

RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE

PALAZZO MARGHERITA - COMPARTO D

OGGETTO:

immobili di proprietà della Società [REDACTED]  
[REDACTED] in liquidazione con sede in [REDACTED]  
[REDACTED] capitale sociale [REDACTED] numero di iscrizione al  
Registro delle Imprese [REDACTED] Società [REDACTED]  
[REDACTED] soggetta a direzione e coordinamento [REDACTED]  
[REDACTED] in corso di scioglimento e liquidazione - fal-  
limento.

\* \* \* \* \*

Io sottoscritta Dr.ssa MONICA GRAMATICA, Notaio in Verbania,  
esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per  
l'intero ventennio

quanto segue:

ELENCO IMMOBILI

in Comune di Baveno, nel complesso residenziale denominato  
"Residenza Villa Mussi", e precisamente nell'edificio denomi-  
nato "Palazzo Margherita", sito in Via Giulio Lavarini n. 2-4-  
6, (nello strumento urbanistico "Comparto D") unità immobi-  
liari costituite da:

- appartamento al piano terra con accesso dalla scala A al ci-  
vico n. 2, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura,  
due camere, bagno, disimpegno e due terrazzi, il tutto indivi-

duato nella numerazione interna con il n. A2;

- appartamento al piano terra con accesso dalla scala B al civico n. 4, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno e due terrazzi, il tutto individuato nella numerazione interna con il n. B1;

- appartamento al piano terra con accesso dalla scala B al civico n. 4, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno e due terrazzi, il tutto individuato nella numerazione interna con il n. B2;

- appartamento con accesso dalla scala A al civico n. 2, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera, bagno e tre terrazzi al piano primo con annesso sottotetto non abitabile e terrazzo al piano secondo, scala interna di collegamento tra i piani, il tutto individuato nella numerazione interna con il n. A4;

- appartamento con accesso dalla scala B al civico n. 4, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera, bagno e tre terrazzi al piano primo con annesso sottotetto non abitabile e terrazzo al piano secondo, scala interna di collegamento tra i piani, il tutto individuato nella numerazione interna con il n. B3;

- appartamento con accesso dalla scala B al civico n. 4, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera, bagno e tre terrazzi al piano primo con annesso sottotetto non abitabile e terrazzo al piano secondo, scala interna di collegamento

to tra i piani, il tutto individuato nella numerazione interna con il n. B4;

- numero 7 (sette) autorimesse al piano interrato con accesso al civico n. 6 individuate nella numerazione interna con i nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7;

- numero 8 (otto) posti auto scoperti al piano interrato con accesso al civico n. 6 individuati nella numerazione interna con i nn. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16.

Il tutto è censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

- fg. 12 mapp. 304 sub. 3, Via Giulio Lavarini n. 2, P.T, int. 2, scala A, Cat. A/2, Cl. 2, vani 4, superficie catastale mq. 70, Rendita euro 444,15;

- fg. 12 mapp. 304 sub. 4, Via Giulio Lavarini n. 4, P.T, int. 1, scala B, Cat. A/2, Cl. 2, vani 4, superficie catastale mq. 68, Rendita euro 444,15;

- fg. 12 mapp. 304 sub. 5, Via Giulio Lavarini n. 4, P.T, int. 2, scala B, Cat. A/2, Cl. 2, vani 4, superficie catastale mq. 70, Rendita euro 444,15;

- fg. 12 mapp. 304 sub. 7, Via Giulio Lavarini n. 2, P.1-2, int. 4, scala A, Cat. A/2, Cl. 3, vani 3,5, superficie catastale mq. 87, Rendita euro 460,94;

- fg. 12 mapp. 304 sub. 8, Via Giulio Lavarini n. 4, P.1-2, int. 3, scala B, Cat. A/2, Cl. 3, vani 3,5, superficie catastale mq. 86, Rendita euro 460,94;

- fg. 12 mapp. 304 sub. 9, Via Giulio Lavarini n. 4, P.1-2,

int. 4, scala B, Cat. A/2, Cl. 3, vani 3,5, superficie cata-  
stale mq. 86, Rendita euro 460,94;

- fg. 12 mapp. 304 sub. 10, Via Giulio Lavarini n. 6, P.S1,

int. 1, Cat. C/6, Cl. 5, mq. 17, superficie catastale mq. 20,

Rendita euro 117,65;

- fg. 12 mapp. 304 sub. 11, Via Giulio Lavarini n. 6, P.S1,

int. 2, Cat. C/6, Cl. 5, mq. 19, superficie catastale mq. 21,

Rendita euro 131,49;

- fg. 12 mapp. 304 sub. 12, Via Giulio Lavarini n. 6, P.S1,

int. 3, Cat. C/6, Cl. 5, mq. 19, superficie catastale mq. 21,

Rendita euro 131,49;

- fg. 12 mapp. 304 sub. 13, Via Giulio Lavarini n. 6, P.S1,

int. 4, Cat. C/6, Cl. 5, mq. 17, superficie catastale mq. 18,

Rendita euro 117,65;

- fg. 12 mapp. 304 sub. 14, Via Giulio Lavarini n. 6, P.S1,

int. 5, Cat. C/6, Cl. 5, mq. 19, superficie catastale mq. 19,

Rendita euro 131,49;

- fg. 12 mapp. 304 sub. 15, Via Giulio Lavarini n. 6, P.S1,

int. 6, Cat. C/6, Cl. 5, mq. 19, superficie catastale mq. 21,

Rendita euro 131,49;

- fg. 12 mapp. 304 sub. 18, Via Giulio Lavarini n. 6, P.S1,

int. 9, Cat. C/6, Cl. 2, mq. 18, superficie catastale mq. 18,

Rendita euro 78,09;

- fg. 12 mapp. 304 sub. 19, Via Giulio Lavarini n. 6, P.S1,

int. 10, Cat. C/6, Cl. 2, mq. 17, superficie catastale mq. 17,

Rendita euro 73,75;

- fg. 12 mapp. 304 sub. 20, Via Giulio Lavarini n. 6, P.S1,

int. 11, Cat. C/6, Cl. 2, mq. 16, superficie catastale mq. 16,

Rendita euro 69,41;

- fg. 12 mapp. 304 sub. 21, Via Giulio Lavarini n. 6, P.S1,

int. 12, Cat. C/6, Cl. 2, mq. 17, superficie catastale mq. 17,

Rendita euro 73,75;

- fg. 12 mapp. 304 sub. 22, Via Giulio Lavarini n. 6, P.S1,

int. 13, Cat. C/6, Cl. 2, mq. 13, superficie catastale mq. 13,

Rendita euro 56,40;

- fg. 12 mapp. 304 sub. 23, Via Giulio Lavarini n. 6, P.S1,

int. 14, Cat. C/6, Cl. 2, mq. 13, superficie catastale mq. 13,

Rendita euro 56,40;

- fg. 12 mapp. 304 sub. 24, Via Giulio Lavarini n. 6, P.S1,

int. 15, Cat. C/6, Cl. 2, mq. 12, superficie catastale mq. 12,

Rendita euro 52,06;

- fg. 12 mapp. 304 sub. 25, Via Giulio Lavarini n. 6, P.S1,

int. 16, Cat. C/6, Cl. 2, mq. 12, superficie catastale mq. 12,

Rendita euro 52,06.

L'area di terreno di insidenza e di pertinenza del fabbrica-  
to, di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, ri-

sulta individuata al Catasto Terreni del predetto Comune come

segue:

- fg. 12 mapp. 304, ha. 00.09.45, ente urbano.

Coerenze dell'appartamento al sub. 3:

unità al sub. 2, enti comuni al sub. 1 da due lati, unità al sub. 4.

Coerenze dell'appartamento al sub. 4:

unità al sub. 3, enti comuni al sub. 1 da due lati, unità al sub. 5.

Coerenze dell'appartamento al sub. 5:

unità al sub. 4, enti comuni al sub. 1 da tre lati.

Coerenze dell'unità immobiliare al sub. 7:

dell'appartamento al piano primo: unità al sub. 6, enti comuni al sub. 1, unità al sub. 8;

dei locali al piano secondo: unità al sub. 6, unità al sub. 8.

Coerenze dell'unità immobiliare al sub. 8:

dell'appartamento al piano primo: unità al sub. 7, enti comuni al sub. 1, unità al sub. 9;

dei locali al piano secondo: unità al sub. 7, unità al sub. 9.

Coerenze dell'unità immobiliare al sub. 9:

dell'appartamento al piano primo: unità al sub. 8, enti comuni al sub. 1 da tre lati;

dei locali al piano secondo: unità al sub. 8, prospetto su enti comuni al sub. 1 da tre lati.

Coerenze dell'autorimessa al sub. 10:

enti comuni al sub. 1, autorimessa al sub. 11, ancora enti comuni al sub. 1.

Coerenze dell'autorimessa al sub. 11:

enti comuni al sub. 1 da tre lati, autorimessa al sub. 10.

Coerenze dell'autorimessa al sub. 12:

enti comuni al sub. 1 da tre lati, autorimessa al sub. 13.

Coerenze dell'autorimessa al sub. 13:

autorimessa al sub. 12, enti comuni al sub. 1, autorimessa al sub. 14, ancora enti comuni al sub. 1.

Coerenze dell'autorimessa al sub. 14:

autorimessa al sub. 13, enti comuni al sub. 1, autorimessa al sub. 15, ancora enti comuni al sub. 1.

Coerenze dell'autorimessa al sub. 15:

autorimessa al sub. 12, enti comuni al sub. 1 da tre lati.

Coerenze del posto auto scoperto al sub. 18:

terrapieno da due lati, enti comuni al sub. 1, posto auto scoperto al sub. 19.

Coerenze del posto auto scoperto al sub. 19:

posto auto scoperto al sub. 20, terrapieno, posto auto scoperto al sub. 18, enti comuni al sub. 1.

Coerenze del posto auto scoperto al sub. 20:

posto auto scoperto al sub. 21, terrapieno, posto auto scoperto al sub. 21, enti comuni al sub. 1.

Coerenze del posto auto scoperto al sub. 21:

posto auto scoperto al sub. 22, posto auto scoperto al sub. 23, terrapieno, posto auto scoperto al sub. 20, enti comuni al sub. 1.

Coerenze del posto auto scoperto al sub. 22:

posto auto scoperto al sub. 23, posto auto scoperto al sub.

21, enti comuni al sub. 1 da due lati.

Coerenze del posto auto scoperto al sub. 23:

posto auto scoperto al sub. 24, posto auto scoperto al sub.

21, posto auto scoperto al sub. 22, enti comuni al sub. 1.

Coerenze del posto auto scoperto al sub. 24:

terrapieno da due lati, posto auto scoperto al sub. 21, posto auto scoperto al sub. 23, enti comuni al sub. 1.

Coerenze del posto auto scoperto al sub. 25:

enti comuni al sub. 1 da tutti i lati.

CRONISTORIA IPOTECARIA NEL VENTENNIO:

- a tutto il 19 gennaio 2016 i beni sopra descritti risultano di proprietà della Società [REDACTED] in liquidazione.

Con atto a rogito Notaio Ilario Marsano di Genova in data 27 dicembre 2000 n. 33800/8399 di Rep., registrato a Genova il 15 gennaio 2001 al n. 129, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania in data 19 gennaio 2001 ai nn. 630/468, il Signor [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] ha venduto alla Società [REDACTED]

[REDACTED] l'appezzamento di terreno sito in Comune di Baveno, Località Oltrefiume, costituente porzione dell'ex parco Villa

Mussi e di cui al mappale 148 di are 23.70 del fg. 12 di Cata-

sto Terreni sul quale venne edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto.

Con atto a rogito Notaio Ilario Marsano di Genova in data 27 giugno 2002 n. 42270/8935 di Rep., registrato a Genova il 15 luglio 2002 al n. 1955, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania in data 16 luglio 2002 ai nn. 7868/5714, il Signor [REDACTED] nato [REDACTED]

[REDACTED] ha venduto alla Società [REDACTED] l'appezzamento di terreno sito in Comune di Baveno, Località Oltrefiume, costituente porzione dell'ex parco Villa Mussi e di cui ai mapp. 138 di are 20.50 e 149 di are 35.30 del fg. 12 sul quale venne edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto.

Al Signor [REDACTED] il terreno di cui all'originario mapp. 44/e (poi mapp. 148) ed al Signor [REDACTED] il terreno di cui agli originari mapp. 44/b e 44/f (poi mapp. 138 e 149) pervennero per acquisto dall' [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] con atto a rogito Notaio Raffaele Lanteri di Verbania Intra in data 23 febbraio 1981 n. 129880 di Rep., registrato a Verbania l'11 marzo 1981 al n. 689 Serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania in data 18 marzo 1981 ai nn. 1831/1534.

TRASCRIZIONI E IPOTECHE PREGIUDIZIEVOLI:

1) Ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania in data 29 luglio 2005 ai numeri 11431/2386 a favore della "BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RI-

SPARMIO DI GENOVA E IMPERIA" con sede in Genova, C.F. 03285880104, di cui all'atto a rogito Notaio Ilario Marsano di Genova in data 28 luglio 2005 n. 55071/10031 di Rep., registrato a Genova il 28 luglio 2005 al n. 3822 Serie IT, ipoteca frazionata con atto a rogito Notaio Paolo Givri di Lavagna (Genova) in data 15 dicembre 2008 n. 7647/2309 di Rep., registrato a Chiavari il 19 dicembre 2008 al n. 5926 Serie IT, annotato a margine della predetta iscrizione il 18 febbraio 2009 ai numeri 1884/292, ipoteca gravante sul mapp. 304 subb. 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 15, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25. In detto frazionamento è stato attribuito all'unità immobiliare di cui al sub. 3 (tre) il lotto n. 2 (due) [capitale euro 154.900 (centocinquantaquattromila novecento) - ipoteca euro 309.800 (trecentonovemilaottocento)], all'unità immobiliare di cui al sub. 4 (quattro) il lotto n. 3 (tre) [capitale euro 149.900 (centoquarantanovemilanovecento) - ipoteca euro 299.800 (duecentonovantanovemila ottocento)], all'unità immobiliare di cui al sub. 5 (cinque) il lotto n. 4 (quattro) [capitale euro 154.900 (centocinquantaquattromila novecento) - ipoteca euro 309.800 (trecentonovemilaottocento)], all'unità immobiliare di cui al sub. 9 (nove) il lotto n. 5 (cinque) [capitale euro 209.800 (duecentonovemilaottocento) - ipoteca euro 419.600 (quattrocentodiciannovemila seicento)], all'unità immobiliare di cui al sub. 10 (dieci) il lotto n. 6 (sei) [capitale euro 16.600 (sedecimilaseicento) - ipoteca euro 33.200 (trentatre-

miladuecento]], all'unità immobiliare di cui al sub. 11 (undici) il lotto n. 7 (sette) [capitale euro 17.500 (diciassettemilacinquecento) - ipoteca euro 35.000 (trentacinquemila)], all'unità immobiliare di cui al sub. 12 (dodici) il lotto n. 8 (otto) [capitale euro 17.500 (diciassettemilacinquecento) - ipoteca euro 35.000 (trentacinquemila)], all'unità immobiliare di cui al sub. 15 (quindici) il lotto n. 9 (nove) [capitale euro 17.500 (diciassettemilacinquecento) - ipoteca euro 35.000 (trentacinquemila)], all'unità immobiliare di cui al sub. 18 (diciotto) il lotto n. 11 (undici) [capitale euro 9.000 (nove-mila) - ipoteca euro 18.000 (diciottomila)], all'unità immobiliare di cui al sub. 19 (diciannove) il lotto n. 12 (dodici) [capitale euro 8.500 (ottomilacinquecento) - ipoteca euro 17.000 (diciassettemila)], all'unità immobiliare di cui al sub. 20 (venti) il lotto n. 13 (tredici) [capitale euro 8.000 (ottomila) - ipoteca euro 16.000 (sedicimila)], all'unità immobiliare di cui al sub. 21 (ventuno) il lotto n. 14 (quattordici) [capitale euro 8.500 (ottomilacinquecento) - ipoteca euro 17.000 (diciassettemila)], all'unità immobiliare di cui al sub. 22 (ventidue) il lotto n. 15 (quindici) [capitale euro 6.500 (seimilacinquecento) - ipoteca euro 13.000 (tredicimila)], all'unità immobiliare di cui al sub. 23 (ventitre) il lotto n. 16 (sedici) [capitale euro 6.500 (seimilacinquecento) - ipoteca euro 13.000 (tredicimila)], all'unità immobiliare di cui al sub. 24 (ventiquattro) il lotto n. 17 (diciassette)

[capitale euro 6.000 (seimila) - ipoteca euro 12.000 (dodici-  
mila)], all'unità immobiliare di cui al sub. 25 (venticinque)  
il lotto n. 18 (diciotto) [capitale euro 6.000 (seimila) - i-  
poteca euro 12.000 (dodicimila)].

2) Ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immo-  
biliari di Verbania in data 31 marzo 2009 ai numeri 3774/418 a  
favore della "BANCA POPOLARE DI INTRA S.P.A." con sede in Ver-  
bania, C.F. 00118720036, di cui all'atto in mia autentica in  
data 10 marzo 2009 n. 602/357 di Rep., registrato a Verbania  
il 30 marzo 2009 al n. 866 Serie 1T, ipoteca gravante sul  
mapp. 304 subb. 7, 8, 13 e 14.

3) Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso la  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania in data 19  
dicembre 2014 ai numeri 12447/9958 a favore della "MASSA DEI  
CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] IN LIQUI-  
DAZIONE".

3) Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso la  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania in data 5  
novembre 2015 ai numeri 10541/8079 a favore della "MASSA DEI  
CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] IN LIQUI-  
DAZIONE".

**CRONISTORIA CATASTALE NEL VENTENNIO:**

Nel ventennio sono intervenute le seguenti variazioni catasta-  
li:

a seguito di frazionamento del 10 giugno 2008 n.

89959.1/2008 (protocollo n. VB0089959) il mappale 138 di are  
20,50 del foglio 12 di Catasto Terreni è stato frazionato nel  
mappale 304 di are 8,00 e altri;

- a seguito di frazionamento del 10 giugno 2008 n.

89959.1/2008 (protocollo n. VB0089959) il mappale 148 di are  
23,70 del foglio 12 di Catasto Terreni è stato frazionato nel  
mappale 309 di are 1,44 e altri;

- a seguito di frazionamento del 10 giugno 2008 n.

89959.1/2008 (protocollo n. VB0089959) il mappale 149 di are  
35,30 del foglio 12 di Catasto Terreni è stato frazionato nel  
mappale 311 di are 0,01 e altri;

- a seguito di tabella di variazione del 10 giugno 2008 n.

89959.1/2008 (protocollo n. VB0089959) i mappali 304, 309 e  
311 sono stati fusi tra loro, generando il mappale 304 di are  
9,45;

- a seguito di costituzione del 15 luglio 2008 n. 2413.1/2008  
(protocollo n. VB0107136) è stato presentato l'accatastamento  
dell'edificio denominato "Palazzo Margherita".

#### OSSERVAZIONI

Si precisa che:

- i Signori [REDACTED] (unitamente ad  
altri soggetti) avevano stipulato con il Comune di Baveno Con-

venzione urbanistica per l'utilizzazione edilizia ed urbani-  
stica dei terreni, di cui all'atto a rogito Notaio Enrico  
Troisi di Verbania in data 15 settembre 1998 n. 13387 di Rep.,

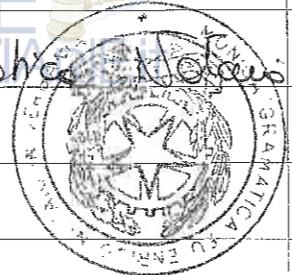
registrato a Verbania il 29 settembre 1998 al n. 999, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania in data 26 settembre 1998 ai numeri 8460/6339 e 8464/6343, la quale seguiva all'approvazione da parte del Comune di Baveno dello Strumento Urbanistico denominato "P.E.C.O. Villa Mussi - Via Cavalli scheda progetto n 6.BA";

successivamente, preso atto delle intervenute varianti al P.R.G.I. del Comune di Baveno, lo strumento urbanistico di cui sopra è stato sostituito con il nuovo Piano Esecutivo denominato "P.E.C.O. Villa Mussi 2005", al quale è stata data attuazione con la Convenzione stipulata tra il Comune di Baveno e la Società [REDACTED] di cui all'atto a rogito Notaio Gaetano Petrelli di Verbania in data 27 giugno 2005 n. 13471/8281 di Rep., registrato a Verbania il 30 giugno 2005 al n. 2065 Serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania in data 1° luglio 2005 ai numeri 10038/5858, nella quale, tra l'altro, si prevedeva la realizzazione su parte dell'area interessata di un comparto edificatorio detto "D", composto da 1 (un) edificio di complessivi 1.385 (milletrecentoottantacinque) metri cubi.

Gravellona Toce, 21 gennaio 2016.

Flavio

Gravellona Toce



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT