

---

# TRIBUNALE DI VERBANIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Papa Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 157/2016 del R.G.E.

Contro



## INCARICO

---

In data 06/02/2017, il sottoscritto Arch. Papa Giuseppe, con studio in Via Mapelli 31 - 28900 - Verbania (VB), email studioarch.papa@libero.it, PEC giuseppe.papa@archiworldpec.it, Tel. 0323 557 400, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Palazzo storico ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - PALAZZO STORICO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

Villa è un'elegante struttura neoclassica situata in posizione panoramica sulla sponda piemontese del Lago Maggiore, tra Arona e Meina, lungo la strada Nazionale del Sempione, circondata da un parco ricco di essenze di pregio. Il compendio risulta composto dalla "Villa " e da alcuni fabbricati accessori posti nel parco (castelletto, casa dell'orso - casa delle scimmie - casa del guardiano), darsena e terrazza, il tutto così descrivibile: fabbricato disposto ai piani seminterrato, primo, secondo, terzo e sottotetto, collegati fra loro da scale ed ascensore, con piccolo fabbricato in corpo staccato costituito da due ripostigli al piano seminterrato, cucina e scale al piano terra ed un vano al piano primo (casa dell'orso) ed altra porzione di fabbricato costituita da un bagno, scale ed un vano al piano terra, scale ed un vano al piano primo (casa guardiano), gabbia della scimmia, e ancora piccolo fabbricato costituito da un vano e bagno al piano terra (castelletto).



NOTE STORICHE: Villa fu fatta costruire nel 1855 su progetto del noto architetto di Galliate Antonio Busser, da una nobile famiglia di origine di Sarzana, i, trasferitasi a Novara intorno alla metà dell'Ottocento.

Alla successiva committenza di , vanno attribuiti lo chalet-museo (non oggetto di stima), iniziato nel 1889 e ampliato nel 1904, e la darsena realizzata in linea con l'accesso carraio. Si tratta di è uno degli edifici più maestosi e significativi della sponda piemontese del Lago Maggiore.

La Villa venne utilizzata come luogo di villeggiatura dal senatore del Regno d'Italia (1841-1911), che qui risiedeva spesso, con la moglie . La dimora è stata luogo di frequentazione di personaggi famosi tra i quali si ricordano e soprattutto , presidente del Senato e secondo marito di .

Il grande parco di Villa ospitò una rilevante collezione di animali, sia vivi che impagliati (frutto dei viaggi in Africa di e alle ricerche di ), ed un Museo zoologico. La collezione oggi si trova nel Museo di Storia Naturale "" , a .

In seguito alla morte dei primi proprietari la villa divenne durante la guerra luogo di rifugio per gli sfollati della Montedison di Milano, poi sede del Comando Alleato, infine rifugio per i sopravvissuti ai lager. Nel 1949 i discendenti dei donarono il complesso alle Suore , di Bergamo, che inizialmente la utilizzarono come orfanotrofio, e più tardi a convalescenziario.

## **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

Porzione dell'edificio denominato "Guardiania" sito in prossimità dell'accesso carraio sud, in fregio alla S.S. del Sempione. Il fabbricato era in origine la scuderia della villa, ma con il passare del tempo è stato trasformato in portineria, alloggio dei custodi, appartamenti delle persone al servizio della proprietà ed infine convitto delle suore.

L'intero edificio è di architettura semplice; risulta disposto su due livelli ed è distribuito a ferro di cavallo.

Il piano primo è collegato al retrostante giardino rialzato, mediante due passerelle in cemento.

La porzione in oggetto è costituita da portico, bagni, disimpegno, centrale termica, cinque vani e scale al piano terra; ingresso, corridoio, bagni, dieci vani e scale al piano primo;

## **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

Nell'edificio denominato "Guardiania" sito in prossimità dell'accesso carraio sud, in fregio alla S.S. del Sempione, porzione di fabbricato costituita da appartamento di civile abitazione sito al piano terra composto da ingresso, cucina/soggiorno, camera, bagno e ripostiglio (locale caldaia).

## **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

Nell'edificio denominato "Guardiania" sito in prossimità dell'accesso carraio sud, in fregio alla S.S. del Sempione, porzione di fabbricato costituita da appartamento di civile abitazione composto da ripostiglio, bagno e cantina in corpo staccato al piano seminterrato; cucina, tinello, bagno e scale al piano terra; due vani, bagno e scale al piano primo.



**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

terreno facente parte del parco fg. 7 mapp. 14

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

terreno pertinenziale alla darsena fg. 7, mapp. 118

Trattasi di terreno posto in prossimità della darsena con scala a lago in granito

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

terreno facente parte del parco fg. 7 mapp. 160

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

terreno pertinenziale alla darsena fg. 7, mapp. 188

Trattasi di terreno posto in prossimità della darsena con scala a lago in granito

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

terreno facente parte del parco fg. 7 mapp. 239

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

Porzione più consistente del parco fg. 7 mapp. 15.

La villa è immersa in un vastissimo parco un tempo ricco di piante pregiate e ricoperto da splendide orchidee, camelie, faggi, palme, ippocastani, tigli, cedri del Libano e popolato in passato da animali esotici. Se nel parco si potevano ammirare liberi, o in recinti appositi, pappagalli, gazzelle, struzzi, camosci, stambecchi, cervi, daini, antilopi, lama del Perù, pecore di Aden e del Tibet, l'orso, il mandrillo, la volpe, l'istrice, il gatto selvatico, la scimmia, lo chalet offriva una raccolta di animali tassidermizzati.

Dopo la morte dell'ing. Raffaello e successivamente con l'avvento della guerra, il parco venne sempre più trascurato e morirono numerose essenze arboree di pregio.

Oggi ancora sopravvivono diverse piante rare e di valore, quali il sughero, la sequoia, le camelie, le canfore, i tigli e faggi secolari.

Il parco è sistemato su diversi livelli e risulta collegato da strade carraie e pedonali in ghiaietto. Gli spazi distributivi sono stati modellati dai famosi botanici dell'ottocento e ancora oggi si può ammirare l'esedra dell'accesso principale.

Notevoli sono gli scorci prospettici e caratteristica risulta la ghiacciaia con all'interno una fontana.

**BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

terreno facente parte del parco fg. 7 mapp. 28



## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Palazzo storico ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENI N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, - A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

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

### TITOLARITÀ

---

**BENI N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, - UBICATI A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

Tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

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

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

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



## CONFINI

### BENI N° 1, 2, 3, 4, 5, 7, 6, 7, 8, 9, 10, 11 - UBICATI A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21

Confini dei mappali 14,160,239,15,20,22,23,28,29 in un un unico corpo: all'intorno mappali 168, 27, 237, 24, 240, 159, 180, 181, 195, altrui proprietà, mappale 143, strada, salvo altri.

confini dei mappali 118, 188, 19 in un sol corpo: mappali 117, 142, strada, 189, salvo altri.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - PALAZZO STORICO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	547,00 mq	684,00 mq	1,00	684,00 mq	6,00 m	terra
Villa-porticato	62,00 mq	70,00 mq	0,15	10,50 mq	6,10 m	terra
Villa	225,00 mq	281,00 mq	0,50	140,50 mq	2,15 m	primo mezzanino
Villa	547,00 mq	684,00 mq	1,00	684,00 mq	5,10 m	secondo
Villa-terrazzo	84,00 mq	84,00 mq	0,50	42,00 mq	0,00 m	secondo
Villa	338,00 mq	411,00 mq	0,90	369,90 mq	3,00 m	terzo
Villa	420,00 mq	684,00 mq	0,20	136,80 mq	2,70 m	sottotetto
Villa	580,00 mq	734,00 mq	0,80	587,20 mq	3,35 m	seminterrato
Villa-corte - darsena	1739,00 mq	1739,00 mq	0,10	173,90 mq	0,00 m	terra
Castelletto	16,30 mq	23,40 mq	0,80	18,72 mq	3,00 m	terra
Casa dell'orso	22,00 mq	30,00 mq	0,80	24,00 mq	2,60 m	terra
Casa dell'orso	23,00 mq	30,00 mq	0,80	24,00 mq	2,50 m	primo
Casa dell'orso	7,40 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	2,05 m	seminterrato
Casa del guardiano	21,40 mq	28,85 mq	0,80	23,08 mq	2,60 m	terra
Casa del guardiano	17,85 mq	24,15 mq	0,80	19,32 mq	2,20 m	primo
Casa del guardiano-corte	90,00 mq	90,00 mq	0,05	4,50 mq	0,00 m	terra
Casa della scimmia	4,00 mq	7,50 mq	0,10	0,75 mq	1,50 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2944,97 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2944,97 mq</b>		



**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
alloggi	150,00 mq	188,00 mq	1,00	188,00 mq	3,20 m	terra
portico	82,00 mq	85,80 mq	0,15	12,87 mq	3,20 m	terra
alloggi	295,00 mq	361,00 mq	1,00	361,00 mq	3,20 m	primo
Guardiania - corte	915,00 mq	915,00 mq	0,05	45,75 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>607,62 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>607,62 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,00 mq	95,00 mq	1,00	95,00 mq	3,20 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>95,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>95,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione custode	113,00 mq	145,00 mq	1,00	145,00 mq	3,20 m	terra-primo
Cantina	17,00 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq	2,20 m	seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>149,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>149,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
porzione di parco della villa	1860,00 mq	1860,00 mq	1,00	1860,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1860,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1860,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
porzione di darsena	630,00 mq	630,00 mq	1,00	630,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>630,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>630,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
porzione di parco della villa	890,00 mq	890,00 mq	1,00	890,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>890,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>890,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.





**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
porzione di darsena	1055,00 mq	1055,00 mq	1,00	1055,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1055,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1055,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
porzione di parco della villa	3461,00 mq	3461,00 mq	1,00	3461,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3461,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3461,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
porzione di parco della villa	23279,00 mq	23279,00 mq	1,00	23279,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>23279,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>23279,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



**BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
porzione di parco della villa	485,00 mq	485,00 mq	1,00	485,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>485,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>485,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - PALAZZO STORICO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/10/1994 al 12/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 19 Categoria B1 Cl.U, Cons. 13155 Rendita € 27.175,99 Graffato 20 sub. 3, 21, 22, 23, 24, 26, 27
Dal 13/11/2007 al 27/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 19 Categoria B1 Cl.U, Cons. 11512 Rendita € 23.781,83 Piano S1-T-1-2-3-4 Graffato 20 sub.4, 21, 22, 23
Dal 28/07/2008 al 01/06/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 19 Categoria B1 Cl.U, Cons. 11512 Superficie catastale 483 mq Rendita € 23.781,83 Piano S1-T-1-2-3-4 Graffato 20 sub. 4, 21, 22, 23

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/1994 al 12/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 29 Categoria B1 Cl.U, Cons. 1881 Rendita € 3.885,83 Piano T-1
Dal 13/11/2007 al 27/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 29, Sub. 8 Categoria B1

		CL.U, Cons. 1881 Rendita € 3.885,83 Piano T-1
Dal 28/07/2008 al 01/06/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 29, Sub. 8 Categoria B1 CL.U, Cons. 1881 Superficie catastale 483 mq Rendita € 3.885,83 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/1994 al 27/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 29, Sub. 9 Categoria A3, Cons. 3 vani Rendita € 162,68 Piano T
Dal 28/07/2008 al 01/06/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 29, Sub. 9 Categoria A3, Cons. 3 vani Superficie catastale 95 mq Rendita € 162,68 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/1994 al 27/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 28, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 271,14 Piano S1-T-1 Graffato 29 sub. 10
Dal 28/07/2008 al 01/06/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 28, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 123 mq Rendita € 271,14 Piano S1-T-1 Graffato 29 sub. 10

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/1994 al 27/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 14 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 18.60 Reddito agrario € 10,57
Dal 28/07/2008 al 01/06/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 14 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 18.60 Reddito agrario € 10,57

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/1994 al 27/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 118 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 06.30 Reddito agrario € 0,03
Dal 28/07/2008 al 01/06/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 118 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 06.30 Reddito agrario € 0,03

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1975 al 04/02/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 12 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2.58.80 Reddito agrario € 6,68
Dal 05/02/1988 al 17/11/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 12 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1.56.30 Reddito agrario € 4,04
Dal 18/11/1991 al 04/12/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 158 Qualità Bosco ceduo Cl.1

		Superficie (ha are ca) 71.20 Reddito agrario € 1,83
Dal 05/12/1992 al 27/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 7, Part. 160 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 08.90 Reddito agrario € 0,23
Dal 28/07/2008 al 01/06/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 7, Part. 160 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 08.90 Reddito agrario € 0,23

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1975 al 29/09/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 7, Part. 18 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 18.00 Reddito agrario € 0,09
Dal 28/07/2008 al 01/06/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 7, Part. 188 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 10.55 Reddito agrario € 0,05
Dal 28/07/2008 al 01/06/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 7, Part. 118 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 06.30 Reddito agrario € 0,03

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1975 al 04/02/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 7, Part. 12 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2.58.80 Reddito agrario € 6,68

Dal 05/02/1988 al 17/11/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 12 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1.56.30 Reddito agrario € 4,04
Dal 18/11/1991 al 07/05/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 157 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 85.10 Reddito agrario € 2,20
Dal 08/05/1997 al 23/10/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 173 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 65.71 Reddito agrario € 1,70
Dal 24/10/2007 al 27/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 239 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 34.61 Reddito agrario € 0,89
Dal 28/07/2008 al 01/06/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 239 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 34.61 Reddito agrario € 0,89

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1975 al 03/05/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 15 Qualità Prato arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 2.60.30 Reddito agrario € 96,23
Dal 04/05/1987 al 24/02/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 15 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 2.53.20 Reddito agrario € 143,84
Dal 25/02/2003 al 23/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 15 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 2.52.99
Dal 24/05/2005 al 23/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 15 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 2.50.64



Dal 24/10/2007 al 27/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 15 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 2.32.79
Dal 28/07/2008 al 01/06/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 15 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 2.32.79

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1975 al 23/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 28 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 05.10
Dal 24/10/2007 al 27/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 28 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 04.85
Dal 28/07/2008 al 01/06/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 28 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 04.85

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - PALAZZO STORICO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	19			B1	U	11512	2874 mq	23781,83	S1-T-1-2-3-4	20 sub 4, 21, 22, 23



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	20				ENTE URBANO		19.00			
7	21				ENTE URBANO		00.43			
7	22				ENTE URBANO		01.20			
7	23				ENTE URBANO		00.28			
7	19				ENTE URBANO		06.60			

### Corrispondenza catastale

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

Si segnala la presenza di un bagno abusivo nel ripostiglio del fabbricato denominato "laboratorio fotografico o castelletto".

Tuttavia tale difformità ai sensi del art.19 del d.l. n.78/2010 non assume rilievo perché non influisce sulla corretta determinazione della rendita catastale".

La "casa della scimmia" è un piccolo fabbricato posto in prossimità della "casa dell'orso" per il quale non sussistono i presupposti dell'accatastamento, trattandosi di un manufatto con superficie coperta inferiore a otto metri quadri (art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52).

E' stata presentata istanza n° 33278 del 26/05/17 di rettifica catastale per l'inserimento del fabbricato in mappa Wegis.

### BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	29	8		B1	U	1881	483 mq	3885,83	T-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
7	29				ENTE URBANO		13.60			

### BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	29	9		A3	1	3 vani	95 mq totale escluse aree scoperte 95 mq	162,68	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
7	29				ENTE URBANO		13.60			

### BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	28	2		A3	1	5 vani	123 mq escluse aree scoperte 123 mq	271,14	S1-T-1	29 sub. 10	



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	29				ENTE URBANO		13.60			

### Corrispondenza catastale

Si precisa che la planimetria catastale che rappresenta la consistenza della suddetta unità immobiliare non riporta l'area di pertinenza esclusiva della stessa.

Detta area di pertinenza è oggi identificata nella consistenza del mappale 28, Ente Urbano di are 04.85 del Catasto Terreni.

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21

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	14				Seminativo	2	18.60	7,68	10,57	

### BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21

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	118				Bosco ceduo	3	06.30	0,29	0,03	

### BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21

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	160				Bosco ceduo		08.90	0,55	0,23	



**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

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	188				Bosco ceduo	3	10.55	0,49	0,05	

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

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	239				Bosco ceduo	1	34.61	2,14	0,89	

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

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	15				ENTE URBANO		2.32.79			

**BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

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	28				ENTE URBANO		05.10			

**PRECISAZIONI**

Si precisa che la società debitrice non risulta in regola con il pagamento dei diritti nell'anno 2016, pertanto la Certificazione Camerale è inibita.

## PATTI

---

Si segnala che la porzione immobiliare mappale 24-26-27-237 (graffati) derivante dal mappale 19-20 sub.3-21-22-23-24-26-27 (graffati) in forza di denuncia di variazione registrata dall'Agenzia del Territorio di Novara in data 13/11/2007 prot. n° NO0278885 per divisione, ampliamento, ristrutturazione, porzione concessa in comodato al Comune di Meina con contratto sottoscritto in data 25/11/1996 protocollo comunale n. 8083, registrato ad Arona il 25/11/1996 al n° 1680 Serie 3.

Oggetto del sopra citato contratto di comodato è la struttura già adibita a "" e relativi spazi connessi, secondo le indicazioni grafiche e delimitazioni contenute nella planimetria allegata sotto la lettera "A" del medesimo contratto.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - PALAZZO STORICO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

La villa necessita di alcuni interventi di manutenzione straordinaria; l'occlusione di alcuni pluviali è fonte di infiltrazione all'interno dei locali che causa il deterioramento di alcuni affreschi. Tutti gli impianti devono essere rifatti.

### **BENI N° 2, 3, 4 - FABBRICATI UBICATI A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

L'immobile "Guardiana" necessita di un sostanziale intervento di manutenzione straordinaria. Si evidenziano infiltrazioni dal tetto in alcuni punti, umidità di risalita al piano terreno, cedimenti della pavimentazione esterna.

### **BENI N° 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 - TERRENI UBICATI A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

Per tutti i terreni del parco e della darsena occorre un sostanziale intervento di manutenzione straordinaria:

E' indispensabile la potatura delle piante, la sistemazione e rivisitazione delle recinzioni, dei percorsi, delle impiantistiche del sottosuolo (luce, acqua, raccolta acqua, scarichi..). E auspicabile un rimodellamento e cigliatura delle aree a verde ed un consolidamento delle piccole scale di collegamento.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Con Decreto Commissariale 02.11.1934 è stata dichiarata l'inesistenza di usi civici a Meina.

Con decreto in data 22 febbraio rep. 3155 Direzione Regionale Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, trascritto a Verbania in data 23 marzo 2007 ai numeri 4559/2892, il complesso immobiliare denominato "Complesso della Villa " è stato dichiarato di interesse ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.22.

Si evidenzia che nell'atto di provenienza, seppur non ancora formalmente costituita e quindi trascritta, si cita servitù di posa e mantenimento di condutture interrato di acqua e gas in favore del Comune di Meina; trattasi di servitù formalizzata nel contratto di comodato d'uso del Museo.



Per eventuali clausole, condizioni, patti e servitù qui non citate si rimanda al contenuto dell'atto di donazione a rogito Notaio Alfonso Ventre di Chieri in data 14 ottobre 1949 rep.n.5821, nonché i patti speciali contenuti nell'atto di compravendita stipulato in data 5 luglio 1979 rep.n.33474/6211 Notaio Antonio Viglino, registrato ad Arona il 9 luglio 1979 al n.597 mod.1 vol.148 e trascritto a Verbania il 12 luglio 1979 ai numeri 4529/3938 e nell'atto stipulato in data 9 novembre 1979 rep.n.34066/6302 Notaio Antonio Viglino di Arona, registrato ad Arona il 21 novembre 1979 al n.934 mod.1 vol.148 e trascritto a Verbania il 5 dicembre 1979 ai numeri 7806/6748, sia nell'atto di compravendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - PALAZZO STORICO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

Villa ha pianta rettangolare ed offre soprattutto nell'aggetto della zona centrale e nelle zone estreme, che ripartiscono la splendida facciata a lago, un esempio di architettura neoclassica che nella prima metà dell'Ottocento aveva connotato l'edilizia novarese.

Concepita come dimora di villeggiatura, presenta una facciata molto ampia (44 metri), ricca di particolari, come il timpano, gli altorilievi, i medaglioni raffiguranti i grandi della letteratura italiana, ed i busti di personaggi illustri che sono stati realizzati in pietra di Viggiù dallo scultore Argenti.

Una monumentale scalinata precede un portico sostenuto da quattro colonne, la cui copertura è data da un terrazzo. Il timpano è impreziosito da due altorilievi con la allegoria della fama, sostenenti un cartiglio centrale recante la scritta "Hoc eral in votis" dei Le parti estreme sono racchiuse tra cantonali e finto bugnato.

La villa è a due piani principali; l'ingresso si apre sul salone principale. Tutti i locali risultano caratterizzati da pareti con lesene, capitelli corinzi che reggono un cornicione.

I soffitti sono a padiglione affrescati a soggetto mitologico; i pavimenti sono in mosaico alla veneziana a disegni geometrici.

L'ingresso posto sulla facciata a monte è anch'esso preceduto da un portico ed offre un collegamento naturale con il parco; qui, in prossimità dell'atrio si eleva la scala che conduce al piano superiore.

Sul retro, nella parte a monte, tra il piano terra e quello nobile e il sottotetto sono posti due piani ammezzati (mezzanini) destinati originariamente alla servitù e servizi.

La villa di fatto si sviluppa su più livelli: piano interrato, terra, primo piano ammezzato, piano primo, piano secondo ammezzato, e sottotetto. Tutti i livelli sono collegati da scale interne, mentre un'ascensore (non funzionante) mettere in comunicazione tutti i piani ad eccezione del sottotetto.

Piano seminterrato: il piano sviluppa una superficie di quasi 700 mq e ha un'altezza variabile di circa ml 3,30. A questo livello oltre ad alcuni ad uso abitativo si trovano i locali di servizio, tecnici, le cucine, il refettorio e una centrale termica che ospita una caldaia a gasolio non più funzionante. Le pavimentazioni sono in graniglia di marmo e gli ambienti sono riscaldati da termosifoni tradizionali. Alcune stanze sono finite con bouseries, ma la maggior parte risultano tinteggiate.

Piano terra: è la parte più prestigiosa della villa ed ospita vari ambienti a giorno tra i quali lo studio e una cappella con annessa sacrestia. I pavimenti sono tutti in mosaico alla veneziana con inseriti in marmo e in una stanza è stato posato il parquet. Tutte le pareti e i plafoni sono affrescati con motivi classici di altissimo pregio. Ogni locale è dotato di corpi scaldanti tradizionali. Nella sala da pranzo è presente lo stemma di famiglia che raffigura una torre d'argento merlata alla guelfa, retta da due leoni d'oro controrampanti, dalla cui sommità esce una fenice dal rogo. I leoni si ripetono su tutti i cancelli della villa di Meina.



Piano primo: è un livello caratterizzato da stanze da letto dotati di camini in marmo e vani di servizio. I pavimenti sono prevalentemente in battuto alla veneziana; le pareti sono tinteggiate o rivestite con tappezzeria in stile neoclassico.

Piano secondo: il livello è costituito da stanze e servizi finiti con materiale non di pregio di recente fattura e da spazi occupati dalle volte del piano inferiore.

Piano sottotetto: raggiungibile da una scala costituisce di fatto un mero vano tecnico. Qui è possibile osservare l'orditura lignea del tetto sormontata da una copertura in laterizio.

Nel parco, il "castelletto" è sede dell'ex laboratorio fotografico della famiglia ed è composto da un locale con plafone affrescato ed annesso servizio igienico.

La "casa dell'orso" è un edificio di due piani e un seminterrato avente pianta a forma di trapezio irregolare in muratura con tetto in coppi e sottotetto ligneo. Qui gli impianti e i serramenti devono essere rifatti.

La casa del "guardiano" è un edificio su due piani fuori terra in muratura con copertura in coppi, serramenti e solai in legno privo di impianti oltre a piccolo locale igienico in corpo staccato.

La "casa della scimmia" è un gabbia con ripostiglio posta in prossimità della casa dell'orso.

#### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

Trattasi di una porzione di edificio disposto su due piani a forma di cavallo risalente all'epoca di costruzione della villa.

Il fabbricato è di architettura semplice caratterizzato da un tetto a falde e da un portico colonnato al piano terreno. Le struttura è in muratura con pareti esterne intonacate, il manto di copertura in coppi. I serramenti sono in legno, le pavimentazioni sono in marmette mono e bicolore.

Gli impianti sono tutti da rifare. L'impianto di riscaldamento è a gasolio, con la cisterna ubicata nel cortile.

#### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

Trattasi di una porzione di edificio disposto su due piani a forma di cavallo risalente all'epoca di costruzione della villa.

La struttura è in muratura con pareti esterne intonacate, il manto di copertura in coppi. I serramenti sono in legno, le pavimentazioni sono in marmette mono e bicolore.

Gli impianti sono tutti da rifare. L'impianto di riscaldamento è a gasolio, con la cisterna ubicata nel cortile.

#### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

Trattasi di una porzione di edificio disposto su due piani a forma di cavallo risalente all'epoca di costruzione della villa.

La struttura è in muratura con pareti esterne intonacate, il manto di copertura in coppi. I serramenti sono in legno, le pavimentazioni sono in marmette mono e bicolore.

Gli impianti sono tutti da rifare. L'impianto di riscaldamento è a gasolio, con la cisterna ubicata nel cortile.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - PALAZZO STORICO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

A seguito dell'ispezione eseguita, risulta un contratto di locazione opponibile n° 3301 serie 3T, stipulato il 05/04/2016 e registrato il 12/04/16 presso l'Ufficio Delle Entrate di Latina.

Trattasi di locazione di immobile ad uso abitativo con durata dal 05/04/2016 al 31/08/2025 per un corrispettivo annuo di € 12.000,00

Il locatore risulta essere la società esecutata, I conduttori i sig.ri \*\*\*\*omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*omissis\*\*\*\*

(Nel contratto è indicata la categoria catastale A/3 anzichè B1).

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

Immobile compreso nel contratto di locazione indicato per il BENE 1

(Nel contratto è indicata la categoria catastale A/3 anzichè B1).

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

Immobile compreso nel contratto di locazione indicato per il BENE 1

### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

Immobile compreso nel contratto di locazione indicato per il BENE 1 . Al momento del sopralluogo il cespite è risultato occupato dal custode del complesso immobiliare.

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

Immobile compreso nel contratto di locazione indicato per il BENE 1 ( i dati catastali riportano il C.F. anzichè il C.T.)

### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

L'immobile risulta libero

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

L'immobile risulta libero



**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

Immobile compreso nel contratto di locazione indicato per il BENE 1 ( i dati catastali indicati nel contratto riportano un'errata rendita e la categoria A/3 anzichè BCNC).

**BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - PALAZZO STORICO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/2008 al 05/06/2017	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Santus Armando	16/05/2008	26799	11972
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	29/05/2008	7231	5221
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Bergamo 2	27/05/2008	9145	serie 1T

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.



**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/2008 al 05/06/2017	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Santus Armando	16/05/2008	26799	11972
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	29/05/2008	7231	5221
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Bergamo 2	27/05/2008	9145	serie 1T

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.

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/2008 al 05/06/2017	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Santus Armando	16/05/2008	26799	11972
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	29/05/2008	7231	5221
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Bergamo 2	27/05/2008	9145	serie 1T

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.



#### BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/2008 al 05/06/2017	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Santus Armando	16/05/2008	26799	11972
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	29/05/2008	7231	5221
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Bergamo 2	27/05/2008	9145	serie 1T

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.

#### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/2008 al 05/06/2017	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Santus Armando	16/05/2008	26799	11972
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	29/05/2008	7231	5221



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Bergamo 2	27/05/2008	9145	serie 1T



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.



### BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/2008 al 05/06/2017	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Santus Armando	16/05/2008	26799	11972
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	29/05/2008	7231	5221
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Bergamo 2	27/05/2008	9145	serie 1T

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.



**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/2008 al 05/06/2017	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Santus Armando	16/05/2008	26799	11972
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	29/05/2008	7231	5221
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Bergamo 2	27/05/2008	9145	serie 1T

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.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/2008 al 05/06/2017	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Santus Armando	16/05/2008	26799	11972
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	29/05/2008	7231	5221
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Bergamo 2	27/05/2008	9145	serie 1T

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.



### BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/2008 al 05/06/2017	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Santus Armando	16/05/2008	26799	11972
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	29/05/2008	7231	5221
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Bergamo 2	27/05/2008	9145	serie 1T

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.

### BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/2008 al 05/06/2017	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Santus Armando	16/05/2008	26799	11972
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	29/05/2008	7231	5221



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Bergamo 2	27/05/2008	9145	serie 1T



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.



### BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/2008 al 05/06/2017	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Santus Armando	16/05/2008	26799	11972
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	29/05/2008	7231	5221
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Bergamo 2	27/05/2008	9145	serie 1T

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.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### BENI N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, UBICATI A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Verbania aggiornate al 07/06/2017, per tutti i beni sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Compravendita  
Iscritto a Verbania il 08/08/2008  
Reg. gen. 10453 - Reg. part. 1518  
Importo: € 7.000.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Note: a margine dell'iscrizione risulta annotamento n. 12396/1731 del 18/12/2012 di proroga della durata di ammortamento e modifica del tasso contrattuale con il quale fra gli altri, la durata del mutuo è stata prorogata di 12 mesi e quindi scadente il 30/06/2013.

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 12/12/2016  
Reg. gen. 12541 - Reg. part. 9778  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### BENI N° 1 - PALAZZO STORICO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21

---

I terreni oggetto di stima risultano classificati nel vigente strumento urbanistico in "ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE", limitatamente ad una porzione dei mappali 118 e 188, mentre i restanti mappali 14, 15, porzione del 118, 160 e 239 in "ZONE RESIDENZIALI ZONE A VERDE PRIVATO VINCOLATO", comunque tutti i terreni in oggetto sono soggetti a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 (cfr CDU allegato).

### BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21

---

I terreni oggetto di stima risultano classificati nel vigente strumento urbanistico in "ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE", limitatamente ad una porzione dei mappali 118 e 188, mentre i restanti mappali 14, 15, porzione del 118, 160 e 239 in "ZONE RESIDENZIALI ZONE A ERDE PRIVATO VINCOLATO", comunque tutti i terreni in oggetto sono soggetti a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.

### BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21

---

I terreni oggetto di stima risultano classificati nel vigente strumento urbanistico in "ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE", limitatamente ad una porzione dei mappali 118 e 188, mentre i restanti mappali 14, 15, porzione del 118, 160 e 239 in "ZONE RESIDENZIALI ZONE A ERDE PRIVATO VINCOLATO", comunque tutti i terreni in oggetto sono soggetti a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.



#### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

I terreni oggetto di stima risultano classificati nel vigente strumento urbanistico in "ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE", limitatamente ad una porzione dei mappali 118 e 188, mentre i restanti mappali 14, 15, porzione del 118, 160 e 239 in "ZONE RESIDENZIALI ZONE A ERDE PRIVATO VINCOLATO", comunque tutti i terreni in oggetto sono soggetti a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

I terreni oggetto di stima risultano classificati nel vigente strumento urbanistico in "ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE", limitatamente ad una porzione dei mappali 118 e 188, mentre i restanti mappali 14, 15, porzione del 118, 160 e 239 in "ZONE RESIDENZIALI ZONE A ERDE PRIVATO VINCOLATO", comunque tutti i terreni in oggetto sono soggetti a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

I terreni oggetto di stima risultano classificati nel vigente strumento urbanistico in "ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE", limitatamente ad una porzione dei mappali 118 e 188, mentre i restanti mappali 14, 15, porzione del 118, 160 e 239 in "ZONE RESIDENZIALI ZONE A ERDE PRIVATO VINCOLATO", comunque tutti i terreni in oggetto sono soggetti a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

I terreni oggetto di stima risultano classificati nel vigente strumento urbanistico in "ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE", limitatamente ad una porzione dei mappali 118 e 188, mentre i restanti mappali 14, 15, porzione del 118, 160 e 239 in "ZONE RESIDENZIALI ZONE A ERDE PRIVATO VINCOLATO", comunque tutti i terreni in oggetto sono soggetti a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.

#### **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

I terreni oggetto di stima risultano classificati nel vigente strumento urbanistico in "ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE", limitatamente ad una porzione dei mappali 118 e 188, mentre i restanti mappali 14, 15, porzione del 118, 160 e 239 in "ZONE RESIDENZIALI ZONE A ERDE PRIVATO VINCOLATO", comunque tutti i terreni in oggetto sono soggetti a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.

#### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

I terreni oggetto di stima risultano classificati nel vigente strumento urbanistico in "ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE", limitatamente ad una porzione dei mappali 118 e 188, mentre i restanti mappali 14, 15, porzione del 118, 160 e 239 in "ZONE RESIDENZIALI ZONE A ERDE PRIVATO VINCOLATO", comunque tutti i terreni in oggetto sono soggetti a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.

#### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

I terreni oggetto di stima risultano classificati nel vigente strumento urbanistico in "ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE", limitatamente ad una porzione dei mappali 118 e 188, mentre i restanti mappali 14, 15, porzione del 118, 160 e 239 in "ZONE RESIDENZIALI ZONE A ERDE PRIVATO VINCOLATO", comunque tutti i terreni in oggetto sono soggetti a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.





## **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

I terreni oggetto di stima risultano classificati nel vigente strumento urbanistico in "ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE", limitatamente ad una porzione dei mappali 118 e 188, mentre i restanti mappali 14, 15, porzione del 118, 160 e 239 in "ZONE RESIDENZIALI ZONE A ERDE PRIVATO VINCOLATO", comunque tutti i terreni in oggetto sono soggetti a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - PALAZZO STORICO UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

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

I lavori di costruzione degli immobili in oggetto sono iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967 (La villa venne fatta innalzare nel 1855).

Sono state successivamente eseguite opere edilizie, in conformità ai seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n.2368 del 12.07.1972 prat. 59/72
- Concessione Edilizia n.15 del 16/12/98;
- Autorizzazione Edilizia n° 33/93 del 15/06/1993 per installazione impianto di depurazione e relativi collegamenti interrati - sanatoria di opere e lavori interni della villa e della portineria.

Per quanto riguarda i fabbricati pertinenziali è stata presentata una Concessione Edilizia n.04 del 21/01/2000 ed ottenuta l'autorizzazione Paesaggistica n.31/99 del 26/5/99. L'inizio lavori è stato comunicato 04/04/2000. I lavori non sono mai stati terminati.

L'attuale proprietà ha presentato un progetto di restauro e ristrutturazione degli edifici con pratica edilizia n.09/2010. In data 04/11/2010 è stata ottenuta l'Autorizzazione Paesaggistica n.199/Meina, ma il provvedimento autorizzativo non è stato mai ritirato.

Non è stato possibile reperire, presso i competenti uffici comunali, documentazione attestante il rilascio o meno del certificato di agibilità/abitabilità con riferimento agli immobili in oggetto. Gli stessi non presentano i requisiti richiesti dalla legge ai fini della concessione del certificato di agibilità in quanto occorre mettere a norma tutti gli impianti.

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

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



Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione fatta eccezione per la presenza di un bagno abusivo nel piccolo fabbricato denominato "Castelletto" o "laboratorio fotografico". Tale difformità potrà essere sanata con una CILA e una sanzione di € 1000,00 previo consenso di tutti gli organi preposti.



### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

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

I lavori di costruzione degli immobili in oggetto sono iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967 (La villa venne fatta innalzare nel 1855).

Sono state successivamente eseguite opere edilizie, in conformità ai seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione Edilizia n° 33/93 del 15/06/1993 per installazione impianto di depurazione e relativi collegamenti interrati - sanatoria di opere e lavori interni della villa e della portineria.

L'attuale proprietà ha presentato un progetto di restauro e ristrutturazione degli edifici con pratica edilizia n.09/2010. In data 04/11/2010 è stata ottenuta l'Autorizzazione Paesaggistica n.199/Meina, ma il provvedimento autorizzativo non è stato mai ritirato.

Non è stato possibile reperire, presso i competenti uffici comunali, documentazione attestante il rilascio o meno del certificato di agibilità/abitabilità con riferimento agli immobili in oggetto. Gli stessi non presentano i requisiti richiesti dalla legge ai fini della concessione del certificato di agibilità in quanto occorre mettere a norma tutti gli impianti.



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

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

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

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

I lavori di costruzione degli immobili in oggetto sono iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967 (La villa venne fatta innalzare nel 1855).

Sono state successivamente eseguite opere edilizie, in conformità ai seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione Edilizia n° 33/93 del 15/06/1993 per installazione impianto di depurazione e relativi collegamenti interrati - sanatoria di opere e lavori interni della villa e della portineria.



L'attuale proprietà ha presentato un progetto di restauro e ristrutturazione degli edifici con pratica edilizia n.09/2010. In data 04/11/2010 è stata ottenuta l'Autorizzazione Paesaggistica n.199/Meina, ma il provvedimento autorizzativo non è stato mai ritirato.

Non è stato possibile reperire, presso i competenti uffici comunali, documentazione attestante il rilascio o meno del certificato di agibilità/abitabilità con riferimento agli immobili in oggetto. Gli stessi non presentano i requisiti richiesti dalla legge ai fini della concessione del certificato di agibilità in quanto occorre mettere a norma tutti gli impianti.

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

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

#### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

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

I lavori di costruzione degli immobili in oggetto sono iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967 (La villa venne fatta innalzare nel 1855).

Sono state successivamente eseguite opere edilizie, in conformità ai seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione Edilizia n° 33/93 del 15/06/1993 per installazione impianto di depurazione e relativi collegamenti interrati - sanatoria di opere e lavori interni della villa e della portineria.

L'attuale proprietà ha presentato un progetto di restauro e ristrutturazione degli edifici con pratica edilizia n.09/2010. In data 04/11/2010 è stata ottenuta l'Autorizzazione Paesaggistica n.199/Meina, ma il provvedimento autorizzativo non è stato mai ritirato.

Non è stato possibile reperire, presso i competenti uffici comunali, documentazione attestante il rilascio o meno del certificato di agibilità/abitabilità con riferimento agli immobili in oggetto. Gli stessi non presentano i requisiti richiesti dalla legge ai fini della concessione del certificato di agibilità in quanto occorre mettere a norma tutti gli impianti.

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

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



**BENE N° 5 - TERRENO UBIcato A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

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

**BENE N° 6 - TERRENO UBIcato A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali (mapp.119).

**BENE N° 7 - TERRENO UBIcato A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

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

**BENE N° 8 - TERRENO UBIcato A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali (mapp.119).

**BENE N° 9 - TERRENO UBIcato A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

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

**BENE N° 10 - TERRENO UBIcato A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

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

**BENE N° 11 - TERRENO UBIcato A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

---

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

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il bene ha caratteristiche proprie che lo rendono unico, vincolato come bene monumentale.

Queste caratteristiche rendono la stima più approssimativa in quanto l'esclusività della qualità architettonica e artistica si scontra con un mercato legato alla potenzialità economica di un numero ristretto di acquirenti e alla redditività/valore che il bene potrà fornire.

Se da una parte la storia del bene, l'esclusività degli affreschi, delle finiture, della qualità architettoniche e il pregio delle essenze arbustive, accrescono il valore del patrimonio immobiliare, non si possono non considerare i vincoli che la struttura impone.



A tale proposito occorre ricordare le misure di tutela indicate nell'autorizzazione ad alienare il complesso emessa in data 13 dicembre 2007 prot.n.20088/07 dal Direttore Regionale della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte:

- *dovrà essere garantita la conservazione dei beni mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, i cui progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Piemonte ed alla Soprintendenza per il Patrimonio storico artistico ed Etnoantropologico del Piemonte ai fini del rilascio del nulla osta, ai sensi del comma 3 dell'art.57 del D.Lgs. 42/2004.*

*Si precisa che gli interventi dovranno essere rispettosi dell'insieme architettonico e quant'altro ritenuto necessario alla tutela dei beni stessi non individuabile allo stato attuale di conoscenza e da verificare in fase di esame di progetto;*

- *eventuali frazionamenti della proprietà non potranno tradursi in partizioni degli spazi aperti, tali da danneggiare*

*l'integrità del disegno del giardino;*

- *gli immobili in questione potranno essere destinati come segue:*

*\* la "villa" (individuata con il mappale 20/4 già 20/3) ad uso residenziale, ad attività turistico ricettive o sociosanitarie - assistenziali, fermo restando che non potranno essere posti in essere frazionamenti o divisioni tali da ledere l'integrità o comunque recare danno al bene monumentale;*

*\* i fabbricati denominati "Terrazza sul lago", "Casa delle Scimmie", "Casa dell'Orso", "Castelletto", "Portineria" (individuati con i mappali 19, 21, 22, 23 e 29 subb. 8, 9, 10)*

*potranno essere destinati ad uso residenziale ovvero ad attività di servizio dell'eventuale diversa destinazione della villa;*

*\* gli immobili non potranno essere destinati ad usi incompatibili, né ospitare servizi che comportino apparati tecnologici invasivi;*

Pertanto il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base di tutte le variabili intrinseche ed estrinseche rispetto alla situazione del mercato e della domanda e dell'offerta riferita agli immobili di pregio.

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Palazzo storico ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21  
Villa è un'elegante struttura neoclassica situata in posizione panoramica sulla sponda piemontese del Lago Maggiore, tra Arona e Meina, lungo la strada Nazionale del Sempione, circondata da un parco ricco di essenze di pregio.



Il compendio risulta composto dalla "Villa " e da alcuni fabbricati accessori posti nel parco (Castelletto e Casa dell'Orso - Casa delle Scimmie - Casa del guardiano), darsena e terrazza, il tutto così descrivibile: fabbricato disposto ai piani seminterrato, primo, secondo, terzo e sottotetto, collegati fra loro da scale ed ascensore, con piccolo fabbricato in corpo staccato costituito da due ripostigli al piano seminterrato, cucina e scale al piano terra ed un vano al piano primo (casa dell'orso) ed altra porzione di fabbricato costituita da un bagno, scale ed un vano al piano terra, scale ed un vano al piano primo (casa guardiano), gabbia della scimmia, e ancora piccolo fabbricato costituito da un vano e bagno al piano terra (Castelletto); Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 19, Categoria B1, Graffato 20 sub 4, 21, 22, 23 al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 20, Qualità ENTE URBANO - Fig. 7, Part. 21, Qualità ENTE URBANO Fig. 7, Part. 22, Qualità ENTE URBANO - Fig. 7, Part. 23, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € € 7.067.928

Si rileva la presenza di un bagno abusivo nel piccolo fabbricato denominato "Castelletto" o "laboratorio fotografico". Tale difformità potrà essere sanata con una CILA e una sanzione di € 1000,00 previo consenso di tutti gli organi preposti. Tale difformità è stata considerata nella determinazione del valore finale.

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21  
Porzione dell'edificio denominato "Guardiana" sito in prossimità dell'accesso carraio sud, in fregio alla S.S. del Sempione. Il fabbricato era in origine la scuderia della villa, ma con il passare del tempo è stato trasformato in portineria, alloggio dei custodi, appartamenti delle persone al servizio della proprietà ed infine convitto delle suore.

L'intero edificio è di architettura semplice; risulta disposto su due livelli ed è distribuito a ferro di cavallo. Il piano primo è collegato al retrostante giardino rialzato, mediante due passerelle in cemento. La porzione in oggetto è costituita da portico, bagni, disimpegno, centrale termica, cinque vani e scale al piano terra; ingresso, corridoio, bagni, dieci vani e scale al piano primo; Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 29, Sub. 8, Categoria B1 al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 29, Qualità ENTE URBANO.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 561.870,00

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21  
Nell'edificio denominato "Guardiana" sito in prossimità dell'accesso carraio sud, in fregio alla S.S. del Sempione, porzione di fabbricato costituita da appartamento di civile abitazione sito al piano terra composto da ingresso, cucina/soggiorno, camera, bagno e ripostiglio (locale caldaia). Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 29, Sub. 9, Categoria A3 al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 29, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 95.000,00

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21  
Nell'edificio denominato "Guardiana" sito in prossimità dell'accesso carraio sud, in fregio alla S.S. del Sempione, porzione di fabbricato costituita da appartamento di civile abitazione composto da ripostiglio, bagno e cantina in corpo staccato al piano seminterrato; cucina, tinello, bagno e scale al piano terra; due vani, bagno e scale al piano primo. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 28, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 29 sub. 10 al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 29, Qualità ENTE URBANO



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 149.600,00

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21  
terreno facente parte del parco fg. 7 mapp. 14 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 14,  
Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 27.900,00

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21  
terreno pertinenziale alla darsena fg. 7, mapp. 118  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 118, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 6.300,00

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21  
terreno facente parte del parco fg. 7 mapp. 160  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 160, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 8.900,00

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21  
terreno pertinenziale alla darsena fg. 7, mapp. 188  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 188, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 10.550,00

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21  
terreno facente parte del parco fg. 7 mapp. 239  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 239, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 51.915,00

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21  
terreno facente parte del parco fg. 7 mapp. 15.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 15, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 349.185,00

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21  
terreno facente parte del parco fg. 7 mapp. 28  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 28, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 7.275,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Palazzo storico Meina (NO) - Via Sempione n.21	2944,97 mq	2.400,00 €/mq	€ 7.067.928,00	100,00	€ 7.067.928,00
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile Meina (NO) - Via Sempione n.21	607,62 mq	1.000,00 €/mq	€ 561.870,00	100,00	€ 561.870,00
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile Meina (NO) - Via Sempione n.21	95,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 95.000,00	100,00	€ 95.000,00
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile Meina (NO) - Via Sempione n.21	149,60 mq	1.000,00 €/mq	€ 149.600,00	100,00	€ 149.600,00
<b>Bene N° 5</b> - Terreno Meina (NO) - Via Sempione n.21	1860,00 mq	15,00 €/mq	€ 27.900,00	100,00	€ 27.900,00
<b>Bene N° 6</b> - Terreno Meina (NO) - Via Sempione n.21	630,00 mq	10,00 €/mq	€ 6.300,00	100,00	€ 6.300,00
<b>Bene N° 7</b> - Terreno Meina (NO) - Via Sempione n.21	890,00 mq	10,00 €/mq	€ 8.900,00	100,00	€ 8.900,00
<b>Bene N° 8</b> - Terreno Meina (NO) - Via Sempione n.21	1055,00 mq	10,00 €/mq	€ 10.550,00	100,00	€ 10.550,00
<b>Bene N° 9</b> - Terreno Meina (NO) - Via Sempione n.21	3461,00 mq	15,00 €/mq	€ 51.915,00	100,00	€ 51.915,00
<b>Bene N° 10</b> - Terreno Meina (NO) - Via Sempione n.21	23279,00 mq	15,00 €/mq	€ 349.185,00	100,00	€ 349.185,00
<b>Bene N° 11</b> - Terreno Meina (NO) - Via Sempione n.21	485,00 mq	15,00 €/mq	€ 7.275,00	100,00	€ 7.275,00
Valore di stima:					€ 8.336.423,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Relativamente al mappale 119 di are 04.80, ora in concessione alla Società debitrice e di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato, si segnala che risultano inevasi i pagamenti dei canoni dovuti dal 2010 ad oggi.

Trattandosi di un bene culturale sottoposto a pignoramento vi è l'obbligo di indicare nell'avviso o nell'ordinanza di vendita l'esistenza del vincolo con tutti gli obblighi di denuncia connessi.

Nelle procedure esecutive immobiliari è pertanto l'aggiudicatario il soggetto obbligato a presentare la denuncia e il Ministero dei Beni culturali può esercitare la prelazione con notifica all'aggiudicatario e all'alienante della volontà di acquisto.

Ai sensi dell'art. 2923 co.3 c. c. , lo scrivente ha ritenuto di non applicare una pesante decurtazione alla stima dei beni dovuta alla presenza di un contratto di locazione . Il complesso immobiliare risulta locato con contratto registrato prima del pignoramento, ma verosimilmente non opponibile all'aggiudicatario perché stipulato a canone decisamente inferiore a quello di mercato, tuttavia si demanda al G.E. ogni decisione in merito.

Le altezze sono indicative stante la presenza di soffitti di altezza variabile per volte e controsoffittature. Anche le superficie dei locali sono state approssimate per la presenza di nicchie, sguinci, e aggetti.

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

Verbania, li 10/06/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Papa Giuseppe



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Palazzo storico ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21  
Villa è un'elegante struttura neoclassica situata in posizione panoramica sulla sponda piemontese del Lago Maggiore, tra Arona e Meina, lungo la strada Nazionale del Sempione, circondata da un parco ricco di essenze di pregio.

Il compendio risulta composto dalla "Villa " e da alcuni fabbricati accessori posti nel parco (Castelletto e Casa dell'Orso - Casa delle Scimmie - Casa del guardiano), darsena e terrazza, il tutto così descrivibile: fabbricato disposto ai piani seminterrato, primo, secondo, terzo e sottotetto, collegati fra loro da scale ed ascensore, con piccolo fabbricato in corpo staccato costituito da due ripostigli al piano seminterrato, cucina e scale al piano terra ed un vano al piano primo (casa dell'orso) ed altra porzione di fabbricato costituita da un bagno, scale ed un vano al piano terra, scale ed un vano al piano primo (casa guardiano), gabbia della scimmia, e ancora piccolo fabbricato costituito da un vano e bagno al piano terra (Castelletto); Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 19, Categoria B1, Graffato 20 sub 4, 21, 22, 23 al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 20, Qualità ENTE URBANO - Fig. 7, Part. 21, Qualità ENTE URBANO - Fig. 7, Part. 22, Qualità ENTE URBANO - Fig. 7, Part. 23, Qualità ENTE URBANO Fig. 7, Part. 19, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: I terreni oggetto di stima risultano classificati nel vigente strumento urbanistico in "ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE", limitatamente ad una porzione dei mappali 118 e 188, mentre i restanti mappali 14, 15, porzione del 118, 160 e 239 in "ZONE RESIDENZIALI ZONE A ERDE PRIVATO VINCOLATO", comunque tutti i terreni in oggetto sono soggetti a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21  
Porzione dell'edificio denominato "Guardiania" sito in prossimità dell'accesso carraio sud, in fregio alla S.S. del Sempione. Il fabbricato era in origine la scuderia della villa, ma con il passare del tempo è stato trasformato in portineria, alloggio dei custodi, appartamenti delle persone al servizio della proprietà ed infine convitto delle suore. L'intero edificio è di architettura semplice; risulta disposto su due livelli ed è distribuito a ferro di cavallo. Il piano primo è collegato al retrostante giardino rialzato, mediante due passerelle in cemento. La porzione in oggetto è costituita da portico, bagni, disimpegno, centrale termica, cinque vani e scale al piano terra; ingresso, corridoio, bagni, dieci vani e scale al piano primo; Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 29, Sub. 8, Categoria B1 al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 29, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: I terreni oggetto di stima risultano classificati nel vigente strumento urbanistico in "ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE", limitatamente ad una porzione dei mappali 118 e 188, mentre i restanti mappali 14, 15, porzione del 118, 160 e 239 in "ZONE RESIDENZIALI ZONE A ERDE PRIVATO VINCOLATO", comunque tutti i terreni in oggetto sono soggetti a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21  
Nell'edificio denominato "Guardiania" sito in prossimità dell'accesso carraio sud, in fregio alla S.S. del Sempione, porzione di fabbricato costituita da appartamento di civile abitazione sito al



piano terra composto da ingresso, cucina/soggiorno, camera, bagno e ripostiglio (locale caldaia).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 29, Sub. 9, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 7,  
Part. 29, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: I terreni oggetto di stima risultano classificati nel vigente strumento urbanistico in "ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE", limitatamente ad una porzione dei mappali 118 e 188, mentre i restanti mappali 14, 15, porzione del 118, 160 e 239 in "ZONE RESIDENZIALI ZONE A ERDE PRIVATO VINCOLATO", comunque tutti i terreni in oggetto sono soggetti a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21

Nell'edificio denominato "Guardiania" sito in prossimità dell'accesso carraio sud, in fregio alla S.S. del Sempione, porzione di fabbricato costituita da appartamento di civile abitazione composto da ripostiglio, bagno e cantina in corpo staccato al piano seminterrato; cucina, tinello, bagno e scale al piano terra; due vani, bagno e scale al piano primo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 28, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 29 sub. 10 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 29, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: I terreni oggetto di stima risultano classificati nel vigente strumento urbanistico in "ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE", limitatamente ad una porzione dei mappali 118 e 188, mentre i restanti mappali 14, 15, porzione del 118, 160 e 239 in "ZONE RESIDENZIALI ZONE A ERDE PRIVATO VINCOLATO", comunque tutti i terreni in oggetto sono soggetti a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21

terreno facente parte del parco fg. 7 mapp. 14 identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 14, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: I terreni oggetto di stima risultano classificati nel vigente strumento urbanistico in "ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE", limitatamente ad una porzione dei mappali 118 e 188, mentre i restanti mappali 14, 15, porzione del 118, 160 e 239 in "ZONE RESIDENZIALI ZONE A ERDE PRIVATO VINCOLATO", comunque tutti i terreni in oggetto sono soggetti a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21

terreno pertinenziale alla darsena fg. 7, mapp. 118  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 118, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: I terreni oggetto di stima risultano classificati nel vigente strumento urbanistico in "ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE", limitatamente ad una porzione dei mappali 118 e 188, mentre i restanti mappali 14, 15, porzione del 118, 160 e 239 in "ZONE RESIDENZIALI ZONE A ERDE PRIVATO VINCOLATO", comunque tutti i terreni in oggetto sono soggetti a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.



- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21  
 terreno facente parte del parco fg. 7 mapp. 160  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 160, Qualità Bosco ceduo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: I terreni oggetto di stima risultano classificati nel vigente strumento urbanistico in "ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE", limitatamente ad una porzione dei mappali 118 e 188, mentre i restanti mappali 14, 15, porzione del 118, 160 e 239 in "ZONE RESIDENZIALI ZONE A ERDE PRIVATO VINCOLATO", comunque tutti i terreni in oggetto sono soggetti a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21  
 terreno pertinenziale alla darsena fg. 7, mapp. 188  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 188, Qualità Bosco ceduo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: I terreni oggetto di stima risultano classificati nel vigente strumento urbanistico in "ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE", limitatamente ad una porzione dei mappali 118 e 188, mentre i restanti mappali 14, 15, porzione del 118, 160 e 239 in "ZONE RESIDENZIALI ZONE A ERDE PRIVATO VINCOLATO", comunque tutti i terreni in oggetto sono soggetti a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21  
 terreno facente parte del parco fg. 7 mapp. 239  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 239, Qualità Bosco ceduo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: I terreni oggetto di stima risultano classificati nel vigente strumento urbanistico in "ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE", limitatamente ad una porzione dei mappali 118 e 188, mentre i restanti mappali 14, 15, porzione del 118, 160 e 239 in "ZONE RESIDENZIALI ZONE A ERDE PRIVATO VINCOLATO", comunque tutti i terreni in oggetto sono soggetti a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21  
 terreno facente parte del parco fg. 7 mapp. 15.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 15, Qualità ENTE URBANO  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: I terreni oggetto di stima risultano classificati nel vigente strumento urbanistico in "ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE", limitatamente ad una porzione dei mappali 118 e 188, mentre i restanti mappali 14, 15, porzione del 118, 160 e 239 in "ZONE RESIDENZIALI ZONE A ERDE PRIVATO VINCOLATO", comunque tutti i terreni in oggetto sono soggetti a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Meina (NO) - Via Sempione n.21  
 terreno facente parte del parco fg. 7 mapp. 28  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 28, Qualità ENTE URBANO  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: I terreni oggetto di stima risultano classificati nel vigente strumento urbanistico in "ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE", limitatamente ad una porzione dei mappali 118 e 188, mentre i restanti mappali 14, 15, porzione del 118, 160 e 239 in "ZONE RESIDENZIALI ZONE A ERDE PRIVATO VINCOLATO", comunque tutti i terreni in oggetto sono soggetti a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 157/2016 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Palazzo storico</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Meina (NO) - Via Sempione n.21		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Palazzo storico Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 19, Categoria B1, Graffato 20 sub 4, 21, 22, 23 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 20, Qualità ENTE URBANO - Fg. 7, Part. 21, Qualità ENTE URBANO - Fg. 7, Part. 22, Qualità ENTE URBANO - Fg. 7, Part. 23, Qualità ENTE URBANO - Fg. 7, Part. 19, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	2944,97 mq
<b>Stato conservativo:</b>	la villa necessita di alcuni interventi di manutenzione straordinaria; l'occlusione di alcuni pluviali è fonte di infiltrazione all'interno dei locali che causa il deterioramento di alcuni affreschi. Tutti gli impianti devono essere rifatti.		
<b>Descrizione:</b>	Villa è un'elegante struttura neoclassica situata in posizione panoramica sulla sponda piemontese del Lago Maggiore, tra Arona e Meina, lungo la strada Nazionale del Sempione, circondata da un parco ricco di essenze di pregio. Il compendio risulta composto dalla "Villa " e da alcuni fabbricati accessori posti nel parco (Castelletto e Casa dell'Orso - Casa delle Scimmie - Casa del guardiano), darsena e terrazza, il tutto così descrivibile: fabbricato disposto ai piani seminterrato, primo, secondo, terzo e sottotetto, collegati fra loro da scale ed ascensore, con piccolo fabbricato in corpo staccato costituito da due ripostigli al piano seminterrato, cucina e scale al piano terra ed un vano al piano primo (casa dell'orso) ed altra porzione di fabbricato costituita da un bagno, scale ed un vano al piano terra, scale ed un vano al piano primo (casa guardiano), gabbia della scimmia, e ancora piccolo fabbricato costituito da un vano e bagno al piano terra (Castelletto);		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



<b>Bene N° 2 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Meina (NO) - Via Sempione n.21		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 29, Sub. 8, Categoria B1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 29, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	607,62 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile necessita di un sostanziale intervento di manutenzione straordinaria. Si evidenziano infiltrazioni dal tetto in alcuni punti, umidità di risalita al piano terreno, cedimenti della pavimentazione esterna.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione dell'edificio denominato "Guardiana" sito in prossimità dell'accesso carraio sud, in fregio alla S.S. del Sempione. Il fabbricato era in origine la scuderia della villa, ma con il passare del tempo è stato trasformato in portineria, alloggio dei custodi, appartamenti delle persone al servizio della proprietà ed infine convitto delle suore. L'intero edificio è di architettura semplice; risulta disposto su due livelli ed è distribuito a ferro di cavallo. Il piano primo è collegato al retrostante giardino rialzato, mediante due passerelle in cemento. La porzione in oggetto è costituita da portico, bagni, disimpegno, centrale termica, cinque vani e scale al piano terra; ingresso, corridoio, bagni, dieci vani e scale al piano primo;		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 3 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Meina (NO) - Via Sempione n.21		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 29, Sub. 9, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 29, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	95,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Nell'edificio denominato "Guardiana" sito in prossimità dell'accesso carraio sud, in fregio alla S.S. del Sempione, porzione di fabbricato costituita da appartamento di civile abitazione sito al piano terra composto da ingresso, cucina/soggiorno, camera, bagno e ripostiglio (locale caldaia).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



<b>Bene N° 4 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Meina (NO) - Via Sempione n.21		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 28, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 29 sub. 10 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 29, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	149,60 mq
<b>Descrizione:</b>	Nell'edificio denominato "Guardiana" sito in prossimità dell'accesso carraio sud, in fregio alla S.S. del Sempione, porzione di fabbricato costituita da appartamento di civile abitazione composto da ripostiglio, bagno e cantina in corpo staccato al piano seminterrato; cucina, tinello, bagno e scale al piano terra; due vani, bagno e scale al piano primo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 5 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Meina (NO) - Via Sempione n.21		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 14, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	1860,00 mq
<b>Descrizione:</b>	terreno facente parte del parco fg. 7 mapp. 14		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 6 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Meina (NO) - Via Sempione n.21		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 118, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	630,00 mq
<b>Descrizione:</b>	terreno pertinenziale alla darsena fg. 7, mapp. 118		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



<b>Bene N° 7 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Meina (NO) - Via Sempione n.21		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 160, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	890,00 mq
<b>Descrizione:</b>	terreno facente parte del parco fg. 7 mapp. 160		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 8 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Meina (NO) - Via Sempione n.21		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 188, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	1055,00 mq
<b>Descrizione:</b>	terreno pertinenziale alla darsena fg. 7, mapp. 188		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 9 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Meina (NO) - Via Sempione n.21		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 239, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	3461,00 mq
<b>Descrizione:</b>	terreno facente parte del parco fg. 7 mapp. 239		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		





Bene N° 10 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Meina (NO) - Via Sempione n.21		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 15, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	23279,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Occorre un sostanziale intervento di manutenzione straordinaria: E' indispensabile la potatura delle piante, la sistemazione e rivisitazione delle recinzioni, dei percorsi, delle impiantistiche del sottosuolo (luce, acqua, raccolta acqua, scarichi...). E auspicabile un rimodellamento e cigliatura delle aree a verde ed un consolidamento delle piccole scale di collegamento.		
<b>Descrizione:</b>	terreno facente parte del parco fg. 7 mapp. 15.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 11 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Meina (NO) - Via Sempione n.21		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 28, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	485,00 mq
<b>Descrizione:</b>	terreno facente parte del parco fg. 7 mapp. 28		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENI N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, UBICATI A MEINA (NO) - VIA SEMPIONE N.21**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Verbania aggiornate al 07/06/2017, per tutti i beni sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Compravendita  
Iscritto a Verbania il 08/08/2008  
Reg. gen. 10453 - Reg. part. 1518  
Importo: € 7.000.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Note: a margine dell'iscrizione risulta annotamento n. 12396/1731 del 18/12/2012 di proroga della durata di ammortamento e modifica del tasso contrattuale con il quale fra gli altri, la durata del mutuo è stata prorogata di 12 mesi e quindi scadente il 30/06/2013.

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 12/12/2016  
Reg. gen. 12541 - Reg. part. 9778  
Formalità a carico della procedura

