispensa.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 252, Sub. 21, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 252, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 666.700,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $5.015,00 \text{ €} \times 1,05 \times 60 = 315.945,00 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 61 - Ristorante Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 21	666,70 mq	1.000,00 €/mq	€ 666.700,00	100,00%	€ 666.700,00
Valore di stima:					€ 666.700,00

Valore di stima: € 666.700,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	6.700,00	€

**Valore finale di stima: € 660.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 14

- **Bene N° 62** - Appartamento ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 24  
Appartamento inserito in corpo staccato di fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari. L'unità immobiliare in oggetto è composta da: - piano terra zona giorno, bagno, disimpegno, camera.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 252, Sub. 24, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 252, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 64.800,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  
- prima casa  $219,49 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 25.351,01 \text{ €}$   
- seconda casa  $219,49 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 27.655,74 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 62 - Appartamento Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 24	54,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 64.800,00	100,00%	€ 64.800,00
Valore di stima:					€ 64.800,00

Valore di stima: € 64.800,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	4.800,00	€

**Valore finale di stima: € 60.000,00**

## LOTTO 15

- **Bene N° 63** - Ufficio ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 25  
Ufficio inserito in corpo staccato di fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari. L'unità immobiliare in oggetto è composta da: - piano terra n. 2 uffici, disimpegno, bagno.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 252, Sub. 25, Categoria A10 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 252, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 73.700,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $658,48 \text{ €} \times 1,05 \times 60 = 41.484,24 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 63 - Ufficio Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 25	67,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 73.700,00	100,00%	€ 73.700,00
Valore di stima:					€ 73.700,00

Valore di stima: € 73.700,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	3.700,00	€

**Valore finale di stima: € 70.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 16

- **Bene N° 64** - Appartamento ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 26  
Appartamento inserito in corpo staccato di fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari. L'unità immobiliare in oggetto è composta da: - piano primo ingresso, zona giorno, bagno, camera.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 252, Sub. 26, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 252, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 61.425,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  
- prima casa  $219,49 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 25.351,01 \text{ €}$   
- seconda casa  $219,49 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 27.655,74 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 64 - Appartamento Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 26	47,25 mq	1.300,00 €/mq	€ 61.425,00	100,00%	€ 61.425,00
Valore di stima:					€ 61.425,00

Valore di stima: € 61.425,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	1.425,00	€

**Valore finale di stima: € 60.000,00**

## LOTTO 17

- Bene N° 65** - Appartamento ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 27  
Appartamento inserito in corpo staccato di fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari. L'unità immobiliare in oggetto è composta da: - piano primo ingresso, disimpegno, zona giorno, bagno, camera e balcone.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 252, Sub. 27, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 252, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 53.625,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  
- prima casa 219,49 € x 1,05 x 110 = 25.351,01 €  
- seconda casa 219,49 € x 1,05 x 120 = 27.655,74 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 65 - Appartamento Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 27	41,25 mq	1.300,00 €/mq	€ 53.625,00	100,00%	€ 53.625,00
Valore di stima:					€ 53.625,00

Valore di stima: € 53.625,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	3.625,00	€

**Valore finale di stima: € 50.000,00**

## LOTTO 18

- **Bene N° 66** - Appartamento ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 28  
Appartamento inserito in corpo staccato di fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari. L'unità immobiliare in oggetto è composta da: - piano primo ingresso, zona giorno, bagno e balcone.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 252, Sub. 28, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 252, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 50.700,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  
- prima casa  $131,70 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 15.211,35 \text{ €}$   
- seconda casa  $131,70 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 16.594,20 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 66 - Appartamento Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 28	39,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 50.700,00	100,00%	€ 50.700,00
Valore di stima:					€ 50.700,00

Valore di stima: € 50.700,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	700,00	€

**Valore finale di stima: € 50.000,00**



## LOTTO 19

- **Bene N° 67** - Ufficio ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 29  
Ufficio inserito in fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari. L'unità immobiliare in oggetto è composta da: - piano primo sala d'attesa, n. 2 uffici, disimpegno, ripostiglio, anti-wc, wc, archivio, stanza blindata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 252, Sub. 29, Categoria A10 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 252, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 136.000,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $1.448,66 \text{ €} \times 1,05 \times 60 = 91.265,58 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 67 - Ufficio Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 29	136,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 136.000,00	100,00%	€ 136.000,00
Valore di stima:					€ 136.000,00

Valore di stima: € 136.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	1.000,00	€

**Valore finale di stima: € 135.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 20

- **Bene N° 68** - Circolo ricreativo ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 31  
Circolo ricreativo inserito in fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari. L'unità immobiliare in oggetto è composta da: - piano primo ingresso, ripostiglio, ufficio, sala per il gioco.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 252, Sub. 31, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 252, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 167.000,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $1580,00 \text{ €} \times 1,05 \times 60 = 99.540,00 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 68 - Circolo ricreativo Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 31	167,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 167.000,00	100,00%	€ 167.000,00
Valore di stima:					€ 167.000,00

Valore di stima: € 167.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	2.000,00	€

**Valore finale di stima: € 165.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 21

- **Bene N° 69** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 32  
Unità in corso di costruzione, inserita in fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 252, Sub. 32, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 252, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 442.000,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale: costruzione non abitabile priva di rendita catastale e di reddito dominicale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 69</b> - Porzione di fabbricato in costruzione Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 32	1105,00 mq	400,00 €/mq	€ 442.000,00	100,00%	€ 442.000,00
				Valore di stima:	€ 442.000,00

Valore di stima: € 442.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	2.000,00	€

**Valore finale di stima: € 440.000,00**

## LOTTO 22

- **Bene N° 70** - Negozio ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 37  
Negozio inserito in fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari. L'unità immobiliare in oggetto è composta da: - piano terra negozio, anti-wc e wc. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 252, Sub. 37, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 252, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 130.350,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $1.257,00 \text{ €} \times 1,05 \times 60 = 79.191,00 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 70 - Negozio Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 37	120,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 132.000,00	100,00%	€ 132.000,00
				Valore di stima:	€ 132.000,00

Valore di stima: € 132.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	2.000,00	€

**Valore finale di stima: € 130.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 23

- **Bene N° 71** - Magazzino ubicato a Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 38  
Magazzino inserito in fabbricato commerciale (costituito in condominio) composto da n. 32 unità immobiliari. L'unità immobiliare in oggetto è composta da: - piano terra magazzino, anti-wc e wc.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 252, Sub. 38, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 252, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 128.000,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $1603,40 \text{ €} \times 1,05 \times 60 = 101.014,20 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 71 - Magazzino Baveno (VB) - Foglio 12 particella 252 subalterno 38	160,00 mq	800,00 €/mq	€ 128.000,00	100,00%	€ 128.000,00
Valore di stima:					€ 128.000,00

Valore di stima: € 128.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	3.000,00	€

**Valore finale di stima: € 125.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 24

- **Bene N° 72** - Terreno ubicato a Baveno (VB) - foglio 12 particella 196  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 196, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $0,19 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 21,38 \text{ €}$
- **Bene N° 73** - Terreno ubicato a Baveno (VB) - foglio 12 particella 312  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 312, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale: ente urbano privo di rendita catastale e di reddito dominicale.
- **Bene N° 74** - Terreno ubicato a Baveno (VB) - foglio 12 particella 313  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 313, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale: ente urbano privo di rendita catastale e di reddito dominicale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 72</b> - Terreno Baveno (VB) - foglio 12 particella 196	410,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
<b>Bene N° 73</b> - Terreno Baveno (VB) - foglio 12 particella 312	320,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
<b>Bene N° 74</b> - Terreno Baveno (VB) - foglio 12 particella 313	26,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 0,00

Per le aree ricomprese nel presente lotto non si è esposto alcun valore di mercato, in quanto per la maggior superficie sono occupate da sedime stradale e/o percorsi d'uso pubblico e per la restante superficie trattasi di reliquati.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Come specificato dal certificato di vigenza rilasciato dalla C.C.I.A.A. in data 28 giugno 2023 non risulta iscritta nel registro delle imprese alcuna procedura concorsuale in corso.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex articolo 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.

Ornavasso, li 7/7/2023



**L'Esperto ex articolo 568 c.p.c.  
Geometra Franzini Stefano**

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - FOTO
- ✓ N° 2 - DOCUMENTI CATASTALI
- ✓ N° 3 - DOCUMENTI URBANISTICI
- ✓ N° 4 - TITOLI - ISPEZIONI IPOTECARIE - LOCAZIONI - SERVITU' - CONDOMINIO
- ✓ N° 5 - A.P.E. - C.D.U.
- ✓ N° 6 - ESECUTATO
- ✓ N° 7 - DATI CATASTO
- ✓ N° 8 - PERIZIA EPURATA
- ✓ N° 9 - BANDO DI VENDITA
- ✓ N° 10 - PUBBLICITA' COMMERCIALE
- ✓ N° 11 - FORMALITA' DA CANCELLARE
- ✓ N° 12 - Perizia Ausiliario Geologo Sfratato - lotto 2 Comune di Baceno

