

# TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rossi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 78/2022 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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

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

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	9
Premessa .....	9
Descrizione .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28.....	10
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Piazza G. Bovio n° 2.....	10
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Beltrami n° 11/B.....	11
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Toceno (VB) - Via Benefattori n° 10.....	11
<b>Bene N° 7</b> - Fabbricato civile ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21.....	11
<b>Bene N° 8</b> - Cascina ubicata a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21.....	12
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona.....	12
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona.....	12
Lotto 1.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28.....	13
Titolarità .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28.....	14
Confini .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28.....	15
Consistenza.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28.....	17

Dati Catastali .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28 .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28 .....	19
Precisazioni.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28 .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28 .....	20
Patti .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28 .....	20
Stato conservativo .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28 .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28 .....	21
Parti Comuni.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28 .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28 .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28 .....	21
Servitù, censo, livello, usi civici .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28 .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28 .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28 .....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28 .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28 .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28 .....	22
Stato di occupazione .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28 .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28 .....	23
Formalità pregiudizievoli .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28 .....	23

<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28.....	29
Normativa urbanistica .....	31
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28.....	31
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28.....	31
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28.....	31
Regolarità edilizia .....	32
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28.....	32
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28.....	33
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28.....	33
Vincoli od oneri condominiali.....	34
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28.....	34
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28.....	34
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28.....	34
Lotto 2 .....	34
Completezza documentazione ex art. 567.....	34
Titolarità .....	35
Confini .....	35
Consistenza .....	35
Dati Catastali .....	36
Precisazioni.....	36
Patti .....	37
Stato conservativo .....	37
Parti Comuni.....	37
Servitù, censo, livello, usi civici.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Stato di occupazione .....	38
Formalità pregiudizievoli .....	38
Normativa urbanistica .....	40
Regolarità edilizia .....	41
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Lotto 3 .....	41
Completezza documentazione ex art. 567.....	42
Titolarità .....	42
Confini .....	42

Consistenza.....	42
Dati Catastali .....	43
Precisazioni.....	44
Patti .....	44
Stato conservativo .....	44
Parti Comuni.....	44
Servitù, censo, livello, usi civici .....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Stato di occupazione .....	45
Formalità pregiudizievoli .....	45
Normativa urbanistica .....	48
Regolarità edilizia .....	48
Vincoli od oneri condominiali.....	48
Lotto 4.....	48
Completezza documentazione ex art. 567.....	49
Titolarità .....	49
Confini .....	49
Consistenza.....	49
Cronistoria Dati Catastali.....	50
Dati Catastali .....	50
Precisazioni.....	51
Patti .....	51
Stato conservativo .....	52
Parti Comuni.....	52
Servitù, censo, livello, usi civici .....	52
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	52
Stato di occupazione .....	52
Formalità pregiudizievoli .....	53
Normativa urbanistica .....	55
Regolarità edilizia .....	55
Vincoli od oneri condominiali.....	56
Lotto 5.....	56
Completezza documentazione ex art. 567.....	56
<b>Bene N° 7</b> - Fabbricato civile ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21.....	56
<b>Bene N° 8</b> - Cascina ubicata a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21.....	56
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona .....	57
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona .....	57

Titolarità .....	57
<b>Bene N° 7</b> - Fabbricato civile ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21.....	57
<b>Bene N° 8</b> - Cascina ubicata a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21.....	57
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona .....	58
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona .....	58
Confini .....	58
<b>Bene N° 7</b> - Fabbricato civile ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21.....	58
<b>Bene N° 8</b> - Cascina ubicata a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21.....	58
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona .....	58
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona .....	59
Consistenza.....	59
<b>Bene N° 7</b> - Fabbricato civile ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21.....	59
<b>Bene N° 8</b> - Cascina ubicata a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21.....	59
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona .....	60
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona .....	60
Cronistoria Dati Catastali.....	61
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona .....	61
Dati Catastali .....	61
<b>Bene N° 7</b> - Fabbricato civile ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21.....	61
<b>Bene N° 8</b> - Cascina ubicata a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21.....	62
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona .....	63
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona .....	64
Precisazioni.....	64
<b>Bene N° 7</b> - Fabbricato civile ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21.....	64
<b>Bene N° 8</b> - Cascina ubicata a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21.....	64
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona .....	65
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona .....	65
Patti .....	65
<b>Bene N° 7</b> - Fabbricato civile ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21.....	65
<b>Bene N° 8</b> - Cascina ubicata a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21.....	65
Stato conservativo .....	65
<b>Bene N° 7</b> - Fabbricato civile ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21.....	65

<b>Bene N° 8</b> - Cascina ubicata a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21.....	65
Parti Comuni.....	65
<b>Bene N° 7</b> - Fabbricato civile ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21.....	66
<b>Bene N° 8</b> - Cascina ubicata a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21.....	66
Servitù, censo, livello, usi civici.....	66
<b>Bene N° 7</b> - Fabbricato civile ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21.....	66
<b>Bene N° 8</b> - Cascina ubicata a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21.....	66
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona .....	66
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona .....	66
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	66
<b>Bene N° 7</b> - Fabbricato civile ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21.....	66
<b>Bene N° 8</b> - Cascina ubicata a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21.....	67
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona .....	67
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona .....	67
Stato di occupazione.....	68
<b>Bene N° 7</b> - Fabbricato civile ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21.....	68
<b>Bene N° 8</b> - Cascina ubicata a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21.....	68
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona .....	68
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona .....	68
Formalità pregiudizievoli.....	68
<b>Bene N° 7</b> - Fabbricato civile ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21.....	68
<b>Bene N° 8</b> - Cascina ubicata a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21.....	71
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona .....	74
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona .....	76
Normativa urbanistica.....	79
<b>Bene N° 7</b> - Fabbricato civile ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21.....	79
<b>Bene N° 8</b> - Cascina ubicata a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21.....	79
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona .....	79
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona .....	79
Regolarità edilizia.....	79
<b>Bene N° 7</b> - Fabbricato civile ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21.....	79

<b>Bene N° 8</b> - Cascina ubicata a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21.....	80
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona .....	81
Stima / Formazione lotti.....	81
<b>Lotto 1</b> .....	82
<b>Lotto 2</b> .....	83
<b>Lotto 3</b> .....	84
<b>Lotto 4</b> .....	85
<b>Lotto 5</b> .....	86
Riserve e particolarità da segnalare .....	88





## INCARICO

---

All'udienza del 15/12/2022, il sottoscritto Geom. Rossi Andrea, con studio in Via Armando Diaz, 2 - 28040 - Massino Visconti (NO), email st.andrearossi@gmail.com, PEC andrea.rossi2@geopec.it, Tel. 335 8248563, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Piazza G. Bovio n° 2
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Beltrami n° 11/B
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Toceno (VB) - Via Benefattori n° 10
- **Bene N° 7** - Fabbricato civile ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21
- **Bene N° 8** - Cascina ubicata a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

---

Trattasi di quota di piena proprietà di appartamento ad uso residenziale disposto su due livelli (piano primo e sottotetto) e posto all'interno di un fabbricato plurifamiliare costituito da n° 5 unità immobiliari e censito al Catasto Fabbricati al foglio 21 particella 755 subalterno 15.

L'appartamento è distribuito come di seguito: al primo piano vi è un soggiorno con terrazzo, cucina, 2 camere e bagno, mentre al secondo piano mansardato, si trovano 2 camere delle quali una adibita a studio ed un bagno. L'appartamento è dotato al piano seminterrato di cantina ed autorimessa pertinentziali, anch'esse facenti parte della presente lotto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

---

Trattasi di quota di piena proprietà di cantina situata al piano seminterrato del fabbricato plurifamiliare residenziale costituito da n° 5 unità immobiliari e censito al Catasto Fabbricati al foglio 21 particella 755 subalterno 16.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

---

Trattasi di quota di piena proprietà di autorimessa situata al piano seminterrato del fabbricato plurifamiliare residenziale costituito da n° 5 unità immobiliari e censito al Catasto Fabbricati al foglio 21 particella 755 subalterno 8.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - PIAZZA G. BOVIO N° 2**

---

Trattasi di quota di piena proprietà di bilocale posto all'interno di un fabbricato plurifamiliare costituito da n° 15 unità immobiliari e censito al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 7 subalterno 7.

L'appartamento sito al piano terra e posto su un unico livello, è composto da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA BELTRAMI N° 11/B**

---

Trattasi di quota di piena proprietà di bilocale posto all'interno di un fabbricato plurifamiliare costituito da n° 6 unità immobiliari e censito al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 788 subalterno 8.

L'appartamento, posto al secondo piano, è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TOCENO (VB) - VIA BENEFATTORI N° 10**

---

Trattasi di quota di piena proprietà di appartamento ad uso residenziale posto all'interno di un fabbricato plurifamiliare costituito da n° 6 unità immobiliari e censito al Catasto Fabbricati al foglio 13 particella 157 subalterno 17.

L'appartamento, posto al secondo piano, è composto da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.

Completa l'unità un piccolo ripostiglio posto anch'esso al secondo piano e censito al subalterno 18.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

### **BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA N° 21**

---

Trattasi di quota di piena proprietà di fabbricato residenziale disposto su due livelli e censito al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 693 subalterno 1.

L'immobile, dislocato su due livelli, è distribuito come di seguito: al piano terra si trova la zona giorno composta da soggiorno con angolo cottura mentre al secondo piano vi è la zona notte con camera e bagno.

Completa l'unità una lavanderia ed un piccolo pozzo di esclusiva proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

## **BENE N° 8 - CASCINA UBICATA A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA N° 21**

---

Trattasi di quota di piena proprietà di cascina disposta su tre livelli e censita al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 693 subalterno 2.

Il fabbricato rurale si compone come di seguito: al piano terra sono presenti un soggiorno con cucina e 2 locali ripostiglio, al primo piano 3 camere e al secondo piano un unico ampio loggiato.

Completa l'unità immobiliare un portico aperto e 3 locali tecnici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

## **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA**

---

Trattasi di quota di piena proprietà di terreno a destinazione agricola identificato al Catasto Terreni al foglio 12 particella 770 all'interno del quale è presente un'intercapedine seminterrata di pertinenza dell'abitazione posta in aderenza, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 770 subalterno 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

## **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA**

---

Trattasi di quota di piena proprietà di terreno a destinazione agricola identificato al Catasto Terreni al foglio 12 particella 596.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28



#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

---

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



##### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

---

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

##### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

---

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

#### TITOLARITÀ

---

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

---

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 500/1000)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 500/1000)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 500/1000)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 500/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile oggetto della presente procedura é pervenuto giusto atto di compravendita Notaio Lanteri Raffaele del 12/06/1980 rep. n. 124794 raccolta n. 20373, trascritto a Verbania il 11/07/1980 da potere della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



##### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

---



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 500/1000)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 500/1000)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 500/1000)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 500/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile oggetto della presente procedura é pervenuto giusto atto di compravendita Notaio Lanteri Raffaele del 12/06/1980 rep. n. 124794 raccolta n. 20373, trascritto a Verbania il 11/07/1980 da potere della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 500/1000)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 500/1000)

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 500/1000)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 500/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile oggetto della presente procedura é pervenuto giusto atto di compravendita Notaio Lanteri Raffaele del 12/06/1980 rep. n. 124794 raccolta n. 20373, trascritto a Verbania il 11/07/1980 da potere della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **CONFINI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

---

I confini dell'immobile oggetto di pignoramento sono come di seguito:

Per la porzione al piano primo:

Partendo da Nord: affaccio su area cortilizia, vano scala e corridoio comune, sub. 13, affaccio su area cortilizia su più lati.



Per la porzione al piano secondo:

Partendo da Nord: affaccio su area cortilizia, sub. 14, affaccio su area cortilizia su più lati.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

I confini dell'immobile oggetto di pignoramento sono come di seguito:

Partendo da Nord: terrapieno, altra u.i.u., corridoio comune, subalterno 8, altra u.i.u. e terrapieno.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

I confini dell'immobile oggetto di pignoramento sono come di seguito:

Partendo da Nord: cantina contrassegnata con subalterno 16, altra u.i.u., area cortilizia e altra u.i.u.

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Appartamento	152,30 mq	174,02 mq	1	174,02 mq	0,00 m	1-2
Terrazzo	36,70 mq	36,70 mq	0,25	9,18 mq	0,00 m	1
Balcone	2,88 mq	2,88 mq	0,25	0,72 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>183,92 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>183,92 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di appartamento ad uso abitativo composto dai seguenti locali, di superficie netta pari a:

al primo piano:

- soggiorno di 43,46 mq;
- cucina di 21,15 mq;
- camera singola di 11,57 mq;
- camera matrimoniale di 15,15 mq;
- bagno di 4,60 mq con balcone di 2,88 mq;
- terrazzo con accesso da soggiorno, cucina e camera singola di 36,70 mq;

al secondo piano:

- studio di 11,66 mq;
- camera di 27,23 mq;

- bagno di 6,85 mq.

### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	15,06 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	24,50 mq	27,77 mq	1	27,77 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>27,77 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>27,77 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

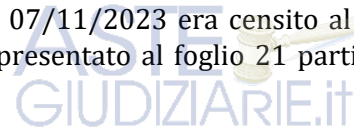
#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/1986 al 07/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 755, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 198 mq totale escluse aree esterne 189 mq Rendita € 832,79 Piano S1-1-2
Dal 08/11/2023 al 08/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 755, Sub. 15 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 183 mq totale escluse aree esterne 174 mq Rendita € 832,79



		Piano 1-2
--	--	-----------

In riferimento alla situazione catastale si segnala che l'immobile fino al 07/11/2023 era censito al foglio 21 particella 755 subalterno 4, successivamente è stato correttamente rappresentato al foglio 21 particella 755 subalterno 15.



**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/1986 al 07/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 755, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 198 mq totale escluse aree esterne 189 mq Rendita € 832,79 Piano S1-1-2
Dal 08/11/2023 al 08/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 755, Sub. 16 Categoria C2 Cl.1, Cons. 15 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 9,30 Piano S1

In riferimento alla situazione catastale si segnala che l'immobile fino al 07/11/2023 era censito al foglio 21 particella 755 subalterno 4, successivamente è stato correttamente rappresentato al foglio 21 particella 755 subalterno 16.



**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	755	15		A2	3	7,5 vani	183 mq escluse aree scoperte 174 mq	832,79 €	1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							



Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	783				ENTE URBANO		11 70 mq			



### Corrispondenza catastale

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

A seguito della disamina della documentazione catastale si è constatato che l'unità immobiliare rappresentata nella scheda catastale presente in banca dati non rispecchiava lo stato dei luoghi in quanto differiva per alcune porzioni di tavolati interni. Conseguentemente per la corretta rappresentazione si è provveduto al presentazione di DOCFA per l'aggiornamento al Catasto Fabbricati presentato in data 07/11/2023 protocollo n° VB0044771 in atti dal 08/11/2023.

Si specifica inoltre che è stata presentata un'istanza di correzione della mappa catastale in quanto nella stessa non era presente la sagoma del fabbricato, di fatto un errore scaturito nel passaggio dalla mappa d'impianto alla mappa Wegis digitalizzata, questo in considerazione del fatto che nella mappa d'impianto la sagoma del fabbricato era rappresentata.

### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	755	16		C2	1	15 mq	19 mq	9,3 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
18	783				ENTE URBANO		11 70 mq				

### Corrispondenza catastale



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

A seguito della correzione della planimetria dell'appartamento si è dovuto scorporare la cantina in oggetto dalla scheda dell'appartamento, così come imposto dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 0321457 del 6/10/2020.

Si specifica che è stata inoltre presentata un'istanza di correzione della mappa catastale in quanto nella stessa non era presente la sagoma del fabbricato, di fatto un errore scaturito nel passaggio dalla mappa d'impianto alla mappa Wegis digitalizzata, questo in considerazione del fatto che nella mappa d'impianto la sagoma del fabbricato era rappresentata.



**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	755	8		C6	3	26 mq	28 mq	60,43 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie areca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
18	783				ENTE URBANO		11 70 mq				

**Corrispondenza catastale**

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

A seguito della disamina della documentazione catastale si è constatato che l'unità immobiliare rappresentata nella scheda catastale presente in banca dati non rispecchiava lo stato dei luoghi. Conseguentemente per la corretta rappresentazione si è provveduto alla presentazione di DOCFA per l'aggiornamento al Catasto Fabbricati presentato in data 07/11/2023 protocollo n° VB0044796 in atti dal 08/11/2023.

Si specifica che è stata inoltre presentata un'istanza di correzione della mappa catastale in quanto nella stessa non era presente la sagoma del fabbricato, di fatto un errore scaturito nel passaggio dalla mappa d'impianto alla mappa Wegis digitalizzata, questo in considerazione del fatto che nella mappa d'impianto la sagoma del fabbricato era rappresentata.

fabbricato era rappresentata.



## PRECISAZIONI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

Sono stati richiesti presso i competenti uffici i seguenti atti:

- Certificato di residenza e stato civile dal quale risulta che gli esecutati sono residenti ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Certificato di stato di famiglia dal quale risulta che il nucleo familiare degli esecutati è composto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e che entrambi risiedono a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Certificato di matrimonio dal quale risulta che gli esecutati sono coniugati in regime di comunione dei beni.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

Sono stati richiesti presso i competenti uffici i seguenti atti:

- Certificato di residenza e stato civile dal quale risulta che gli esecutati sono residenti ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Certificato di stato di famiglia dal quale risulta che il nucleo familiare degli esecutati è composto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e che entrambi risiedono a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Certificato di matrimonio dal quale risulta che gli esecutati sono coniugati in regime di comunione dei beni.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

Sono stati richiesti presso i competenti uffici i seguenti atti:

- Certificato di residenza e stato civile dal quale risulta che gli esecutati sono residenti ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Certificato di stato di famiglia dal quale risulta che il nucleo familiare degli esecutati è composto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e che entrambi risiedono a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Certificato di matrimonio dal quale risulta che gli esecutati sono coniugati in regime di comunione dei beni.

## PATTI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

E' stato richiesto il certificato di prestazione energetica dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura, redatto dalla Geom. Alessia Brendolin, con codice identificativo 2023 316002 0020, dal quale risulta che l'immobile è classificato in classe energetica F.

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

L'immobile in oggetto risulta in buono stato conservativo.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

L'immobile in oggetto risulta in discreto stato conservativo.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

L'immobile in oggetto risulta in discreto stato conservativo.



**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

All'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, così come riportato sull'atto di compravendita, compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del complesso condominiale pari a 179,892 millesimi comprensivi della cantina, anch'essa ricadente nel presente lotto.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

All'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, così come riportato sull'atto di compravendita, compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del complesso condominiale pari a 179,892 millesimi comprensivi dell'appartamento, anch'esso ricadente nel presente lotto.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

All'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, così come riportato sull'atto di compravendita, compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del complesso condominiale pari a 36,842 millesimi riferiti all'autorimessa in oggetto.



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

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

Non si rileva l'esistenza di servitù apparenti gravanti sul bene pignorato.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

Si segnala che per accedere dal corridoio comune ai due garage di proprietà, è necessario transitare nella presente cantina.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

Per accedere dall'interno all'unità immobiliare in oggetto occorre transitare sull'unità identificata con subalterno 16, anch'essa facente parte del presente lotto.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

Fondazioni: CA;  
Esposizione: Vedere tavola 545 A/1;  
Strutture verticali: Muratura e CA;  
Solai: in laterocemento;  
Copertura: orditura in legno e manto di copertura in tegole marsigliesi;  
Altezza interna utile: Vedere tavola 545 A/1;  
Pareti esterne ed interne: Pareti esterne ed interne sono in laterizio, intonacate e verniciate mentre i bagni e la cucina sono parzialmente rivestiti con piastrelle;  
Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica;  
Infissi interni ed esterni: infissi in legno con vetro camera;  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:  
- Impianto elettrico di tipo sottotraccia, con pulsanti e placche di colore argento. Impianto TV e citofonico;  
- L'impianto di riscaldamento è a termosifoni con caldaia a metano posta nella cucina, anche per la produzione di acqua calda sanitaria;  
Da una verifica si è riscontrato che gli impianti non sono a norma di legge, conseguentemente sarà a cura e spese del futuro aggiudicatario la messa a norma degli stessi.  
Contatori:  
- luce: il contatore è posto al piano interrato;  
- gas: il contatore è posto in apposita nicchia sulla facciata dell'immobile, in prossimità delle autorimesse;  
- acqua: il contatore è posto al piano interrato.  
L'unità immobiliare dispone anche di cantina e autorimessa, anch'esse facenti parte della presente procedura.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

Fondazioni: CA;  
Esposizione: Vedere tavola 545 A/2;  
Strutture verticali: CA;  
Solai: in laterocemento;  
Altezza interna utile: Vedere tavola 545 A/2;  
Pareti esterne ed interne: Pareti esterne ed interne intonacate senza tinteggiatura;  
Pavimentazione interna: in piastrelle;  
Infissi interni ed esterni: infissi in ferro;  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:  
- Impianto elettrico di tipo sottotraccia;  
Da una verifica si è riscontrato che l'impianto elettrico non è a norma di legge, conseguentemente sarà a cura e spese del futuro aggiudicatario la messa a norma dell'impianto stesso.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

Fondazioni: CA;  
Esposizione: Vedere tavola 545 A/3;  
Strutture verticali: CA;  
Solai: in laterocemento;  
Altezza interna utile: Vedere tavola 545 A/3;  
Pareti esterne ed interne: Pareti esterne ed interne intonacate senza tinteggiatura;  
Pavimentazione interna: in piastrelle;  
Infissi interni ed esterni: infissi in ferro;  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:  
- Impianto elettrico di tipo sottotraccia;  
Da una verifica si è riscontrato che l'impianto elettrico non è a norma di legge, conseguentemente sarà a cura e

spese del futuro aggiudicatario la messa a norma dell'impianto stesso.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

Attualmente l'immobile risulta occupato dagli esecutati, si allega alla presente lo stato di famiglia.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

Attualmente l'immobile risulta utilizzato dagli esecutati.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

Attualmente l'immobile risulta utilizzato dagli esecutati.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 25/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Verbania il 17/01/2006  
Reg. gen. 729 - Reg. part. 125  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.550.000,00

Rogante: Andreani Federico

Data: 28/12/2005

N° repertorio: 7179

N° raccolta: 2051

Note: - Annotazione 1511 del 11/08/2008 modifica durata del mutuo da anni 10 ad anni 18 -  
Annotazione 1058 del 20/07/2012 ristrutturazione di debito per € 1.159.134,20

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Verbania il 01/04/2008

Reg. gen. 4120 - Reg. part. 595

Quota: 1/1

Importo: € 1.080.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Andreani Federico

Data: 20/03/2008

N° repertorio: 9804

N° raccolta: 3445

Note: - Annotazione 1060 del 20/07/2012 ristrutturazione di debito per € 501.008,24

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Verbania il 02/12/2008

Reg. gen. 14621 - Reg. part. 2076

Quota: 1/1

Importo: € 414.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 230.000,00

Rogante: Stefania Scalabrini

Data: 27/11/2008

N° repertorio: 14738

N° raccolta: 7083

Note: - Annotazione 1059 del 20/07/2012 ristrutturazione di debito per € 198.924,58

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di ipoteca volontaria

Iscritto a Verbania il 24/12/2008

Reg. gen. 15910 - Reg. part. 2240

Quota: 1/1

Importo: € 2.970.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.629.132,82

Rogante: Stefania Scalabrini

Data: 16/12/2008

N° repertorio: 14803

N° raccolta: 7136

Note: - Annotazione 72 del 18/01/2012 rinegoziazione del piano di rientro definendo la prima rata di rimborso al 29/02/2012 per l'importo complessivo di € 1.393.832,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Verbania il 14/12/2009



Reg. gen. 14927 - Reg. part. 2139

Quota: 1/1

Importo: € 1.080.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Ruggiero Mauro

Data: 30/11/2009

N° repertorio: 72751

N° raccolta: 15632

Note: Annotazione n. 218/8 del 9/1/2012 surroga ai sensi dell'art. 1202 cc dell'art. 120 quater del T.U.B. a favore di Veneto Banca S.c.p.a. con sede in Montebelluna. - Annotazione n. 1057 del 20/07/2012 ristrutturazione del debito per l'importo di € 573.968,21

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Verbania il 03/10/2012

Reg. gen. 9680 - Reg. part. 972

Quota: 1/1

Importo: € 2.493.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.385.000,00

Rogante: Ruggiero Mauro

Data: 27/09/2012

N° repertorio: 79268

N° raccolta: 20724



### Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Verbania il 02/11/2022

Reg. gen. 13178 - Reg. part. 10683

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

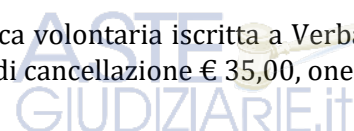
### Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura risulta come di seguito:



- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 17/01/2006 registro generale n° 729 e registro particolare n° 125, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 01/04/2008 registro generale n° 4120 e registro particolare n° 595, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;



- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 02/12/2008 registro generale n° 14621 e registro particolare n° 2076, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 24/12/2008 registro generale n° 15910 e registro particolare n° 2240, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 14/12/2009 registro generale n° 14927 e registro particolare n° 2139, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 03/10/2012 registro generale n° 9680 e registro particolare n° 972, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Pignoramento trascritto a Verbania il 02/11/2022 registro generale n° 13178 e registro particolare n° 10683, per la restrizione del pignoramento, diritti di cancellazione € 294,00, onorario di cancellazione € 50,00.

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 25/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Verbania il 17/01/2006  
Reg. gen. 729 - Reg. part. 125  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.550.000,00  
Rogante: Andreani Federico  
Data: 28/12/2005  
N° repertorio: 7179  
N° raccolta: 2051  
Note: - Annotazione 1511 del 11/08/2008 modifica durata del mutuo da anni 10 ad anni 18 -  
Annotazione 1058 del 20/07/2012 ristrutturazione di debito per € 1.159.134,20
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Verbania il 01/04/2008  
Reg. gen. 4120 - Reg. part. 595  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.080.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 600.000,00  
Rogante: Andreani Federico  
Data: 20/03/2008

N° repertorio: 9804

N° raccolta: 3445

Note: - Annotazione 1060 del 20/07/2012 ristrutturazione di debito per € 501.008,24

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Verbania il 02/12/2008

Reg. gen. 14621 - Reg. part. 2076

Quota: 1/1

Importo: € 414.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 230.000,00

Rogante: Stefania Scalabrini

Data: 27/11/2008

N° repertorio: 14738

N° raccolta: 7083

Note: - Annotazione 1059 del 20/07/2012 ristrutturazione di debito per € 198.924,58

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di ipoteca volontaria

Iscritto a Verbania il 24/12/2008

Reg. gen. 15910 - Reg. part. 2240

Quota: 1/1

Importo: € 2.970.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.629.132,82

Rogante: Stefania Scalabrini

Data: 16/12/2008

N° repertorio: 14803

N° raccolta: 7136

Note: - Annotazione 72 del 18/01/2012 rinegoziazione del piano di rientro definendo la prima rata di rimborso al 29/02/2012 per l'importo complessivo di € 1.393.832,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Verbania il 14/12/2009

Reg. gen. 14927 - Reg. part. 2139

Quota: 1/1

Importo: € 1.080.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Ruggiero Mauro

Data: 30/11/2009

N° repertorio: 72751

N° raccolta: 15632

Note: Annotazione n. 218/8 del 9/1/2012 surroga ai sensi dell'art. 1202 cc dell'art. 120 quater del T.U.B. a favore di Veneto Banca S.c.p.a. con sede in Montebelluna. - Annotazione n. 1057 del 20/07/2012 ristrutturazione del debito per l'importo di € 573.968,21

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Verbania il 03/10/2012

Reg. gen. 9680 - Reg. part. 972

Quota: 1/1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Importo: € 2.493.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.385.000,00  
Rogante: Ruggiero Mauro  
Data: 27/09/2012  
N° repertorio: 79268  
N° raccolta: 20724



### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 02/11/2022  
Reg. gen. 13178 - Reg. part. 10683  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura risulta come di seguito:

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 17/01/2006 registro generale n° 729 e registro particolare n° 125, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;
- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 01/04/2008 registro generale n° 4120 e registro particolare n° 595, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;
- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 02/12/2008 registro generale n° 14621 e registro particolare n° 2076, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;
- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 24/12/2008 registro generale n° 15910 e registro particolare n° 2240, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;
- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 14/12/2009 registro generale n° 14927 e registro particolare n° 2139, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;
- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 03/10/2012 registro generale n° 9680 e registro particolare n° 972, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;
- Pignoramento trascritto a Verbania il 02/11/2022 registro generale n° 13178 e registro particolare n° 10683, per la restrizione del pignoramento, diritti di cancellazione € 294,00, onorario di cancellazione € 50,00.



## BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 25/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Verbania il 17/01/2006  
Reg. gen. 729 - Reg. part. 125  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.550.000,00  
Rogante: Andreani Federico  
Data: 28/12/2005  
N° repertorio: 7179  
N° raccolta: 2051  
Note: - Annotazione 1511 del 11/08/2008 modifica durata del mutuo da anni 10 ad anni 18 -  
Annotazione 1058 del 20/07/2012 ristrutturazione di debito per € 1.159.134,20
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Verbania il 01/04/2008  
Reg. gen. 4120 - Reg. part. 595  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.080.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 600.000,00  
Rogante: Andreani Federico  
Data: 20/03/2008  
N° repertorio: 9804  
N° raccolta: 3445  
Note: - Annotazione 1060 del 20/07/2012 ristrutturazione di debito per € 501.008,24
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Verbania il 02/12/2008  
Reg. gen. 14621 - Reg. part. 2076  
Quota: 1/1  
Importo: € 414.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 230.000,00  
Rogante: Stefania Scalabrini  
Data: 27/11/2008  
N° repertorio: 14738  
N° raccolta: 7083  
Note: - Annotazione 1059 del 20/07/2012 ristrutturazione di debito per € 198.924,58

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di ipoteca volontaria  
 Iscritto a Verbania il 24/12/2008  
 Reg. gen. 15910 - Reg. part. 2240  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 2.970.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 1.629.132,82  
 Rogante: Stefania Scalabrini  
 Data: 16/12/2008  
 N° repertorio: 14803  
 N° raccolta: 7136  
 Note: - Annotazione 72 del 18/01/2012 rinegoziazione del piano di rientro definendo la prima rata di rimborso al 29/02/2012 per l'importo complessivo di € 1.393.832,00
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Verbania il 14/12/2009  
 Reg. gen. 14927 - Reg. part. 2139  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 1.080.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 600.000,00  
 Rogante: Ruggiero Mauro  
 Data: 30/11/2009  
 N° repertorio: 72751  
 N° raccolta: 15632  
 Note: Annotazione n. 218/8 del 9/1/2012 surroga ai sensi dell'art. 1202 cc dell'art. 120 quater del T.U.B. a favore di Veneto Banca S.c.p.a. con sede in Montebelluna. - Annotazione n. 1057 del 20/07/2012 ristrutturazione del debito per l'importo di € 573.968,21
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Verbania il 03/10/2012  
 Reg. gen. 9680 - Reg. part. 972  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 2.493.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 1.385.000,00  
 Rogante: Ruggiero Mauro  
 Data: 27/09/2012  
 N° repertorio: 79268  
 N° raccolta: 20724



### Trascrizioni

- Verbale di pignoramento**  
 Trascritto a Verbania il 02/11/2022  
 Reg. gen. 13178 - Reg. part. 10683  
 Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



### **Oneri di cancellazione**

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura risulta come di seguito:

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 17/01/2006 registro generale n° 729 e registro particolare n° 125, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;
- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 01/04/2008 registro generale n° 4120 e registro particolare n° 595, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;
- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 02/12/2008 registro generale n° 14621 e registro particolare n° 2076, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;
- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 24/12/2008 registro generale n° 15910 e registro particolare n° 2240, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;
- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 14/12/2009 registro generale n° 14927 e registro particolare n° 2139, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;
- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 03/10/2012 registro generale n° 9680 e registro particolare n° 972, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;
- Pignoramento trascritto a Verbania il 02/11/2022 registro generale n° 13178 e registro particolare n° 10683, per la restrizione del pignoramento, diritti di cancellazione € 294,00, onorario di cancellazione € 50,00.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

L'area sulla quale insiste l'immobile è identificata da P.R.G.C. quale "area edificata ad uso prevalentemente residenziale" (art. 21 delle N.T.A.). La stessa è anche soggetta al vincolo paesaggistico e ai vincoli per le aree A e B.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

L'area sulla quale insiste l'immobile è identificata da P.R.G.C. quale "area edificata ad uso prevalentemente residenziale" (art. 21 delle N.T.A.). La stessa è anche soggetta al vincolo paesaggistico e ai vincoli per le aree A e B.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

L'area sulla quale insiste l'immobile è identificata da P.R.G.C. quale "area edificata ad uso prevalentemente residenziale" (art. 21 delle N.T.A.). La stessa è anche soggetta al vincolo paesaggistico e ai vincoli per le aree A e B.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

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

A seguito di accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Omegna, in riferimento all'immobile in oggetto, risultano rilasciate le seguenti istanze edilizie:

- Concessione per l'edificazione n° 215 del 10/04/1978;
- Variante alla Concessione di cui sopra, del 08/01/1980;
- Condono Edilizio n° 1121/311 prot. n° 4572 del 29/03/1986.

A maggior chiarimento, si veda la documentazione allegata.

### ***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.

A seguito del rilievo dell'unità immobiliare, sono emerse delle difformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato, come meglio di seguito riportate:

Per quanto concerne il piano primo, le difformità sono quelle riportate nella tavola allegata alla presente 545 A/1, le quali potranno essere sanate tramite una SCIA in sanatoria;

Per quanto concerne il piano sottotetto, dovranno essere aggiornati e versati gli oneri e oblazione ed ultimata la pratica, al fine della successiva richiesta di agibilità;

I costi di quanto sopra esposto dovranno essere quantificati dal S.U.E. di Omegna, oltre ai costi professionali.





## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

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

A seguito di accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Omegna, in riferimento all'immobile in oggetto, risultano rilasciate le seguenti istanze edilizie:

- Concessione per l'edificazione n° 215 del 10/04/1978;
- Variante alla Concessione di cui sopra, del 08/01/1980;

A maggior chiarimento, si veda la documentazione allegata.

### ***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.

A seguito del rilievo dell'unità immobiliare non si riscontrano difformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato con i provvedimenti edilizi sopra riportati.

## **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

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

A seguito di accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Omegna, in riferimento all'immobile in oggetto, risultano rilasciate le seguenti istanze edilizie:

- Concessione per l'edificazione n° 215 del 10/04/1978;
- Variante alla Concessione di cui sopra, del 08/01/1980;

A maggior chiarimento, si veda la documentazione allegata.

### ***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.



A seguito del rilievo dell'unità immobiliare non si riscontrano difformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato con i provvedimenti edilizi sopra riportati.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si precisa che, in base a quanto riferito dagli esecutati, non è presente un'amministratore condominiale ed i condomini si gestiscono autonomamente la pulizia e la manutenzione delle parti comuni del fabbricato.

##### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si precisa che, in base a quanto riferito dagli esecutati, non è presente un'amministratore condominiale ed i condomini si gestiscono autonomamente la pulizia e la manutenzione delle parti comuni del fabbricato.

##### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRIVATA VILLA ADA N° 28**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si precisa che, in base a quanto riferito dagli esecutati, non è presente un'amministratore condominiale ed i condomini si gestiscono autonomamente la pulizia e la manutenzione delle parti comuni del fabbricato.

#### LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Piazza G. Bovio n° 2**

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1000/1000)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile oggetto della presente procedura è pervenuto per successione della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 25/02/2008 repertorio n. 75/727/8, trascritto a Verbania il 03/04/2008 registro generale 4295 e registro particolare 3237; Successivamente è stata fatta l'accettazione tacita dell'eredità presso il Notaio Andreani Federico in data 25/01/2006 repertorio n. 7344 raccolta n. 2109, trascritto a Verbania il 10/02/2006 registro generale 2202 e registro particolare 1352.

## CONFINI

I confini dell'immobile oggetto di pignoramento sono come di seguito:  
Partendo da Nord: cortile comune su 2 lati, altra u.i.u. e cortile comune.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	35,26 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	3,80 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>46,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>46,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di appartamento ad uso abitativo composto dai seguenti locali, di superficie netta pari a:

- soggiorno con angolo cottura di 17,51 mq;
- camera di 13,61 mq;

- bagno di 3,37 mq.

In riferimento al calcolo della superficie lorda, si specifica che per il calcolo della superficie, essendo il fabbricato di vetusta costruzione ed avendo le murature perimetrali di uno spessore consistente, le stesse sono considerate convenzionalmente di spessore pari a 30 cm.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	7	7		A4	3	2,5 vani	49 mq escluse aree scoperte 49 mq	111,04 €	T	

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	
12	7				ENTE URBANO		06 60 mq				

### Corrispondenza catastale

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

A seguito della disamina della documentazione catastale si è constatato che l'unità immobiliare rappresentata nella scheda catastale presente in banca dati non rispecchiava lo stato dei luoghi in quanto non era presente il bagno.

Si è provveduto quindi alla presentazione di DOCFA per l'aggiornamento al Catasto Fabbricati presentato in data 26/10/2023 protocollo n° VB0043528 in atti dal 26/10/2023.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso i competenti uffici i seguenti atti:

- Certificato di residenza e stato civile dal quale risulta che l'esecutato è residente ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- Certificato di stato di famiglia dal quale risulta che il nucleo familiare degli esecutati è composto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Certificato di matrimonio dal quale risulta che l'esecutato è coniugato con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di separazione dei beni.



## PATTI

---

E' stato richiesto il certificato di prestazione energetica dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura, redatto dal Per.Ind. Storti Roberto, con codice identificativo 2022 210089 0015, dal quale risulta che l'immobile è classificato in classe energetica G.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile in oggetto risulta in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

All'unità immobiliare oggetto del presente procedimento compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del complesso condominiali, ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

I contatori della luce e dell'acquedotto, sono posti all'interno dell'androne d'ingresso comune al piano terra.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: Pietrame;

Esposizione: Vedere tavola 545 A/4;

Strutture verticali: Muratura e pietrame;

Solai: in laterocemento;

Altezza interna utile: Vedere tavola 545 A/4;

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne ed interne intonacate e verniciate mentre il bagno e la cucina sono parzialmente rivestiti con piastrelle;

Pavimentazione interna: in piastrelle;

Infissi interni ed esterni: infissi in legno con vetro camera;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

- Impianto elettrico di tipo sottotraccia, con pulsanti e placche di colore argento. Impianto TV e citofonico;
- L'impianto di riscaldamento è a termosifoni con caldaia a metano posta nella cucina, la quale si occupa anche della produzione di acqua calda sanitaria;

Da una verifica si è riscontrato che gli impianti non sono a norma di legge, conseguentemente sarà a cura e spese del futuro aggiudicatario la messa a norma degli stessi.

Contatori:

- luce: il contatore è posto all'interno dell'androne d'ingresso comune al piano terra;
- gas: il contatore è posto sulla facciata laterale dell'appartamento, in apposita nicchia;
- acqua: il contatore è posto all'interno dell'androne d'ingresso comune al piano terra.



L'unità immobiliare non dispone di posto auto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/05/2022
- Scadenza contratto: 30/04/2026



### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 150,00

L'immobile risulta essere occupato con contratto di locazione stipulato in data 06/05/2022 tra l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrato allo sportello dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo al n° 4397 serie 3T codice identificativo TMF22T004397000EE.

Per maggiori delucidazioni si veda il contratto di locazione allegato.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 25/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Verbania il 01/04/2008  
Reg. gen. 4120 - Reg. part. 595  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.080.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 600.000,00  
Rogante: Andreani Federico  
Data: 20/03/2008  
N° repertorio: 9804



N° raccolta: 3445

Note: - Annotazione 1060 del 20/07/2012 ristrutturazione di debito per € 501.008,24

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Verbania il 02/12/2008

Reg. gen. 14621 - Reg. part. 2076

Quota: 1/1

Importo: € 414.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 230.000,00

Rogante: Stefania Scalabrini

Data: 27/11/2008

N° repertorio: 14738

N° raccolta: 7083

Note: - Annotazione 1059 del 20/07/2012 ristrutturazione di debito per € 198.924,58

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di ipoteca volontaria

Iscritto a Verbania il 24/12/2008

Reg. gen. 15910 - Reg. part. 2240

Quota: 1/1

Importo: € 2.970.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.629.132,82

Rogante: Stefania Scalabrini

Data: 16/12/2008

N° repertorio: 14803

N° raccolta: 7136

Note: - Annotazione 72 del 18/01/2012 rinegoziazione del piano di rientro definendo la prima rata di rimborso al 29/02/2012 per l'importo complessivo di € 1.393.832,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Verbania il 14/12/2009

Reg. gen. 14927 - Reg. part. 2139

Quota: 1/1

Importo: € 1.080.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Ruggiero Mauro

Data: 30/11/2009

N° repertorio: 72751

N° raccolta: 15632

Note: Annotazione n. 218/8 del 9/1/2012 surroga ai sensi dell'art. 1202 cc dell'art. 120 quater del T.U.B. a favore di Veneto Banca S.c.p.a. con sede in Montebelluna. - Annotazione n. 1057 del 20/07/2012 ristrutturazione del debito per l'importo di € 573.968,21

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Verbania il 03/10/2012

Reg. gen. 9680 - Reg. part. 972

Quota: 1/1

Importo: € 2.493.000,00



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.385.000,00  
Rogante: Ruggiero Mauro  
Data: 27/09/2012  
N° repertorio: 79268  
N° raccolta: 20724



### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 02/11/2022  
Reg. gen. 13178 - Reg. part. 10683  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura risulta come di seguito:

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 01/04/2008 registro generale n° 4120 e registro particolare n° 595, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;
- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 02/12/2008 registro generale n° 14621 e registro particolare n° 2076, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;
- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 24/12/2008 registro generale n° 15910 e registro particolare n° 2240, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;
- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 14/12/2009 registro generale n° 14927 e registro particolare n° 2139, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;
- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 03/10/2012 registro generale n° 9680 e registro particolare n° 972, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;
- Pignoramento trascritto a Verbania il 02/11/2022 registro generale n° 13178 e registro particolare n° 10683, per la restrizione del pignoramento, diritti di cancellazione € 294,00, onorario di cancellazione € 50,00.

### **NORMATIVA URBANISTICA**





L'area sulla quale insiste l'immobile è identificata da P.R.G.C. quale "area edificata ad uso prevalentemente residenziale" (art. 21 delle N.T.A.). La stessa è anche soggetta ai vincoli per le aree A e B.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

A seguito di accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Omegna, in riferimento all'immobile in oggetto, risulta rilasciata la seguente istanza edilizia:

- D.I.A. n° D2003/133 del 07/05/2003.

A maggior chiarimento, si veda la documentazione allegata.

## *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.

A seguito del rilievo dell'unità immobiliare sono emerse delle difformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato con la D.I.A. n° D2003/133, in quanto di fatto non è stato realizzato l'antibagno ed il controsoffitto. Conseguentemente sarà a cura del futuro aggiudicatario del bene procedere con la regolarizzazione alle norme igienico-sanitarie in vigore e procedere con le opere di cui alla istanza edilizia in epigrafe, o in alternativa presentare SCIA in sanatoria rappresentante lo stato dei luoghi.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Beltrami n° 11/B

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1000/1000)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile oggetto della presente procedura è pervenuto per successione della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 25/02/2008 repertorio n. 75/727/8, trascritto a Verbania il 03/04/2008 registro generale 4295 e registro particolare 3237; Successivamente è stata fatta l'accettazione tacita dell'eredità presso il Notaio Andreani Federico in data 25/01/2006 repertorio n. 7344 raccolta n. 2109, trascritto a Verbania il 10/02/2006 registro generale 2202 e registro particolare 1352.

## CONFINI

I confini dell'immobile oggetto di pignoramento, preso nell'insieme, sono come di seguito:

Partendo da Nord: altra u.i.u., affaccio su altra u.i.u, torrente, altra u.i.u su due lati e affaccio su particella 322.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	25,45 mq	33,05 mq	1	33,05 mq	0,00 m	2
Balcone	6,68 mq	6,68 mq	0,25	1,67 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>34,72 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>34,72 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di appartamento ad uso abitativo composto dai seguenti locali, di superficie netta pari a:

- soggiorno con angolo cottura di 11,30 mq;
- camera singola di 12,25 mq;
- bagno di 1,73 mq;
- ripostiglio esterno di 0,45 mq
- balcone di 6,68 mq.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	788	8		A4	1	2,5 vani	35 mq escluse aree scoperte 33 mq	80,05 €	2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
12	788				ENTE URBANO		01 40 mq				

### Corrispondenza catastale

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

A seguito della disamina della documentazione catastale si è constatato che il fabbricato rappresentato nella scheda catastale presente in banca dati non rispecchiava lo stato dei luoghi in quanto la distribuzione interna dei tavolati non era corretta.

Si è provveduto quindi alla presentazione di DOCFA per l'aggiornamento al Catasto Fabbricati presentato in data 26/10/2023 protocollo n° VB0043591 in atti dal 27/10/2023.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati richiesti presso i competenti uffici i seguenti atti:

- Certificato di residenza e stato civile dal quale risulta che l'esecutato è residente ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Certificato di stato di famiglia dal quale risulta che il nucleo familiare degli esecutati è composto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Certificato di matrimonio dal quale risulta che l'esecutato è coniugato con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di separazione dei beni.

## PATTI

---

E' stato richiesto il certificato di prestazione energetica dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura, redatto dalla Geom. Alessia Brendolin, con codice identificativo 2023 316002 0016, dal quale risulta che l'immobile è classificato in classe energetica G.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile in oggetto necessita di un intervento di risanamento igienico conservativo.

## PARTI COMUNI

---

All'unità immobiliare oggetto del presente procedimento compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del complesso condominiali, ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

---

Per accedere all'immobile oggetto della presente è necessario transitare attraverso i mappali 320-322. I contatori dell'acquedotto e del metano sono posti in due nicchie separate al piano terra su un'altra proprietà.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: Pietrame;

Esposizione: Vedere tavola 545 A/5;

Strutture verticali: Muratura e pietrame;

Solai: in laterocemento;

Altezza interna utile: Vedere tavola 545 A/5;

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne ed interne intonacate e verniciate mentre il bagno e la cucina sono parzialmente rivestiti con piastrelle;

Pavimentazione interna: in piastrelle;

Infissi interni ed esterni: infissi in legno con vetro camera, ad eccezione del serramento della camera che è in legno ma a vetro singolo ed in carente stato manutentivo;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

- Impianto elettrico di tipo a canalina, con pulsanti e placche in plastica di colore grigio. Impianto TV;

- L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento, ad eccezione di un camino in cucina, l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico posto in cucina;

Da una verifica si è riscontrato che gli impianti non sono a norma di legge, conseguentemente sarà a cura e spese del futuro aggiudicatario la messa a norma degli stessi.

Contatori:

- luce: il contatore è posto in prossimità della porta d'ingresso;
- gas: il contatore è posto in una nicchia al piano terra;
- acqua: il contatore è posto in una nicchia al piano terra.

L'unità immobiliare non dispone di posto auto.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/08/2020
- Scadenza contratto: 31/07/2024

### *Canoni di locazione*

Canone mensile: € 50,00

L'immobile risulta essere occupato con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2020 tra l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrato allo sportello dell'Agenzia delle Entrate di Borgomanero al n° 1858 serie 3T codice identificativo TSK20T001858000KB.

Per maggiori delucidazioni si veda il contratto di locazione allegato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 25/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Verbania il 01/04/2008  
Reg. gen. 4120 - Reg. part. 595  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.080.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Andreani Federico

Data: 20/03/2008

N° repertorio: 9804

N° raccolta: 3445

Note: - Annotazione 1060 del 20/07/2012 ristrutturazione di debito per € 501.008,24

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Verbania il 02/12/2008

Reg. gen. 14621 - Reg. part. 2076

Quota: 1/1

Importo: € 414.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 230.000,00

Rogante: Stefania Scalabrini

Data: 27/11/2008

N° repertorio: 14738

N° raccolta: 7083

Note: - Annotazione 1059 del 20/07/2012 ristrutturazione di debito per € 198.924,58

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di ipoteca volontaria

Iscritto a Verbania il 24/12/2008

Reg. gen. 15910 - Reg. part. 2240

Quota: 1/1

Importo: € 2.970.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.629.132,82

Rogante: Stefania Scalabrini

Data: 16/12/2008

N° repertorio: 14803

N° raccolta: 7136

Note: - Annotazione 72 del 18/01/2012 rinegoziazione del piano di rientro definendo la prima rata di rimborso al 29/02/2012 per l'importo complessivo di € 1.393.832,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Verbania il 14/12/2009

Reg. gen. 14927 - Reg. part. 2139

Quota: 1/1

Importo: € 1.080.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Ruggiero Mauro

Data: 30/11/2009

N° repertorio: 72751

N° raccolta: 15632

Note: Annotazione n. 218/8 del 9/1/2012 surroga ai sensi dell'art. 1202 cc dell'art. 120 quater del T.U.B. a favore di Veneto Banca S.c.p.a. con sede in Montebelluna. - Annotazione n. 1057 del 20/07/2012 ristrutturazione del debito per l'importo di € 573.968,21

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Verbania il 03/10/2012

Reg. gen. 9680 - Reg. part. 972

Quota: 1/1

Importo: € 2.493.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.385.000,00

Rogante: Ruggiero Mauro

Data: 27/09/2012

N° repertorio: 79268

N° raccolta: 20724



**Trascrizioni**



- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Verbania il 02/11/2022

Reg. gen. 13178 - Reg. part. 10683

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura risulta come di seguito:

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 01/04/2008 registro generale n° 4120 e registro particolare n° 595, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 02/12/2008 registro generale n° 14621 e registro particolare n° 2076, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 24/12/2008 registro generale n° 15910 e registro particolare n° 2240, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 14/12/2009 registro generale n° 14927 e registro particolare n° 2139, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 03/10/2012 registro generale n° 9680 e registro particolare n° 972, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Pignoramento trascritto a Verbania il 02/11/2022 registro generale n° 13178 e registro particolare n° 10683, per la restrizione del pignoramento, diritti di cancellazione € 294,00, onorario di cancellazione € 50,00.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area sulla quale insiste l'immobile è identificata da P.R.G.C. quale "centro storico" (art. 33 delle N.T.A.). La stessa è soggetta ai presenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico;
- Fascia di inedificabilità dei corpi idrici;
- Vincoli per le aree A e B;
- Vincolo di protezione delle bellezze naturali e paesaggistiche.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

In seguito ad accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Omegna, in riferimento all'unità immobiliare in oggetto non risultano presenti istanze edilizie.

### *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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:





- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Toceno (VB) - Via Benefattori n° 10

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 500/1000)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 500/1000)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 500/1000)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 500/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile oggetto della presente procedura é pervenuto giusto atto di compravendita Notaio Enrico Comola del 03/03/1984 rep. n. 33546 raccolta n. 8695, trascritto a Novara il 21/03/1984 da potere della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## CONFINI

I confini dell'immobile oggetto di pignoramento sono come di seguito:

Partendo da Nord: vano scala e corridoio comune, subalterno 8, affaccio su via Benefattori, mappale 155.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	28,70 mq	34,55 mq	1	34,55 mq	2,55 m	2
Ripostiglio	0,86 mq	0,86 mq	0,20	0,17 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>34,72 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>34,72 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di appartamento ad uso abitativo composto dai seguenti locali, di superficie netta pari a:

- soggiorno con angolo cottura di 17,25 mq;
- camera di 8,65 mq;
- bagno di 2,66 mq;
- ripostiglio posto all'esterno dell'appartamento di 0,86 mq

In riferimento al calcolo della superficie lorda, si specifica che per il calcolo della superficie, essendo il fabbricato di vetusta costruzione ed avendo le murature perimetrali di uno spessore consistente, le stesse sono considerate convenzionalmente di spessore pari a 30 cm.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1986 al 22/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 157, Sub. 16 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 63 mq totale escluse aree esterne 62 mq Rendita € 128,34 Piano 2
Dal 22/10/2023 al 22/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 157, Sub. 18 Categoria C2 Cl.1, Cons. 2 mq Superficie catastale 2 mq Rendita € 2,07 Piano 2
Dal 22/10/2023 al 22/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 157, Sub. 17 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 2 mq Rendita € 91,67 Piano 2

In riferimento alla situazione catastale si segnala che l'immobile fino al 22/10/2023 era censito al foglio 13 particella 157 subalterno 16, successivamente è stato correttamente rappresentato al foglio 13 particella 157 subalterni 17-18.

### DATI CATASTALI

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

								e			
	13	157	17		A3	1	2,5 vani	35 mq escluse aree scoperte 35 mq	91,67 €	2	
	13	157	18		C2	1	2 mq	2 mq	2,07 €	2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
13	157				ENTE URBANO		01 90 mq			

### Corrispondenza catastale

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

A seguito della disamina della documentazione catastale si è constatato che l'appartamento rappresentato nella scheda catastale presente in banca dati non rispecchiava lo stato dei luoghi in quanto era presente l'antibagno e il tavolato che divideva la cucina dal soggiorno.

Conseguentemente si è provveduto alla corretta rappresentazione catastale, tramite la presentazione di DOCFA per l'aggiornamento al Catasto Fabbricati presentato in data 22/10/2023 protocollo n° VB0043006 in atti dal 23/10/2023.

### PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso i competenti uffici i seguenti atti:

- Certificato di residenza e stato civile dal quale risulta che gli esecutati sono residenti ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Certificato di stato di famiglia dal quale risulta che il nucleo familiare degli esecutati è composto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e che entrambi risiedono a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Certificato di matrimonio dal quale risulta che gli esecutati sono coniugati in regime di comunione dei beni.

### PATTI

E' stato richiesto il certificato di prestazione energetica dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura, redatto dalla Geom. Alessia Brendolin, con codice identificativo 2023 316002 0017, dal quale risulta che l'immobile è classificato in classe energetica G.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile in oggetto risulta in buono stato conservativo.



## PARTI COMUNI

---

All'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, così come riportato sull'atto di compravendita, compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del complesso condominiale pari a 82,80 millesimi.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

I contatori dell'acquedotto e della luce sono posti in nicchie separate nel vano scala comune.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: Pietrame;

Esposizione: Vedere tavola 545 A/6;

Strutture verticali: Pietrame;

Solai: in legno;

Copertura: in piode;

Altezza interna utile: Vedere tavola 545 A/6;

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne ed interne intonacate e verniciate mentre i bagni e la cucina sono parzialmente rivestiti con piastrelle;

Pavimentazione interna: in piastrelle;

Infissi interni ed esterni: infissi in legno con vetro camera;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

- Impianto elettrico di tipo sottotraccia, con pulsanti e placche di color bianco. Impianto TV e citofonico;
- L'impianto di riscaldamento è a ventilconvettori, mentre per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico nel bagno;

Da una verifica si è riscontrato che gli impianti non sono a norma di legge, conseguentemente sarà a cura e spese del futuro aggiudicatario la messa a norma degli stessi.

Contatori:

- luce: il contatore è posto nel vano scale;
- gas: il contatore è posto sulla facciata retrostante la via Benefattori;
- acqua: il contatore è posto nel vano scala;

L'unità immobiliare non dispone di posto auto.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



L'immobile ad oggi risulta libero, all'interno vi sono alcuni beni degli esecutati che dovranno essere rimossi e smaltiti a carico del futuro aggiudicatario.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 25/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Verbania il 17/01/2006  
Reg. gen. 729 - Reg. part. 125  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.550.000,00  
Rogante: Andreani Federico  
Data: 28/12/2005  
N° repertorio: 7179  
N° raccolta: 2051  
Note: - Annotazione 1511 del 11/08/2008 modifica durata del mutuo da anni 10 ad anni 18 -  
Annotazione 1058 del 20/07/2012 ristrutturazione di debito per € 1.159.134,20
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Verbania il 01/04/2008  
Reg. gen. 4120 - Reg. part. 595  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.080.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 600.000,00  
Rogante: Andreani Federico  
Data: 20/03/2008  
N° repertorio: 9804  
N° raccolta: 3445  
Note: - Annotazione 1060 del 20/07/2012 ristrutturazione di debito per € 501.008,24
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Verbania il 02/12/2008  
Reg. gen. 14621 - Reg. part. 2076  
Quota: 1/1  
Importo: € 414.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 230.000,00  
Rogante: Stefania Scalabrini

Data: 27/11/2008

N° repertorio: 14738

N° raccolta: 7083

Note: - Annotazione 1059 del 20/07/2012 ristrutturazione di debito per € 198.924,58

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di ipoteca volontaria

Iscritto a Verbania il 24/12/2008

Reg. gen. 15910 - Reg. part. 2240

Quota: 1/1

Importo: € 2.970.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.629.132,82

Rogante: Stefania Scalabrini

Data: 16/12/2008

N° repertorio: 14803

N° raccolta: 7136

Note: - Annotazione 72 del 18/01/2012 rinegoziazione del piano di rientro definendo la prima rata di rimborso al 29/02/2012 per l'importo complessivo di € 1.393.832,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Verbania il 14/12/2009

Reg. gen. 14927 - Reg. part. 2139

Quota: 1/1

Importo: € 1.080.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Ruggiero Mauro

Data: 30/11/2009

N° repertorio: 72751

N° raccolta: 15632

Note: Annotazione n. 218/8 del 9/1/2012 surroga ai sensi dell'art. 1202 cc dell'art. 120 quater del T.U.B. a favore di Veneto Banca S.c.p.a. con sede in Montebelluna. - Annotazione n. 1057 del 20/07/2012 ristrutturazione del debito per l'importo di € 573.968,21

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Verbania il 03/10/2012

Reg. gen. 9680 - Reg. part. 972

Quota: 1/1

Importo: € 2.493.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.385.000,00

Rogante: Ruggiero Mauro

Data: 27/09/2012

N° repertorio: 79268

N° raccolta: 20724



Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Verbania il 02/11/2022

Reg. gen. 13178 - Reg. part. 10683

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura



### **Oneri di cancellazione**

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura risulta come di seguito:

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 17/01/2006 registro generale n° 729 e registro particolare n° 125, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 01/04/2008 registro generale n° 4120 e registro particolare n° 595, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 02/12/2008 registro generale n° 14621 e registro particolare n° 2076, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 24/12/2008 registro generale n° 15910 e registro particolare n° 2240, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 14/12/2009 registro generale n° 14927 e registro particolare n° 2139, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 03/10/2012 registro generale n° 9680 e registro particolare n° 972, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Pignoramento trascritto a Verbania il 02/11/2022 registro generale n° 13178 e registro particolare n° 10683, per la restrizione del pignoramento, diritti di cancellazione € 294,00, onorario di cancellazione € 50,00.

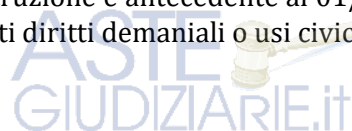
### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'area sulla quale insiste l'immobile è identificata da P.R.G.C. quale "Edifici di interesse ambientale e documentario" e ricadente nei vincoli riguardanti i centri storici.



### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.



A seguito di richiesta inoltrata al S.U.E. del comune di Toceno, non risultano rilasciate pratiche edilizie per l'immobile in oggetto.



#### **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.

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

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Fabbricato civile ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21
- **Bene N° 8** - Cascina ubicata a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA N° 21**

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

**BENE N° 8 - CASCINA UBICATA A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA N° 21**



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

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA**

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

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA**

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

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA N° 21**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1000/1000)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile oggetto della presente procedura é pervenuto giusto atto di compravendita Notaio Giancarlo Bertoli del 10/01/1997 rep. n. 14982 raccolta n. 97045, trascritto a Verbania il 21/01/1997 da potere della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 8 - CASCINA UBICATA A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA N° 21**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1000/1000)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile oggetto della presente procedura é pervenuto giusto atto di compravendita Notaio Giancarlo Bertoli del 10/01/1997 rep. n. 14982 raccolta n. 97045, trascritto a Verbania il 21/01/1997 da potere della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1000/1000)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile oggetto della presente procedura é pervenuto giusto atto di compravendita Notaio Giancarlo Bertoli del 10/01/1997 rep. n. 14982 raccolta n. 97045, trascritto a Verbania il 21/01/1997 da potere della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1000/1000)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile oggetto della presente procedura é pervenuto giusto atto di compravendita Notaio Giancarlo Bertoli del 10/01/1997 rep. n. 14982 raccolta n. 97045, trascritto a Verbania il 21/01/1997 da potere della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## **CONFINI**

---

### **BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA N° 21**

---

I confini dell'immobile oggetto di pignoramento sono come di seguito:  
Partendo da Nord: mappale 770 su due lati e cortile comune su due i lati.

### **BENE N° 8 - CASCINA UBICATA A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA N° 21**

---

I confini dell'immobile oggetto di pignoramento sono come di seguito:  
Partendo da Nord: cortile comune su tre lati e mappale 596.

## **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA**

---

I confini dell'immobile oggetto di pignoramento sono come di seguito:  
Partendo da Nord: mappali 152, 594, 155, 596, 693, 596 e strada.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA**

I confini del bene oggetto di pignoramento sono come di seguito:  
Partendo da Nord: mappali 155, 157, 158, 198, 551, 202, strada, 197, strada, 770, 693 e 770.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA N° 21**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,37 mq	71,76 mq	1	71,76 mq	0,00 m	T-1
Lavanderia	4,38 mq	5,75 mq	0,40	2,30 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>74,06 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>74,06 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di fabbricato ad uso abitativo dislocato su due livelli e composto dai seguenti locali, di superficie netta pari a:

- soggiorno con angolo cottura al piano terra di 26,77 mq;
- camera al primo piano di 21,03 mq;
- bagno al primo piano di 4,05 mq.

Completa l'unità immobiliare una lavanderia esterna di 4,38 mq ed un piccolo pozzo di esclusiva proprietà.

In riferimento al calcolo della superficie lorda, si specifica che per il calcolo della superficie, essendo il fabbricato di vetusta costruzione ed avendo le murature perimetrali di uno spessore consistente, le stesse sono considerate convenzionalmente di spessore pari a 30 cm.

**BENE N° 8 - CASCINA UBICATA A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA N° 21**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cascina	184,05 mq	226,66 mq	1	226,66 mq	0,00 m	T-1-2
Portico aperto	20,08 mq	20,08 mq	0,40	8,03 mq	0,00 m	T

Locali tecnici	8,00 mq	11,27 mq	0,40	4,51 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>239,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>239,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di fabbricato rurale dislocato su tre livelli e composto dai seguenti locali, di superficie netta pari a:

al piano terra:

- soggiorno con angolo cottura di 21,58 mq;
- locali ripostiglio di 15,42 mq e 9,85 mq;
- wc di 1,62 mq;
- 3 locali tecnici di 3,50 mq due ed il più piccolo posto a lato del portico di 1,58 mq;
- portico aperto di 19,50 mq;

al primo piano:

- camera matrimoniale di 21,72 mq;
- camera matrimoniale di 16,00 mq e camera singola comunicante di 10,29 mq;

al secondo piano un ampio loggiato aperto di 63,73 mq.

In riferimento al calcolo della superficie lorda, si specifica che per il calcolo della superficie, essendo il fabbricato di vetusta costruzione ed avendo le murature perimetrali di uno spessore consistente, le stesse sono considerate convenzionalmente di spessore pari a 30 cm.

#### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Intercapedine seminterrata	19,41 mq	23,80 mq	0,20	4,76 mq	2,25 m	S1
Terreno	1400,00 mq	1400,00 mq	0,01	14,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,76 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>18,76 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3280,00 mq	3280,00 mq	1	3280,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3280,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3280,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/1997 al 30/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 196 Qualità Prato arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 14 00 Reddito dominicale € 3,98 Reddito agrario € 6,15
Dal 31/10/2023 al 31/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 770, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 19 mq Superficie catastale 45 mq Rendita € 19,63 Piano S1
Dal 31/10/2023 al 31/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 770 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 14 00

In riferimento alla situazione catastale si segnala che l'immobile fino al 30/10/2023 era censito come terreno a destinazione "Prato Arborato" al foglio 12 particella 196, successivamente è stato correttamente rappresentato al Catasto Terreni come "Ente Urbano" al foglio 12 particella 770 e al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 770 subalterno 1.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA N° 21

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				<b>Cens.</b>	<b>a</b>		<b>nza</b>	<b>catastal e</b>			
	12	693	1		A2	1	3 vani	72 mq escluse aree scoperte 72 mq	185,92 €	T-1	

<b>Catasto terreni (CT)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Porz.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superfici e ha are ca</b>	<b>Reddito dominicale</b>	<b>Reddito agrario</b>	<b>Graffato</b>	
12	693				ENTE URBANO		06 20 mq				

### **Corrispondenza catastale**

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

A seguito della disamina della documentazione catastale si è constatato che l'unità immobiliare rappresentata nella scheda catastale presente in banca dati non rispecchiava lo stato dei luoghi. Conseguentemente per la corretta rappresentazione si è provveduto al presentazione di DOCFA per l'aggiornamento al Catasto Fabbricati presentato in data 09/11/2023 protocollo n° VB0044961 in atti dal 09/11/2023.

Inoltre, per quanto concerne il Catasto Terreni si è presentato Tipo Mappale in deroga protocollo n° VB0043024 del 23/10/2023 in quanto la sagoma del fabbricato non corrispondeva alla realtà.

### **BENE N° 8 - CASCINA UBICATA A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA N° 21**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	12	693	2		A4	2	6,5 vani	241 mq escluse aree scoperte 234 mq	234,99 €	T-1-2	

<b>Catasto terreni (CT)</b>											
-----------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
12	693				ENTE URBANO		06 20 mq			

### Corrispondenza catastale

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

A seguito della disamina della documentazione catastale si è constatato che al catasto non era presente la planimetria.

Si è provveduto quindi al presentazione di DOCFA presentato in data 08/11/2023 protocollo n° VB0044880 in atti dal 08/11/2023.

Inoltre, per quanto concerne il Catasto Terreni si è presentato Tipo Mappale in deroga protocollo n° VB0043024 del 23/10/2023 in quanto la sagoma del fabbricato non corrispondeva allo stato dei luoghi.

### BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	770	1		C2	1	19 mq	45 mq	19,63 €	S1-T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
12	770				ENTE URBANO		14 00 mq				

### Corrispondenza catastale



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

A seguito della disamina della documentazione catastale si è constatato che l'intercapedine seminterrata che insiste sul mappale 770 (ex mappale 196) non risultava accatastata. Conseguentemente per la corretta rappresentazione si è provveduto al presentazione di Tipo Mappale in deroga protocollo n° VB0044023 del 31/10/2023 al fine di poter inserire la sagoma in mappa e successivamente si è predisposto il DOCFA per l'accatastamento al Catasto Fabbricati presentato in data 06/11/2023 protocollo n° VB0044627 in atti dal 07/11/2023.

### BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	596				Prato arborato	2	32 80 mq	9,32 €	14,4 €	

#### Corrispondenza catastale

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

### PRECISAZIONI

#### BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA N° 21

Sono stati richiesti presso i competenti uffici i seguenti atti:

- Certificato di residenza e stato civile dal quale risulta che l'esecutata è residente ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Certificato di stato di famiglia dal quale risulta che il nucleo familiare dell'esecutata è composto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e che entrambi risiedono a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Certificato di matrimonio dal quale risulta che l'esecutata è coniugata con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione dei beni.

#### BENE N° 8 - CASCINA UBICATA A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA N° 21

Sono stati richiesti presso i competenti uffici i seguenti atti:

- Certificato di residenza e stato civile dal quale risulta che l'esecutata è residente ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Certificato di stato di famiglia dal quale risulta che il nucleo familiare dell'esecutata è composto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e che entrambi risiedono a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Certificato di matrimonio dal quale risulta che l'esecutata è coniugata con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione dei beni.



## **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA**

Sono stati richiesti presso i competenti uffici i seguenti atti:

- Certificato di residenza e stato civile dal quale risulta che l'esecutata è residente ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Certificato di stato di famiglia dal quale risulta che il nucleo familiare dell'esecutata è composto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e che entrambi risiedono a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Certificato di matrimonio dal quale risulta che l'esecutata è coniugata con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione dei beni.

## **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA**

Sono stati richiesti presso i competenti uffici i seguenti atti:

- Certificato di residenza e stato civile dal quale risulta che l'esecutata è residente ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Certificato di stato di famiglia dal quale risulta che il nucleo familiare dell'esecutata è composto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e che entrambi risiedono a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Certificato di matrimonio dal quale risulta che l'esecutata è coniugata con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione dei beni.

## **PATTI**

### **BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA N° 21**

E' stato richiesto il certificato di prestazione energetica dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura, redatto dalla Geom. Alessia Brendolin, con codice identificativo 2023 316002 0019, dal quale risulta che l'immobile è classificato in classe energetica G.

### **BENE N° 8 - CASCINA UBICATA A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA N° 21**

E' stato richiesto il certificato di prestazione energetica dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura, redatto dalla Geom. Alessia Brendolin, con codice identificativo 2023 316002 0018, dal quale risulta che l'immobile è classificato in classe energetica G.

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA N° 21**

L'immobile in oggetto risulta in buono stato conservativo.

### **BENE N° 8 - CASCINA UBICATA A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA N° 21**

L'immobile in oggetto necessita di un intervento di risanamento igienico conservativo.

## **PARTI COMUNI**

**BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA N° 21**

---

Il giardino pertinenziale viene utilizzato anche dall'immobile censito al subalterno 2.

**BENE N° 8 - CASCINA UBICATA A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA N° 21**

---

Il giardino pertinenziale viene utilizzato in comune all'immobile censito al subalterno 1.

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

---

**BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA N° 21**

---

Per accedere al bene in oggetto occorre transitare sul mappale 770, anch'esso facente parte della presente lotto.

La caldaia utilizzata dal presente immobile è posta all'interno dell'intercapedine seminterrata sita sul mappale 770.

I contatori della luce e dell'acquedotto, sono in comune con l'immobile identificato con il subalterno 2.

**BENE N° 8 - CASCINA UBICATA A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA N° 21**

---

Per accedere al bene in oggetto occorre transitare sul mappale 770, anch'esso facente parte del presente lotto.

I contatori della luce e dell'acquedotto sono in comune con l'immobile identificato con il subalterno 1.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA**

---

Per accedere ai beni censiti al mappale 693, occorre transitare sul mappale in oggetto.

All'interno dell'intercapedine seminterrata è posizionata la caldaia utilizzata dall' immobile posto in aderenza e censito al mappale 693 subalterno 1.

Il serbatoio del GPL e il contatore dell'acquedotto che servono i due fabbricati contraddistinti al mappale 693 subalterni 1-2 si trovano sul mappale in oggetto.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù apparenti gravanti sul bene pignorato.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA N° 21**

---

Fondazioni: Pietrame;  
Esposizione: Vedere tavola 545 A/7;  
Strutture verticali: Pietrame;

Solai: in legno;

Copertura: orditura in legno e manto di copertura in tegole marsigliesi;

Altezza interna utile: Vedere tavola 545 A/7;

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne in parte intonacate e verniciate ed in parte con sasso a vista, le murature interne sono in laterizio intonacate e verniciate, i bagni e la cucina sono parzialmente rivestiti con piastrelle;

Pavimentazione interna: in piastrelle al piano terra mentre al primo piano la pavimentazione è in parquet;

Infissi interni ed esterni: infissi in legno con vetro camera;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

- Impianto elettrico di tipo sottotraccia, con pulsanti e placche di color oro. Impianto TV e citofonico;

- L'impianto di riscaldamento è a termosifoni con caldaia a GPL posta all'esterno nell'intercapedine, la quale viene utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria;

Da una verifica si è riscontrato che gli impianti non sono a norma di legge, conseguentemente sarà a cura e spese del futuro aggiudicatario la messa a norma degli stessi.

Contatori:

- luce: il contatore è posto all'interno della cascina identificata con il subalterno 2;

- il serbatoio del GPL è posto nel giardino identificato con la particella 770;

- acqua: il contatore è posto all'esterno della proprietà in corrispondenza del cancello carraio.

#### **BENE N° 8 - CASCINA UBICATA A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA N° 21**

Fondazioni: Pietrame;

Esposizione: Vedere tavola 545 A/8;

Strutture verticali: Pietrame;

Solai: in legno;

Copertura: orditura in legno e manto di copertura in tegole marsigliesi;

Altezza interna utile: Vedere tavola 545 A/8;

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne in parte intonacate ed in parte con sasso a vista, le murature interne sono in laterizio parzialmente intonacate;

Pavimentazione interna: battuta di cemento al piano terra mentre ai piani superiori in tavole di legno;

Infissi interni ed esterni: al piano terra e primo i serramenti sono in legno vetro singolo;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

- Impianto elettrico assente;

- L'impianto di riscaldamento assente;

Contatori:

- luce: il contatore è posto al piano terra nel soggiorno;

- acqua: il contatore è posto all'esterno della proprietà in corrispondenza del cancello carraio.

#### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA**

Fondazioni: C.A.;

Esposizione: Vedere tavola 545 A/9;

Strutture verticali: C.A.;

Solai: C.A.;

Copertura: soletta in C.A.;

Altezza interna utile: Vedere tavola 545 A/9.



#### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA**



Il terreno è censito al catasto con qualità "Prato Arborato" ed attualmente è utilizzato come giardino pertinenziale alle abitazioni censite alla particella 693.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA N° 21**

Attualmente l'immobile risulta occupato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlia dell'esecutata.



### **BENE N° 8 - CASCINA UBICATA A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA N° 21**

L'immobile risulta libero

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA**

Attualmente l'immobile risulta utilizzato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlia dell'esecutata.



### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA**

L'immobile risulta libero

Attualmente l'immobile risulta libero.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA N° 21**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Novara aggiornate al 23/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Novara il 20/01/2006  
Reg. gen. 1371 - Reg. part. 302  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.550.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.100.000,00  
Rogante: Andreani Federico  
Data: 28/12/2005  
N° repertorio: 7179  
N° raccolta: 2051  
Note: - Annotazione 2688 del 11/08/2008 modifica durata del mutuo da anni 10 ad anni 18 -  
Annotazione 1445 del 06/07/2012 ristrutturazione di debito per € 1.159.134,20
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Novara il 02/04/2008  
Reg. gen. 5728 - Reg. part. 1058  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.080.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 600.000,00  
Rogante: Andreani Federico  
Data: 20/03/2008  
N° repertorio: 9804  
N° raccolta: 3445  
Note: - Annotazione 1447 del 06/07/2012 ristrutturazione di debito per € 501.008,24
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Novara il 04/12/2008  
Reg. gen. 21037 - Reg. part. 3816  
Quota: 1/1  
Importo: € 414.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 230.000,00  
Rogante: Stefania Scalabrini  
Data: 27/11/2008  
N° repertorio: 14738  
N° raccolta: 7083  
Note: - Annotazione 1446 del 06/07/2012 ristrutturazione di debito per € 198.924,58
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di ipoteca volontaria  
Iscritto a Novara il 20/01/2009  
Reg. gen. 919 - Reg. part. 123  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.970.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.629.132,82

Rogante: Stefania Scalabrini

Data: 16/12/2008

N° repertorio: 14803

N° raccolta: 7136

Note: - Annotazione 38 del 10/01/2012 modifica piano di rientro relativamente alla prima rata di rimborso definita al 29/02/2012 dell'importo del debito riconosciuto di € 1.393.832,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Novara il 14/12/2009

Reg. gen. 19867 - Reg. part. 3891

Quota: 1/1

Importo: € 1.080.000,00

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

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

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Ruggiero Mauro

Data: 30/11/2009

N° repertorio: 72751

N° raccolta: 15632

Note: - Annotazione 1444 del 06/07/2012 ristrutturazione del debito € 573.968,21

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Novara il 03/10/2012

Reg. gen. 12697 - Reg. part. 1509

Quota: 1/1

Importo: € 2.493.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.385.000,00

Rogante: Ruggiero Mauro

Data: 27/09/2012

N° repertorio: 79268

N° raccolta: 20724

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Novara il 10/11/2022

Reg. gen. 17760 - Reg. part. 13067

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura risulta come di seguito:

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 20/06/2006 registro generale n° 1371 e registro particolare n° 302, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 02/04/2008 registro generale n° 5728 e registro particolare n° 1058, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 04/12/2008 registro generale n° 21037 e registro particolare n° 3816, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 20/01/2009 registro generale n° 919 e registro particolare n° 123, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 14/12/2009 registro generale n° 19867 e registro particolare n° 3891, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 03/10/2012 registro generale n° 12697 e registro particolare n° 1509, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Pignoramento trascritto a Verbania il 10/11/2022 registro generale n° 17760 e registro particolare n° 13067, per la restrizione del pignoramento, diritti di cancellazione € 294,00, onorario di cancellazione € 50,00.

#### **BENE N° 8 - CASCINA UBICATA A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA N° 21**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Novara aggiornate al 25/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Novara il 20/01/2006  
Reg. gen. 1371 - Reg. part. 302  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.550.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.100.000,00  
Rogante: Andreani Federico  
Data: 28/12/2005  
N° repertorio: 7179  
N° raccolta: 2051  
Note: - Annotazione 2688 del 11/08/2008 modifica durata del mutuo da anni 10 ad anni 18 -  
Annotazione 1445 del 06/07/2012 ristrutturazione di debito per € 1.159.134,20
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Novara il 02/04/2008

Reg. gen. 5728 - Reg. part. 1058

Quota: 1/1

Importo: € 1.080.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Andreani Federico

Data: 20/03/2008

N° repertorio: 9804

N° raccolta: 3445

Note: - Annotazione 1447 del 06/07/2012 ristrutturazione di debito per € 501.008,24

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Novara il 04/12/2008

Reg. gen. 21037 - Reg. part. 3816

Quota: 1/1

Importo: € 414.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 230.000,00

Rogante: Stefania Scalabrini

Data: 27/11/2008

N° repertorio: 14738

N° raccolta: 7083

Note: - Annotazione 1446 del 06/07/2012 ristrutturazione di debito per € 198.924,58

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di ipoteca volontaria

Iscritto a Novara il 20/01/2009

Reg. gen. 919 - Reg. part. 123

Quota: 1/1

Importo: € 2.970.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.629.132,82

Rogante: Stefania Scalabrini

Data: 16/12/2008

N° repertorio: 14803

N° raccolta: 7136

Note: - Annotazione 38 del 10/01/2012 modifica piano di rientro relativamente alla prima rata di rimborso definita al 29/02/2012 dell'importo del debito riconosciuto di € 1.393.832,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Novara il 14/12/2009

Reg. gen. 19867 - Reg. part. 3891

Quota: 1/1

Importo: € 1.080.000,00

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

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

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Ruggiero Mauro

Data: 30/11/2009

N° repertorio: 72751

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



N° raccolta: 15632

Note: - Annotazione 1444 del 06/07/2012 ristrutturazione del debito € 573.968,21

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Novara il 03/10/2012

Reg. gen. 12697 - Reg. part. 1509

Quota: 1/1

Importo: € 2.493.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.385.000,00

Rogante: Ruggiero Mauro

Data: 27/09/2012

N° repertorio: 79268

N° raccolta: 20724



### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Novara il 10/11/2022

Reg. gen. 17760 - Reg. part. 13067

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**



Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura risulta come di seguito:

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 20/06/2006 registro generale n° 1371 e registro particolare n° 302, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 02/04/2008 registro generale n° 5728 e registro particolare n° 1058, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 04/12/2008 registro generale n° 21037 e registro particolare n° 3816, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 20/01/2009 registro generale n° 919 e registro particolare n° 123, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 14/12/2009 registro generale n° 19867 e registro particolare n° 3891, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 03/10/2012 registro generale n° 12697 e registro particolare n° 1509, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;



- Pignoramento trascritto a Verbania il 10/11/2022 registro generale n° 17760 e registro particolare n° 13067, per la restrizione del pignoramento, diritti di cancellazione € 294,00, onorario di cancellazione € 50,00.



**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Novara aggiornate al 23/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Novara il 20/01/2006  
Reg. gen. 1371 - Reg. part. 302  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.550.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.100.000,00  
Rogante: Andreani Federico  
Data: 28/12/2005  
N° repertorio: 7179  
N° raccolta: 2051  
Note: - Annotazione 2688 del 11/08/2008 modifica durata del mutuo da anni 10 ad anni 18 -  
Annotazione 1445 del 06/07/2012 ristrutturazione di debito per € 1.159.134,20
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Novara il 02/04/2008  
Reg. gen. 5728 - Reg. part. 1058  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.080.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 600.000,00  
Rogante: Andreani Federico  
Data: 20/03/2008  
N° repertorio: 9804  
N° raccolta: 3445  
Note: - Annotazione 1447 del 06/07/2012 ristrutturazione di debito per € 501.008,24
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Novara il 04/12/2008  
Reg. gen. 21037 - Reg. part. 3816  
Quota: 1/1  
Importo: € 414.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 230.000,00

Rogante: Stefania Scalabrini

Data: 27/11/2008

N° repertorio: 14738

N° raccolta: 7083

Note: - Annotazione 1446 del 06/07/2012 ristrutturazione di debito per € 198.924,58

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di ipoteca volontaria

Iscritto a Novara il 20/01/2009

Reg. gen. 919 - Reg. part. 123

Quota: 1/1

Importo: € 2.970.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.629.132,82

Rogante: Stefania Scalabrini

Data: 16/12/2008

N° repertorio: 14803

N° raccolta: 7136

Note: - Annotazione 38 del 10/01/2012 modifica piano di rientro relativamente alla prima rata di rimborso definita al 29/02/2012 dell'importo del debito riconosciuto di € 1.393.832,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Novara il 14/12/2009

Reg. gen. 19867 - Reg. part. 3891

Quota: 1/1

Importo: € 1.080.000,00

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

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

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Ruggiero Mauro

Data: 30/11/2009

N° repertorio: 72751

N° raccolta: 15632

Note: - Annotazione 1444 del 06/07/2012 ristrutturazione del debito € 573.968,21

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Novara il 03/10/2012

Reg. gen. 12697 - Reg. part. 1509

Quota: 1/1

Importo: € 2.493.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.385.000,00

Rogante: Ruggiero Mauro

Data: 27/09/2012

N° repertorio: 79268

N° raccolta: 20724

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Novara il 10/11/2022

Reg. gen. 17760 - Reg. part. 13067  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



### **Oneri di cancellazione**

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura risulta come di seguito:

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 20/06/2006 registro generale n° 1371 e registro particolare n° 302, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 02/04/2008 registro generale n° 5728 e registro particolare n° 1058, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 04/12/2008 registro generale n° 21037 e registro particolare n° 3816, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 20/01/2009 registro generale n° 919 e registro particolare n° 123, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 14/12/2009 registro generale n° 19867 e registro particolare n° 3891, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 03/10/2012 registro generale n° 12697 e registro particolare n° 1509, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Pignoramento trascritto a Verbania il 10/11/2022 registro generale n° 17760 e registro particolare n° 13067, per la restrizione del pignoramento, diritti di cancellazione € 294,00, onorario di cancellazione € 50,00.

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Novara aggiornate al 23/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Novara il 20/01/2006  
Reg. gen. 1371 - Reg. part. 302  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.550.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.100.000,00

Rogante: Andreani Federico

Data: 28/12/2005

N° repertorio: 7179

N° raccolta: 2051

Note: - Annotazione 2688 del 11/08/2008 modifica durata del mutuo da anni 10 ad anni 18 -

Annotazione 1445 del 06/07/2012 ristrutturazione di debito per € 1.159.134,20

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Novara il 02/04/2008

Reg. gen. 5728 - Reg. part. 1058

Quota: 1/1

Importo: € 1.080.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Andreani Federico

Data: 20/03/2008

N° repertorio: 9804

N° raccolta: 3445

Note: - Annotazione 1447 del 06/07/2012 ristrutturazione di debito per € 501.008,24

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Novara il 04/12/2008

Reg. gen. 21037 - Reg. part. 3816

Quota: 1/1

Importo: € 414.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 230.000,00

Rogante: Stefania Scalabrini

Data: 27/11/2008

N° repertorio: 14738

N° raccolta: 7083

Note: - Annotazione 1446 del 06/07/2012 ristrutturazione di debito per € 198.924,58

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di ipoteca volontaria

Iscritto a Novara il 20/01/2009

Reg. gen. 919 - Reg. part. 123

Quota: 1/1

Importo: € 2.970.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.629.132,82

Rogante: Stefania Scalabrini

Data: 16/12/2008

N° repertorio: 14803

N° raccolta: 7136

Note: - Annotazione 38 del 10/01/2012 modifica piano di rientro relativamente alla prima rata di rimborso definita al 29/02/2012 dell'importo del debito riconosciuto di € 1.393.832,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Novara il 14/12/2009  
Reg. gen. 19867 - Reg. part. 3891  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.080.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 600.000,00  
Rogante: Ruggiero Mauro  
Data: 30/11/2009  
N° repertorio: 72751  
N° raccolta: 15632  
Note: - Annotazione 1444 del 06/07/2012 ristrutturazione del debito € 573.968,21
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Novara il 03/10/2012  
Reg. gen. 12697 - Reg. part. 1509  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.493.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.385.000,00  
Rogante: Ruggiero Mauro  
Data: 27/09/2012  
N° repertorio: 79268  
N° raccolta: 20724



#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Novara il 10/11/2022  
Reg. gen. 17760 - Reg. part. 13067  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



#### Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura risulta come di seguito:

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 20/06/2006 registro generale n° 1371 e registro particolare n° 302, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;
- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 02/04/2008 registro generale n° 5728 e registro particolare n° 1058, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;
- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 04/12/2008 registro generale n° 21037 e registro particolare n° 3816,



diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 20/01/2009 registro generale n° 919 e registro particolare n° 123, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 14/12/2009 registro generale n° 19867 e registro particolare n° 3891, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 03/10/2012 registro generale n° 12697 e registro particolare n° 1509, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Pignoramento trascritto a Verbania il 10/11/2022 registro generale n° 17760 e registro particolare n° 13067, per la restrizione del pignoramento, diritti di cancellazione € 294,00, onorario di cancellazione € 50,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA N° 21**

---

L'area sulla quale insiste l'immobile è identificata da P.R.G.C. quale "aree agricole (comprendenti edifici isolati, alpeggi e nuclei minori di origine rurale)" (art. 23 delle N.T.A.).

### **BENE N° 8 - CASCINA UBICATA A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA N° 21**

---

L'area sulla quale insiste l'immobile è identificata da P.R.G.C. quale "aree agricole (comprendenti edifici isolati, alpeggi e nuclei minori di origine rurale)" (art. 23 delle N.T.A.).

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA**

---

L'area sulla quale insiste l'immobile è identificata da P.R.G.C. quale "aree agricole (comprendenti edifici isolati, alpeggi e nuclei minori di origine rurale)" (art. 23 delle N.T.A.).

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA**

---

Per quanto concerne la normativa urbanistica si invita alla consultazione del CDU allegato alla presente perizia.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA N° 21**

---

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

A seguito di accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Cesara, in riferimento all'immobile in oggetto, risultano rilasciate le seguenti istanze edilizie:

- D.I.A. del 11/11/1998;
- D.I.A. del 11/04/2003;
- C.I.L. prot. n° 2898 del 28/12/2011.

A maggior chiarimento, si veda la documentazione allegata.



#### ***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.

A seguito di rilievo e della disamina delle istanze edilizie, sono emerse alcune difformità, le quale potranno essere sanate tramite la presentazione da parte del futuro aggiudicatario del lotto di S.C.I.A. in sanatoria.

#### **BENE N° 8 - CASCINA UBICATA A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA N° 21**

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

A seguito di accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Cesara, in riferimento all'immobile in oggetto, risultano rilasciate le seguenti istanze edilizie:

- Concessione Edilizia n° 14/78 del 18/07/1978 (non rilasciata);
- Concessione Edilizia n° 38/97 prot. 1890 del 10/09/1997.

A maggior chiarimento, si veda la documentazione allegata.

Si precisa che le opere delle istanze sopra esposte non sono state eseguite.



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

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CESARA (VB) - LOCALITÀ GRASSONA**

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

A seguito di accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Cesara, in riferimento all'immobile in oggetto, risulta rilasciata la seguente istanza edilizia:

- D.I.A. del 11/04/2003.

A maggior chiarimento, si veda la documentazione allegata.

### ***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.

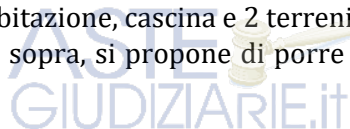
A seguito di rilievo e della disanima delle istanze edilizie, sono emerse alcune difformità segnalate nella tavola 545 A/9, le quale potranno essere sanate tramite la presentazione da parte del futuro aggiudicatario del lotto di istanza in sanatoria.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

La procedura ha colpito:

- n° 1 appartamento ad Omegna in via Privata Villa Ada con cantina e autorimessa;
- n° 1 appartamento ad Omegna in piazza Bovio;
- n° 1 appartamento ad Omegna in via Beltrami;
- n° 1 appartamento a Toceno;
- n° 1 abitazione, cascina e 2 terreni a Cesara località Grassona.

Quanto sopra, si propone di porre in vendita i beni in 5 lotti distinti, in quanto si ritiene che codesta formula



favorirà una maggior appetibilità sul mercato immobiliare dei lotti posti in vendita.

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



## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28  
Trattasi di quota di piena proprietà di appartamento ad uso residenziale disposto su due livelli (piano primo e sottotetto) e posto all'interno di un fabbricato plurifamiliare costituito da n° 5 unità immobiliari e censito al Catasto Fabbricati al foglio 21 particella 755 subalterno 15. L'appartamento è distribuito come di seguito: al primo piano vi è un soggiorno con terrazzo, cucina, 2 camere e bagno, mentre al secondo piano mansardato, si trovano 2 camere delle quali una adibita a studio ed un bagno. L'appartamento è dotato al piano seminterrato di cantina ed autorimessa pertinentziali, anch'esse facenti parte della presente lotto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 755, Sub. 15, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 783, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 202.312,00  
Nel procedere alla stima del bene, tenendo presente quanto riportato sin d'ora in merito alla posizione dell'immobile, allo stato di conservazione, alla destinazione del fabbricato, alle finiture ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerato che la pratica di condono del piano sottotetto non è stata ultimata, tutto quanto ciò premesso, dopo aver eseguito indagini nel paese, consultando anche operatori del settore, andando quindi ad individuare e a valutare i recenti valori di compravendita effettivamente realizzati negli ultimi 24 mesi per immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, consultando l'OMI che riporta valori di mercato per le abitazioni di tipo civile del Comune di Omegna che variano tra i 1.050,00 €/mq ed i 1.550,00 €/mq.  
Tutto quanto ciò premesso, si considera congruo, attribuire all'immobile un valore di mercato al mq pari a 1.100,00 €/mq.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28  
Trattasi di quota di piena proprietà di cantina situata al piano seminterrato del fabbricato plurifamiliare residenziale costituito da n° 5 unità immobiliari e censito al Catasto Fabbricati al foglio 21 particella 755 subalterno 16.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 755, Sub. 16, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 783, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 8.400,00  
Nel procedere alla stima del bene, tenendo presente quanto riportato sin d'ora in merito alla posizione dell'immobile, allo stato di conservazione, alla destinazione del fabbricato, alle finiture ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tutto quanto ciò premesso, dopo aver eseguito indagini nel paese, consultando anche operatori del settore, andando quindi ad individuare e a valutare i recenti valori di compravendita effettivamente realizzati negli ultimi 24 mesi per immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, consultando l'OMI che riporta valori di mercato per le cantine del Comune di Omegna che variano tra i 250,00 €/mq ed i 400,00 €/mq.  
Tutto quanto ciò premesso, si considera congruo, attribuire all'immobile un valore di mercato al mq pari a 500,00 €/mq.



- Bene N° 3** - Garage ubicato a Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28  
 Trattasi di quota di piena proprietà di autorimessa situata al piano seminterrato del fabbricato plurifamiliare residenziale costituito da n° 5 unità immobiliari e censito al Catasto Fabbricati al foglio 21 particella 755 subalterno 8.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 783, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 755, Sub. 8, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 18.050,50  
 Nel procedere alla stima del bene, tenendo presente quanto riportato sin d'ora in merito alla posizione dell'immobile, allo stato di conservazione, alla destinazione del fabbricato, alle finiture ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tutto quanto ciò premesso, dopo aver eseguito indagini nel paese, consultando anche operatori del settore, andando quindi ad individuare e a valutare i recenti valori di compravendita effettivamente realizzati negli ultimi 24 mesi per immobili con caratteristiche similari a quello in oggetto, consultando l'OMI che riporta valori di mercato per le autorimesse del Comune di Omegna che variano tra i 600,00 €/mq ed gli 800,00 €/mq.  
 Tutto quanto ciò premesso, si considera congruo, attribuire all'immobile un valore di mercato al mq pari a 550,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28	183,92 mq	1.100,00 €/mq	€ 202.312,00	100,00%	€ 202.312,00
<b>Bene N° 2</b> - Cantina Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28	21,00 mq	400,00 €/mq	€ 8.400,00	100,00%	€ 8.400,00
<b>Bene N° 3</b> - Garage Omegna (VB) - Via Privata Villa Ada n° 28	27,77 mq	650,00 €/mq	€ 18.050,50	100,00%	€ 18.050,50
				Valore di stima:	€ 228.762,50

Valore di stima: € 228.085,50

**Valore finale di stima: € 228.085,50**

## LOTTO 2

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Piazza G. Bovio n° 2  
 Trattasi di quota di piena proprietà di bilocale posto all'interno di un fabbricato plurifamiliare costituito da n° 15 unità immobiliari e censito al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 7 subalterno 7. L'appartamento sito al piano terra e posto su un unico livello, è composto da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 7, Sub. 7, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 7, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 32.200,00

Nel procedere alla stima del bene, tenendo presente quanto riportato sin d'ora in merito alla posizione dell'immobile, allo stato di conservazione, alla destinazione del fabbricato, alle finiture ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tutto quanto ciò premesso, dopo aver eseguito indagini nel paese, consultando anche operatori del settore, andando quindi ad individuare e a valutare i recenti valori di compravendita effettivamente realizzati negli ultimi 24 mesi per immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, consultando l'OMI che riporta valori di mercato per le abitazioni di tipo economico del Comune di Omegna che variano tra i 750,00 €/mq ed i 1.050,00 €/mq.

Tutto quanto ciò premesso, si considera congruo, attribuire all'immobile un valore di mercato al mq pari a 700,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Omegna (VB) - Piazza G. Bovio n° 2	46,00 mq	700,00 €/mq	€ 32.200,00	100,00%	€ 32.200,00
				Valore di stima:	€ 32.200,00

Valore di stima: € 32.200,00

**Valore finale di stima: € 32.200,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Beltrami n° 11/B  
Trattasi di quota di piena proprietà di bilocale posto all'interno di un fabbricato plurifamiliare costituito da n° 6 unità immobiliari e censito al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 788 subalterno 8. L'appartamento, posto al secondo piano, è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 788, Sub. 8, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 788, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 15.624,00  
Nel procedere alla stima del bene, tenendo presente quanto riportato sin d'ora in merito alla posizione dell'immobile, allo stato di conservazione, alla destinazione del fabbricato, alle finiture ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tutto quanto ciò premesso, dopo aver eseguito indagini nel paese, consultando anche operatori del settore, andando quindi ad individuare e a valutare i recenti valori di compravendita effettivamente realizzati negli ultimi 24 mesi per immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, consultando l'OMI che riporta valori di mercato per le abitazioni di tipo economico del Comune di Omegna che variano tra i 750,00 €/mq ed i 1.050,00 €/mq.  
Tutto quanto ciò premesso, si considera congruo, attribuire all'immobile un valore di mercato al mq pari a 450,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Omegna (VB) - Via Beltrami n° 11/B	34,72 mq	450,00 €/mq	€ 15.624,00	100,00%	€ 15.624,00
				Valore di stima:	€ 15.624,00

Valore di stima: € 15.624,00

**Valore finale di stima: € 15.624,00**

#### LOTTO 4

- Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Toceno (VB) - Via Benefattori n° 10**  
 Trattasi di quota di piena proprietà di appartamento ad uso residenziale posto all'interno di un fabbricato plurifamiliare costituito da n° 6 unità immobiliari e censito al Catasto Fabbricati al foglio 13 particella 157 subalterno 17. L'appartamento, posto al secondo piano, è composto da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. Completa l'unità un piccolo ripostiglio posto anch'esso al secondo piano e censito al subalterno 18.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 157, Sub. 17, Categoria A3 - Fg. 13, Part. 157, Sub. 18, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 157, Qualità ENTE URBANO  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 36.456,00  
 Nel procedere alla stima del bene, tenendo presente quanto riportato sin d'ora in merito alla posizione dell'immobile, allo stato di conservazione, alla destinazione del fabbricato, alle finiture ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tutto quanto ciò premesso, dopo aver eseguito indagini nel paese, consultando anche operatori del settore, andando quindi ad individuare e a valutare i recenti valori di compravendita effettivamente realizzati negli ultimi 24 mesi per immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, consultando l'OMI che riporta valori di mercato per le abitazioni di tipo economico del Comune di Toceno che variano tra i 900,00 €/mq ed i 1.150,00 €/mq.  
 Tutto quanto ciò premesso, si considera congruo, attribuire all'immobile un valore di mercato al mq pari a 1.050,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Toceno (VB) - Via Benefattori n° 10	34,72 mq	1.050,00 €/mq	€ 36.456,00	100,00%	€ 36.456,00
				Valore di stima:	€ 36.456,00

Valore di stima: € 36.456,00

**Valore finale di stima: € 36.456,00**



## LOTTO 5

- **Bene N° 7** - Fabbricato civile ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21  
Trattasi di quota di piena proprietà di fabbricato residenziale disposto su due livelli e censito al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 693 subalterno 1. L'immobile, dislocato su due livelli, è distribuito come di seguito: al piano terra si trova la zona giorno composta da soggiorno con angolo cottura mentre al secondo piano vi è la zona notte con camera e bagno. Completa l'unità una lavanderia ed un piccolo pozzo di esclusiva proprietà.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 693, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 693, Sub. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 92.575,00  
Nel procedere alla stima del bene, tenendo presente quanto riportato sin d'ora in merito alla posizione dell'immobile, allo stato di conservazione, alla destinazione del fabbricato, alle finiture ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tutto quanto ciò premesso, dopo aver eseguito indagini nel paese, consultando anche operatori del settore, andando quindi ad individuare e a valutare i recenti valori di compravendita effettivamente realizzati negli ultimi 24 mesi per immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, consultando l'OMI che riporta valori di mercato per le abitazioni di tipo civile del Comune di Cesara che variano tra i 900,00 €/mq ed i 1250,00 €/mq.  
Tutto quanto ciò premesso, si considera congruo, attribuire all'immobile un valore di mercato al mq pari a 1.250,00 €/mq.
- **Bene N° 8** - Cascina ubicata a Cesara (VB) - Località Grassona n° 21  
Trattasi di quota di piena proprietà di cascina disposta su tre livelli e censita al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 693 subalterno 2. Il fabbricato rurale si compone come di seguito: al piano terra sono presenti un soggiorno con cucina e 2 locali ripostiglio, al primo piano 3 camere e al secondo piano un unico ampio loggiato. Completa l'unità immobiliare un portico aperto e 3 locali tecnici.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 693, Sub. 2, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 693, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 143.520,00  
Nel procedere alla stima del bene, tenendo presente quanto riportato sin d'ora in merito alla posizione dell'immobile, allo stato di conservazione, alla destinazione del fabbricato, alle finiture ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tutto quanto ciò premesso, dopo aver eseguito indagini nel paese, consultando anche operatori del settore, andando quindi ad individuare e a valutare i recenti valori di compravendita effettivamente realizzati negli ultimi 24 mesi per immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, consultando l'OMI che riporta valori di mercato per le abitazioni di tipo economico del Comune di Cesara che variano tra i 400,00 €/mq ed i 600,00 €/mq.  
Tutto quanto ciò premesso, si considera congruo, attribuire all'immobile un valore di mercato al mq pari a 600,00 €/mq.
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona  
Trattasi di quota di piena proprietà di terreno a destinazione agricola identificato al Catasto Terreni al

foglio 12 particella 770 all'interno del quale è presente un'intercapedine seminterrata di pertinenza dell'abitazione posta in aderenza, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 770 subalterno 1.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 770, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 770, Sub. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 13.132,00

Nel procedere alla stima del bene, tenendo presente quanto riportato sin d'ora in merito alla posizione del bene, allo stato dei luoghi, tutto quanto ciò premesso, dopo aver eseguito indagini nel paese, consultando anche operatori del settore, andando quindi a ricercare ed individuare i recenti valori di mercato e tutto quanto ciò premesso, si considera congruo, attribuire al bene un valore di mercato unitario pari a 700,00 €/mq.

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Cesara (VB) - Località Grassona

Trattasi di quota di piena proprietà di terreno a destinazione agricola identificato al Catasto Terreni al foglio 12 particella 596.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 596, Qualità Prato arborato

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

Valore di stima del bene: € 19.680,00

Nel procedere alla stima del terreno, tenendo presente quanto riportato sin d'ora in merito alla posizione del bene, allo stato dei luoghi, tutto quanto ciò premesso, dopo aver eseguito indagini nel paese, consultando anche operatori del settore, andando quindi a ricercare ed individuare i recenti valori di mercato e tutto quanto ciò premesso, si considera congruo, attribuire al bene un valore di mercato unitario pari a 6,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 7</b> - Fabbricato civile Cesara (VB) - Località Grassona n° 21	74,06 mq	1.250,00 €/mq	€ 92.575,00	100,00%	€ 92.575,00
<b>Bene N° 8</b> - Cascina Cesara (VB) - Località Grassona n° 21	239,20 mq	600,00 €/mq	€ 143.520,00	100,00%	€ 143.520,00
<b>Bene N° 9</b> - Terreno Cesara (VB) - Località Grassona	18,76 mq	700,00 €/mq	€ 13.132,00	100,00%	€ 13.132,00
<b>Bene N° 10</b> - Terreno Cesara (VB) - Località Grassona	3280,00 mq	6,00 €/mq	€ 19.680,00	100,00%	€ 19.680,00
				Valore di stima:	€ 268.907,00

Valore di stima: € 268.907,00

**Valore finale di stima: € 268.907,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Si segnala che a sul lato Nord-Ovest dell'autorimessa identificata al subalterno 8, facente parte del lotto 1 è presente un'ulteriore autorimessa di proprietà degli esecutati, non oggetto del presente procedimento in quanto correttamente licenziata ma non accatastata, del valore di circa 32 mq x 650,00 €/mq = 20.800,00 €

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.

Massimo Visconti, li 13/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Rossi Andrea

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 61 Altri allegati - Allegato 1 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 10/11/2023)
- ✓ N° 46 Altri allegati - Allegato 2 - Documentazione catastale (Aggiornamento al 10/11/2023)
- ✓ N° 105 Altri allegati - Allegato 3 - Concessioni edilizie (Aggiornamento al 10/11/2023)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Allegato 4 - Atto di provenienza (Aggiornamento al 10/11/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Allegato 5 - APE, CDU e contratti d'affitto (Aggiornamento al 10/11/2023)
- ✓ N° 24 Altri allegati - Allegato 6 - Certificati esecutati (Aggiornamento al 10/11/2023)
- ✓ N° 76 Altri allegati - Allegato 7 - Dati catastali da pignoramento e da perizia (Aggiornamento al 10/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 8 - Perizia epurata (Aggiornamento al 10/11/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegato 9 - Bando di vendita (Aggiornamento al 10/11/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegato 10 - Pubblicità commerciale (Aggiornamento al 10/11/2023)