

---

# TRIBUNALE DI VERBANIA

---

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex articolo 568 c.p.c. **Geometra Franzini Stefano**, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2022 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 545.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 2 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 3 .....	5
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 4 .....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 545 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 2 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 3 .....	6
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 4 .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 545 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 2 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 3 .....	7
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 4 .....	7
Confini .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 545 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 2 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 3 .....	8
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 4 .....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 545 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 2 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 3 .....	9
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 4 .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 545 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 2 .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 3 .....	11
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 4 .....	11

Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 545 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 2 .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 3 .....	13
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 4 .....	13
Stato conservativo.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 545 .....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 545 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 2 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 3 .....	14
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 4 .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 545 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 2 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 3 .....	15
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 4 .....	16
Stato di occupazione .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 545 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 2 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 3 .....	16
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 4 .....	16
Provenienze Ventennali.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 545 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 2 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 3 .....	18
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 4 .....	19
Formalità pregiudizievoli.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 545 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 2 .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 3 .....	22
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 4 .....	24
Normativa urbanistica.....	25

<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 545 .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 2 .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 3 .....	26
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 4 .....	26
Regolarità edilizia.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 545 .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 2 .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 3 .....	27
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 4 .....	28
Vincoli od oneri condominiali .....	28
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 545 .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 2 .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 3 .....	28
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 4 .....	28
Stima / Formazione lotti .....	29
Riserve e particolarità da segnalare.....	30



## INCARICO

---

In data 19/05/2022, il sottoscritto **Geometra Franzini Stefano**, con studio in Via Alfredo Di Dio, 26 - 28877 - Ornavasso (VB), email [geometra.franzini@libero.it](mailto:geometra.franzini@libero.it), PEC [stefano.franzini@geopec.it](mailto:stefano.franzini@geopec.it), Tel. 339 4629702, veniva nominato Esperto ex articolo 568 c.p.c. e in data 20/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 545
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 2
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 3
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 4

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 545**

---

Trattasi di compendio immobiliare a destinazione agricola (allevamento animali) composto da n. 5 corpi di fabbrica (stalle, locali accessori, residenza) oltre ad area di corte.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 2**

---

Terreno agricolo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 3**

---

Terreno agricolo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 4**

---

Terreno agricolo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 545
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 2
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 3
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 4

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 545**

---

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

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 2**

---

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

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 3**

---

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

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 4**

---

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

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 545**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 19 aprile 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 7 novembre 2022 allegate alla presente.

Si allega alla presente estratto per riassunto di atto di matrimonio rilasciato dal competente ufficio del Comune di Verbania in data 27 maggio 2022 dal quale si evince che l'esecutata è coniugata in regime di separazione dei beni.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 2**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 19 aprile 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 7 novembre 2022 allegate alla presente. Si allega alla presente estratto per riassunto di atto di matrimonio rilasciato dal competente ufficio del Comune di Verbania in data 27 maggio 2022 dal quale si evince che l'esecutata è coniugata in regime di separazione dei beni.



**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 3**

---

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

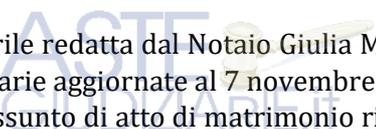
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 19 aprile 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 7 novembre 2022 allegate alla presente. Si allega alla presente estratto per riassunto di atto di matrimonio rilasciato dal competente ufficio del Comune di Verbania in data 27 maggio 2022 dal quale si evince che l'esecutata è coniugata in regime di separazione dei beni.



**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 4**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 19 aprile 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 7 novembre 2022 allegate alla presente. Si allega alla presente estratto per riassunto di atto di matrimonio rilasciato dal competente ufficio del Comune di Verbania in data 27 maggio 2022 dal quale si evince che l'esecutata è coniugata in regime di separazione dei beni.



## CONFINI

**BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 545**

Catasto Terreni in un sol corpo: altro foglio di mappa, particelle 93, 91, 548, 66, 83, 86, 87.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 2**

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, particelle 1, 3.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 3**

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, rio, particelle 4, 1, 2.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 4**

Catasto Terreni: rio, particelle 7, 6, 1, 3.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 545**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
tensostruttura B	628,00 mq	628,00 mq	0,10	62,80 mq	0,00 m	terra
deposito in corpo staccato	20,00 mq	23,00 mq	0,25	5,75 mq	0,00 m	terra
tettoie-portici	123,00 mq	123,00 mq	0,25	30,75 mq	0,00 m	terra
box cavalli	104,00 mq	118,00 mq	0,30	35,40 mq	0,00 m	terra
residenziale	85,00 mq	127,00 mq	1,15	146,05 mq	0,00 m	terra-primo
tensostruttura A	125,00 mq	125,00 mq	0,40	50,00 mq	0,00 m	terra
complesso stalla ed accessori	1086,00 mq	1134,00 mq	1,00	1134,00 mq	0,00 m	terra
paddock scoperto	290,00 mq	290,00 mq	0,10	29,00 mq	0,00 m	terra
paddock coperto	326,00 mq	326,00 mq	0,30	97,80 mq	0,00 m	terra
area di corte	10509,00 mq	10510,00 mq	0,02	210,20 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1801,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.

Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.

Altezze vedasi scheda catastale.



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	1550,00 mq	1550,00 mq	1,00	1550,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1550,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	1180,00 mq	1180,00 mq	1,00	1180,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1180,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie rilevate dalla visura catastale.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 4**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	2620,00 mq	2620,00 mq	1,00	2620,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2620,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie rilevate dalla visura catastale.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 545**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/1998 al 04/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 128 Qualità Prato CL.2 Superficie (ha are ca) 01.04.53 Reddito dominicale € 26,99 Reddito agrario € 35,09
Dal 04/08/1998 al 04/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 130 Qualità Prato Superficie (ha are ca) 00.28.87 Reddito dominicale € 0,00

		Reddito agrario € 0,00
Dal 03/09/1998 al 04/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 130 Categoria D1 Rendita € 3.225,27 Piano T-1
Dal 04/12/2008 al 22/01/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 130 Categoria D1 Rendita € 3.225,27 Piano T-1
Dal 04/12/2008 al 22/01/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 130 Qualità Prato Superficie (ha are ca) 00.28.87 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 04/12/2008 al 22/01/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 128 Qualità Prato CL2 Superficie (ha are ca) 01.04.53 Reddito dominicale € 26,99 Reddito agrario € 35,09
Dal 22/01/2010 al 03/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 128 Qualità Prato CL2 Superficie (ha are ca) 01.04.53 Reddito dominicale € 26,99 Reddito agrario € 35,09
Dal 22/01/2010 al 13/10/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 130 Qualità Prato Superficie (ha are ca) 00.28.87 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 22/01/2010 al 04/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 130 Categoria D1 Rendita € 3.225,27 Piano T-1
Dal 03/12/2010 al 13/10/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 545 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 01.04.53 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 07/12/2010 al 08/10/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 545 Categoria D10 Rendita € 5.718,00 Piano T
Dal 08/10/2011 al 04/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 545 Categoria D10 Rendita € 5.928,10 Piano T
Dal 13/10/2022 al 07/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 545 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 01.33.40

		Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 04/11/2022 al 07/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 545, Sub. 1 Categoria D10 Rendita € 6.645,96 Piano T-1

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

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/1997 al 22/01/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 2 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.15.50 Reddito dominicale € 4,00 Reddito agrario € 5,20
Dal 22/01/2010 al 07/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 2 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.15.50 Reddito dominicale € 4,00 Reddito agrario € 5,20

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

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/1997 al 22/01/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 3 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.11.80 Reddito dominicale € 3,05 Reddito agrario € 3,96
Dal 22/01/2010 al 07/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 3 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.11.80 Reddito dominicale € 3,05 Reddito agrario € 3,96

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

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 4**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/1997 al 22/01/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 4 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.26.20 Reddito dominicale € 6,77

		Reddito agrario € 8,80
Dal 22/01/2010 al 07/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 4 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.26.20 Reddito dominicale € 6,77 Reddito agrario € 8,80

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

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 545

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	545	1		D10				6645,96 €	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	
4	545				ENTE URBANO		01.33.40 mq	0 €	0 €		

#### Corrispondenza catastale

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

L'immobile nel suo complesso non risultava correttamente rappresentato nelle planimetrie catastali in atti, pertanto si è proceduto alla redazione di apposita variazione catastale.

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

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 2

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
5	2				Prato	2	00.15.50 mq	4 €	5,2 €		

#### Corrispondenza catastale

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

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 3**

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
5	3				Prato	2	00.11.80 mq	3,05 €	3,96 €	

**Corrispondenza catastale**

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

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 4**

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
5	4				Prato	2	00.26.20 mq	6,77 €	8,8 €	

**Corrispondenza catastale**

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

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 545**

L'immobile nel suo complesso si presenta in discreto stato manutentivo.

In particolare si evidenzia lo stato di degrado della tensostruttura individuata nella planimetria catastale con la lettera B, ovvero manto di copertura in PVC notevolmente danneggiato ("strappato") in varie porzioni e parzialmente rimosso lasciando così esposte agli agenti atmosferici le strutture portanti lignee, le quali presentano punti di degrado/ammaloramento. Tale struttura necessita di urgente intervento di messa in sicurezza e di manutenzione, al fine di garantirne la stabilità e la conservazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 545**

---

In merito all'esistenza o meno di diritti di uso civico, si segnala che il Comune di Pieve Vergonte non dispone di elenco dei terreni soggetti ad usi civici come dichiarato nell'attestazione allegata alla presente rilasciata in data 16 giugno 2022 a firma del Segretario Comunale e dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Pieve Vergonte.

Su parte dell'immobile in oggetto risulta gravare diritto di superficie, vedasi quanto specificato nel capitolo "RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE".

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 2**

---

In merito all'esistenza o meno di diritti di uso civico, si segnala che il Comune di Pieve Vergonte non dispone di elenco dei terreni soggetti ad usi civici come dichiarato nell'attestazione allegata alla presente rilasciata in data 16 giugno 2022 a firma del Segretario Comunale e dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Pieve Vergonte.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 3**

---

In merito all'esistenza o meno di diritti di uso civico, si segnala che il Comune di Pieve Vergonte non dispone di elenco dei terreni soggetti ad usi civici come dichiarato nell'attestazione allegata alla presente rilasciata in data 16 giugno 2022 a firma del Segretario Comunale e dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Pieve Vergonte.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 4**

---

In merito all'esistenza o meno di diritti di uso civico, si segnala che il Comune di Pieve Vergonte non dispone di elenco dei terreni soggetti ad usi civici come dichiarato nell'attestazione allegata alla presente rilasciata in data 16 giugno 2022 a firma del Segretario Comunale e dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Pieve Vergonte.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 545**

---

#### GENERALI

- contesto: area agricola
- accesso alla proprietà: da strada sterrata e tramite passaggio su fondi di proprietà di terzi
- si evidenzia che le recinzioni in essere non rappresentano la proprietà oggetto d'esecuzione ma occorre far riferimento alla consistenza attuale della particella 545
- altezze utili interne: vedasi scheda catastale
- impianto gas: presenza di n. 2 serbatoi GPL interrati
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica
- si consiglia un intervento di verifica degli impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima)

residenza - box cavalli - accessori  
-struttura portante: pietra e legno  
-orizzontamenti: legno  
-serramenti esterni: legno  
-copertura parte residenziale: lastre di pietra tradizionale (piode) su orditura portante in legno  
-copertura parte box cavalli e accessori: lamiera grecata su orditura portante in legno  
-tramezzature divisorie: pietra e legno  
-porte interne: legno  
-superfici interne parte residenziale: intonaco al civile tinteggiato (bagno rivestito parzialmente in piastrelle di ceramica o similari e parti rivestite in legno)  
-superfici interne parte box cavalli e accessori: legno grezzo  
-pavimentazioni interne parte residenziale: piastrelle di ceramica, legno grezzo  
-pavimentazioni interne parte box cavalli e accessori: battuto di cemento e pietra  
-bagno: dotato di lavabo, water, doccia in ceramica con rubinetteria in acciaio  
-acqua calda sanitaria: autonomo  
-termico: stufa a legna

tensostruttura individuata nella planimetria catastale con la lettera A

-struttura portante: profilati metallici  
-manto di copertura: PVC

tensostruttura individuata nella planimetria catastale con la lettera B

-struttura portante: legno lamellare esposto agli agenti atmosferici con punti di degrado/ammaloramento  
-manto di copertura: PVC notevolmente danneggiato ("strappato") in varie porzioni e parzialmente rimosso

Tale struttura necessita di urgente intervento di messa in sicurezza e di manutenzione, al fine di garantirne la stabilità e la conservazione.

deposito in corpo staccato

-struttura portante: legno  
-copertura: lamiera grecata su orditura portante in legno

stalla e accessori

-struttura portante: prefabbricato, cemento armato, profilati metallici  
-serramenti esterni: PVC, alluminio, metallo  
-copertura: lamiera grecata su orditura portante in profilati metallici  
-tramezzature divisorie: laterizio  
-superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (laboratorio e wc rivestiti parzialmente in piastrelle di ceramica o similari), stalla-fienile-mungitura intonaco rustico  
-pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica, stalla-fienile-mungitura battuto di cemento  
-bagno: dotato di lavabo, water con rubinetteria in acciaio  
-acqua calda sanitaria: autonomo

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 2**

---

Terreno in contesto agricolo.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 3**

---

Terreno in contesto agricolo.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 4**

---

Terreno in contesto agricolo.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 545**

---

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

Vedasi quanto specificato nel capitolo "RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE".

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 2**

---

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

Vedasi quanto specificato nel capitolo "RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE".

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 3**

---

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

Vedasi quanto specificato nel capitolo "RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE".

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 4**

---

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

Vedasi quanto specificato nel capitolo "RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE".

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 545**

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1998 al 04/12/2008	**** Omissis ****	<b>Atto notarile di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Viglino	26/02/1998	4.451	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	03/03/1998	1.742	1.316
Dal 04/12/2008 al 04/12/2008	**** Omissis ****	<b>Atto notarile di conferma</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Notaio Gaetano Petrelli	04/12/2008	17.375	10.894
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	02/01/2009	2	1
Dal 04/12/2008 al 22/01/2010	**** Omissis ****	<b>Atto notarile di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gaetano Petrelli	04/12/2008	17.375	10.894
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	29/12/2008	16.000	11.602
Dal 22/01/2010 al 07/11/2022	**** Omissis ****	<b>Atto notarile di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gaetano Petrelli	22/01/2010	18.309	11.585
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	28/01/2010	925	694

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 19 aprile 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 7 novembre 2022 allegate alla presente.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1997 al 22/01/2010	**** Omissis ****	<b>Atto notarile di divisione e compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giancarlo Bertoli	29/04/1997	98.774	15.275
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	16/05/1997	4.073	3.087
Dal 22/01/2010 al	**** Omissis ****	<b>Atto notarile di compravendita</b>			

07/11/2022		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gaetano Petrelli	22/01/2010	18.307	11.584
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	28/01/2010	924	693

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 19 aprile 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 7 novembre 2022 allegate alla presente. Si segnala errore di battitura nella relazione notarile suddetta, relativamente alla data di stipula dell'atto di provenienza del dante causa dell'esecutata ovvero viene indicato il 26 aprile 1997 anziché il corretto 29 aprile 1997 (come desumibile dalla nota di trascrizione allegata).

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 3**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 29/04/1997 al 22/01/2010	**** Omissis ****	<b>Atto notarile di divisione e compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giancarlo Bertoli	29/04/1997	98.774	15.275
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Verbania	16/05/1997	4.073	3.087	
Dal 22/01/2010 al 07/11/2022	**** Omissis ****	<b>Atto notarile di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gaetano Petrelli	22/01/2010	18.307	11.584
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Verbania	28/01/2010	924	693	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 19 aprile 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 7 novembre 2022 allegate alla presente. Si segnala errore di battitura nella relazione notarile suddetta, relativamente alla data di stipula dell'atto di provenienza del dante causa dell'esecutata ovvero viene indicato il 26 aprile 1997 anziché il corretto 29 aprile 1997 (come desumibile dalla nota di trascrizione allegata).

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 4**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1997 al 22/01/2010	**** Omissis ****	<b>Atto notarile di divisione e compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giancarlo Bertoli	29/04/1997	98.774	15.275
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Verbania	16/05/1997	4.073	3.087	
Dal 22/01/2010 al 07/11/2022	**** Omissis ****	<b>Atto notarile di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gaetano Petrelli	22/01/2010	18.307	11.584
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Verbania	28/01/2010	924	693	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 19 aprile 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 7 novembre 2022 allegate alla presente. Si segnala errore di battitura nella relazione notarile suddetta, relativamente alla data di stipula dell'atto di provenienza del dante causa dell'esecutata ovvero viene indicato il 26 aprile 1997 anziché il corretto 29 aprile 1997 (come desumibile dalla nota di trascrizione allegata).

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 545**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 07/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Verbania il 28/01/2010  
Reg. gen. 926 - Reg. part. 170  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.540.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 770.000,00  
Spese: € 770.000,00  
Rogante: Notaio Gaetano Petrelli  
Data: 22/01/2010  
N° repertorio: 18.312  
N° raccolta: 11.587  
Note: Gravante anche su altri immobili esclusi dalla procedura in oggetto. Terzi datori di ipoteca su unità negoziale n. 2 esclusa dalla procedura in oggetto.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Verbania il 20/06/2011  
Reg. gen. 6.686 - Reg. part. 1.008  
Quota: 1/1  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 170.000,00  
Spese: € 170.000,00  
Rogante: Notaio Gaetano Petrelli  
Data: 16/06/2011  
N° repertorio: 19.330  
N° raccolta: 12.298  
Note: Gravante anche su altri immobili esclusi dalla procedura in oggetto. Terzi datori di ipoteca su unità negoziale n. 2 esclusa dalla procedura in oggetto.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 29/05/2018  
Reg. gen. 5.156 - Reg. part. 552  
Quota: 1/1  
Importo: € 12.700,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 7.282,30  
Spese: € 3.668,35  
Interessi: € 1.749,35  
Rogante: Tribunale di Vercelli  
Data: 06/10/2016  
N° repertorio: 890  
Note: Gravante anche su altri immobili esclusi dalla procedura in oggetto.

## Trascrizioni



- **pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 08/04/2022  
Reg. gen. 4.232 - Reg. part. 3.367  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



### **Oneri di cancellazione**

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 19 aprile 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 7 novembre 2022 allegate alla presente. Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 07/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Verbania il 28/01/2010  
Reg. gen. 926 - Reg. part. 170  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.540.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 770.000,00  
Spese: € 770.000,00  
Rogante: Notaio Gaetano Petrelli  
Data: 22/01/2010  
N° repertorio: 18.312  
N° raccolta: 11.587  
Note: Gravante anche su altri immobili esclusi dalla procedura in oggetto. Terzi datori di ipoteca su unità negoziale n. 2 esclusa dalla procedura in oggetto.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Verbania il 20/06/2011  
Reg. gen. 6.686 - Reg. part. 1.008  
Quota: 1/1  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 170.000,00  
Spese: € 170.000,00  
Rogante: Notaio Gaetano Petrelli



Data: 16/06/2011

N° repertorio: 19.330

N° raccolta: 12.298

Note: Gravante anche su altri immobili esclusi dalla procedura in oggetto. Terzi datori di ipoteca su unità negoziale n. 2 esclusa dalla procedura in oggetto.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 29/05/2018

Reg. gen. 5.156 - Reg. part. 552

Quota: 1/1

Importo: € 12.700,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 7.282,30

Spese: € 3.668,35

Interessi: € 1.749,35

Rogante: Tribunale di Vercelli

Data: 06/10/2016

N° repertorio: 890

Note: Gravante anche su altri immobili esclusi dalla procedura in oggetto.



#### **Trascrizioni**

- **pignoramento**

Trascritto a Verbania il 08/04/2022

Reg. gen. 4.232 - Reg. part. 3.367

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura



#### **Oneri di cancellazione**

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 19 aprile 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 7 novembre 2022 allegate alla presente.

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

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 3**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 07/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Verbania il 28/01/2010

Reg. gen. 926 - Reg. part. 170

Quota: 1/1

Importo: € 1.540.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 770.000,00  
Spese: € 770.000,00  
Rogante: Notaio Gaetano Petrelli  
Data: 22/01/2010  
N° repertorio: 18.312  
N° raccolta: 11.587



Note: Gravante anche su altri immobili esclusi dalla procedura in oggetto. Terzi datori di ipoteca su unità negoziale n. 2 esclusa dalla procedura in oggetto.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Verbania il 20/06/2011  
Reg. gen. 6.686 - Reg. part. 1.008  
Quota: 1/1  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 170.000,00  
Spese: € 170.000,00  
Rogante: Notaio Gaetano Petrelli  
Data: 16/06/2011  
N° repertorio: 19.330  
N° raccolta: 12.298

Note: Gravante anche su altri immobili esclusi dalla procedura in oggetto. Terzi datori di ipoteca su unità negoziale n. 2 esclusa dalla procedura in oggetto.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 29/05/2018  
Reg. gen. 5.156 - Reg. part. 552  
Quota: 1/1  
Importo: € 12.700,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 7.282,30  
Spese: € 3.668,35  
Interessi: € 1.749,35  
Rogante: Tribunale di Vercelli  
Data: 06/10/2016  
N° repertorio: 890

Note: Gravante anche su altri immobili esclusi dalla procedura in oggetto.

### Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Verbania il 08/04/2022  
Reg. gen. 4.232 - Reg. part. 3.367  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



### **Oneri di cancellazione**

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 19 aprile 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 7 novembre 2022 allegate alla presente. Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, assiste nella redazione di annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 4**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 07/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Verbania il 28/01/2010  
Reg. gen. 926 - Reg. part. 170  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.540.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 770.000,00  
Spese: € 770.000,00  
Rogante: Notaio Gaetano Petrelli  
Data: 22/01/2010  
N° repertorio: 18.312  
N° raccolta: 11.587  
Note: Gravante anche su altri immobili esclusi dalla procedura in oggetto. Terzi datori di ipoteca su unità negoziale n. 2 esclusa dalla procedura in oggetto.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Verbania il 20/06/2011  
Reg. gen. 6.686 - Reg. part. 1.008  
Quota: 1/1  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 170.000,00  
Spese: € 170.000,00  
Rogante: Notaio Gaetano Petrelli  
Data: 16/06/2011  
N° repertorio: 19.330  
N° raccolta: 12.298  
Note: Gravante anche su altri immobili esclusi dalla procedura in oggetto. Terzi datori di ipoteca su unità negoziale n. 2 esclusa dalla procedura in oggetto.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 29/05/2018  
Reg. gen. 5.156 - Reg. part. 552

Quota: 1/1  
Importo: € 12.700,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 7.282,30  
Spese: € 3.668,35  
Interessi: € 1.749,35  
Rogante: Tribunale di Vercelli  
Data: 06/10/2016  
N° repertorio: 890  
Note: Gravante anche su altri immobili esclusi dalla procedura in oggetto.



#### **Trascrizioni**

- **pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 08/04/2022  
Reg. gen. 4.232 - Reg. part. 3.367  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 19 aprile 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 7 novembre 2022 allegate alla presente. Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

##### **BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 545**

---

L'immobile nel suo complesso risulta classificato dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "aree agricole" normate dall'articolo 4.4.2 delle N.T.A.. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 8 giugno 2022 a firma del Segretario Comunale e dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Pieve Vergonte.

##### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 2**

---

L'immobile risulta classificato dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "aree agricole" ed in "aree di interesse comunitario" normate rispettivamente dagli articoli 4.4.2 e 4.1.3 delle N.T.A.. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 8 giugno 2022 a firma del Segretario Comunale e dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Pieve Vergonte.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 3**

---

L'immobile risulta classificato dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "aree agricole" ed in "aree di interesse comunitario" normate rispettivamente dagli articoli 4.4.2 e 4.1.3 delle N.T.A..

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 8 giugno 2022 a firma del Segretario Comunale e dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Pieve Vergonte.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 4**

---

L'immobile risulta classificato dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "aree agricole" ed in "aree di interesse comunitario" normate rispettivamente dagli articoli 4.4.2 e 4.1.3 delle N.T.A..

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 8 giugno 2022 a firma del Segretario Comunale e dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Pieve Vergonte.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 545**

---

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

In merito all'esistenza o meno di diritti di uso civico, si segnala che il Comune di Pieve Vergonte non dispone di elenco dei terreni soggetti ad usi civici come dichiarato nell'attestazione allegata alla presente rilasciata in data 16 giugno 2022 a firma del Segretario Comunale e dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Pieve Vergonte.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che i fabbricati in oggetto sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- permesso di costruire n. 14 del 3 agosto 2009 (stalla e accessori)
- D.I.A. n. 1.475 del 10 marzo 2010 (non eseguita)
- permesso di costruire n. 10 del 30 aprile 2010 (stalla e accessori, variante a P.D.C. 14/2009)
- permesso di costruire n. 11 del 30 aprile 2010 (residenza - box cavalli - accessori)
- D.I.A. n. 3.968 del 21 luglio 2010 (fotovoltaico)
- D.I.A. n. 4.558 del 27 agosto 2010 (non eseguita)
- S.C.I.A. n. 6.462 del 10 dicembre 2010 (fotovoltaico, variante alla D.I.A. 3968/2010)
- richiesta agibilità depositata n. 6.635 del 21 novembre 2011 (relativa a P.D.C. 14/2009 e P.D.C. 10/2010)

Alle presente relazione sono allegati stralci dei suddetti provvedimenti con i relativi elaborati grafici; sono state omesse le parti non oggetto di esecuzione e gli elaborati superati dalle varianti successive.

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

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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

- lievi discordanze nel dimensionamento dei locali rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i.
- presenza sull'area di corte di "costruzioni precarie" non denunciate che dovranno essere rimosse
- cambio d'uso da accessorio a residenziale dei locali al piano terra e primo del corpo originario nel fabbricato posto ad ovest della proprietà, oltre a diversa distribuzione interna
- diversa compartimentazione interna con formazione di box cavalli nel fabbricato posto ad ovest della proprietà, oltre a modifica del posizionamento e dimensionamento delle aperture (ovvero demolizioni e opere previste ma non realizzate)
- parziale chiusura del portico con formazione di n. 3 box cavalli nel fabbricato posto ad ovest della proprietà
- formazione di nuovo porticato nel fabbricato posto ad ovest della proprietà
- non realizzazione scuderia prevista a sud/ovest della proprietà
- realizzazione di deposito in legno in corpo staccato
- installazione di tensostrutture
- altre di minore entità

Al fine di regolarizzare le suddette difformità (qualora sanabili), sarà necessario predisporre apposito progetto di sanatoria oltre all'esecuzione di opere edilizie di ripristino/adeguamento; si stima un costo (a titolo puramente indicativo in quanto il tipo di soluzione sarà a discrezione dell'acquirente), comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 30.000,00 € (onere detratto quale deprezzamento nel capitolo "stima").

Successivamente alla regolarizzazione urbanistica ed all'ottenimento delle nuove certificazioni di conformità degli impianti, sussisteranno le condizioni per depositare nuova segnalazione certificata di agibilità (onere considerato in sede di stima).

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 2**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

In merito all'esistenza o meno di diritti di uso civico, si segnala che il Comune di Pieve Vergonte non dispone di elenco dei terreni soggetti ad usi civici come dichiarato nell'attestazione allegata alla presente rilasciata in data 16 giugno 2022 a firma del Segretario Comunale e dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Pieve Vergonte.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che l'area non è stata oggetto di provvedimenti edilizi. Pertanto considerando che trattasi di area libera, si ritiene la stessa urbanisticamente conforme.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 3**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

In merito all'esistenza o meno di diritti di uso civico, si segnala che il Comune di Pieve Vergonte non dispone di elenco dei terreni soggetti ad usi civici come dichiarato nell'attestazione allegata alla

presente rilasciata in data 16 giugno 2022 a firma del Segretario Comunale e dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Pieve Vergonte.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che l'area non è stata oggetto di provvedimenti edilizi. Pertanto considerando che trattasi di area libera, si ritiene la stessa urbanisticamente conforme.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 4**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

In merito all'esistenza o meno di diritti di uso civico, si segnala che il Comune di Pieve Vergonte non dispone di elenco dei terreni soggetti ad usi civici come dichiarato nell'attestazione allegata alla presente rilasciata in data 16 giugno 2022 a firma del Segretario Comunale e dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Pieve Vergonte.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che l'area non è stata oggetto di provvedimenti edilizi. Pertanto considerando che trattasi di area libera, si ritiene la stessa urbanisticamente conforme.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 545**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 2**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 3**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIEVE VERGONTE (VB) - LOCALITÀ PRADONI - PARTICELLA 4**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 545  
Trattasi di compendio immobiliare a destinazione agricola (allevamento animali) composto da n. 5 corpi di fabbrica (stalle, locali accessori, residenza) oltre ad area di corte.  
Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 545, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 545, Sub. 1, Categoria D10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 630.612,50  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $6.645,96 \text{ €} \times 1,05 \times 60 = 418.695,48 \text{ €}$
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 2  
Terreno agricolo.  
Identificato al catasto Terreni - Fig. 5, Part. 2, Qualità Prato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.550,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $4,00 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 450,00 \text{ €}$
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 3  
Terreno agricolo.  
Identificato al catasto Terreni - Fig. 5, Part. 3, Qualità Prato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.180,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $3,05 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 343,13 \text{ €}$
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 4  
Terreno agricolo.  
Identificato al catasto Terreni - Fig. 5, Part. 4, Qualità Prato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.620,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $6,77 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 761,63 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 545	1801,75 mq	350,00 €/mq	€ 630.612,50	100,00%	€ 630.612,50
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 2	1550,00 mq	1,00 €/mq	€ 1.550,00	100,00%	€ 1.550,00
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 3	1180,00 mq	1,00 €/mq	€ 1.180,00	100,00%	€ 1.180,00
<b>Bene N° 4</b> - Terreno Pieve Vergonte (VB) - Località Pradoni - particella 4	2620,00 mq	1,00 €/mq	€ 2.620,00	100,00%	€ 2.620,00
Valore di stima:					€ 635.962,50

Valore di stima: € 635.962,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed esecuzione di opere edilizie di ripristino/adeguamento	30000,00	€
Arrotondamenti	5962,50	€

**Valore finale di stima: € 600.000,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala:

- contratto d'affitto agrario stipulato in data 30 marzo 2021 (fornito dall'esecutata ed allegato alla presente) relativamente ai beni di cui al n. 1 (ad altri non oggetto di esecuzione) per la durata di 2 anni decorrenti dal 23 marzo 2021 (l'articolo 4 del suddetto contratto riporta in seguito testualmente: "All'11/11/2023, rinnovabile sin d'ora per altri 2 anni, a meno di disdetta da esercitarsi con le modalità di cui all'articolo 11.") con canone annuo di 7.200,00 €. Sentito per le vie brevi l'ufficio tecnico di Verbania della Confederazione Italiana Agricoltori tale contratto sembrerebbe non soggetto alla registrazione per agevolazioni in capo all'affittuario.

- contratto di locazione ultranovennale a rogito del Notaio Gaetano Petrelli di Verbania in data 9 settembre 2010 repertorio n.ri 18.756/11.920, trascritto a Verbania il 14 settembre 2010 ai n.ri 10.127/7.135 (di cui si allega nota di trascrizione) relativamente ai beni di cui ai n.ri 1 parte (consistenza ex particella urbana 130) 2, 3, 4 per la durata di 20 anni decorrenti dal 9 settembre 2010 sino all' 8 settembre 2030. Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina

Vitrano di Corleone in data 19 aprile 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 7 novembre 2022 allegate alla presente.

L'affittuario risulta deceduto in data 4 dicembre 2020 come riportato dal certificato di morte rilasciato dal Comune di Pieve Vergonte in data 10 novembre 2022 allegato alla presente.

- costituzione di diritto di superficie e contratto di locazione ultranovennale a rogito del Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 29 dicembre 2010 repertorio n.ri 17.122/8.738, trascritto a Verbania il 14 gennaio 2011 ai n.ri 431/307 per la costituzione diritti reali e n.ri 459/326 per la locazione (di cui si allegano note di trascrizione e copia completa dell'atto notarile) relativamente al bene di cui ai n.ri 1 parte (consistenza ex particella urbana 545) per la durata di 25 anni rinnovabili finalizzato all'installazione di un impianto fotovoltaico in copertura oltre a servitù per l'installazione, la posa e la manutenzione di tubature, cavi ecc...(come meglio specificato nell'atto).

Canone annuo locazione 30% di quanto incassato dall'affittuario per la vendita dell'energia elettrica prodotta dall'impianto con importo minimo di 3.600,00 € annuali (come meglio specificato nell'atto)

Tale atto è stato stipulato dall'esecutata quale titolare di ditta individuale.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 19 aprile 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 7 novembre 2022 allegate alla presente.

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.

Ornavasso, li 11/11/2022



**L'Esperto ex articolo 568 c.p.c.**  
**Geometra Franzini Stefano**

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 - FOTO
- ✓ N° 2 - DOCUMENTI CATASTALI
- ✓ N° 3 - DOCUMENTI URBANISTICI
- ✓ N° 4 - TITOLI, ISPEZIONI IPOTECARIE, LOCAZIONI, DIRITTO DI SUPERFICIE
- ✓ N° 5 - APE, CDU, USI CIVICI
- ✓ N° 6 - ESECUTATA
- ✓ N° 7 - DATI CATASTO
- ✓ N° 8 - PERIZIA EPURATA
- ✓ N° 9 - BANDO DI VENDITA
- ✓ N° 10 - PUBBLICITA' COMMERCIALE
- ✓ N° 11 - FORMALITA' DA CANCELLARE

