

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bartorelli Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2023 del R.G.E.

promossa da

**BANCO BPM S.P.A.**

Codice fiscale: 09722490969

contro



|   |    |
|---|----|
| Incarico.....   | 7  |
| Premessa .....  | 7  |
| Lotto 1.....  | 8  |
| Descrizione.....  | 9  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....  | 9  |
| Titolarità .....  | 9  |
| Confini.....  | 10 |
| Consistenza.....  | 10 |
| Cronistoria Dati Catastali.....   | 10 |
| Dati Catastali .....  | 11 |
| Precisazioni.....   | 12 |
| Patti.....  | 12 |
| Stato conservativo .....  | 12 |
| Parti Comuni.....   | 12 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....  | 13 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....  | 13 |
| Stato di occupazione .....  | 14 |
| Provenienze Ventennali .....  | 14 |
| Formalità pregiudizievoli .....   | 14 |
| Normativa urbanistica .....   | 15 |
| Regolarità edilizia .....   | 15 |
| Vincoli od oneri condominiali.....  | 16 |
| Lotto 2.....  | 17 |
| Descrizione .....   | 18 |
| <b>Bene N° 2</b> - Ristorante ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26.....                       | 18 |
| <b>Bene N° 4</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Arona (NO) - VIA ITALIA 26..... | 18 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....   | 18 |
| <b>Bene N° 2</b> - Ristorante ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26.....                       | 18 |
| <b>Bene N° 4</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Arona (NO) - VIA ITALIA 26..... | 19 |
| Titolarità .....  | 19 |
| <b>Bene N° 2</b> - Ristorante ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26.....                       | 19 |
| <b>Bene N° 4</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Arona (NO) - VIA ITALIA 26..... | 19 |
| Confini.....  | 20 |
| <b>Bene N° 2</b> - Ristorante ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26.....                       | 20 |



|   |    |
|---|----|
| <b>Bene N° 4</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Arona (NO) - VIA ITALIA 26..... | 20 |
| Consistenza.....  | 20 |
| <b>Bene N° 2</b> - Ristorante ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26.....                       | 20 |
| <b>Bene N° 4</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Arona (NO) - VIA ITALIA 26..... | 21 |
| Cronistoria Dati Catastali.....   | 21 |
| <b>Bene N° 2</b> - Ristorante ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26.....                       | 21 |
| <b>Bene N° 4</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Arona (NO) - VIA ITALIA 26..... | 22 |
| Dati Catastali.....   | 22 |
| <b>Bene N° 2</b> - Ristorante ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26.....                       | 22 |
| <b>Bene N° 4</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Arona (NO) - VIA ITALIA 26..... | 22 |
| Precisazioni.....   | 23 |
| <b>Bene N° 2</b> - Ristorante ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26.....                       | 23 |
| <b>Bene N° 4</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Arona (NO) - VIA ITALIA 26..... | 24 |
| Patti.....  | 24 |
| <b>Bene N° 2</b> - Ristorante ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26.....                       | 24 |
| <b>Bene N° 4</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Arona (NO) - VIA ITALIA 26..... | 24 |
| Stato conservativo.....   | 24 |
| <b>Bene N° 2</b> - Ristorante ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26.....                       | 24 |
| <b>Bene N° 4</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Arona (NO) - VIA ITALIA 26..... | 24 |
| Parti Comuni.....   | 24 |
| <b>Bene N° 2</b> - Ristorante ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26.....                       | 24 |
| <b>Bene N° 4</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Arona (NO) - VIA ITALIA 26..... | 25 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....  | 25 |
| <b>Bene N° 2</b> - Ristorante ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26.....                       | 25 |
| <b>Bene N° 4</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Arona (NO) - VIA ITALIA 26..... | 25 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....   | 25 |
| <b>Bene N° 2</b> - Ristorante ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26.....                       | 25 |
| <b>Bene N° 4</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Arona (NO) - VIA ITALIA 26..... | 26 |
| Stato di occupazione.....   | 26 |
| <b>Bene N° 2</b> - Ristorante ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26.....                       | 26 |
| <b>Bene N° 4</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Arona (NO) - VIA ITALIA 26..... | 26 |
| Provenienze Ventennali.....   | 26 |





|  |    |
|--|----|
| <b>Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26</b> .....                       | 27 |
| <b>Bene N° 4 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Arona (NO) - VIA ITALIA 26</b> ..... | 27 |
| Formalità pregiudizievoli.....   | 28 |
| <b>Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26</b> .....                       | 28 |
| <b>Bene N° 4 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Arona (NO) - VIA ITALIA 26</b> ..... | 29 |
| Normativa urbanistica.....   | 30 |
| <b>Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26</b> .....                       | 30 |
| <b>Bene N° 4 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Arona (NO) - VIA ITALIA 26</b> ..... | 30 |
| Regolarità edilizia.....   | 31 |
| <b>Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26</b> .....                       | 31 |
| <b>Bene N° 4 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Arona (NO) - VIA ITALIA 26</b> ..... | 31 |
| Vincoli od oneri condominiali.....   | 32 |
| <b>Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26</b> .....                       | 32 |
| <b>Bene N° 4 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Arona (NO) - VIA ITALIA 26</b> ..... | 32 |
| Lotto 3.....   | 33 |
| Descrizione.....   | 34 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....  | 34 |
| Titolarità.....  | 34 |
| Confini.....   | 35 |
| Consistenza.....   | 35 |
| Cronistoria Dati Catastali.....  | 35 |
| Dati Catastali.....  | 36 |
| Precisazioni.....  | 36 |
| Patti.....   | 36 |
| Stato conservativo.....  | 37 |
| Parti Comuni.....  | 37 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....   | 37 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 37 |
| Stato di occupazione.....  | 37 |
| Provenienze Ventennali.....  | 38 |
| Formalità pregiudizievoli.....   | 38 |
| Normativa urbanistica.....   | 39 |
| Regolarità edilizia.....   | 39 |
| Vincoli od oneri condominiali.....   | 40 |
| Lotto 4.....   | 41 |





|   |    |
|---|----|
| Descrizione.....  | 42 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                               | 42 |
| Titolarità.....   | 42 |
| Confini.....  | 43 |
| Consistenza.....  | 44 |
| Cronistoria Dati Catastali.....   | 44 |
| Dati Catastali.....   | 44 |
| Precisioni.....   | 45 |
| Patti.....  | 46 |
| Stato conservativo.....   | 46 |
| Parti Comuni.....   | 46 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                                  | 46 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                               | 46 |
| Stato di occupazione.....   | 47 |
| Provenienze Ventennali.....   | 47 |
| Formalità pregiudizievoli.....  | 49 |
| Normativa urbanistica.....  | 50 |
| Regolarità edilizia.....  | 50 |
| Vincoli od oneri condominiali.....  | 50 |
| Stima / Formazione lotti.....   | 52 |
| <b>Lotto 1</b> .....  | 52 |
| <b>Lotto 2</b> .....  | 53 |
| <b>Lotto 3</b> .....  | 53 |
| <b>Lotto 4</b> .....  | 54 |
| Riserve e particolarità da segnalare.....                                 | 55 |
| Riepilogo bando d'asta.....   | 57 |
| <b>Lotto 1</b> .....  | 57 |
| <b>Lotto 2</b> .....  | 57 |
| <b>Lotto 3</b> .....  | 57 |
| <b>Lotto 4</b> .....  | 58 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 36/2023 del R.G.E.....          | 59 |
| <b>Lotto 1</b> .....  | 59 |
| <b>Lotto 2</b> .....  | 59 |
| <b>Lotto 3</b> .....  | 60 |
| <b>Lotto 4</b> .....  | 61 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....              | 62 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26..... | 62 |
| <b>Bene N° 2</b> - Ristorante ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26.....   | 62 |





**Bene N° 3** - Garage ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26 .....62

**Bene N° 4** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Arona (NO) - VIA ITALIA 26.....62

**Bene N° 5** - Corte o resede ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26.....63



Firmato Da: CLAUDIA BARTORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES C.A. G1 Serial#: 23678467e55b065900471b6dedc36b9f



All'udienza del 22/09/2023, il sottoscritto Arch. Bartorelli Claudia, con studio in Via Bottelli, 38 - 28041 - Arona (NO), email c.bartorelli@gmail.com, PEC claudia.bartorelli@archiworldpec.it, Tel. 0322 46 201, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26
- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26
- **Bene N° 4** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Arona (NO) - VIA ITALIA 26
- **Bene N° 5** - Corte o resede ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26







LOTTO 1



Firmato Da: CLAUDIA BARTORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES C.A. G1 Serial#: 23678467e55b065900471b6dedc36b9f



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26

## DESCRIZIONE

APPARTAMENTO SITO AL P.1. E ULTIMO DI IMMOBILE.

ALL'APPARTAMENTO SI ACCEDE DA SCALA ESTERNA APERTA CON SBOCCO SU CAMMINAMENTO SU TERRAZZO DAL QUALE SI ACCEDE ALL'APPARTAMENTO COMPOSTO DA: UNICO LOCALE PRANZO-CUCINA CON ACCESSO VERSO SOGGIORNO AUTONOMO. DAL SOGGIORNO ATTRAVERSO CORRIDOIO SI ACCEDE A DUE CAMERE DA LETTO E UN BAGNO.

APPARTAMENTO IN SUFFICIENTE STATO DI MANUTENZIONE.

FINITURE STANDARD.

TRIPLO AFFACCIO. VISTA SU CAPANNONE LIMITROFO E ABITAZIONI CIRCOSTANTI.

ZONA CENTRALE DELLA FRAZIONE MERCURAGO DI ARONA, POSIZIONE SOPRAELEVATA RISPETTO ALLA STRADA.

LIMITATI PARCHEGGI PUBBLICI NELLE VICINANZE.

ZONA BEN SERVITA DA SERVIZI GENERALI.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- 

- 



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

- 
- 
- 

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

RISULTA IN SEPARAZIONE DEI BENI E  
RISULTANO DI STATO LIBERO

**CONFINI**

L'APPARTAMENTO CONFINA:

A NORD SU TERRAZZO ESTERNO NON ESCLUSIVO;

A EST IN PARTE SU TERRENO INDIVISO, IN PARTE ADDOSSATO AD ALTRO IMMOBILE SUB 20;

A SUD SU TERRENO INDIVISO;

A OVEST SU CAPANNONE/RISTORANTE SUB 17

**CONSISTENZA**

| Destinazione                                 | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza  | Piano |
|--|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 55,00 mq            | 74,00 mq            | 1            | 74,00 mq                        | 2,90 m   | 1     |
| TERRAZZO                                     | 12,00 mq            | 12,00 mq            | 0,25         | 3,00 mq                         | 0,00 m   |       |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                     |                     |              | <b>77,00 mq</b>                 |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                     |                     |              | <b>0,00</b>                     | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                     |                     |              | <b>77,00 mq</b>                 |          |       |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali   |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 11/02/1988 al 09/11/1990 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 26, Part. 289, Sub. 7<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 5 VAN<br>Piano 1 |





|                              |   |
|------------------------------|---|
| Dal 09/11/1990 al 12/10/2001 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 26, Part. 289, Sub. 7<br>Categoria A3, Cons. 5 VANI<br>Piano 1   |
| Dal 12/10/2001 al 11/03/2002 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 26, Part. 289, Sub. 7<br>Categoria A3, Cons. 5 VANI  |
| Dal 11/03/2002 al 27/04/2004 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 26, Part. 289, Sub. 7<br>Categoria A3, Cons. 5,5 VANI  |
| Dal 27/04/2004 al 19/01/2024 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 26, Part. 348, Sub. 7<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 5,5<br>Rendita € 383,47<br>Piano 1                                  |
| Dal 19/01/2024 al 30/01/2024 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 26, Part. 348, Sub. 7<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 4,5<br>Superficie catastale 78 mq<br>Rendita € 31.375,00<br>Piano 1 |

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

#### DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 26     | 348   | 7    |                     | A3        | 2      | 4.5 VANI    | 78 mq                | 313,75 € | 1     |          |

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

#### PLANIMETRIA CATASTALE AGGIORNATA DA CTU PER DIFFORMITA'

LA PRECEDENTE PLANIMETRIA RIPOSTAVA:

- N. DI PARTICELLA 289

- TRAMEZZA TRA INGRESSO E STUDIO ORA UNIFICATI

- CHIUSURA DI UNA PORTA DI PASSAGGIO.

LA PLANIMETRIA CATASTALE ERA DIFFORME ANCHE DAL PROGETTO CONCESSIONATO DEL 1991.

APPARTAMENTOSITO AL P.1. E ULTIMO DI IMMOBILE.

ALL'APPARTAMENTO SI ACCEDE DA SCALA ESTERNA APERTA CON SBOCCO SU TERRAZZO. DA ATTO DI COMPRAVENDITA DELLA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO EX SUB 5 ORA SUB 20 SU MEDESIMO PIANO, SI EVINCE CHE IL TERRAZZO NON SIA DI PROPRIETA' ESCLUSIVA.

DI FATTO RISULTA UNA PARTE, DELIMITATA CON MURETTO BASSO, DI PROPRIETA' DEL SUB 20, CHE LA SCALA DI ACCESSO SIA IN COMUNE E CHE SOLO UNA PORZIONE SIA IN PROPRIETA' ESCLUSIVA A FORMAZIONE DI UN CORRIDOIO DI ACCESSO ALL'APPARTAMENTO.

L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA:INGRESSO DIRETTO IN UNICO LOCALE PRANZO-CUCINA CON PORTA VERSO SOGGIORNO. DA QUESTO LOCALE SOGGIORNO, DI MODESTE DIMENSIONI,ATTRAVERSO UN CORRIDOIO SI ACCEDE A DUE CAMERE DA LETTO ED A UN BAGNO.

APPARTAMENTO IN SUFFICIENTE STATO DI MANUTENZIONE.

FINITURE STANDARD E DATATE.

TRIPLO AFFACCIO, ZONA GIORNO POCO LUMINOSA. VISTA SU CAPANNONE LIMITROFO E ABITAZIONI CIRCOSTANTI.

ZONA CENTRALE DELLA FRAZIONE MERCURAGO DI ARONA, POSIZIONE SOPRAELEVATA RISPETTO ALLA STRADA.

LIMITATI PARCHEGGI PUBBLICI NELLE VICINANZE.

ZONA BEN SERVITA DA SERVIZI GENERALI.

## PATTI

DAGLI ATTI IN POSSESSO NON SI SONO EVINTI PATTI.

SI PRECISA PERO' CHE LA PROPRIETA', ORIGINARIAMENTE UNITARIA, HA SUBITO NEL TEMPO VARIE VENDITE DI ALCUNI SUBALTERNI.

DALLE NOTE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL SUB 20 ( NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO ) SI RIPORTA:

"IN PARTICOLARE LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI ESSERE A CONOSCENZA DEI PATTI E CONDIZIONI CONTENUTI NELLATTO A ROGITO

NOTAIO GIUSEPPE MANFREDINI GIA' DI ARONA IN DATA 30 MAGGIO 1958 REP.N. 5907, REGISTRATO AD ARONA IN DATA 17 GIUGNO 1958 AL N. 742 MOD. 1 VOL. 126 E TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VERBANIA CON NOTA IN DATA 25 GIUGNO 1958 AI NN. 1784/391 DEL REGISTRO DORDINE ED AI NN. 1608/1292 DEL REGISTRO FORMALITA', NONCHE' DELLE SERVITU' E DEGLI OBBLIGHI IN ESSO RICHIAMATI."

## STATO CONSERVATIVO

L'APPARTAMENTO E' COMPLESSIVAMENTE IN SUFFICIENTE STATO MANUTENTIVO, SEBBENE VI SIA UN SEGNO DI INFILTRAZIONE DALLA COPERTURA NELLA ZONA GIORNO.

DA UNA INDAGINE VISIVA NON SI RAVVEDONO INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA RECENTE.

## PARTI COMUNI



L'IMMOBILE E' ORIGINATO COME PARTE DI UN PIU' AMPIO COMPLESSO, RAGIONE PER CUI ESISTONO NUMEROSE PARTI COMUNI INDIVISE: TERRENO LIMITROFO, ACCESSI, CENTRALE TERMICA, SERVIZI DI COLLEGAMENTI A UTENZE.

INOLTRE IL TERRAZZO RISULTA:

-DA ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 30/01/2001 ( CHE SI ALLEGA) CON PORZIONE DI PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO LIMITROFO EX SUB 5 ORA SUB 20.

-DA NOTA DI ATTO DI TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 27/10/2009 E DEL 01/04/2021 (CHE SI ALLEGA) RIFERITO AL SUB 20 CONFINANTE, SI RIPORTA CHE PER TALE SUB 20, CORRISPONDENTE ALL'APPARTAMENTO ESISTENTE SUL MEDESIMO PIANO, "LA PARTE VENDITRICE HA DICHIARATO INFINE DI AVERE SEMPRE AVUTO ACCESSO, PER TUTTO IL PERIODO DI SUA TITOLARITA', AL TERRAZZO ESTERNO POSTO SUL LATO OVEST DELL'APPARTAMENTO TRAMITE LA SCALA ESTERNA IVI ESISTENTE."

DI FATTO IL PASSAGGIO DA SCALA E TERRAZZO RISULTA L'UNICO ACCESSO POSSIBILE ALL'APPARTAMENTO.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

-DAL C.D.U. NON SI RAVVEDONO SUL MAPPALÈ SERVITU' PUBBLICHE O USI CIVICI.

-ESISTONO USI PROMISCUI DI IMPIANTI GENERALI (ACQUA, FOGNATURE, GAS...).

-DA NOTA DI ATTO DI TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 27/10/2009 E DEL 01/04/2021 (CHE SI ALLEGA) RIFERITO AL SUB 20 CONFINANTE, SI RIPORTA CHE PER TALE SUB 20, CORRISPONDENTE ALL'APPARTAMENTO ESISTENTE SUL MEDESIMO PIANO, "LA PARTE VENDITRICE HA DICHIARATO INFINE DI AVERE SEMPRE AVUTO ACCESSO, PER TUTTO IL PERIODO DI SUA TITOLARITA', AL TERRAZZO ESTERNO POSTO SUL LATO OVEST DELL'APPARTAMENTO TRAMITE LA SCALA ESTERNA IVI ESISTENTE."

DAGLI ATTI VISIONATI SI RITIENE CHE IL TERRAZZO ABBAIA UNA PORZIONE ESCLUSIVA DEL SUB 20, UNA ALTRA PORZIONE ESCLUSIVA DEL SUB 7 E CHE LA SCALA DI ACCESSO SIA IN COMUNE.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: SUD/EST E NORD/OVEST

Altezza interna utile: 2.90

Str. verticali: MURATURA

Solai: LATEROCEMENTO

Copertura: A FALDE IN LEGNO IN BUONO STATO

Manto di copertura: TEGOLE

Pareti esterne ed interne: interni in muratura FORATI, ESTERNI IN MURATURA

Pavimentazione interna: MISTA: PIASTRELLE DI VARIE TIPOLOGIE E FINITURE ANNI 60/70

Infissi esterni ed interni: LEGNO O ALLUMINIO ANODIZZATO

Scale: ESTERNE IN TELAIO DI FERRO E LASTRE.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTO ELETTRICO MISTO IN PARTE SOTTOTRACCIA CON ALCUNE PARTI A CANALINA A VISTA. TERMOSIFONI IN GHISA CON CALDAIA AUTONOMA NON FUNZIONANTI

-MANCA IMPIANTO ALLARME E ARIA CONDIZIONATA-

IMPIANTO DELL'ACQUA IN COMUNE CON IL RISTORANTE.

Terreno esclusivo: NO

Posto auto: NON ASSEGNATO.

Soffitta, cantina o simili: NO

TERRAZZO:LATEROCEMENTO



AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO L'IMMOBILE RISULTA IN USO AGLI ESECUTATI, SEPPUR NON IN MANIERA CONTINUATIVA.

IL TERRAZZO RISULTA CON ARREDI DELLA PROPRIETA' LIMITROFA.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà | Atti                |            |               |             |
|------------------------------|-----------|---------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 09/11/1990 al 12/10/2001 |           | ATTO CESSIONE QUOTE |            |               |             |
|                              |           | Rogante             | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |           | SATTA FLORES        | 09/11/1990 |               |             |
|                              |           | Trascrizione        |            |               |             |
|                              |           | Presso              | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |           |                     |            |               |             |
|                              |           | Registrazione       |            |               |             |
|                              |           | Presso              | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |           |                     |            |               |             |
|                              |           |                     |            |               |             |
| Dal 12/10/2001 al 09/01/2024 |           | SUCCESSIONE         |            |               |             |
|                              |           | Rogante             | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |           |                     | 12/10/2001 |               |             |
|                              |           | Trascrizione        |            |               |             |
|                              |           | Presso              | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |           |                     |            |               |             |
|                              |           | Registrazione       |            |               |             |
|                              |           | Presso              | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |           |                     |            |               |             |
|                              |           |                     |            |               |             |

NON RISULTANO ATTI SUCCESSIVI AL PIGNORAMENTO-  
NON RISULTANO ATTI DI COMPRAVENDITA DELL'IMMOBILE.  
SI ALLEGA ATTO DI CESSIONE QUOTE DEL 09/11/1990 E ATTO DI SUCCESSIONE 2001

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 09/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO  
Iscritto a novara il 26/06/2006  
Reg. gen. 9636 - Reg. part. 1870  
Importo: € 900.000,00  
A favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 450.000,00  
Note: A margine risultano da Certificazione Notarile allegata: -ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 952 del 04/07/2011 per restrizione dei beni -esclusione sub 16- -ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N 1932 del 12/11/2013 per sospensione rate- -ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N 575 del 23/06/2014 per sospensione rate-
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a NOVARA il 26/02/2015  
Reg. gen. 2070 - Reg. part. 171  
Importo: € 63.000,00  
A favore di VENETO BANCA S.C.P.A.  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 35.000,00

#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERBANIA il 29/06/2023  
Reg. gen. 8115 - Reg. part. 6709  
A favore di BANCO BPM S.P.A.  
Contro  
Formalità a carico della procedura

#### NORMATIVA URBANISTICA

DA C.D.U. CHE SI ALLEGA RISULTA L'AREA IN:  
" AREE ATTREZZATE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO-ATTREZZATURE PRIVATE DI USO PUBBLICO- ART 29 N.T.A."

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

DA RICHIESTA PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI ARONA SONO STATE REPERITE LE SEGUENTI PRATICHE RIGUARDANTI L'IMMOBILE:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 422/1991 DEL 11/07/1991 PRATICA 1682/1991 PER RISANAMENTO E AMPLIAMENTO
- VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA- N. 486/1991 DEL 16/01/1992 VARIANTE
- VARIANTE N PROT 2398/1992 DEL 18/11/1992
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2592/2002 DEL 11/11/2002 PER COPERTURA VANO SCALA E TINTEGGIATURA FACCIATE

#### *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.

L'A.P.E. E' STATO COMPILATO E PRODOTTO DAL C.T.U.

NON ESISTE CORRISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI E QUANTO CONCESSIONATO.

IN PARTICOLARE LA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E' DI FATTO DIFFORME ESSENDO MAGGIORMENTE RIPARTITA RISPETTO A QUANTO CONCESSIONATO. DA PROGETTO SI ACCEDEVA IN UNICO AMPIO LOCALE GIORNO, ATTUALMENTE DIVISO IN DUE STANZE. SONO STATE CHIUSE DELLE FINESTRE PROSPETTANTI SUL TERRAZZO.MANCA PORTA DI SEPARAZIONE DEL CORRIDOIO A DELIMITAZIONE DI ANTIBAGNO.

E' POSSIBILE SANARE LA SITUAZIONE URBANISTICA. SI STIMA UN COSTO DI PRATICHE E SANZIONI DI CIRCA 6.000,00 €

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

NON RISULTANO ONERI CONDOMINIALI.





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26
- **Bene N° 4** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Arona (NO) - VIA ITALIA 26

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26**

IMMOBILE ADIBITO A BAR-RISTORANTE IN ZONA CENTRALE DI MERCURAGO/ARONA.  
SI COMPONE DI AMPIA SALA RISTORANTE DIVISA IN 3 LOCALI, W.C. CUCINA, MAGAZZINI.  
ADDOSSATO VI E' IL LOCALE BAR CON SALA BAR MULTIUSO. LOCALI CANTINA E DEPOSITO.  
TERRENO CIRCOSTANTE INDIVISO CON ALTRE PROPRIETA'.  
LOCALI IN DISUSO DAL 2020 IN DISCRETO/SUFFICIENTE STATO DI MANUTENZIONE.  
ZONA CENTRALE DELLA FRAZIONE MERCURAGO DI ARONA, POSIZIONE SOPRAELEVATA RISPETTO ALLA STRADA.  
LIMITATI PARCHEGGI PUBBLICI NELLE VICINANZE.  
ZONA BEN SERVITA DA SERVIZI GENERALI.

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

### **BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26**

IMMOBILE ADIBITO CENTRALE TERMICA IN COMUNE CON ALTRO IMMOBILE.  
TERRENO CIRCOSTANTE INDIVISO CON ALTRE PROPRIETA'.  
LOCALI IN DISUSO DAL 2020 IN DISCRETO/SUFFICIENTE STATO DI MANUTENZIONE.  
ZONA CENTRALE DELLA FRAZIONE MERCURAGO DI ARONA, POSIZIONE SOPRAELEVATA RISPETTO ALLA STRADA.  
LIMITATI PARCHEGGI PUBBLICI NELLE VICINANZE.  
ZONA BEN SERVITA DA SERVIZI GENERALI.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### **BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26**

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



**BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26**

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

SI SEGNA LA SU CERTIFICAZIONE NOTARILE LA MANCANZA DELL'ATTO RIFERITO AL SUB 18.

LA CENTRALE TERMICA RISULTA PARTE COMUNE E BENE COMUNE NON CENSIBILE TRA SUB 16 DI ALTRA PROPRIETA' E SUB 17 IN BASE A ATTO DI VENDITA DEL SUB 16:

ATTO DEL 08/06/2011 REP. 13385 RACC. 8364

#### TITOLARITÀ

**BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26**

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

- 
- 
- 

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

- 
- 
- 

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

ZOCCHI STEFANO RISULTA IN SEPARAZIONE DEI BENI E  
RISULTANO DI STATO LIBERO

**BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26**

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

-



nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

•

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

•

•

)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**RISULTA IN SEPARAZIONE DEI BENI E  
RISULTANO DI STATO LIBERO**

LA CENTRALE TERMICA RISULTA PARTE COMUNE TRA SUB 16 E SUB 17 IN BASE A ATTO DI VENDITA DEL  
SUB 16:  
ATTO DEL 08/06/2011 REP. 13385 RACC. 8364

#### CONFINI

**BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26**

L'IMMOBILE CONFINA:

A NORD-SUD- EST SU TERRENO INDIVISO;  
A OVEST ADIACENTE A PALESTRA DI CUI AL SUB 16

**BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26**

L'IMMOBILE CONFINA:

A NORD E OVEST- TERRENO INDIVISO;  
A EST E SUD- PALESTRA DI CUI AL SUB 16

#### CONSISTENZA

**BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26**



| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano  |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|--------|
| RISTORANTE                                   | 100,00 mq        | 130,00 mq        | 1            | 130,00 mq                | 3,06 m  | P.T.   |
| BAR  | 130,00 mq        | 152,00 mq        | 1            | 152,00 mq                | 3,00 m  | P.T.   |
| SERVIZI IGIENICI                             | 14,00 mq         | 20,00 mq         | 0,5          | 10,00 mq                 | 0,00 m  | P.T.   |
| CUCINA                                       | 38,50 mq         | 50,00 mq         | 0,6          | 30,00 mq                 | 3,00 m  | P.T.   |
| CANTINE VARIE                                | 98,00 mq         | 136,00 mq        | 0,20         | 27,20 mq                 | 2,20 m  | P.T/S1 |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>349,20 mq</b>         |         |        |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | %       |        |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>349,20 mq</b>         |         |        |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Per le cantine sono state usate le metrature catastali essendo i locali ingombri e senza luce per cui non è stato possibile rilevarne i confini reali.

#### **BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| CENTRALE TERMICA                             | 10,00 mq         | 11,00 mq         | 1            | 11,00 mq                 | 0,00 m  | P.T.  |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>11,00 mq</b>          |         |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | %       |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>11,00 mq</b>          |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26**

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali  |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 12/10/2001 al 11/03/2002 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 26, Part. 289, Sub. 17<br>Categoria D8 |
| Dal 11/03/2002 al 27/04/2004 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 26, Part. 289, Sub. 17                 |

|                              |     |   |
|------------------------------|-----|---|
|                              | 1/3 | Categoria D8<br>Rendita € 3.811,00  |
| Dal 27/04/2004 al 08/01/2024 | 1/3 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 26, Part. 348, Sub. 17, Zc. 1<br>Categoria D8<br>Rendita € 3.811,00<br>Piano P.T./S1 |

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

**BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26**

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali  |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 11/03/2002 al 27/04/2004 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 26, Part. 289, Sub. 18<br>Categoria E                      |
| Dal 27/04/2004 al 08/01/2024 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 26, Part. 348, Sub. 18, Zc. 1<br>Categoria E<br>Piano P.T. |

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |         |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|---------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |         |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano   | Graffato |
|                         | 26     | 348   | 17   | 1                   | D8        |        |             |                      | 3811 €  | P.T./S1 |          |

**Corrispondenza catastale**

PLANIMETRIA CATASTALE SOSTANZIALMENTE CONFORME.

SI SEGNA LA L'INVERSIONE TRA PILASTRI E PICCOLE FINESTRE IN UNA PARETE DELLA SALA RISTORANTE E PICCOLE VARIAZIONI FUNZIONALI NEL LOCALE CUCINA.

**BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26**



| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 26     | 348   | 18   |                     | E         |        |             |                      |         | P.T   |          |

### Corrispondenza catastale

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

PLANIMETRIA CATASTALE SOSTANZIALMENTE CONFORME.

TRATTASI COME CATEGORIA CATASTALE DI "BENE COMUNE NON CENSIBILE"

### PRECISAZIONI

#### **BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26**

IMMOBILE ADIBITO A BAR-RISTORANTE IN ZONA CENTRALE DI MERCURAGO/ARONA.

SI COMPONE DI AMPIA SALA RISTORANTE DIVISA IN 3 LOCALI, CON INGRESSO VETRATO.

W.C. CONTROSOFFITTATO CON ANTIBAGNO, CUCINA ATTREZZATA CON LOCALE MAGAZZINO. ALTRI LOCALI A PIANO INTERRATO CON IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, RAFFREDDAMENTO, RICIRCOLO ARIA, ORA IN DISUSO. ALTRO LOCALE INTERRATO ESTERNO PER DEPOSITO.

ADDOSSATO AL LOCALE RISTORANTE E CON ACCESSO AUTONOMO, VI E' IL LOCALE BAR CON BANCONE, FINESTRATURE VERSO INGRESSO E TERRENO PROSPETTANTE SU STRADA PUBBLICA SOTTOSTANTE. IL LOCALE PROSEGUE CON UNA STRUTTURA IN CARPENTERIA CHIUSO DA VETRATE CHE AFFACCIA SUL CORTILE INTERNO, CON W.C.

PRECEDENTEMENTE I SUDETTI LOCALI FACEVANO PARTE DI UNA STRUTTURA ADIBITA A BOCCIODROMO. ORA LA PARTE ALIENATA E' TRASFORMATA IN PALESTRA, E RISULTA ADDOSSATA SU TUTTO IL LATO EST DEL BAR.

TERRENO CIRCOSTANTE INDIVISO CON ALTRE PROPRIETA'.

LOCALI IN DISUSO DAL 2020 IN DISCRETO/SUFFICIENTE STATO DI MANUTENZIONE. IMOIANTI IN PRECARIO STATO.

ZONA CENTRALE DELLA FRAZIONE MERCURAGO DI ARONA, POSIZIONE SOPRAELEVATA RISPETTO ALLA STRADA.

LIMITATI PARCHEGGI PUBBLICI NELLE VICINANZE.

ZONA BEN SERVITA DA SERVIZI GENERALI.

**BENE N° 4** - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26

IMMOBILE ADIBITO A CENTRALE TERMICA DI FATTO UBICATA IN CONTINUITA' CON I LOCALI PALESTRA DI ALTRA PROPRIETA'.

TERRENO CIRCOSTANTE INDIVISO CON ALTRE PROPRIETA'.

LA CENTRALE TERMICA RISULTA PARTE COMUNE E BENE COMUNE NON CENSIBILE TRA SUB 16 DI ALTRA PROPRIETA' E SUB 17 IN BASE A ATTO DI VENDITA DEL SUB 16:

ATTO DEL 08/06/2011 REP. 13385 RACC. 8364.

NON E' STATO POSSIBILE ACCEDERE ALL'INTERNO DEL LOCALE.

#### PATTI

**BENE N° 2** - RISTORANTE UBICATO A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26

DAGLI ATTI IN POSSESSO NON SI SONO EVINTI PATTI.

**BENE N° 4** - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26

LA CENTRALE TERMICA RISULTA PARTE COMUNE E BENE COMUNE NON CENSIBILE TRA SUB 16 DI ALTRA PROPRIETA' E SUB 17 IN BASE A ATTO DI VENDITA DEL SUB 16:

ATTO DEL 08/06/2011 REP. 13385 RACC. 8364

#### STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 2** - RISTORANTE UBICATO A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26

L'IMMOBILE E' COMPLESSIVAMENTE IN SUFFICIENTE STATO MANUTENTIVO, SEBBENE VI SIANO UN SEGNO DI INFILTRAZIONE DALLA COPERTURA DELLA BUSSOLA DI INGRESSO.

RISULTANO ALTRESI' NON FUNZIONANTI POSTI NEI LOCALI INTERRATI, DI CONDIZIONAMENTO E RISCALDAMENTO. AL MOMENTO TUTTE LE UTENZE SONO STACCATI E DISATTIVATE. VI E' FUNZIONANTE L'IMPIANTO DELLA CONDUZIONE DELL'ACQUA, IN COMUNE CON L'APPARTAMENTO DI CUI AL LOTTO 1.

**BENE N° 4** - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26

L'IMMOBILE E' COMPLESSIVAMENTE IN SUFFICIENTE STATO MANUTENTIVO.

**BENE N° 2** - RISTORANTE UBICATO A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26



ASTE GIUDIZIARIE

L'IMMOBILE E' ORIGINATO COME PARTE DI UN PIU' AMPIO COMPLESSO, RAGIONE PER CUI ESISTONO NUMEROSE PARTI COMUNI INDIVISE: TERRENO LIMITROFO, ACCESSI, CENTRALE TERMICA, SERVIZI DI COLLEGAMENTI A UTENZE.

**BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26**

ASTE GIUDIZIARIE

L'IMMOBILE E' ORIGINATO COME PARTE DI UN PIU' AMPIO COMPLESSO, RAGIONE PER CUI ESISTONO NUMEROSE PARTI COMUNI INDIVISE: TERRENO LIMITROFO, ACCESSI, SERVIZI DI COLLEGAMENTI A UTENZE.

LA CENTRALE TERMICA RISULTA PARTE COMUNE E BENE COMUNE NON CENSIBILE TRA SUB 16 DI ALTRA PROPRIETA' E SUB 17 IN BASE A ATTO DI VENDITA DEL SUB 16:

ATTO DEL 08/06/2011 REP. 13385 RACC. 8364

ASTE GIUDIZIARIE

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

ASTE GIUDIZIARIE

**BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26**

-DAL C.D.U. NON SI RAVVEDONO SUL MAPPAL SERVITU' PUBBLICHE O USI CIVICI.

-ESISTONO USI PROMISCUI DI IMPIANTI GENERALI (ACQUA, FOGNATURE, GAS...).

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26**

-DAL C.D.U. NON SI RAVVEDONO SUL MAPPAL SERVITU' PUBBLICHE O USI CIVICI.

-ESISTONO USI PROMISCUI DI IMPIANTI GENERALI (ACQUA, FOGNATURE, GAS...).

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26**

Esposizione: SUD/EST E NORD/OVEST

Altezza interna utile: 3.00 CIRCA

Str. verticali: MURATURA

Solai: LATEROCEMENTO

Copertura: A FALDE IN LEGNO IN BUONO STATO

Manto di copertura: TEGOLE

Pareti esterne ed interne: interni in muratura FORATI, ESTERNI IN MURATURA E RIVESTIMENTO IN MATTONI A VISTA O INTONACO

Pavimentazione interna: MISTA: PIASTRELLE DI VARIE TIPOLOGIE

Infissi esterni ed interni: ALLUMINIO

Scale:

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA, TRISCALDAMENTO CON VENTIL, CALDAIA AUTONOMA NON FUNZIONANTE -MANCA IMPIANTO ALLARME-

IMPIANTO DELL'ACQUA IN COMUNE CON APPARTAMENTO.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Terreno esclusivo: NO  
Posto auto: NON ASSEGNATO.  
Soffitta, cantina o simili: SI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26**

Esposizione: -  
Altezza interna utile: 3.00 CIRCA  
Str. verticali: MURATURA  
Solai: LATEROCEMENTO  
Copertura: -  
Manto di copertura:  
Pareti esterne ed interne: interni in muratura ESTERNI IN MURATURA  
Pavimentazione interna: -  
Infissi esterni ed interni: -  
Scale: -  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTO ELETTRICO -CALDAIA -  
Terreno esclusivo: NO  
Posto auto: -  
Soffitta, cantina o simili: -

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26**

AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO L'IMMOBILE RISULTA NON UTILIZZATO DAL 2020 CIRCA.

**BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26**

LA CENTRALE TERMICA RISULTA PARTE COMUNE E BENE COMUNE NON CENSIBILE TRA SUB 16 DI ALTRA PROPRIETA' E SUB 17 IN BASE A ATTO DI VENDITA DEL SUB 16:  
ATTO DEL 08/06/2011 REP. 13385 RACC. 8364.  
NON E' STATO POSSIBILE ACCEDERE ALL'INTERNO DEL LOCALE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PROVENIENZE VENTENNALI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
26 di 63



**BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26**

| Periodo                         | Proprietà   | Atti                            |             |                      |                    |
|---------------------------------|-------------|---------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 09/11/1990 al<br>12/10/2001 |             | <b>ATTO CESSIONE QUOTE</b>      |             |                      |                    |
|                                 |             | <b>Rogaute</b>                  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |             | SATTA FLORES                    | 09/11/1990  |                      |                    |
|                                 |             | <b>Trascrizione</b>             |             |                      |                    |
|                                 |             | <b>Presso</b>                   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |             |                                 |             |                      |                    |
|                                 |             | <b>Registrazione</b>            |             |                      |                    |
|                                 |             | <b>Presso</b>                   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |             |                                 |             |                      |                    |
|                                 |             | Dal 12/10/2001 al<br>09/01/2024 |             | <b>SUCCESSIONE</b>   |                    |
| <b>Rogaute</b>                  | <b>Data</b> |                                 |             | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 | 12/10/2001  |                                 |             |                      |                    |
| <b>Trascrizione</b>             |             |                                 |             |                      |                    |
| <b>Presso</b>                   | <b>Data</b> |                                 |             | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |             |                                 |             |                      |                    |
| <b>Registrazione</b>            |             |                                 |             |                      |                    |
| <b>Presso</b>                   | <b>Data</b> |                                 |             | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |             |                                 |             |                      |                    |
|                                 |             |                                 |             |                      |                    |

NON RISULTANO ATTI SUCCESSIVI AL PIGNORAMENTO-  
NON RISULTANO ATTI DI COMPRAVENDITA DELL'IMMOBILE.  
SI ALLEGA ATTO DI CESSIONE QUOTE DEL 09/11/1990 E ATTO DI SUCCESSIONE 2001

**BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26**

| Periodo                         | Proprietà | Atti                       |             |                      |                    |
|---------------------------------|-----------|----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 09/11/1990 al<br>12/10/2001 |           | <b>ATTO CESSIONE QUOTE</b> |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Rogaute</b>             | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |           | SATTA FLORES               | 09/11/1990  |                      |                    |
|                                 |           | <b>Trascrizione</b>        |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |           |                            |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Registrazione</b>       |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |           |                            |             |                      |                    |
|                                 |           |                            |             |                      |                    |

|                                 |                      |            |               |             |
|---------------------------------|----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 12/10/2001 al<br>08/06/2011 | Presso               | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                      |            |               |             |
|                                 | <b>SUCCESSIONE</b>   |            |               |             |
|                                 | Rogante              | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                      | 12/10/2001 |               |             |
|                                 | <b>Trascrizione</b>  |            |               |             |
|                                 | Presso               | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                      |            |               |             |
|                                 | <b>Registrazione</b> |            |               |             |
|                                 | Presso               | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                      |            |               |             |
| Dal 08/06/2011 al<br>18/01/2024 | <b>COMPRAVENDITA</b> |            |               |             |
|                                 | Rogante              | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 | DOTT ENRICO MAJONI   | 08/06/2011 | 13385         | 8364        |
|                                 | <b>Trascrizione</b>  |            |               |             |
|                                 | Presso               | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                      |            |               |             |
|                                 | <b>Registrazione</b> |            |               |             |
|                                 | Presso               | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                      |            |               |             |

NON RISULTANO ATTI SUCCESSIVI AL PIGNORAMENTO-

SI ALLEGA ATTO DI CESSIONE QUOTE DEL 09/11/1990 E ATTO DI SUCCESSIONE 2001

LA CENTRALE TERMICA RISULTA PARTE COMUNE E BENE COMUNE NON CENSIBILE TRA SUB 16 DI ALTRA PROPRIETA' E SUB 17 IN BASE A ATTO DI VENDITA DEL SUB 16:  
ATTO DEL 08/06/2011 REP. 13385 RACC. 8364

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

#### **BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 09/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO  
Iscritto a novara il 26/06/2006  
Reg. gen. 9636 - Reg. part. 1870  
Importo: € 900.000,00  
A favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA  
Contro  
Capitale: € 450.000,00

Note: A margine risultano da Certificazione Notarile allegata: -ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 952 del 04/07/2011 per restrizione dei beni -esclusione sub 16- -ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N 1932 del 12/11/2013 per sospensione rate- -ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N 575 del 23/06/2014 per sospensione rate-

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a NOVARA il 26/02/2015  
Reg. gen. 2070 - Reg. part. 171  
Importo: € 63.000,00  
A favore di VENETO BANCA S.C.P.A.  
Contro  
Capitale: € 35.000,00

#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERBANIA il 29/06/2023  
Reg. gen. 8115 - Reg. part. 6709  
A favore di BANCO BPM S.P.A.  
Contro

#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

#### **BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 09/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO  
Iscritto a novara il 26/06/2006  
Reg. gen. 9636 - Reg. part. 1870  
Importo: € 900.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA  
Contro  
Capitale: € 450.000,00

Note: A margine risultano da Certificazione Notarile allegata: -ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 952 del 04/07/2011 per restrizione dei beni -esclusione sub 16- -ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N 1932 del 12/11/2013 per sospensione rate- -ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N 575 del 23/06/2014 per sospensione rate-

#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERBANIA il 29/06/2023  
Reg. gen. 8115 - Reg. part. 6709  
A favore di BANCO BPM S.P.A.

Contro

#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

LA CENTRALE TERMICA RISULTA PARTE COMUNE E BENE COMUNE NON CENSIBILE TRA SUB 16 DI ALTRA PROPRIETA' E SUB 17 IN BASE A ATTO DI VENDITA DEL SUB 16: \_\_\_\_\_  
ATTO DEL 08/06/2011 REP. 13385 RACC. 8364.

DA ISPEZIONE NON RISULTA DETTO ATTO CHE SI ALLEGA.

#### NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26**

DA C.D.U. CHE SI ALLEGA RISULTA L'AREA IN:

" AREE ATTREZZATE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO-ATTREZZATURE PRIVATE DI USO PUBBLICO- ART 29 N.T.A."

**BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26**

DA C.D.U. CHE SI ALLEGA RISULTA L'AREA IN:

" AREE ATTREZZATE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO-ATTREZZATURE PRIVATE DI USO PUBBLICO- ART 29 N.T.A."



## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

DA RICHIESTA PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI ARONA SONO STATE REPERITE LE SEGUENTI PRATICHE RIGUARDANTI L'IMMOBILE:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 422/1991 DEL 11/07/1991 PRATICA 1682/1991 PER RISANAMENTO E AMPLIAMENTO
- VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA- N. 486/1991 DEL 16/01/1992 VARIANTE
- VARIANTE N PROT 2398/1992 DEL 18/11/1992
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2592/2002 DEL 11/11/2002 PER COPERTURA VANO SCALA E TINTEGGIATURA FACCIATE

#### **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.

L'A.P.E. E' STATO COMPILATO E PRODOTTO DAL C.T.U.

ESISTE SOSTANZIALE CORRISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI E QUANTO CONCESSIONATO.

ESTERNAMENTE SU AREA COMUNE VI E' UNA STRUTTURA TIPO DEHOR CON TELI IN PLASTICA E COPERTURA PROVVISORIA, DA SMANTELLARE.

Per le cantine sono state usate le metrature catastali essendo i locali notevolmente ingombri e senza luce per cui non è stato possibile rilevarne i confini reali.

### **BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

DA RICHIESTA PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI ARONA SONO STATE REPERITE LE SEGUENTI PRATICHE RIGUARDANTI L'IMMOBILE:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 422/1991 DEL 11/07/1991 PRATICA 1682/1991 PER RISANAMENTO E AMPLIAMENTO
- VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA- N. 486/1991 DEL 16/01/1992 VARIANTE
- VARIANTE N PROT 2398/1992 DEL 18/11/1992
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2592/2002 DEL 11/11/2002 PER COPERTURA VANO SCALA E TINTEGGIATURA FACCIATE



- 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 SOSTANZIALE CORRISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI E QUANTO CONCESSIONATO.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

#### NON RISULTANO ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

#### NON RISULTANO ONERI CONDOMINIALI





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26

DESCRIZIONE

BOX IN LAMIERA  
IN SCARSO STATO DI MANUTENZIONE.

ZONA CENTRALE DELLA FRAZIONE MERCURAGO DI ARONA, POSIZIONE SOPRAELEVATA RISPETTO ALLA STRADA.  
LIMITATI PARCHEGGI PUBBLICI NELLE VICINANZE.  
ZONA BEN SERVITA DA SERVIZI GENERALI.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- 
- 
- 

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

- 
- 
-



**RISULTA IN SEPARAZIONE DEI BENI E  
 RISULTANO DI STATO LIBERO**

**CONFINI**

L'APPARTAMENTO CONFINA:  
 A NORD : Mapp 323-347  
 A EST e SUD: terreno mapp 348  
 A OVEST: autorimessa altra proprietà

**CONSISTENZA**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Autorimessa                                  | 12,00 mq         | 12,00 mq         | 1            | 12,00 mq                 | 0,00 m  | P.T.  |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>12,00 mq</b>          |         |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | %       |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>12,00 mq</b>          |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali   |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 11/02/1988 al 09/11/1990 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 26, Part. 289, Sub. 15<br>Categoria C6<br>Superficie catastale 49 mq<br>Piano T |
| Dal 09/11/1990 al 12/10/2001 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 26, Part. 289, Sub. 15<br>Categoria C6<br>Superficie catastale 49 mq<br>Piano T |
| Dal 12/10/2001 al 11/03/2002 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 26, Part. 289, Sub. 15<br>Categoria C6<br>Superficie catastale 49 mq<br>Piano T |
| Dal 11/03/2002 al 27/04/2004 | II        | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 26, Part. 289, Sub. 15<br>Categoria C6  |

|                              |     |  |
|------------------------------|-----|--|
|                              | 1/3 | Superficie catastale 11 mq<br>Piano T  |
| Dal 27/04/2004 al 08/01/2024 |     | 1) Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 26, Part. 348, Sub. 15<br>Categoria C6<br>Cl.1<br>Superficie catastale 11 mq<br>Rendita € 53,40<br>Piano T |

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

### DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |  |
|                         | 26     | 348   | 15   |                     | C6        | 4      |             | 11 mq                | 53,4 €  | T     |          |  |

### Corrispondenza catastale

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

CORRISPONDE SOSTANZIALE CORRISPONDENZA.

### PRECISAZIONI

TRATTASI DI BOX IN LAMIERA, ACCESSIBILE DA CORTILE COMUNE STERRATO. IL BOX RISULTA IN SCARSO STATO MANUTENTIVO. SERRATURA MANCANTE E SEGNI DI RUGGINE. ALL'INTERNO VI SONO VARI MATERIALI DI SCARTO CHE RENDONO AL MOMENTO NON UTILIZZABILE IL BOX.

### PATTI

DAGLI ATTI IN POSSESSO NON SI SONO EVINTI PATTI.

## STATO CONSERVATIVO

IL BOX RISULTA IN SCARSO STATO MANUTENTIVO. SERRATURA MANCANTE E SEGNI DI RUGGINE. ALL'INTERNO VI SONO VARI MATERIALI DI SCARTO.

## PARTI COMUNI

IL TERRENO DI ACCESSO E' COMUNE.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

-DAL C.D.U. NON SI RAVVEDONO SUL MAPPALRE SERVITU' PUBBLICHE O USI CIVICI.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: SUD/NORD

Altezza interna utile: 2.20

Str. verticali: LAMIERA

Solai:

Copertura: LAMIERA

Manto di copertura: LAMIERA

Pareti esterne ed interne: LAMIERA

Pavimentazione interna: NON RILEVABILE

Infissi esterni ed interni: PORTA MANUALE IN LAMIERA

Scale:

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: ASSENZA DI IMPIANTI

Terreno esclusivo: NO

Posto auto: .

Soffitta, cantina o simili: NO

## STATO DI OCCUPAZIONE

AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO L'IMMOBILE RISULTA USATO COME RICOVERO. VI SONO ALL'INTERNO VARI MATERIALI DI SCARTO MALAMENTE ACCATASTATI CHE RENDONO AL MOMENTO NON UTILIZZABILE IL BOX COME RICOVERO AUTO.



## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                         | Proprietà   | Atti                            |             |                      |                    |
|---------------------------------|-------------|---------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 09/11/1990 al<br>12/10/2001 |             | <b>ATTO CESSIONE QUOTE</b>      |             |                      |                    |
|                                 |             | <b>Rogante</b>                  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |             | SATTA FLORES                    | 09/11/1990  |                      |                    |
|                                 |             | <b>Trascrizione</b>             |             |                      |                    |
|                                 |             | <b>Presso</b>                   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |             |                                 |             |                      |                    |
|                                 |             | <b>Registrazione</b>            |             |                      |                    |
|                                 |             | <b>Presso</b>                   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |             |                                 |             |                      |                    |
|                                 |             | Dal 12/10/2001 al<br>09/01/2024 |             | <b>SUCCESSIONE</b>   |                    |
| <b>Rogante</b>                  | <b>Data</b> |                                 |             | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 | 12/10/2001  |                                 |             |                      |                    |
| <b>Trascrizione</b>             |             |                                 |             |                      |                    |
| <b>Presso</b>                   | <b>Data</b> |                                 |             | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |             |                                 |             |                      |                    |
| <b>Registrazione</b>            |             |                                 |             |                      |                    |
| <b>Presso</b>                   | <b>Data</b> |                                 |             | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |             |                                 |             |                      |                    |

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 risulta attualmente invariata.

NON RISULTANO ATTI SUCCESSIVI AL PIGNORAMENTO-

NON RISULTANO ATTI DI COMPRAVENDITA DELL'IMMOBILE.

SI ALLEGA ATTO DI CESSIONE QUOTE DEL 09/11/1990 E ATTO DI SUCCESSIONE 2001

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 09/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO

Iscritto a novara il 26/06/2006

Reg. gen. 9636 - Reg. part. 1870

Importo: € 900.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA

Contro

Capitale: € 450.000,00

Note: A margine risultano da Certificazione Notarile allegata: -ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 952 del 04/07/2011 per restrizione dei beni -esclusione sub 16- -ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N 1932 del 12/11/2013 per sospensione rate- -ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N 575 del 23/06/2014 per sospensione rate-

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da APERTURA DI CREDITO

Iscritto a NOVARA il 26/02/2015

Reg. gen. 2070 - Reg. part. 171

Importo: € 63.000,00

A favore di VENETO BANCA S.C.P.A.

Contro

Capitale: € 35.000,00

**Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERBANIA il 29/06/2023

Reg. gen. 8115 - Reg. part. 6709

A favore di BANCO BPM S.P.A.

Contro

**NORMATIVA URBANISTICA**

DA C.D.U. CHE SI ALLEGA RISULTA L'AREA IN:

" AREE ATTREZZATE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO-ATTREZZATURE PRIVATE DI USO PUBBLICO- ART 29 N.T.A."

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

DA RICHIESTA PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI ARONA SONO STATE REPERITE LE SEGUENTI PRATICHE RIGUARDANTI L'IMMOBILE:

- CONDONO EDILIZIO N 588/86

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

**L'IMMOBILE RISULTA REGOLARE**

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

**NON RISULTANO ONERI CONDOMINIALI**







LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Corte o resede ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26

DESCRIZIONE

TRATTASI DELLA CORTE COMUNE, CIRCOSTANTE E SU CUI INSISTONO I LOTTI DELLA ESECUZIONE E ALTRI. TALE CORTE E' CATALOGATA CATASTALMENTE QUALE BENE COMUNE NON CENSIBILE, IN COMUNE TRA VARI LOTTI E FUNGE DA ACCESSO CARRAIO E PEDONALE, NONCHE' VIENE UTILIZZATA IN PARTE A PARCHEGGIO.

LA CORTE E' PEL LA MAGGIOR PARTE STERRATA. VI E' UNA PORZIONE ASFALTATA E UNA ALTRA PORZIONE PIASTRELLATA, CON CAMMINAMENTI E ALCUNE AIUOLE.

NON PUO' COSTITUIRE BENE AUTONOMO DI VENDITA. IL SUO VALORE E' RICOMPRESO NEL VALORE DEI SINGOLI LOTTI POSTI IN VENDITA.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Trattasi di riunione di procedura 39/2024 CON LA PRESENTE PROCEDURA 36/2023.

TITOLARITÀ

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

- 

-

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

- 
- 
- 

-----  
RISULTA IN SEPARAZIONE DEI BENI E  
RISULTANO DI STATO LIBERO

IL TERRENO NON E' MAI STATO OGGETTO DI UNA COMPRAVENDITA DIRETTA, ED ESSENDO UN BENE COMUNE NON CENSIBILE NON VI SONO PROPRIETARI ESCLUSIVI ED E' RICOMPRESO IN QUOTA INDIVISA NEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA DEGLI IMMOBILI DI CUI COSTITUISCE BENE COMUNE.

NELLO SPECIFICO VIENE MENZIONATO NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA :

- DEL SUB 20 (ex 5) QUALE B.C.N.C. E QUALE TERRENO GRAVATO DA SERVITU' DI PASSO PER IL GARAGE POSTO SUL MAPP.323 -immobile venduto e non oggetto della procedura-;
- DEL SUB 16. QUALE B.C.N.C. IL SUB 16 E' ATTUALMENTE AD USO PALESTRA E PARTE DEL MAPPALE E' UTILIZZATO COME PARCHEGGIO SCOPERTO DEI FRUITORI DELLA PALESTRA STESSA.-immobile venduto e non oggetto della procedura-;
- QUALE B.C.N.C. AI MAPP 15,17,18,7 RISTORANTE/BAR E APPARTAMENTO E GARAGE POSTI IN VENDITA CON LA PRESENTE PROCEDURA.
- INOLTRE TALE TERRENO, CHE SI SVILUPPA A UNA QUOTA SOPRAELEVATA RISPETTO ALLA STRADA, HA A PIANO TERRA PROSPETTANTE LA STRADA COMUNALE, UNA SERIE DI AUTORIMESSE SEMINTERRATE (6) NON OGGETTO DI PROCEDURA, PER I QUALI SI ALLEGA ATTO NOTARILE DI ACQUISTO, OVE SI SPECIFICA CHE I GARAGE ACQUISTANO LA PROPRIETA' SUPERFICIARIA, MENTRE IL TERRENO RIMANE IN CAPO AGLI ESECUTATI ED AGLI ALTRI AVENTI TITOLO.( atto 3873/2394 del 28/12/2004 Notaio Majoni in Arona). NON RISULTA NELL'ATTO IL DIRITTO ALL'ACCESSO O ALL'USO DEL TERRENO AL DI LA' DELLA AUTORIMESSA E DELLO SPAZIO DI MANOVRA ANTISTANTE.

I SUBALTERNI INCIDENTI SUL LOTTO SONO:

SUB 20 Appartamento di altra proprietà;

SUB 16 Palestra di altra proprietà;

SUB 9/10/11/12/13/14 Garages, non oggetto della procedura che hanno acquisito la proprietà superficaria;

SUB 17/18/7/15/ Immobili oggetto della presente procedura.

Sul presente format è segnata la quota di proprietà quale 1/1 poichè il sistema non permette il salvataggio se non compilando detta voce, e di fatto non vi è l'opzione di "indiviso", ma nessuno ha la piena proprietà.

CONFINI





IL LOTTO DI TERRENO CONFINA:  
A NORD MAPPALE 347,323;  
A EST STRADA COMUNALE;  
A SUD STRADA COMUNALE;  
A OVEST MAPP 374 E MAPP 465.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CONSISTENZA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Cortile                                      | 1650,00 mq       | 2743,00 mq       | 1            | 2743,00 mq               | 0,00 m  | 0     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>2743,00 mq</b>        |         |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | %       |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>2743,00 mq</b>        |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IL TERRENO HA UNA CONSISTENZA DI 2743 MQ CATASTALI, MA DI FATTO L'AREA LIBERA DA COSTRUZIONI E' CIRCA 1650M MQ.  
SU DETTA SUPERFICIE LIBERA VI SONO INGRESSI, CAMMINAMENTI, STRADA ASFALTATA E PARCHEGGI.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà   | Dati catastali   |
|------------------------------|---|--|
| Dal 01/06/1971 al 31/03/2004 | Catasto Terreni: Aree di Enti Urbani e Promiscui. | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 26, Part. 231<br>Categoria EU<br>Superficie catastale 2400 mq |
| Dal 31/03/2004 al 19/01/2024 | Catasto Terreni: Aree di Enti Urbani e Promiscui. | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 26, Part. 348<br>Categoria EU, Cons. 2743                     |

TRATTANDOSI AL CATASTO TERRENI DI ENTE URBANO E AL CATASTO FABBRICATO DI BENE COMUNE NON CENSIBILE, IL LOTTO NON HA INTESTATARI CATASTALI NE' RENDITA.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DATI CATASTALI

|                                |
|--------------------------------|
| <b>Catasto fabbricati (CF)</b> |
|--------------------------------|

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

| Dati identificativi |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Sezione             | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                     | 26     | 348   | 19   |                     | EU        | 0      | 0           | 2743 mq              |         |       |          |

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |             |        |                       |                    |                 |          |  |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |             |        |                       |                    |                 |          |  |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità     | Classe | Superficie ha area ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |  |
| 26                   | 348   |      |       |                     | ENTE URBANO |        | 2743 mq               |                    |                 |          |  |

#### Corrispondenza catastale

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

LA PLANIMETRIA RISULTA SOSTANZIALMENTE CONFORME. NON SONO STATE ESEGUITE MISURAZIONI STRUMENTALI DI VERIFICA.

#### PRECISAZIONI

TRATTASI DELLA CORTE COMUNE CIRCOSTANTE E SU CUI INSISTONO I LOTTI DELLA PROCEDURA.

TALE CORTE E' CATALOGATA CATASTALMENTE QUALE BENE COMUNE NON CENSIBILE IN COMUNE TRA VARI LOTTI E FUNGE DA ACCESSO CARRAIO E PEDONALE, NONCHE' VIENE UTILIZZATA IN PARTE A PARCHEGGIO.

LA CORTE E' PREVALENTEMENTE STERRATA, INCOLTA, CON PORZIONE DI INGRESSO E AREA VICINO ALLA PALESTRA IN ASFALTO, ALTRE PICCOLE PORZIONI A VERDE E VARI CAMMINAMENTI IN CEMENTO O LASTICATI.

E' PARZIALMENTE RECINTATA E SI SVILUPPA A UNA QUOTA SOPRAELEVATA RISPETTO ALLA STRADA.

HA A PIANO TERRA PROSPETTANTE LA STRADA COMUNALE, UNA SERIE DI AUTORIMESSE NON OGGETTO DI PROCEDURA, CHE HANNO SOLO DIRITTO DI SUPERFICIE E PER I QUALI IL LOTTO COSTITUISCE ANCHE COPERTURA.

I SUBALTERNI CHE INSISTONO SUL TERRENO SONO:

SUB 20 Appartamento di altra proprietà;

SUB 16 Palestra di altra proprietà;

SUB 9/10/11/12/13/14 garages;

## PATTI

---

DAGLI ATTI IN POSSESSO NON SI SONO EVINTI PATTI.

SI PRECISA PERO' CHE LA PROPRIETA', ORIGINARIAMENTE UNITARIA, HA SUBITO NEL TEMPO VARIE VENDITE DI ALCUNI SUBALTERNI.

DALLE NOTE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL SUB 20 ( NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO ) SI RIPORTA:

"IN PARTICOLARE LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI ESSERE A CONOSCENZA DEI PATTI E CONDIZIONI CONTENUTI NELL' ATTO A ROGITO

NOTAIO GIUSEPPE MANFREDINI GIA' DI ARONA IN DATA 30 MAGGIO 1958 REP.N. 5907, REGISTRATO AD ARONA IN DATA 17 GIUGNO 1958 AL N. 742 MOD. 1 VOL. 126 E TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VERBANIA CON NOTA IN DATA 25 GIUGNO 1958 AI NN. 1784/391 DEL REGISTRO D'ORDINE ED AI NN. 1608/1292 DEL REGISTRO FORMALITA', NONCHE' DELLE SERVITU' E DEGLI OBBLIGHI IN ESSO RICHIAMATI."

## STATO CONSERVATIVO

---

IL LOTTO HA UNA PORZIONE COSTITUENTE STRADA DI INGRESSO E PARCHEGGIO AL PIANO, IN BUONE CONDIZIONI. LA RESTANTE PARTE E' PRIVA DI MANUTENZIONE.

## PARTI COMUNI

---

IL LOTTO E' ESSO STESSO UNA PARTE COMUNE INDIVISA.

## SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

-DAL C.D.U. NON SI RAVVEDONO SUL MAPPALE SERVITU' PUBBLICHE O USI CIVICI.

-ESISTONO USI PROMISCUI DI IMPIANTI GENERALI (ACQUA, FOGNATURE, GAS...).

-DA NOTA DI ATTO DI TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 27/10/2009 E DEL 01/04/2021 (CHE SI ALLEGA) RIFERITO AL SUB 20 E MAPP 323 GARAGE, SI RIPORTA CHE PER TALE MAPPALE 323, E' COSTITUITA SERVITU' DI PASSO SUL MAPPALE 231 (ORA 348) QUALE ACCESSO AL GARAGE. (ATTO 3473/1052 DEL 30/01/2001 NOTAIO MAJONI)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

TERRENO STERRATO CON PORZIONI DI CAMMINAMENTI E PARTI ASFALTATE E CON SOTTOSTANTI URBANIZZAZIONI COMUNI NON VISIBILI.

LO STATO DI MANUTENZIONE E' SUFFICIENTE/SCARSO.



STATO DI OCCUPAZIONE

AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO IL TERRENO RISULTA IN USO AGLI ESECUTATI E AGLI ALTRI PROPRIETARI IN SUPERFICIE.  
PARTICOLARMENTE IN USO ALLA PALESTRA E AI SUOI USUFRUENTI NELLA PORZIONE DI INGRESSO E LIMITROFA ALLA PALESTRA.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                         | Proprietà   | Atti                            |             |                            |                    |
|---------------------------------|-------------|---------------------------------|-------------|----------------------------|--------------------|
| Dal 09/11/1990 al<br>12/10/2001 |             | <b>ATTO CESSIONE QUOTE</b>      |             |                            |                    |
|                                 |             | <b>Rogante</b>                  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b>       | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |             | SATTA FLORES                    | 09/11/1990  |                            |                    |
|                                 |             | <b>Trascrizione</b>             |             |                            |                    |
|                                 |             | <b>Presso</b>                   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>           | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |             |                                 |             |                            |                    |
|                                 |             | <b>Registrazione</b>            |             |                            |                    |
|                                 |             | <b>Presso</b>                   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>             | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |             |                                 |             |                            |                    |
|                                 |             | Dal 30/01/2001 al<br>21/10/2009 |             | <b>COMPRAVENDITA sub 5</b> |                    |
| <b>Rogante</b>                  | <b>Data</b> |                                 |             | <b>Repertorio N°</b>       | <b>Raccolta N°</b> |
| NOTAIO ENRICO MAJONI            | 30/01/2001  |                                 |             | 2473                       | 1052               |
| <b>Trascrizione</b>             |             |                                 |             |                            |                    |
| <b>Presso</b>                   | <b>Data</b> |                                 |             | <b>Reg. gen.</b>           | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |             |                                 |             |                            |                    |
| <b>Registrazione</b>            |             |                                 |             |                            |                    |
| <b>Presso</b>                   | <b>Data</b> |                                 |             | <b>Reg. N°</b>             | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |             |                                 |             |                            |                    |
| Dal 12/10/2001 al<br>09/01/2024 |             |                                 |             | <b>SUCCESSIONE</b>         |                    |
|                                 |             | <b>Rogante</b>                  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b>       | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |             |                                 | 12/10/2001  |                            |                    |

Dal 28/12/2004 al 12/09/2024

Dal 08/06/2011 al 12/09/2024

Dal 29/03/2021

| Trascrizione                 |            |               |             |
|------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Presso                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |            |               |             |
| Registrazione                |            |               |             |
| Presso                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |            |               |             |
| VENDITA                      |            |               |             |
| Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
| ENRICO MAJONI                | 28/12/2004 | 3873          | 2394        |
| Trascrizione                 |            |               |             |
| Presso                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |            |               |             |
| Registrazione                |            |               |             |
| Presso                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |            |               |             |
| COMPRAVENDITA SUB 16 E 18    |            |               |             |
| Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
| ENRICO MAJONI                | 08/06/2011 | 13385         | 8364        |
| Trascrizione                 |            |               |             |
| Presso                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |            |               |             |
| Registrazione                |            |               |             |
| Presso                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |            |               |             |
| COMPRAVENDITA SUB 20 (già 5) |            |               |             |
| Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
| GABRIELE SALERNO             | 29/03/2021 | 63911         | 20539       |
| Trascrizione                 |            |               |             |
| Presso                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |            |               |             |
| Registrazione                |            |               |             |
| Presso                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |            |               |             |



IL TERRENO NON E' MAI STATO OGGETTO DI UNA COMPRAVENDITA DIRETTA, ED ESSENDO UN BENE COMUNE NON CENSIBILE NON VI SONO PROPRIETARI ESCLUSIVI ED E' RICOMPRESO IN QUOTA INDIVISA NEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA DEGLI IMMOBILI DI CUI COSTITUISCE BENE COMUNE.  
NELLO SPECIFICO VIENE MENZIONATO NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA :

- DEL SUB 20 (ex 5) QUALE B.C.N.C. E QUALE TERRENO GRAVATO DA SERVITU' DI PASSO PER IL GARAGE POSTO SUL MAPP.323 -immobile venduto e non oggetto della procedura-;
- DEL SUB 16. QUALE B.C.N.C. IL SUB 16 E' ATTUALMENTE AD USO PALESTRA E PARTE DEL MAPPALE E' UTILIZZATO COME PARCHEGGIO SCOPERTO DEI FRUITORI DELLA PALESTRA STESSA.-immobile venduto e non oggetto della procedura-;
- NELLA SUCCESSIONE QUALE B.C.N.C. AI MAPP 15,17,18,7 RISTORANTE/BAR E APPARTAMENTO E GARAGE POSTI IN VENDITA CON LA PRESENTE PROCEDURA.
- INOLTRE TALE TERRENO, CHE SI SVILUPPA A UNA QUOTA SOPRAELEVATA RISPETTO ALLA STRADA, HA A PIANO TERRA PROSPETTANTE LA STRADA COMUNALE, UNA SERIE DI AUTORIMESSE SEMINTERRATE (6) NON OGGETTO DI PROCEDURA, PER I QUALI SI ALLEGA ATTO NOTARILE DI ACQUISTO, OVE SI SPECIFICA CHE I GARAGE ACQUISTANO LA PROPRIETA' SUPERFICIARIA, MENTRE IL TERRENO RIMANE IN CAPO AGLI ESECUTATI ED AGLI ALTRI AVENTI TITOLO.( atto 3873/2394 del 28/12/2004 Notaio Majoni in Arona)

I SUBALTERNI INCIDENTI SUL LOTTO SONO:

- SUB 20 Appartamento di altra proprietà;
- SUB 16 Palestra di altra proprietà;
- SUB 9/10/11/12/13/14 Garages, non oggetto della procedura che hanno acquisito la proprietà superficiaria;
- SUB 17/18/7/15/ Immobili oggetto della presente procedura.

Sul format è segnata la quota di proprietà quale 1/1 poichè il sistema non permette il salvataggio se non compilando detta voce, e di fatto non vi è l'opzione di "indiviso", ma nessuno ha la piena proprietà.

NON RISULTANO ATTI SUCCESSIVI AL PIGNORAMENTO-

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 09/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni  
ASTE  
GIUDIZIARIE

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERBANIA il 25/07/2024  
Reg. gen. 8464 - Reg. part. 7091  
A favore di BANCO BPM S.P.A.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE  
49 di 63



## NORMATIVA URBANISTICA

---

DA C.D.U. CHE SI ALLEGA RISULTA L'AREA IN:

" AREE ATTREZZATE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO-ATTREZZATURE PRIVATE DI USO PUBBLICO- ART 29 N.T.A."

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

SUL LOTTO RISULTANO EDIFICATI VARI IMMOBILI, ALCUNI OGGETTI DELLA PRESENTE PROCEDURA E PER I QUALI SI RIMANDA AI RELATIVI LOTTI.

SUI RESTANTI LOTTI NON OGGETTO DI PROCEDURA MA GRAVANTI SUL TERRENO E COMPRAVENDUTI, NON SONO STATI CONDOTTI ULTERIORI ACCERTAMENTI EDILIZI POST VENDITA.

IN MERITO AI GARAGES, SULL'ATTO ALLEGATO SI RIPORTA CHE ESSI FURONO EDIFICATI ANTE 1967 SENZA ULTERIORI SPECIFICHE E SU DI ESSI NON SONO STATI CONDOTTI ACCERTAMENTI URBANISTICO/EDILIZI.

## *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
NON RISULTANO ONERI CONDOMINIALI.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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

Il terreno Bene Comune Non Censibile Sub 19 e' stato indicato quale lotto 5 ma di fatto non è vendibile singolarmente come meglio specificato nella relativa relazione di stima.

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

## LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26  
 APPARTAMENTO SITO AL P.1. E ULTIMO DI IMMOBILE. ALL'APPARTAMENTO SI ACCEDE DA SCALA ESTERNA APERTA CON SBOCCO SU CAMMINAMENTO SU TERRAZZO DAL QUALE SI ACCEDE ALL'APPARTAMENTO COMPOSTO DA: UNICO LOCALE PRANZO-CUCINA CON ACCESSO VERSO SOGGIORNO AUTONOMO. DAL SOGGIORNO ATTRAVERSO CORRIDOIO SI ACCEDE A DUE CAMERE DA LETTO E UN BAGNO. APPARTAMENTO IN SUFFICIENTE STATO DI MANUTENZIONE. FINITURE STANDARD. TRIPLO AFFACCIO. VISTA SU CAPANNONE LIMITROFO E ABITAZIONI CIRCOSTANTI. ZONA CENTRALE DELLA FRAZIONE MERCURAGO DI ARONA, POSIZIONE SOPRAELEVATA RISPETTO ALLA STRADA. LIMITATI PARCHEGGI PUBBLICI NELLE VICINANZE. ZONA BEN SERVITA DA SERVIZI GENERALI.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 348, Sub. 7, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 86.250,00

A DETTO VALORE SI SOTTRAE IL COSTO PER REGOLARIZZAZIONI STIMATO IN 6.000,00 € PER UN VALORE FINALE DI 80.250,00 €

Da relazione O.M.I. anno 2023 i locali residenziali nella zona di Mercurago sono attestati in fascia di valori da 670 a 1000 €/mq.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Arona (NO) - VIA<br>ITALIA 26 | 77,00 mq                 | 1.150,00 €/mq   | € 86.250,00        | 100,00%          | € 86.250,00 |
| Valore di stima:   |                          |                 |                    |                  | € 86.250,00 |



**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26  
IMMOBILE ADIBITO A BAR-RISTORANTE IN ZONA CENTRALE DI MERCURAGO/ARONA. SI COMPONE DI AMPIA SALA RISTORANTE DIVISA IN 3 LOCALI, W.C. CUCINA, MAGAZZINI. ADDOSSATO VI E' IL LOCALE BAR CON SALA BAR MULTIUSO. LOCALI CANTINA E DEPOSITO. TERRENO CIRCOSTANTE INDIVISO CON ALTRE PROPRIETA'. LOCALI IN DISUSO DAL 2020 IN DISCRETO/SUFFICIENTE STATO DI MANUTENZIONE. ZONA CENTRALE DELLA FRAZIONE MERCURAGO DI ARONA, POSIZIONE SOPRAELEVATA RISPETTO ALLA STRADA. LIMITATI PARCHEGGI PUBBLICI NELLE VICINANZE. ZONA BEN SERVITA DA SERVIZI GENERALI.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 348, Sub. 17, Zc. 1, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 453.960,00

Da relazione O.M.I. anno 2023 i locali commerciali nella zona di Mercurago sono attestati in fascia di valori da 700 a 1250 €/mq e i locali terziari tra 700 e 1200 e/mq.

- **Bene N° 4** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Arona (NO) - VIA ITALIA 26  
IMMOBILE ADIBITO CENTRALE TERMICA IN COMUNE CON ALTRO IMMOBILE. TERRENO CIRCOSTANTE INDIVISO CON ALTRE PROPRIETA'. LOCALI IN DISUSO DAL 2020 IN DISCRETO/SUFFICIENTE STATO DI MANUTENZIONE. ZONA CENTRALE DELLA FRAZIONE MERCURAGO DI ARONA, POSIZIONE SOPRAELEVATA RISPETTO ALLA STRADA. LIMITATI PARCHEGGI PUBBLICI NELLE VICINANZE. ZONA BEN SERVITA DA SERVIZI GENERALI.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 348, Sub. 18, Categoria E

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/6)

Valore di stima del bene: € 1.540,00

Da relazione O.M.I. anno 2023 i locali magazzino nella zona di Mercurago sono attestati in fascia di valori da 195 a 350 €/mq.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 2 - Ristorante Arona (NO) - VIA ITALIA 26                       | 349,20 mq                | 1.300,00 €/mq   | € 453.960,00       | 100,00%          | € 453.960,00 |
| Bene N° 4 - Locale caldaia, cabina elettrica Arona (NO) - VIA ITALIA 26 | 11,00 mq                 | 280,00 €/mq     | € 3.080,00         | 50,00%           | € 1.540,00   |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 455.500,00 |

**LOTTO 3**

• **Bene N° 3** - Garage ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26  
 BOX IN LAMIERA IN SCARSO STATO DI MANUTENZIONE. ZONA CENTRALE DELLA FRAZIONE MERCURAGO DI ARONA, POSIZIONE SOPRAELEVATA RISPETTO ALLA STRADA. LIMITATI PARCHEGGI PUBBLICI NELLE VICINANZE. ZONA BEN SERVITA DA SERVIZI GENERALI.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 348, Sub. 15, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 4.800,00  
 Da relazione O.M.I. anno 2023 i box nella zona di Mercurago sono attestati in fascia di valori da 460 a 690 €/mq.

| Identificativo corpo                          | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale     |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------|
| Bene N° 3 - Garage Arona (NO) - VIA ITALIA 26 | 12,00 mq                 | 400,00 €/mq     | € 4.800,00         | 100,00%          | € 4.800,00 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 4.800,00 |

#### LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Corte o resede ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26  
 TRATTASI DELLA CORTE COMUNE, CIRCOSTANTE E SU CUI INSISTONO I LOTTI DELLA ESECUZIONE E ALTRI. TALE CORTE E' CATALOGATA CATASTALMENTE QUALE BENE COMUNE NON CENSIBILE, IN COMUNE TRA VARI LOTTI E FUNGE DA ACCESSO CARRAIO E PEDONALE, NONCHE' VIENE UTILIZZATA IN PARTE A PARCHEGGIO . LA CORTE E' PEL LA MAGGIOR PARTE STERRATA. VI E' UNA PORZIONE ASFALTATA E UNA ALTRA PORZIONE PIASTRELLATA, CON CAMMINAMENTI E ALCUNE AIUOLE. NON PUO' COSTITUIRE BENE AUTONOMO DI VENDITA. IL SUO VALORE E' RICOMPRESO NEL VALORE DEI SINGOLI LOTTI POSTI IN VENDITA.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 348, Sub. 19, Categoria EU al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 348, Qualità ENTE URBANO  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/1)  
 DATA LA NATURA DEL BENE, IL SUO ESSERE INDIVISO TRA NUMEROSE PROPRIETA', LO STATO DI CONSERVAZIONE SCARSO, LA FORMA RISULTANTE NON UNITARIA, AL MOMENTO SI CONSIDERA IL VALORE SPECIFICO POSTO IN VENDITA PARI A 0 €. IL VALORE E' QUINDI RICOMPRESO NELLA STIMA DI CIASCUN LOTTO.

SI RITIENE CHE DETTO TERRENO SAREBBE PIU' AGEVOLMENTE VENDIBILE E PRODUTTIVO SE FOSSE FRAZIONATO, IN PORZIONI DI MAGGIOR INTERESSE DEI VARI LOTTI:

- PORZIONE LIMITROFA ALLA PALESTRA SUB 16,
  - PORZIONE LIMITROFA AL RISTORANTE/BAR SUB 17,
  - PORZIONI RESTANTI COMUNI AI LOTTI.
- CIO' TRAVALICA LE POSSIBILITA' DEL C.T.U. NEL PRESENTE INCARICO.



| Identificativo corpo                                     | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------|
| Bene N° 5 - Corte o resede<br>Arona (NO) - VIA ITALIA 26 | 2743,00 mq               | 0,00 €/mq       | € 0,00             | 100,00%          | € 0,00 |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 0,00 |

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

SI SPECIFICA CHE IN ORIGINE TUTTO IL COMPLESSO IMMOBILIARE COSTITUENTE L'UNITA' SITA IN VIA ITALIA 26 ERA DI UNICA PROPRIETA'.

IL LOTTO POSTO IN VENDITA CON L'ATTUALE PROCEDIMENTO NE COSTITUISCE UNA PARTE CONSISTENTE MA SONO STATI NEL TEMPO ALIENATI N. 2 IMMOBILI CHE ATTUALMENTE CONTINUANO AD AVERE IN COMUNE L'AREA CORTILIZIA DI CUI AL SUB 19, OLTRE A VARIE CONDUTTURE DELLE UTENZE NON MEGLIO IDENTIFICATE: ALLACCI A FOGNATURE, IMPIANTI ECC.

-IL MAPP 348 SUB 16 E' STATO VENDUTO CON ATTO DI VENDITA DEL 08/06/2011 REP. 13385 RACC. 8364;  
-IL MAPP 348 SUB 20 E' STATO VENDUTO CON ATTO 30/01/2001 REP 2473 RACC. 1052; 21/10/2009 REP. 121953/ 24898; 29/03/2021 REP. 63911 RACC 20539.

-IL SUB 18 CENTRALE TERMICA E' IN COMPROPRIETA' COL SUB 16 COME DA ATTO DI VENDITA ALLEGATO, PER CUI SI PONE IN VENDITA IL 50% DEL BENE.

-IL SUB 19 E' UN BENE COMUNE NON CENSIBILE TRA VARIE PROPRIETA'.

LA RICOSTRUZIONE DEI TITOLI DI PROPRIETA' E DEI RELATIVI VINCOLI E PATTI SUGLI UMMOBILI E' STATA CONDOTTA ANALIZZANDO E REPERENDO I TITOLI DI COMPRAVENDITA DI ALCUNI SUBALTERNI SUSSEGUITESI NEGLI ANNI, POICHE' GLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA NON ERANO STATI MAI COMPRAVENDUTLSI ALLEGANO I RELATIVI ATTI RECUPERATI PER COMPLETEZZA.

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.

Arona, li 23/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bartorelli Claudia



**ASTE GIUDIZIARIE®**  
**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 11 Altri allegati - 1-fotografie; 2-documenti catastali; 3-documenti edilizi; 4-titoli di proprietà; 5- Ispezioni ipotecarie e C.D.U.; all 6- certificati esecutati; all 7- Dati Catasto; all 8-Perizia epurata; all 9- Bando di vendita; All 10- Pubblicità Commerciale ; All 11-Documentazione lotto 5 per riunione procedure- (Aggiornamento al 23/09/2024)



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26  
APPARTAMENTO SITO AL P.1. E ULTIMO DI IMMOBILE. ALL'APPARTAMENTO SI ACCEDE DA SCALA ESTERNA APERTA CON SBOCCO SU CAMMINAMENTO SU TERRAZZO DAL QUALE SI ACCEDE ALL'APPARTAMENTO COMPOSTO DA: UNICO LOCALE PRANZO-CUCINA CON ACCESSO VERSO SOGGIORNO AUTONOMO. DAL SOGGIORNO ATTRAVERSO CORRIDOIO SI ACCEDE A DUE CAMERE DA LETTO E UN BAGNO. APPARTAMENTO IN SUFFICIENTE STATO DI MANUTENZIONE. FINITURE STANDARD. TRIPLO AFFACCIO. VISTA SU CAPANNONE LIMITROFO E ABITAZIONI CIRCOSTANTI. ZONA CENTRALE DELLA FRAZIONE MERCURAGO DI ARONA, POSIZIONE SOPRAELEVATA RISPETTO ALLA STRADA. LIMITATI PARCHEGGI PUBBLICI NELLE VICINANZE. ZONA BEN SERVITA DA SERVIZI GENERALI.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 348, Sub. 7, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: DA C.D.U. CHE SI ALLEGA RISULTA L'AREA IN: " AREE ATTREZZATE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO-ATTREZZATURE PRIVATE DI USO PUBBLICO- ART 29 N.T.A."

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26  
IMMOBILE ADIBITO A BAR-RISTORANTE IN ZONA CENTRALE DI MERCURAGO/ARONA. SI COMPONE DI AMPIA SALA RISTORANTE DIVISA IN 3 LOCALI, W.C. CUCINA, MAGAZZINI. ADDOSSATO VI E' IL LOCALE BAR CON SALA BAR MULTIUSO. LOCALI CANTINA E DEPOSITO. TERRENO CIRCOSTANTE INDIVISO CON ALTRE PROPRIETA'. LOCALI IN DISUSO DAL 2020 IN DISCRETO/SUFFICIENTE STATO DI MANUTENZIONE. ZONA CENTRALE DELLA FRAZIONE MERCURAGO DI ARONA, POSIZIONE SOPRAELEVATA RISPETTO ALLA STRADA. LIMITATI PARCHEGGI PUBBLICI NELLE VICINANZE. ZONA BEN SERVITA DA SERVIZI GENERALI.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 348, Sub. 17, Zc. 1, Categoria D8  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: DA C.D.U. CHE SI ALLEGA RISULTA L'AREA IN: " AREE ATTREZZATE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO-ATTREZZATURE PRIVATE DI USO PUBBLICO- ART 29 N.T.A."

- **Bene N° 4** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Arona (NO) - VIA ITALIA 26  
IMMOBILE ADIBITO CENTRALE TERMICA IN COMUNE CON ALTRO IMMOBILE. TERRENO CIRCOSTANTE INDIVISO CON ALTRE PROPRIETA'. LOCALI IN DISUSO DAL 2020 IN DISCRETO/SUFFICIENTE STATO DI MANUTENZIONE. ZONA CENTRALE DELLA FRAZIONE MERCURAGO DI ARONA, POSIZIONE SOPRAELEVATA RISPETTO ALLA STRADA. LIMITATI PARCHEGGI PUBBLICI NELLE VICINANZE. ZONA BEN SERVITA DA SERVIZI GENERALI.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 348, Sub. 18, Categoria E  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/6)  
Destinazione urbanistica: DA C.D.U. CHE SI ALLEGA RISULTA L'AREA IN: " AREE ATTREZZATE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO-ATTREZZATURE PRIVATE DI USO PUBBLICO- ART 29 N.T.A."

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26  
BOX IN LAMIERA IN SCARSO STATO DI MANUTENZIONE. ZONA CENTRALE DELLA FRAZIONE

MERCURAGO DI ARONA, POSIZIONE SOPRAELEVATA RISPETTO ALLA STRADA. LIMITATI PARCHEGGI PUBBLICI NELLE VICINANZE. ZONA BEN SERVITA DA SERVIZI GENERALI. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 348, Sub. 15, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: DA C.D.U. CHE SI ALLEGA RISULTA L'AREA IN: " AREE ATTREZZATE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO-ATTREZZATURE PRIVATE DI USO PUBBLICO- ART 29 N.T.A."

#### LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Corte o resede ubicato a Arona (NO) - VIA ITALIA 26 TRATTASI DELLA CORTE COMUNE, CIRCOSTANTE E SU CUI INSISTONO I LOTTI DELLA ESECUZIONE E ALTRI. TALE CORTE E' CATALOGATA CATASTALMENTE QUALE BENE COMUNE NON CENSIBILE, IN COMUNE TRA VARI LOTTI E FUNGE DA ACCESSO CARRAIO E PEDONALE, NONCHE' VIENE UTILIZZATA IN PARTE A PARCHEGGIO . LA CORTE E' PEL LA MAGGIOR PARTE STERRATA. VI E' UNA PORZIONE ASFALTATA E UNA ALTRA PORZIONE PIASTRELLATA, CON CAMMINAMENTI E ALCUNE AIUOLE. NON PUO' COSTITUIRE BENE AUTONOMO DI VENDITA. IL SUO VALORE E' RICOMPRESO NEL VALORE DEI SINGOLI LOTTI POSTI IN VENDITA. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 348, Sub. 19, Categoria EU al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 348, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/1) Destinazione urbanistica: DA C.D.U. CHE SI ALLEGA RISULTA L'AREA IN: " AREE ATTREZZATE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO-ATTREZZATURE PRIVATE DI USO PUBBLICO- ART 29 N.T.A."



**LOTTO 1**

| Bene N° 1 - Appartamento       |  |                   |          |
|--------------------------------|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Arona (NO) - VIA ITALIA 26   |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 26, Part. 348, Sub. 7,<br>Categoria A3   | <b>Superficie</b> | 77,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | L'APPARTAMENTO E' COMPLESSIVAMENTE IN SUFFICIENTE STATO MANUTENTIVO, SEBBENE VI SIA UN SEGNO DI INFILTRAZIONE DALLA COPERTURA NELLA ZONA GIORNO. DA UNA INDAGINE VISIVA NON SI RAVVEDONO INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA RECENTE.   |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>            | APPARTAMENTO SITO AL P.1. E ULTIMO DI IMMOBILE. ALL'APPARTAMENTO SI ACCEDE DA SCALA ESTERNA APERTA CON SBOCCO SU CAMMINAMENTO SU TERRAZZO DAL QUALE SI ACCEDE ALL'APPARTAMENTO COMPOSTO DA: UNICO LOCALE PRANZO-CUCINA CON ACCESSO VERSO SOGGIORNO AUTONOMO. DAL SOGGIORNO ATTRAVERSO CORRIDOIO SI ACCEDE A DUE CAMERE DA LETTO E UN BAGNO. APPARTAMENTO IN SUFFICIENTE STATO DI MANUTENZIONE. FINITURE STANDARD. TRIPLO AFFACCIO. VISTA SU CAPANNONE LIMITROFO E ABITAZIONI CIRCOSTANTI. ZONA CENTRALE DELLA FRAZIONE MERCURAGO DI ARONA, POSIZIONE SOPRAELEVATA RISPETTO ALLA STRADA. LIMITATI PARCHEGGI PUBBLICI NELLE VICINANZE. ZONA BEN SERVITA DA SERVIZI GENERALI. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.   |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO L'IMMOBILE RISULTA IN USO AGLI ESECUTATI, SEPPUR NON IN MANIERA CONTINUATIVA. IL TERRAZZO RISULTA CON ARREDI DELLA PROPRIETA' LIMITROFA.  |                   |          |

**LOTTO 2**

| Bene N° 2 - Ristorante     |  |                   |           |
|----------------------------|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>         | Arona (NO) - VIA ITALIA 26   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Ristorante<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 26, Part. 348, Sub. 17, Zc. 1,<br>Categoria D8   | <b>Superficie</b> | 349,20 mq |
| <b>Stato conservativo:</b> | L'IMMOBILE E' COMPLESSIVAMENTE IN SUFFICIENTE STATO MANUTENTIVO, SEBBENE VI SIANO UN SEGNO DI INFILTRAZIONE DALLA COPERTURA DELLA BUSSOLA DI INGRESSO. RISULTANO ALTRESI' NON FUNZIONANTI POSTI NEI LOCALI INTERRATI, DI CONDIZIONAMENTO E RISCALDAMENTO. AL MOMENTO TUTTE LE UTENZE SONO STACCATE E DISATTIVATE. E' FUNZIONANTE L'IMPIANTO DELLA CONDUZIONE DELL'ACQUA IN COMUNE CON L'APPARTAMENTO DI CUI AL LOTTO 1.  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>        | IMMOBILE ADIBITO A BAR-RISTORANTE IN ZONA CENTRALE DI MERCURAGO/ARONA. SI COMPONE DI AMPIA SALA RISTORANTE DIVISA IN 3 LOCALI, W.C. CUCINA, MAGAZZINI. ADDOSSATO VI E' IL LOCALE BAR CON SALA BAR MULTIUSO. LOCALI CANTINA E DEPOSITO. TERRENO CIRCOSTANTE INDIVISO CON ALTRE PROPRIETA'. LOCALI IN DISUSO DAL 2020 IN DISCRETO/SUFFICIENTE STATO DI MANUTENZIONE. ZONA CENTRALE DELLA FRAZIONE MERCURAGO DI ARONA, POSIZIONE SOPRAELEVATA RISPETTO ALLA STRADA. LIMITATI PARCHEGGI PUBBLICI NELLE VICINANZE. ZONA |                   |           |

|                                |  |
|--------------------------------|--|
|                                | BEN SERVITA DA SERVIZI GENERALI.   |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.   |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO L'IMMOBILE RISULTA NON UTILIZZATO DAL 2020 CIRCA. |

| Bene N° 4 - Locale caldaia, cabina elettrica |  |                   |          |
|--|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                           | Arona (NO) - VIA ITALIA 26   |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                        | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 3/6      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                   | Locale caldaia, cabina elettrica<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 26, Part. 348, Sub. 18,<br>Categoria E   | <b>Superficie</b> | 11,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                   | L'IMMOBILE E' COMPLESSIVAMENTE IN SUFFICIENTE STATO MANUTENTIVO.   |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                          | IMMOBILE ADIBITO CENTRALE TERMICA IN COMUNE CON ALTRO IMMOBILE TERRENO CIRCOSTANTE INDIVISO CON ALTRE PROPRIETA' LOCALI IN DISUSO DAL 2020 IN DISCRETO/SUFFICIENTE STATO DI MANUTENZIONE. ZONA CENTRALE DELLA FRAZIONE MERCURAGO DI ARONA, POSIZIONE SOPRAELEVATA RISPETTO ALLA STRADA. LIMITATI PARCHEGGI PUBBLICI NELLE VICINANZE. ZONA BEN SERVITA DA SERVIZI GENERALI. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>               | N.D.   |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                 | LA CENTRALE TERMICA RISULTA PARTE COMUNE E BENE COMUNE NON CENSIBILE TRA SUB 16 DI ALTRA PROPRIETA' E SUB 17 IN BASE A ATTO DI VENDITA DEL SUB 16: ATTO DEL 08/06/2011 REP. 13385 RACC. 8364. NON E' STATO POSSIBILE ACCEDERE ALL'INTERNO DEL LOCALE   |                   |          |

### LOTTO 3

| Bene N° 3 - Garage                                |  |                   |          |
|---|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Arona (NO) - VIA ITALIA 26   |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 26, Part. 348, Sub. 15,<br>Categoria C6  | <b>Superficie</b> | 12,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | IL BOX RISULTA IN SCARSO STATO MANUTENTIVO. SERRATURA MANCANTE E SEGNI DI RUGGINE. ALL'INTERNO VI SONO VARI MATERIALI DI SCARTO.   |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | BOX IN LAMIERA IN SCARSO STATO DI MANUTENZIONE. ZONA CENTRALE DELLA FRAZIONE MERCURAGO DI ARONA, POSIZIONE SOPRAELEVATA RISPETTO ALLA STRADA. LIMITATI PARCHEGGI PUBBLICI NELLE VICINANZE. ZONA BEN SERVITA DA SERVIZI GENERALI. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.   |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO L'IMMOBILE RISULTA USATO COME RICOVERO. VI SONO ALL'INTERNO VARI MATERIALI DI SCARTO MALAMENTE ACCATASTATI CHE RENDONO AL MOMENTO NON UTILIZZABILE IL BOX COME RICOVERO AUTO.                         |                   |          |

| Bene N° 5 - Corte o resede     |   |                   |            |
|--------------------------------|---|-------------------|------------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Arona (NO) - VIA ITALIA 26  |                   |            |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 3/1        |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Corte o resede<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 348, Sub. 19, Categoria EU<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 348, Qualità ENTE URBANO   | <b>Superficie</b> | 2743,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | IL LOTTO HA UNA PORZIONE COSTITUENTE STRADA DI INGRESSO E PARCHEGGIO AL PIANO, IN BUONE CONDIZIONI. LA RESTANTE PARTE E' PRIVA DI MANUTENZIONE.   |                   |            |
| <b>Descrizione:</b>            | TRATTASI DELLA CORTE COMUNE, CIRCOSTANTE E SU CUI INSISTONO I LOTTI DELLA ESECUZIONE E ALTRI. TALE CORTE E' CATALOGATA CATASTALMENTE QUALE BENE COMUNE NON CENSIBILE, IN COMUNE TRA VARI LOTTI E FUNGE DA ACCESSO CARRAJO E PEDONALE, NONCHE' VIENE UTILIZZATA IN PARTE A PARCHEGGIO. LA CORTE E' PEL LA MAGGIOR PARTE STERRATA. VI E' UNA PORZIONE ASFALTATA E UNA ALTRA PORZIONE PIASTRELLATA, CON CAMMINAMENTI E ALCUNE AIUOLE. NON PUO' COSTITUIRE BENE AUTONOMO DI VENDITA. IL SUO VALORE E' RICOMPRESO NEL VALORE DEI SINGOLI LOTTI POSTI IN VENDITA. |                   |            |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.  |                   |            |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO IL TERRENO RISULTA IN USO AGLI ESECUTATI E AGLI ALTRI PROPRIETARI IN SUPERFICIE. PARTICOLARMENTE IN USO ALLA PALESTRA E AI SUOI USUFRUENTI NELLA PORZIONE DI INGRESSO E LIMITROFA ALLA PALESTRA.   |                   |            |



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26***Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERBANIA il 29/06/2023

Reg. gen. 8115 - Reg. part. 6709

A favore di BANCO BPM S P A

Contro

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26***Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERBANIA il 29/06/2023

Reg. gen. 8115 - Reg. part. 6709

A favore di BANCO BPM S.P.A.

Contro

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26***Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERBANIA il 29/06/2023

Reg. gen. 8115 - Reg. part. 6709

A favore di BANCO BPM S.P.A.

Contro

**BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A ARONA (NO) - VIA ITALIA 26***Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERBANIA il 29/06/2023

Reg. gen. 8115 - Reg. part. 6709

A favore di BANCO BPM S.P.A.

Contro



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERBANIA il 25/07/2024

Reg. gen. 8464 - Reg. part. 7091

A favore di BANCO BPM S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

